

VILLE DE BEZONS

Département du Val d'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

1.c Justification des choix retenus

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°2015-4 Du 4 février 2015	17 Juin 2015 – 17 juillet 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°2015-123 Du 09/12/2015



Sommaire

PREAMBULE	5
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	7
1. Axe 1 : Une politique solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi.....	8
2. Axe 2 : Une croissance démographique modérée, en cohérence avec les capacités des équipements publics.....	8
3. Axe 3 : Améliorer le cadre et la qualité de vie	8
4. Axe 4 : Compléter et améliorer le réseau de déplacements	9
5. Axe 5 : Diversifier et renforcer les activités et les services sur le territoire	10
6. Axe 6 : Poursuivre les actions engagées par la commune en faveur du développement durable.....	11
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD.....	13
1. Mettre en œuvre une politique solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi	14
2. Maîtriser la croissance démographique, en cohérence avec les capacités des équipements publics.....	14
3. Améliorer le cadre et de la qualité de vie	15
4. Compléter et améliorer le réseau de déplacements.....	16
5. Diversifier et renforcer les activités et services sur le territoire	17
6. Poursuivre les actions engagées par la commune en faveur du développement durable	18
MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DEFINITION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES.....	19
1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme.....	20
2. Grands principes d'élaboration du zonage.....	20
3. Justification des règles retenues dans les zones urbaines	22
4. Justification des règles retenues dans les zones naturelles	29
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS L'ELABORATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION	33
1. OAP n°1 : Secteur Jaurès Casanova	34
2. OAP n°2 : Centre-ville.....	36
3. OAP n°3 : Boulevard Gabriel Péri (RD 392).....	37
EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES.....	39
1. Les objectifs du plan local d'urbanisme au regard du Grenelle	40

2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009	40
3. Les objectifs du présent Plan Local d'Urbanisme	40
4. Zonage et règlement.....	41
5. Détails des évolutions des outils réglementaires spécifiques	48
ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	49
LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	53
LES INDICATEURS DE SUIVI	61

PREAMBULE

Article R.123-2

« Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 ;

cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Axe 1 : Une politique solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi

1.1. Maintenir les grands équilibres existants et la mixité en matière d'habitat

La Ville de Bezons souhaite mettre en place des actions ciblées de diversification et d'amélioration de l'offre de logements dans le but de conserver la structure actuelle de son parc de logements. Cette structure permet actuellement d'assurer une certaine diversité sociale sur la commune et d'offrir un parcours résidentiel local dans des conditions de prix abordables. Il s'agit également de répondre aux objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération tels que : conserver la mixité sociale, maintenir les classes moyennes et favoriser l'accession aidée à la propriété, etc.

1.2. Améliorer l'accessibilité à l'emploi de la population locale

Cet objectif vise à la fois à renforcer la dynamique locale, à limiter les déplacements pendulaires en dehors de la commune et assurer un meilleur équilibre habitat/emploi.

1.3. Améliorer l'offre d'équipements pour l'adapter à l'évolution des besoins

L'offre d'équipements actuelle de Bezons est riche mais il est nécessaire d'anticiper les évolutions démographiques (vieillesse de la population par exemple) et d'adapter l'offre d'équipements afin de pouvoir répondre aux besoins de l'ensemble des habitants. Cette mesure va dans le sens d'un développement d'une politique solidaire souhaitée par la Ville.

2. Axe 2 : Une croissance démographique modérée, en cohérence avec les capacités des équipements publics

L'objectif est de maintenir une croissance maîtrisée de la population afin de permettre une évolution progressive et d'éviter une densification trop soutenue du territoire. Il s'agit ainsi de préserver l'équilibre territorial et la mixité actuelle entre les secteurs d'habitat individuel et collectif.

3. Axe 3 : Améliorer le cadre et la qualité de vie

3.1. Aménager des espaces publics agréables et fédérateurs

L'objectif est de valoriser les espaces publics car ils jouent un rôle de lieu de vie et de rencontre et sont le support de différents usages. De plus, la requalification des espaces publics peu valorisants permettra d'améliorer l'image de la ville.

3.2. Maintenir, affirmer et renforcer les pôles de vie existants

Les pôles de vie de la commune participent pleinement à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le PADD préconise à la fois de maintenir, d'affirmer et de renforcer ces pôles de vie tels que le pôle commercial sur le quartier du Val, les commerces de proximité de la rue Edouard Vaillant, la centralité du secteur Cœur de Ville.

3.3. Accompagner le projet de renouvellement urbain du secteur Berges de Seine

Au travers de son PADD, la Ville de Bezons souhaite encourager le projet de renouvellement urbain du secteur Berges de Seine notamment pour favoriser la diversification des formes urbaines, la réorganisation et l'implantation de nouvelles activités, la qualité du traitement paysager, etc.

3.4. Reconquérir et valoriser les berges de Seine

L'objectif de reconquête des berges vise à les rendre accessibles aux usagers du territoire et de les valoriser en permettant l'aménagement d'itinéraires pour la promenade et la création d'une base de loisirs.

3.5. Œuvrer pour l'émergence d'un projet de valorisation de l'île Fleurie

Actuellement inaccessible et non aménagée, l'île Fleurie présente néanmoins un potentiel de valorisation important grâce notamment à ses caractéristiques naturelles. C'est pourquoi, la Ville souhaite la préserver et l'intégrer, à terme, au projet de reconquête des berges.

3.6. Travailler les entrées de ville

La qualité des entrées de ville influe sur l'image de la ville. C'est pourquoi, le PADD préconise de travailler sur les caractéristiques urbaines et paysagères des entrées de ville de Bezons afin de donner une image plus agréable et attractive de la commune

3.7. Requalifier les grands axes structurants en boulevards urbains

L'objectif de requalifier les grands axes structurants en boulevards urbains va dans le sens d'une atténuation des coupures urbaines existantes et d'une mise en valeur de leurs abords.

3.8. Favoriser le développement ciblé de nouveaux équipements

Certains secteurs de Bezons sont moins dotés que d'autres en termes d'équipements. C'est pourquoi, au travers de son PADD, et en fonction des opportunités foncières, la Ville œuvre en faveur d'un développement de l'offre d'équipements, en ciblant particulièrement ces secteurs.

4. Axe 4 : Compléter et améliorer le réseau de déplacements

L'objectif global est de mettre en place un nouveau plan de déplacements en s'appuyant sur les études menées en 2006 et qui définissent les grands axes de la ville en termes de gestion et d'organisation des déplacements.

4.1. Mieux hiérarchiser le réseau de voirie

Il s'agit notamment d'améliorer les liaisons transversales inter quartiers et les liaisons avec les communes voisines. C'est pourquoi, il s'avère nécessaire d'organiser une meilleure hiérarchisation des voies (échelle communale, voies secondaires, desserte locale...) et de les adapter aux usages. Ainsi, l'objectif est notamment d'éviter les débordements du trafic de transit au sein des quartiers et de définir une desserte optimale pour le futur parking public du Cœur de Ville.

4.2. Réorganiser l'offre de stationnement

Dans un contexte de superposition des demandes, la réorganisation de l'offre de stationnement doit

permettre d'éviter les conflits entre les besoins résidentiels, visiteurs, chalands, d'accès aux emplois, etc. et de permettre d'adapter l'offre à l'évolution du réseau routier et vers le tramway notamment.

4.3. Améliorer les conditions de circulation pour les vélos et les piétons

Le PADD de Bezons œuvre en faveur du développement d'un véritable maillage de liaisons douces à l'échelle de la commune et au sein des quartiers. Ce réseau de liaisons douces devra notamment permettre de renforcer l'accessibilité des lieux stratégiques tels que le Cœur de Ville par exemple. Cet objectif représente également une opportunité d'améliorer les itinéraires de promenade sur les berges, de requalifier les grands axes routiers, de permettre un partage modal de l'espace, de sécuriser les parcours, et de développer l'offre de stationnement pour les vélos.

4.4. Requalifier les trois grands axes : RD392, RD308 et RD311

La Ville de Bezons souhaite requalifier les trois grands axes du territoire notamment afin d'atténuer l'effet de coupure urbaine au moyen d'un traitement paysager de qualité, d'une réorganisation du partage de l'espace, d'une amélioration des espaces publics, etc., en cohérence avec les objectifs cités ci-avant en matière de hiérarchisation des voies, de stationnement et de circulations douces.

4.5. Réorganiser les lignes de bus

En préconisant une réorganisation des lignes de bus, le PADD vise à améliorer les liaisons, en termes de tracé et de fréquence, vers les gares (Argenteuil, Houilles, Sartrouville, Nanterre Université) et à permettre un rabattement vers les stations de tramway.

4.6. Anticiper l'arrivée et le prolongement du tramway T2 en provenance de la Défense

L'objectif est de prévoir et de maîtriser l'évolution des abords du tramway sur l'ensemble du linéaire du boulevard Gabriel Péri et d'anticiper la prolongation de la ligne jusqu'à la tangentielle nord.

5. Axe 5 : Diversifier et renforcer les activités et les services sur le territoire

5.1. Maintenir l'activité industrielle et artisanale

L'objectif de maintenir l'activité industrielle et artisanale a été inscrit dans le PADD car elle fait partie de l'histoire de la commune et les élus de Bezons ont la volonté de la préserver et de la valoriser car elle est composée, encore aujourd'hui, d'entreprises dynamiques. Il s'agit également de répondre au risque croissant de délocalisation en permettant une diversification des activités sur l'ensemble des zones d'implantation et de mettre en valeur la proximité du territoire avec le site de la Défense. Cette diversification permettra d'éviter la pérennisation des friches et d'offrir de nouveaux emplois sur la commune.

5.2. Développer le tertiaire dans le secteur de la Tête de Pont

A travers cet objectif, la Ville souhaite conforter le secteur de la Tête de Pont en tant que pôle tertiaire. En effet, la proximité immédiate de la station de tramway a généré l'édification d'immeubles de bureaux. Le PADD permet donc de poursuivre le développement des activités tertiaires dans ce secteur.

5.3. Maintenir le commerce de proximité

L'objectif est de consolider l'offre commerciale de proximité afin de maintenir l'attractivité des pôles de quartier et la mixité fonctionnelle. Cela permettra également d'attirer la clientèle jeune et de répondre aux besoins des personnes âgées qui ont plus de difficultés à se déplacer. Il s'agit également d'accroître l'attractivité des grandes surfaces alimentaires bezonnaises afin d'y attirer les jeunes ménages et de réduire le taux d'évasion commerciale.

5.4. Recentrer l'offre commerciale afin de favoriser la vigueur de l'activité sur certains pôles

Le PADD vise notamment à protéger les linéaires commerciaux prioritaires afin d'éviter le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, ce qui risquerait d'affaiblir progressivement l'offre commerciale de proximité.

5.5. Mettre en place une intervention foncière pour favoriser la re-commercialisation de locaux

La commune envisage la mise en place d'interventions foncières afin de pouvoir mettre en œuvre les objectifs fixés au sein du PLU.

5.6. Réorganiser l'offre commerciale par pôle

Afin de renforcer les polarités commerciales et leur attractivité, la Ville souhaite mener une réorganisation permettant de conforter leur rôle (proximité ou rayonnement communal) et d'adapter l'offre aux besoins des habitants (commerces, services...).

6. Axe 6 : Poursuivre les actions engagées par la commune en faveur du développement durable

La Ville de Bezons s'engage en faveur du développement durable et souhaite intégrer cette problématique dans tous les projets urbains à venir aussi bien en ce qui concerne le bâti, les espaces publics, le mobilier urbain, etc. C'est cette volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants mais aussi de préserver les ressources énergétiques et les espaces verts notamment, qui a donné lieu à une orientation spécifique dans le PADD de Bezons.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

1. Mettre en œuvre une politique solidaire en matière d’habitat, de services, d’équipements et d’emploi

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Un maintien des grands équilibres existants et de la mixité en matière d’habitat, avec des actions ciblées de diversification et d’amélioration de l’offre	Création de la zone UR1, correspondant au périmètre de renouvellement urbain sur le quartier des Bords de Seine mixte (habitat, commerce, équipements)	La mixité des fonctions est encouragée en zones urbaines, tout particulièrement en zone de centralité UA.
Améliorer l’accessibilité à l’emploi de la population locale	Création de la zone UR1, correspondant au périmètre de renouvellement urbain sur le quartier des Bords de Seine, prévoyant notamment la création de 4000 emplois	
Améliorer l’offre d’équipements pour l’adapter à l’évolution des besoins	Création de la zone UP qui correspond aux principaux espaces verts de la commune Création de la zone UF qui regroupe les principaux équipements collectifs	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif font l’objet de dispositions particulières au sein de l’ensemble du règlement Règlement des zones UP et UF préservant les fonctions d’espaces verts et d’équipements

2. Maîtriser la croissance démographique, en cohérence avec les capacités des équipements publics

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Maintenir une croissance maîtrisée		Densification du bâti plus ou moins importante en fonction des tissus bâti existant : densification ciblée à proximité de la Tête de Pont (zone UR1a), densification possible aux abords de l’avenue Gabriel Péri, recul spécifique pour l’implantation des bâtiments par rapport à la zone UG afin de

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
		préserver le caractère résidentielle, ...

3. Améliorer le cadre et de la qualité de vie

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Aménager des espaces publics agréables et fédérateurs, jouant le rôle de lieux de vie et de rencontre et support d'usages	Création de la zone UP qui correspond aux principaux espaces verts Mise en place de nombreux emplacements réservés pour la création d'espaces verts	Règlement de la zone UP préservant les espaces en question : seules les installations d'intérêt général ou nécessaire aux services publiques / les constructions d'habitation nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone / les travaux sur le bâti existant / les affouillements et exhaussements liés à des conditions particulières, sont autorisées.
Maintenir, affirmer et renforcer les pôles de vie existants	Création de la zone Ua, zone de centralité englobant pôles de vie existants (rue Edouard Vaillant...) et ceux à renforcer (opération Cœur de ville...)	Règlement permettant la mixité fonctionnelle
Reconquérir et valoriser les berges de Seine	Création d'une zone spécifique Nsa couvrant les berges de la Seine	En zone Nsa, seules les constructions nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des berges sont autorisées
Œuvrer pour l'émergence d'un projet de valorisation de l'île Fleurie préservant les caractéristiques naturelles du site	Classement en zone N de l'île	Règlement de protection stricte permettant néanmoins : des aménagements paysagers, hydrauliques, la création de circulations douces ou d'espaces publics aménagés

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Travailler les entrées de ville		En zones urbaines Ua, UC et UG, les activités de carrosserie... les entrepôts et les industries sont interdites.
Requalifier les grands axes structurants en boulevards urbains afin d'atténuer les coupures urbaines	Création d'une zone UA intégrant la rue Edouard Vaillant jusqu'à la station de tramway, la rue Jean Jaurès, la RD.392 entre la place des Droits de l'Homme et la station de tramway, le boulevard Emile Zola	
Développer de nouveaux équipements, notamment dans les secteurs du Val et du nouveaux Bezons		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet de dispositions particulières

4. Compléter et améliorer le réseau de déplacements

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Mieux hiérarchiser le réseau de voiries en améliorant notamment les liaisons transversales interquartiers et vers les communes voisines	Mise en place d'emplacements réservés pour la création de liaisons douces et l'élargissement de voirie, notamment pour le passage des transports en commun	
Réorganiser l'offre de stationnement pour l'adapter à la superposition des demandes dans l'espace		Article 12 relatif au stationnement réglementé dans chacune des zones urbaines en fonction des diverses destinations autorisées.
Améliorer les conditions de circulation pour les vélos et piétons	Mise en place d'emplacements réservés pour la création de liaisons douces Création d'une zone Nsa correspondant aux berges de la Seine	Article 12 des zones urbaines imposant une surface minimale à dédier au stationnement vélos-poussettes. Dans certaines zones, des locaux fermés sont exigés.
Requalifier les trois grands axes	Ces trois axes sont en large	

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
(RD.392, RD.308, RD.311) pour atténuer les coupures urbaines	partie intégrée à la zone UA Globalement, les abords d'un axe sont intégrés à une seule et même zone afin d'assurer la	
Réorganiser les lignes de bus	Mise en place d'emplacements réservés	
Tenir compte de l'arrivée du tramway T2	Mise en place d'un emplacement réservé Création de la zone UR1a permettant une densification du bâti plus importante dans le secteur de la Tête de Pont	

5. Diversifier et renforcer les activités et services sur le territoire

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Maintenir les activités artisanales et industrielles et permettre la diversification vers le tertiaire sur les parcs d'activités	Création de la zone UI destinée aux activités économiques	
Développer l'activité tertiaire dans le secteur de la Tête de Pont	Création de la zone UR, dédiée aux activités économique et correspondant au périmètre de renouvellement urbain du quartier des Bords de Seine	En zone UR, l'activité tertiaire est privilégiée puisque : les industries sont interdites, l'implantation d'entrepôt est soumises à conditions particulières strictes

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Maintenir le commerce de proximité		Le commerce est autorisé au sein de l'ensemble des zones urbaines
Recentrer l'offre commerciale afin de favoriser la vigueur de l'activité sur certains pôles	Action complémentaire du PLU : mise en place de périmètres de sauvegarde du commerce d'artisanat et de proximité au sein desquels s'applique le droit de préemption pour les fonds de commerce 3 des 6 pôles commerciaux structurants de la commune sont intégrés à un de ces périmètres.	
Mettre en place une intervention foncière		
Réorganiser l'offre commerciale par pôles		

6. Poursuivre les actions engagées par la commune en faveur du développement durable

Orientations du PADD	Traduction au sein du règlement graphique	Traduction au sein du règlement littéral
Agir pour le développement durable	Création de zones de densité ciblées (UC, UR1a, dispositions particulières le long des axes)	Dans la plupart des zones urbaines, 50% de la surface du terrain laissée libre ne doivent pas être imperméabilisés En zone UC, les toitures végétalisées comptent selon un coefficient de 0,20 en tant qu'espaces verts

**MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA
DEFINITION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES**

1. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

BILAN SURFACES ZONAGE PLU EN COURS				
Zones	Surface m ²	%	BILAN PAR NATURE ZONES	
N	110 315,76	2,64%	544 328,65	13,02%
NR	27 121,60	0,65%		
Ns	377 323,94	9,02%		
Nsa	29 567,36	0,71%		
UA	319 396,70	7,64%	346 907,42	8,30%
UAC	27 510,73	0,66%		
UC	409 714,69	9,80%	544 412,19	13,02%
UCa	83 389,91	1,99%		
UCb	38 045,77	0,91%		
UCc	13 261,82	0,32%		
UF	269 708,35	6,45%		
UG	1 583 321,00	37,86%	1 583 321,00	37,86%
UI	451 486,01	10,80%	704 818,16	16,85%
UIa	221 603,36	5,30%		
UIb	31 728,79	0,76%		
UJ	4 751,84	0,11%		
UP	63 205,88	1,51%	63 205,88	1,51%
UR	48 257,62	1,15%	120 416,46	2,88%
UR1	26 884,98	0,64%		
UR1a	45 273,86	1,08%		
	4 181 869,96	1,00		

BILAN SURFACES ZONAGE REVISION PLU				
ZONES	Surface m ²	%	Bilan par nature zones	
N	78 092,11	1,87%	559 160,38	13,37%
Nr	72 367,38	1,73%		
Ns	379 134,98	9,07%		
Nsa	29 565,91	0,71%		
UA	273 902,06	6,55%	350 388,65	8,38%
UAb	48 973,90	1,17%		
UAc	27 512,69	0,66%	538 617,05	12,88%
UC	447 195,43	10,69%		
UCa	69 729,07	1,67%		
UCb	8 429,66	0,20%		
UCc	13 262,89	0,32%		
UF	255 316,45	6,11%	255 316,45	6,11%
UG	1 530 808,45	36,61%	1 572 068,19	37,59%
UGa	41 259,74	0,99%		
UI	439 852,03	10,52%	693 301,08	16,58%
UIa	221 603,36	5,30%		
UIb	31 845,69	0,76%		
UJ	5 064,66	0,12%		
UP	114 234,16	2,73%	114 234,16	2,73%
UR	30 689,40	0,73%	93 720,23	2,24%
UR1	26 884,98	0,64%		
UR1a	36 145,85	0,86%		
Total ville	4 181 870,86	1,00		

2. Grands principes d'élaboration du zonage

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du PLU a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs de la commune en matière d'aménagement de son territoire, tout en garantissant la bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées, en prenant en compte les risques et nuisances et en incitant à l'amélioration des performances énergétiques des constructions.

Zone UA

La zone UA correspond :

- au centre-ville de la commune : la rue Edouard Vaillant et ses abords, étendus jusqu'à la station de tramway, afin de créer une cohérence urbaine entre le centre-ville actuel et le quartier des Bords de Seine ;
- à des secteurs ciblés localisés le long de grands axes faisant l'objet d'une requalification : rue Jean Jaurès, RD 392 entre la place des Droits de l'Homme et la station de tramway, le boulevard Emile Zola.

Le secteur UAc marque l'élargissement des fonctions de centralités à l'Est de l'Avenue Gabriel Péri.

Dans cette zone, la mixité des fonctions urbaines est encouragée.

Zone UC

Cette zone est principalement constituée d'habitat collectif. Elle accueille également des commerces et des équipements publics ou privés.

Dans les secteurs Uca et UCb les règles de hauteur, d'implantation sont différentes de celles édictées sur la zone UC.

Le secteur UCc est spécifique à l'opération Cœur de ville.

Zone UF

Cette zone regroupe les principaux équipements collectifs qui sont implantés sur de grandes emprises (établissements secondaires, stades,...)

Zone UG

Cette zone est principalement constituée d'habitat individuel isolé ou groupé. Elle accueille également de l'habitat collectif peu dense, et des équipements publics ou privés.

Elle comporte un secteur UGa permettant des hauteurs plus élevées à certains abords de l'avenue Gabriel Péri.

Zone UI

Cette zone est consacrée aux activités économiques, principalement artisanales et industrielles. Elle accueille également quelques habitations et équipements publics.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur UIa, plus mixte, dans lequel peuvent s'implanter des bureaux
- le secteur UIb, situé à proximité du secteur des « Bords de Seine », mixte également, où des hauteurs plus importantes sont admises.

Zone UJ

Cette zone correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Zone UP

Cette zone regroupe les principaux espaces verts de la commune : le parc Bettencourt, le parc Sacco et le square de la République.

Zone UR

Cette zone correspond au périmètre de renouvellement urbain sur le quartier des « Bords de Seine » particulièrement dédiée aux activités économiques, dans la continuité des zones d'activités existantes.

Zone UR1

Cette zone correspond au périmètre de renouvellement urbain sur le quartier des « Bords de Seine » mixte, à vocation principalement résidentielle. Des commerces de proximité ainsi que des équipements sont également autorisés.

Dans le secteur UR1a, les articles 9, 10 permettent une densité plus importante à proximité de la Tête de Pont.

Zone N

Cette zone regroupe les espaces laissés à l'état naturel et non urbanisés de la commune. Le secteur Ns couvre la Seine.

Le secteur Nsa couvre les berges de la Seine.

Le secteur Nr correspond au périmètre dédié à la réalisation d'un équipement sportif de loisirs le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier des « Bords de Seine ».

3. Justification des règles retenues dans les zones urbaines

Articles 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

La plupart des zones U du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle plus ou moins forte.

Dans l'esprit de la loi SRU de 2000, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

Zones mixtes UA, UC, UG, UR1 :

Dans la mesure où les zones urbaines **UA, UC, UG, UR1**, non spécialisées, présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions et installations incompatibles avec la présence d'habitations, les constructions destinées à l'exploitation agricole, celles à vocation d'industrie ainsi que l'exploitation de carrières. Sont interdites également, dans l'optique de requalifier notamment les grands axes d'entrée de ville, les activités de carrosserie, de mécanique automobile, dépôts de matériaux... Dans la même optique, les caravanes isolées, camping... sont interdits.

Par ailleurs, les entrepôts sont interdits en zone UC, UG et UR1. Ils sont autorisés sous condition en zone UA afin de tenir compte des activités existantes. Toutefois, afin de préserver le caractère à dominante résidentielle de la zone, leur surface est limitée à 30 % de la surface de plancher existante ou à créer.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

Zone spécialisée UI :

La zone UI est une zone à dominante d'activités économiques accueillant principalement des activités artisanales et industrielles. Elle comprend néanmoins quelques habitations et équipements.

En conséquence, les constructions destinées à l'activité artisanale ou industrielle sont autorisées ainsi que les constructions d'habitation nécessaire au fonctionnement de la zone, les commerces et entrepôts liés à une construction autorisée et sous condition du respect de la surface maximale de plancher autorisée.

Dans les secteurs UIa et UIb, la mixité est recherchée : les bureaux sont autorisées, sous condition toutefois d'être liés à une construction autorisée et de ne pas constituer plus de 20 % de la surface de plancher existante ou à créer.

Globalement, les dispositions visent à privilégier l'implantation des activités industrielles et artisanales tout en permettant l'installation d'activités complémentaires.

Zone spécialisée UF :

Compte tenu de la vocation principale de la zone, accueillir les principaux équipements collectifs de la commune, seules sont autorisées les occupations du sol qui y sont liées : les constructions d'habitation nécessaire au gardiennage et les extensions limitées des constructions existantes

Les constructions destinées au commerce et au bureau ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions strictes afin de prévenir notamment des nuisances, des risques et de garantir le fonctionnement des équipements en présence. **Zone spécialisée UP :**

La vocation de la zone Up est de préserver les espaces verts de la commune tout en permettant la création d'équipements sportifs, notamment dans le secteur du projet 'Cœur de ville'.

Seules sont donc autorisées les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions d'habitation nécessaires à leur fonctionnement.

Zone spécialisée UJ :

Afin de répondre à la vocation d'accueil des gens du voyage, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage ainsi que les affouillements et exhaussements liés.

Zone spécialisée UR :

La zone UR correspond au périmètre de renouvellement urbain des Bords de Seine, dédié principalement aux activités économiques.

Néanmoins, afin de préserver des risques et des nuisances, les constructions incompatibles avec la présence d'habitation, les constructions agricoles, industrielles ainsi que les carrières sont interdites. Les caravanes et camping ainsi que les hôtels sont par ailleurs également interdits car incompatibles avec la destination principale de la zone.

En outre, il est précisé que les commerces, les constructions dédiées à l'activité artisanale, les entrepôts, les affouillements et exhaussements ainsi que les installations classées sont autorisées sous condition, tout particulièrement dans l'optique de préserver le cadre de vie des constructions d'habitation environnantes.

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

Dans l'ensemble des zones urbaines :

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

En zones UC, UA, afin de préserver la qualité des espaces publics, assurer la sécurité routière et préserver les possibilités de stationnements le long de voies publiques, le nombre d'accès est limité au nombre de 1 pour les opérations comportant moins de 10 logements.

En zone UR1, où la densité est recherchée, tout particulièrement au sein du secteur UR1a, la règle ci-dessous s'applique pour les opérations comportant moins de 20 logements.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans l'ensemble des zones urbaines, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles.

Le raccordement au réseau d'assainissement est également obligatoire et il est rappelé que les eaux usées industrielles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet afin de préserver la qualité de l'environnement. En matière d'eaux pluviales, les aménagements doivent limiter le volume d'eau pluviale rejeté dans le réseau de la ville. Pour ce faire la commune a défini dans l'article 13, une part d'espace vert de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement et permettre au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Elle a également fixé un débit de fuite maximale de 4l/s/ha.

Enfin, les réseaux électriques doivent être enfouis de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

En matière de déchets, afin de faciliter les pratiques au quotidien, un emplacement doit être prévu pour le tri sélectif pour toute opération de plus de 250 mètres carrés de surface de plancher.

En zone UI, compte tenu de la vocation à dominante artisanale et industrielle, cet emplacement est demandé quel que soit la taille de la construction.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi ALUR

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception

de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet, notamment, d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter (sinon à éviter) les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Dans toutes les zones U

Afin de préserver la qualité du cadre de vie de la zone UG, essentiellement destinée à de l'habitat individuelle, l'implantation des constructions doit observer un recul particulier par rapport à la limite de la zone UG. Le recul minimum de 6 mètres, généralement admis dans les autres cas, est ainsi majoré de 20 %, soit 7,20 mètres.

Des règles particulières sont également fixées afin de permettre l'évolution du bâti existant, notamment concernant les constructions de faibles hauteur et l'implantation des constructions nécessaires aux services publics.

En sus du règlement littéral, le règlement graphique impose des règles particulières aux axes structurants dans l'optique d'assurer la qualité du paysage urbain ou permettre l'élargissement des voies. Le règlement graphique précise également les limites séparatives sur lesquelles il est imposé de s'implanter afin d'optimiser le potentiel foncier et œuvrer pour la reconstruction de la ville sur la

ville.

Zone UA

Afin de préserver la morphologie du tissu urbain existant, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long de la RD.308, axe passager, l'implantation des constructions doit observer une marge de recul de 8 mètres minimum.

Dans le secteur UAc, correspondant au projet 'Cœur de ville', l'implantation peut se faire à l'alignement ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

Par ailleurs, afin d'optimiser le potentiel foncier disponible, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. En cas de retrait, le recul doit être au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. En cas de façade aveugle, cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50 mètres.

Afin de permettre la réalisation du projet cœur de ville et optimiser le foncier disponible dans ce secteur de centralité, la distance à observer par rapport aux limites séparatives est réduite au tiers de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 mètres.

Zone UC

De manière général, un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est imposé pour l'implantation des constructions au sein de la zone UC. Cette distance permet de préserver des espaces de respiration au sein d'un tissu bâti essentiellement composé d'habitat collectif. Dans la même optique, les constructions doivent d'implanter en retrait des limites séparatives.

Dans le secteur Uca, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies. Elles doivent également s'implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait selon une distance au moins égale à la construction avec un minimum de 6 mètres.

Afin de tenir compte de l'importance du gabarit des constructions existantes, un recul de 10 mètres minimum est imposé au sein du secteur UCb.

Dans le secteur UCc, les règles sont plus souples car adaptées au projet 'Cœur de ville'. Les constructions peuvent donc s'implanter à l'alignement ou selon un recul minimal de 1 mètres. Dans cette même optique, l'implantation peut s'effectuer sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, une distance minimale, égale au tiers de la hauteur de la construction, est fixée afin d'assurer la cohérence de l'organisation du bâti.

Zone UG

Les articles 6 et 7 de la zone UG permettent de préserver le caractère résidentiel de la zone. Ainsi, un recul de 5 mètres est imposé par rapport aux voies et emprises publiques afin notamment de pouvoir stationner des véhicules devant les constructions. Afin d'optimiser le foncier disponible, les saillies en surplomb sont néanmoins autorisées. Dans la même optique, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. En cas de retrait, un recul minimum de 6 mètres est imposé afin préserver l'intimité de chacun.

Zone spécialisée UI

Les conditions d'implantation en zone UI tiennent compte des spécificités de la vocation de la zone, principalement dédiée aux activités économiques ainsi que de la présence de la voie ferrée. Afin de limiter les nuisances, une marge d'isolement est imposée par rapport aux habitations présentes au sein de la zone mais également par rapport aux zones d'habitat limitrophes.

Zone spécialisée UF

Une attention particulière est portée à l'implantation par rapport à la RD.308, axe structurant et passager de la commune. Ainsi, pour assurer la sécurité routière et limiter les nuisances dues à la fréquentation de cette voie, un recul minimal de 8 mètres est imposé. Par rapport aux autres voies, le recul est fixé à 4 mètres afin d'optimiser le potentiel foncier disponible

tout en assurant la création d'espaces de respiration devant les équipements publics.

Zone spécialisée UP

En zone UP, les règles d'implantations s'attachent à préserver le caractère paysager des espaces concernés. Les reculs imposés sont donc relativement important puisqu'une distance de 5 mètres est fixée par rapport aux voies et qu'une distance minimale égale à la hauteur de la construction est demandée par rapport aux limites séparatives. Ces distances permettent en outre d'assurer la préservation de percées visuelles, notamment depuis l'espace public, vers les espaces verts.

Zone spécialisée UJ

La zone UJ présente peut de possibilité de construction étant donné sa vocation d'accueil des gens du voyage. Les conditions d'implantation sont donc relativement peu contraignantes. Néanmoins, une attention particulière est portée à l'implantation par rapport à la voie ferrée à partir de laquelle un recul de 20 mètres est imposé afin de préserver des nuisances sonores notamment.

Zone spécialisée UR

Afin d'assurer la cohérence de l'organisation du bâti sur les axes structurants qui traversent la zone (les RD.392 et 308) et restructurer les fronts bâtis, l'implantation des constructions est imposée dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement des voies.

Afin d'optimiser le potentiel foncier et favoriser le développement économique sur ce secteur d'enjeu, qui bénéficie du passage du tramway, l'implantation des constructions est également imposée sur l'une au moins des limites séparatives.

Zone spécialisée UR1

Située à proximité immédiate du tramway, la zone UR1 correspond au périmètre de renouvellement urbain des Bords de Seine. Les règles d'implantation permettent donc d'optimiser le potentiel foncier. Les constructions peuvent ainsi s'implanter à l'alignement et doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives. Les retraits minimums fixés permettent d'assurer une organisation cohérente du bâti.

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

L'article 8 est réglementé pour les constructions non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain. Les reculs minimums tiennent notamment compte de la présence de baies ou non. Afin de rendre possibles les projets d'intérêts publics ou collectifs ne sont pas soumis aux règles de l'article 8.

Zone UA et UG

Afin de limiter les incidences des constructions les unes sur les autres dans ces zones destinées essentiellement à l'habitat, la distance minimale entre deux bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la construction avec minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UAc, l'article 8 n'est pas réglementé dans l'optique de permettre la réalisation du projet 'Cœur de ville'.

Zone UC, UF

La distance est plus importante en zones UC et UF, ces deux zones étant destinées à accueillir des bâtiments au gabarit généralement plus important en raison de leur vocation d'habitat collectif et d'équipement public. Afin de garantir la présence d'espaces de respiration au

sein de ce tissu, la distance minimum doit ainsi être au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Zone spécialisée UI

Afin d'assurer une certaine aération au sein du tissu bâti à vocation économique, un recul minimum de 4 mètres est imposé entre deux constructions. Cet espace doit par ailleurs permettre une meilleure circulation des véhicules ainsi que la création de stationnement.

Zone spécialisée UJ

La zone Un n'autorisant que les constructions liées à l'accueil des gens du voyage, la distance minimale à respecter entre deux constructions est fixée à 2,50 mètres.

Zone spécialisée UP, UR et UR1

Afin de préserver la qualité paysagère de la zone UP, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 6 mètres. En zone UR et UR1, cette distance minimale s'applique également afin de garantir la présence d'espaces de respiration au sein de ces zones où les autres règles (notamment les articles 9 et 10) permettent de créer de la densité.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'article 9 qui réglemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain.

Aussi, l'emprise la plus forte est admise dans les zones de centralité et de projet. Elle n'est donc pas réglementée au sein des zones définies pour accueillir les densités les plus fortes : UA, UC, UR et UR1a. En zone UR1 (hors secteur a), l'emprise maximale est limitée à 80 % afin d'assurer la présence d'espaces libres, perméables et plantés au cœur du tissu urbain. Pour les mêmes raisons, l'emprise au sol est limitée à 40 % en zone UF.

En zone UG, l'emprise au sol est nettement plus limitée, à 40 % afin de préserver le caractère urbain peu dense, essentiellement constitué par de l'habitat individuel et notamment les cœurs d'îlots verts.

Au sein de la zone UI, l'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser l'essor économique et répondre au mieux aux besoins des activités, notamment en termes d'extension des bâtiments existants.

En zone UP, l'emprise au sol n'est pas réglementée car de fait, la constructibilité est très limitée de part de contenu des articles 1 et 2 du règlement.

En zone UJ, l'emprise est limitée à 10 % afin de préserver le potentiel de terrain libre pour l'accueil des gens du voyage.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets en extension. Les hauteurs définies répondent donc à des enjeux de développement et de centralité. Les constructions existantes ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'exception afin de permettre leur implantation et l'évolution du bâti.

Ainsi, la hauteur fixée en zone UA à 12 au faîtage s'appuie sur la hauteur des constructions existantes. Néanmoins, en secteur de projet 'Cœur de ville', la hauteur maximale est fixée à 27 mètres au faîtage afin d'optimiser le potentiel foncier en centralité.

De même, dans les secteurs de renouvellement urbain UR et UR1, la hauteur maximale fixée est relativement importante, fixée entre 38 et 16 mètres selon les secteurs.

Afin de permettre le développement des zones d'activités existantes et répondre aux besoins des entreprises, notamment tertiaire, la hauteur maximale au sein de la zone UI est fixée entre 15 et 33 mètres en fonction des secteurs.

Dans les autres zones (UF, UP, UG), la hauteur maximale a été définie dans l'optique de préserver la morphologie urbaine existante.

En sus du règlement littéral, le règlement graphique définit des secteurs de bonus où la hauteur des constructions est majorée afin de participer à la restructuration sur les grands axes de la commune.

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

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

Une attention particulière est portée aux clôtures, tout particulièrement au sein des zones UA et UG afin de préserver la qualité paysagère depuis l'espace public dans le centre-ville, sur les axes faisant l'objet d'une requalification ainsi que les secteurs résidentiels dédiés principalement au logement individuel.

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

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone. Des normes de stationnement concernant les vélos et poussettes ont également été définies à l'article 12 de chaque zone afin de respecter la réglementation en vigueur.

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

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- la végétalisation des espaces libres de construction, dont les aires de stationnement ;
- la détermination de surface minimale non imperméabilisée ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Les espaces verts sur dalle et les toitures végétalisées peuvent compter dans le calcul des surfaces végétalisées.

Les zones UAc et UCc font l'objet de dispositions spécifiques correspondant à la volonté de densification au sein du projet 'Cœur de ville'.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Le PLU traduit cette ambition dans l'article 13 où les toitures végétalisées peuvent compter dans le calcul de la superficie des espaces verts et dans l'article 15 où le C.O.S. est majoré pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de réglementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques.

Cet article répond à l'objectif de la commune qui doit dans un premier temps améliorer ses infrastructures de communication et imposer, pour ce faire, que toute construction doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4. Justification des règles retenues dans les zones naturelles

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). La zone N induit une protection stricte des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine.

Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

En cohérence avec la vocation de protection stricte de la zone, toutes les occupations et installations qui seraient susceptibles d'être incompatibles avec le voisinage ou de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique sont interdites en zone N. Les affouillements et exhaussements de sol sous condition particulières.

Dans le secteur Ns, sont cependant admis les aménagements nécessaires aux réseaux viaires et ferroviaires.

Dans le secteur Nsa, afin de mettre en valeur les berges de la Seine, les occupations et installations nécessaires à leur entretien sont autorisées.

L'objectif est de ne pas altérer l'ensemble des espaces naturels et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur des sites.

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

Sont rappelés à l'article 3 du règlement les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article 4 est réglementé comme pour toutes les autres zones du PLU en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article 5 n'est pas réglementé.

Article 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Afin de permettre l'implantation des constructions et installations autorisées, leur implantation par rapport aux voies est autorisée à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres. Il en est de même par rapport aux limites séparatives.

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

Afin d'assurer la cohérence de l'implantation du bâti, une distance minimale est imposée, de 2,50 mètres, pour les constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface du terrain afin de préserver le caractère naturel de la zone.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 5 m au faîtage afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions au sein de la zone naturelle.

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

Afin de préserver les caractéristiques spécifiques de la zone naturelle, toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Les couleurs et les matériaux utilisés devront participer à la qualité du paysage.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation

d'aires de stationnement

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Afin de préserver le caractère naturel de la zone, 50 % de la surface du terrain laissée libre de toute construction doit être non imperméabilisée.

Etant donné le caractère naturel de la zone, il est rappelé la réglementation relative aux espaces boisés classés.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementale. Cet article n'est cependant pas réglementé en zone N, cette dernière n'étant pas vouée à être urbanisée.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Afin de préserver la qualité des paysages, il est rappelé que les réseaux doivent être enterrés.

**JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS
L'ELABORATION DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION**

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics du territoire communal. Par ce dispositif, la Ville peut, si elle l'estime nécessaire, définir des principes d'aménagement afin d'encadrer, dans ces grands principes, un projet.

Les OAP définissent des actions ou des opérations offrant un effort d'organisation et d'agencement dans un secteur particulier. Elles sont régies par l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme et ont vocation, « dans le respect des orientations définies par le PADD », à répondre aux objectifs suivants :

- La mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine ;
- La lutte contre l'insalubrité ;
- Permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent également porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Enfin, elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les OAP doivent fixer des principes d'aménagement dans un esprit de complémentarité avec les règlements littéral et graphique du PLU. Enfin, elles sont opposables, en termes de compatibilité (il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre le projet soumis à autorisation et l'OAP), lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable.

1. OAP n°1 : Secteur Jaurès Casanova

L'OAP Jaurès Casanova a été conçue afin de répondre aux objectifs suivants :

- Inscrire le secteur dans les dynamiques de projets en cours sur la commune ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Qualifier cet espace d'entrée de ville afin de lui donner une identité.

Urbanisation générale

Le secteur d'OAP présente une interface marquée entre le tissu résidentiel situé au nord de la rue Jean Jaurès et les activités situées au sud de cette dernière. C'est pourquoi l'OAP préconise la requalification de la rue Jean Jaurès dans un objectif d'apaisement entre les différentes fonctions urbaines.

L'objectif est également de constituer un véritable espace d'entrée de ville, notamment au travers de la constitution d'un front urbain plus marqué et un effet de densité ponctuelle au niveau du carrefour avec la rue Victor Hugo.

Exemple de requalification du carrefour



A proximité de la rue Pasteur, l'implantation des nouvelles constructions en recul et avec des hauteurs moindres, comme indiqué dans l'OAP, permettra de créer une transition avec l'habitat individuel existant sur cette partie du périmètre d'étude.

Constructions et performances énergétiques

Dans un objectif de renouvellement urbain et de densification, l'OAP vise à favoriser la **résorption de l'habitat insalubre et l'optimisation des disponibilités foncières**. Les nouvelles constructions potentielles doivent ainsi permettre de constituer un front urbain plus marqué et de créer de nouveaux logements ou des équipements de proximité.

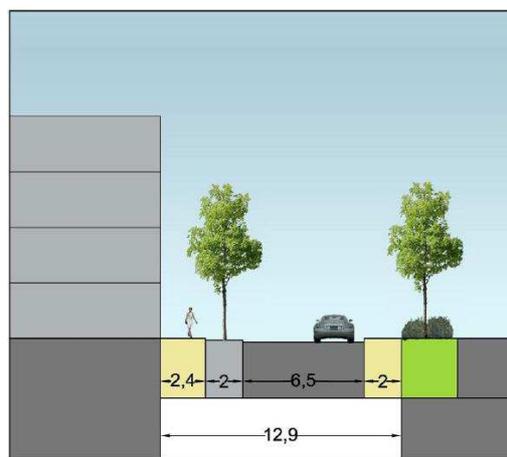
L'OAP favorise également le recours aux constructions « éco-responsables » dans les nouveaux programmes.

Déplacements

Afin d'atténuer le caractère routier de la rue Jean Jaurès et afin de répondre à un objectif d'accessibilité multimodale, l'OAP souhaite favoriser les **déplacements des piétons et des cyclistes**. Ainsi, les aménagements doivent permettre une sécurisation des parcours, en particulier le long de la rue Jean Jaurès et au niveau du carrefour avec la rue Victor Hugo.

Une **liaison douce** doit également être créée entre la rue Jean Jaurès et la rue Pasteur pour se connecter au maillage développé notamment dans le cadre du projet Cœur de Ville.

Exemple de requalification de la rue Jean Jaurès



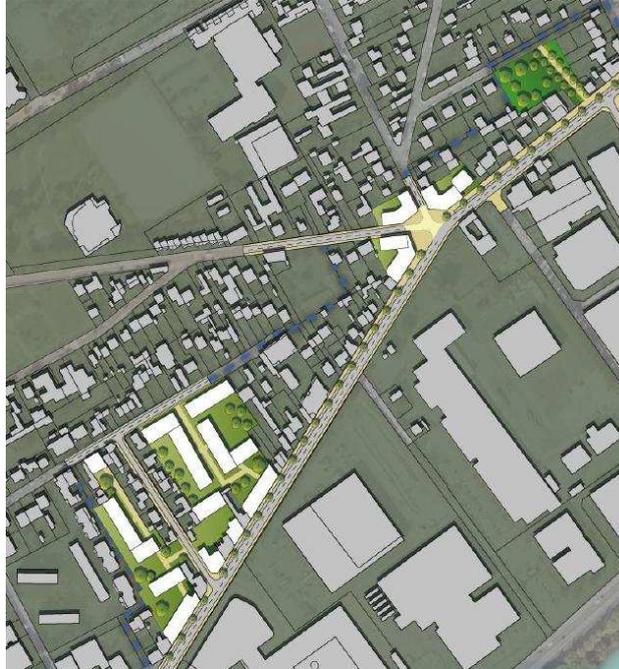
Traitement paysager et espaces publics

L'OAP préconise un décloisonnement des cœurs d'îlots afin de créer des espaces verts et ainsi offrir des **espaces de respiration** au sein de ce tissu très urbanisé.

La création d'un **jardin partagé** et ouvert au public a pour but de valoriser les espaces verts, de proposer un lieu de convivialité et un cadre de vie de qualité pour les habitants. En parallèle, l'OAP préconise la création d'une **placette** au niveau de l'actuel carrefour pour une meilleure structuration de l'espace public et pour le développement d'espaces de convivialité.

La totalité de la rue Jean Jaurès située dans le périmètre d'étude fera l'objet d'un **traitement paysager** de qualité afin de garantir une cohérence d'ensemble des aménagements.

Possibilités d'implantation des espaces de respiration sur le site de l'OAP



2. OAP n°2 : Centre-ville

L'OAP Centre-ville a été conçue afin de répondre aux objectifs suivants :

- Inscrire le secteur dans les dynamiques de projets en cours sur la commune ;
- Préserver et renforcer le tissu commercial du secteur ;
- Structurer l'espace public.

Urbanisation générale

L'OAP Centre-ville vise à améliorer **l'attractivité** du secteur notamment en créant des poches d'intensification commerciale à proximité des deux carrefours pour une meilleure lisibilité des espaces et de l'offre marchande.

La constitution de **fronts bâtis** plus structurants favorisera également la structuration et la densification des espaces stratégiques. De plus, la préservation de **percées visuelles** sur des cœurs d'îlots végétalisés favorisera un cadre de vie de qualité.

Constructions et performances énergétiques

Dans un objectif de renouvellement urbain et de densification, l'OAP vise à favoriser la **résorption de l'habitat insalubre et l'optimisation des disponibilités foncières**.

L'OAP favorise également le recours aux constructions « éco-responsables » dans les nouveaux programmes.

Déplacements

En raison d'une trame viaire très étroite et d'un engorgement routier relativement important sur le secteur, l'OAP impose une **requalification complète des voies de circulation**. Cela permettra notamment de réorganiser et de faciliter les déplacements tout mode. En effet, les aménagements de carrefour actuellement dangereux pour les piétons pourront être repensés.

La Ville de Bezons souhaite également créer un **maillage de liaisons douces cohérent et continu** sur son territoire. C'est pourquoi l'OAP Centre-ville préconise la requalification de la Edouard Vaillant, et, d'une manière générale, le développement des modes de déplacements doux sur le secteur, en lien avec les autres quartiers.

Traitement paysager et espaces publics

Le secteur d'étude ne dispose pas d'espace public ni d'espace vert structurant, ce qui ne permet pas de valoriser la localisation et la vocation de ce pôle d'animation commerciale.

C'est pourquoi, au travers de l'OAP Centre-ville, la Ville de Bezons souhaite développer une véritable **trame d'espaces publics** et la création de plusieurs **placettes urbaines** le long de la rue Edouard Vaillant.

Exemple de voie partagée et de placette publique sur la rue Edouard Vaillant



3. OAP n°3 : Boulevard Gabriel Péri (RD 392)

L'OAP Boulevard Gabriel Péri a été conçue afin de répondre aux objectifs suivants :

- Inscrire le secteur dans les dynamiques de projets en cours sur la commune ;
- Accompagner la restructuration du boulevard et l'arrivée du tramway ;
- Mettre en valeur le rôle d'entrée de ville du secteur.

Urbanisation générale

L'urbanisation du boulevard Gabriel Péri et de ses abords vise à donner un **caractère plus urbain** au secteur, en cohérence avec sa situation d'entrée de ville. Ainsi, les extrémités Nord et Sud du boulevard doivent présenter une urbanisation plus structurée et plus dense grâce à des hauteurs plus importantes et une implantation des constructions à l'alignement.

Exemple de front bâti le long du boulevard Gallieni



Constructions et performances énergétiques

Dans un objectif de renouvellement urbain et de densification, l'OAP vise à favoriser la **résorption de l'habitat insalubre et l'optimisation des disponibilités foncières**.

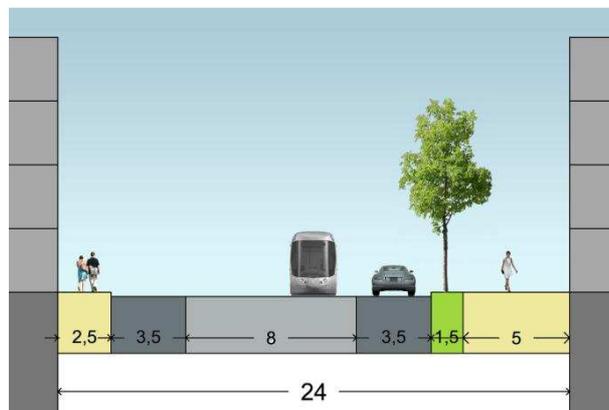
L'OAP favorise également le recours aux constructions « éco-responsables » dans les nouveaux programmes.

Déplacements

Pour une meilleure connexion de cet axe structurant avec les quartiers voisins, l'OAP vise également à créer ou à conforter des **liaisons transversales** de part et d'autre du boulevard ainsi que des **traversées piétonnières lisibles et sécurisées**.

L'OAP poursuit également la logique **d'élargissement du boulevard Gabriel Péri** en vue du prolongement du tramway.

Exemple d'élargissement du boulevard Gabriel Péri



Traitement paysager et espaces publics

Afin de proposer des aménagements de qualité, l'OAP prévoit la création d'une **séquence verte**, dans la partie centrale du boulevard Gabriel Péri, au sein de laquelle les abords des constructions seront traités en espaces verts, notamment afin de créer une **continuité visuelle** avec le parc.

L'OAP vise également à créer des **espaces publics plus fonctionnels et agréables** pour tous et répondant aux caractéristiques de tous les modes de déplacements.

**EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTES
PAR RAPPORT AUX REGLES D'URBANISME
ANTERIEURES**

1. Les objectifs du plan local d'urbanisme au regard du Grenelle

La loi d'Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle II, et son décret d'application du 29 février 2012) est la dernière réforme d'urbanisme d'envergure. Elle a pour principal objet de renforcer les prescriptions en matière environnemental dans le PLU. De nouveaux outils ont ainsi été instaurés pour une meilleure considération de l'« urgence écologique » que constitue le changement climatique. Ces outils mettent l'accent sur différents sujets : la protection de la biodiversité, la lutte contre la surconsommation d'espace naturel et agricole et le renforcement des règles de densité, en particulier dans les zones desservies par les transports en commun.

2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009

Le PADD du PLU de 2009 œuvrait en faveur de :

- une politique sociale solidaire en matière d'habitat, de services, d'équipements et d'emploi,
- l'amélioration du cadre et de la qualité de vie,
- l'amélioration du réseau de déplacements,
- la diversification et le renforcement des activités et services sur le territoire,
- la poursuite des actions engagées par la commune en faveur du développement durable.

Plus particulièrement, l'élaboration du PLU de 2009 était nécessaire afin de prendre en compte les nouveaux projets d'urbanisme, notamment dus à l'arrivée du tramway, l'étude de la rénovation urbaine aux abords de la cité des Brigadiers ainsi que l'élaboration du 'projet de ville.

3. Les objectifs du présent Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, les lois dites Grenelle sont venues renforcer la loi SRU dans l'affirmation de la dimension environnementale des grands principes du développement durable, qui sont désormais exprimés ainsi :

« Les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Cet article remplace l'ancien article L 121-10 du Code de l'urbanisme qui était en vigueur avant la loi SRU. Il met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des PLU, des SCOT ou des cartes communales. Il s'agit d'un article d' « équilibre » entre différents besoins et préoccupations qui se rencontrent et parfois se contredisent en matière d'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

Outre la prise en compte des dernières évolutions réglementaires et des évolutions du développement urbain survenu depuis lors, le PADD du présent PLU a été retravaillé afin d'œuvrer en faveur des nouveaux projets de la commune. L'arrivée effective du Tramway, le lancement du projet de ZAC de Cœur de Ville, le projet de renouvellement urbain sur le quartier des Bords de Seine ainsi que la volonté de requalifier les axes structurants de la ville constituent les principaux motifs de cette révision.

4. Zonage et règlement

4.1. Synthèse du règlement du PLU approuvé en 2009

Zone	Descriptif	Principales règles
UA	Zone mixte, centre-ville et grands axes	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation selon un recul minimal de 8m par rapport à la RD.308 - Implantation à l'alignement des autres voies - Dans une bande de 25m à compter de l'alignement : implantation sur les 2 limites séparatives ou en retrait - Au-delà des 25m : implantation sur 1 limite séparative ou en retrait - En cas de retrait : distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m (exception si mur aveugle) - Emprise au sol maximale : non réglementée - Hauteur totale maximale : 12m au faitage / 9m à l'acrotère (hauteur majorée sur les axes structurants) - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50%
UC	Zone à dominante d'habitat collectif <i>Dans les secteurs UCa et UCb, les règles de hauteurs, d'implantation</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation selon un retrait minimale de 4m (implantation à l'alignement en secteur UCa et selon un retrait minimal de 10m en secteur UCb) - Implantation en retrait des limites séparatives

Zone	Descriptif	Principales règles
	<i>et de C.O.S. divergent</i>	<p>(exceptions en secteur UCa)</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de retrait : distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m (exception si mur aveugle) - Emprise au sol maximale : non réglementée - Hauteur totale maximale : 37m au faîtage / 34m à l'acrotère (en secteur UCa et UCb : 18m au faîtage / 15m à l'acrotère) - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50%
UF	Zone d'équipements, services publics et d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation selon un recul minimal de 8m par rapport à la RD.308 - Implantation selon un recul minimal de 4m par rapport aux autres voies - Implantation en retrait des limites séparatives selon une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m (exception si mur aveugle) - Emprise au sol maximale : 40 % de la superficie du terrain - Hauteur totale maximale : 15m - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50%
UG	Zone à dominante d'habitat individuel	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport aux voies selon un retrait minimal de 4m - Implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait - En cas de retrait : distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m (exception si mur aveugle) - Emprise au sol maximale : 40% de la superficie du terrain - Hauteur totale maximale : 9,5m au faîtage / 7m à l'acrotère - Réglementation détaillée sur l'aspect extérieur - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50%
UI	Zone d'activités <i>Les bureaux sont autorisés dans le secteur U1a. Des hauteurs plus importantes sont</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation par rapport aux voies selon un retrait minimal de 4m - Implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait (sauf pour les constructions situées dans la marge d'isolement préservant les constructions)

Zone	Descriptif	Principales règles
	<i>admises dans le secteur Ulb</i>	d'habitation) - En cas de retrait : distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m (exception si mur aveugle) - Emprise au sol maximale : 40% de la superficie du terrain (20% au sien de la marge d'isolement) - Hauteur totale maximale : <ul style="list-style-type: none"> - 9,5m au faitage / 7m à l'acrotère pour les constructions destinées à l'habitation - 15m pour les autres constructions (dans le secteur UIa : 25m / dans le secteur UIb : 33m) - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50% -
UJ	Zone réservée à l'accueil des gens du voyage	- Implantation par rapport aux voies selon un retrait minimal de 4m (20m par rapport aux voies ferrées) - Implantation sur 1 ou les limites séparatives ou selon un retrait minimal de 2,50m - Emprise au sol maximale : 10% de la superficie du terrain - Hauteur totale maximale : non réglementé
UP	Zone regroupant les trois principaux parcs de la ville	- Implantation par rapport aux voies selon un retrait minimal de 4m - Implantation en retrait des limites séparatives selon une distance au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m (exception si mur aveugle) - Emprise au sol maximale : non réglementé - Hauteur totale maximale : 6m - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50%
UR	Zone de renouvellement urbain dédiée aux activités <i>Les logements sont autorisés dans le secteur URa</i>	- Implantation dans une bande de 10m définie à compter de l'alignement - Implantation sur 1 au moins des limites séparatives ou selon un retrait d'au moins 3m - Emprise au sol maximale : non réglementée

Zone	Descriptif	Principales règles
		<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur totale maximale : 30m (8 niveaux) (secteur URa : 23m, 6 niveaux) - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés :50% - 70 000m² de SHON autorisée au total sur l'ensemble de la zone UR
UR1	<p>Zone de renouvellement dédiée au logement</p> <p><i>Dans le secteur UR1a, une densité plus importante est admise</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement des voies ou selon un retrait minimal de 3m - Implantation sur 1 au moins des limites séparatives - Emprise au sol maximale : 80% de la superficie du terrain (Secteur UR1a : non réglementée) - Hauteur totale maximale : 16m (5 niveaux) (secteur UR1a : 19m, 6 niveaux) - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés : 50%
N	<p>Zone naturelle</p> <p><i>Le secteur Ns couvre la Seine et ses berges.</i></p> <p><i>Le secteur Nr est dédié à la réalisation d'un équipement sportif et d'une espace public</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation à l'alignement des voies ou selon un retrait minimal de 3m - Implantation sur 1 ou plusieurs limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol maximale : 20% de la superficie du terrain (exceptée pour les constructions d'habitation) - Hauteur totale maximale : 12m au faitage / 15m à l'acrotère - Pourcentage d'espaces libres non imperméabilisé : 50%

4.2. Les conséquences de la mise en œuvre du PLU sur le règlement d'urbanisme

Tableau de correspondance entre les zones du POS et les zones du PLU

PLU approuvé en janvier 2009			PLU présent		
Zone	Secteur	Vocation	Zone	Secteur	Vocation
UA		Zone mixte, centre-ville et grands axes	UA	UAc	Zone mixte, centre-ville et grands axes <i>Le secteur UAc marque l'élargissement des fonctions de centralité</i>
UC	UCa, UCb	Zone à dominante d'habitat collectif <i>Dans les secteurs UCa et UCb, les règles de hauteurs, d'implantation</i>	UC	UCa, UCb, UCc	Zone à dominante d'habitat collectif <i>Dans les secteurs UCa et UCb, les règles de hauteurs, d'implantation</i> <i>Le secteur UCc est spécifique à l'opération cœur de ville</i>
UF		Zone d'équipements, services publics et d'intérêt collectif	UF		Zone d'équipements, services publics et d'intérêt collectif
UG		Zone à dominante d'habitat individuel	UG	UGa	Zone à dominante d'habitat individuel <i>Le secteur UGa permet des hauteurs plus importantes</i>
UI	UIa, UIb	Zone d'activités <i>Les bureaux sont autorisés dans le secteur UIa. Des hauteurs plus importantes sont admises dans le secteur UIb</i>	UI	UIa, UIb	Zone d'activités <i>Les bureaux sont autorisés dans le secteur UIa. Des hauteurs plus importantes sont admises dans le secteur UIb</i>
UJ		Zone réservée à l'accueil des gens du voyage	UJ		Zone réservée à l'accueil des gens du voyage
UP		Zone regroupant les trois principaux parcs de la ville	UP	UPa	Zone spécifique aux espaces verts et parcs urbains
UR	URt, URat	Zone de renouvellement urbain dédiée aux activités <i>Les logements sont autorisés dans le secteur URa</i>	UR		Zone de renouvellement urbain à dominante tertiaire
UR1	UR1t, UR1at	Zone de renouvellement dédiée	UR1	UR1a	Zone de renouvellement urbain

PLU approuvé en janvier 2009			PLU présent		
Zone	Secteur	Vocation	Zone	Secteur	Vocation
		au logement <i>Dans le secteur UR1a, une densité plus importante est admise</i>			à dominante d'habitat
N	Ns, Nr	Zone naturelle <i>Le secteur Ns couvre la Seine et ses berges. Le secteur Nr est dédié à la réalisation d'un équipement sportif et d'une espace public</i>	N	Nsa, Ns	Zone naturelle

Zone UA

La délimitation de la zone UA est semblable à celle du PLU précédent. Néanmoins, elle s'élargit vers l'Est de l'Avenue Gabriel Péri, au nord de la rue Francis de Pressensé, dans l'optique d'intégrer une partie du projet de ZAC dite 'cœur de ville' comprenant la création de logements, de commerces et d'équipements, dont la construction d'une nouvelle mairie.

Zone UC

La zone UC a peu évolué par rapport au PLU précédent. On peut notamment remarquer :

- l'extension de la zone UC afin d'intégrer une partie du projet cœur de ville,
- l'exclusion des principaux espaces verts de la commune, reclassés au sein d'une zone spécifique, UP,
- le passage de la zone UC à la zone UG de part et d'autre de l'avenue Gabriel Péri, sur le tronçon compris entre la rue du professeur Roux et l'avenue Jeanne d'Arc. Cette modification du zonage a pour objet la préservation d'un espace de respiration le long de l'avenue Gabriel Péri dans un secteur majoritairement dédié aux constructions d'habitation individuelle avec jardin. Il s'agit de préserver une vision plurielle de la ville en valorisant l'image qu'offre ce secteur d'habitat depuis l'avenue.

Zone UF

La zone UF intègre de nouvelles zones d'équipements, notamment rue de la Berthie afin de permettre la construction d'un nouvel équipement sportif.

Par ailleurs, des erreurs sont rectifiées : la zone UF située entre la rue des frères Bonneff et la rue Maurice Berteaux est supprimée au profit de la zone UC, le bâti étant de fait constitué d'immeubles collectifs. Elle est également très largement réduite sur le secteur du projet de cœur de ville, afin de correspondre au programme et non plus au tissu existant.

Zone UG

La délimitation de la zone UG est semblable à celle du PLU précédent. Elle intègre néanmoins quelques évolutions telles que l'exclusion de nouveaux équipements ou espaces verts au profit des zones qui leur sont spécifiquement dédiées (zones UF et UP) ainsi que l'exclusion d'ensembles de logements collectifs et deux entreprises situées au nord de la rue Casimir Périer qui sont rattachées à la zone dédiée aux activités économiques, UI.

Zone UI

Evolution par rapport au PLU précédent

La zone UI est étendue au nord de la rue Casimir Périer afin d'englober deux entreprises existantes. Sont exclus de la zone, les espaces verts principaux, rattachés à la zone UP destinée à cet effet.

Zone UJ

La zone UJ est légèrement agrandie vers l'ouest par rapport à celle du PLU précédent.

Zone UP

La zone UP est largement étendue. Elle ne comprenait au POS que les trois principaux parcs de la ville : le parc municipal Bettencourt, le square de la République et le square Sacco et Vanzetti. Dans le présent document, elle intègre l'ensemble des principaux espaces verts de la commune ainsi que ceux en devenir notamment sur les berges de Seine et au sein du projet cœur de Ville.

Zone UR

Le périmètre de la zone UR est identique à celui de la zone UR du PLU précédent.

Zone UR1

Le périmètre de la zone UR1 est identique à celui de la zone UR1 du PLU précédent.

Zone N

Le secteur Nsa n'existait pas au sein du PLU précédent. Il permet de répondre à la volonté de valoriser les bords de Seine. La zone N est légèrement réduite en raison de l'agrandissement de la zone UJ destinée à l'accueil des gens du voyage et de la création d'une zone UF sur l'île Fleurie correspondant à la voie ferrée.

La zone Nr, qui correspondait à la volonté de créer un équipement de loisir et un vaste espace public au bord de Seine au PLU précédent, est remplacée par la zone UP.

4.3. Les principaux éléments amenés à évoluer du fait du passage du PLU approuvé en 2009 au PLU présent

Avec la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), les objectifs assignés au PLU sont renforcés. Sont ajoutés les objectifs suivants :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- la diversité des fonctions rurales ;
- la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- la mise en valeur des entrées de ville ;
- l'utilisation économe des espaces naturels ;
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;

- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- le développement des communications électroniques ;
- la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Le rapport de présentation justifie donc désormais de la consommation d'espace et doit comprendre à ce titre une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PADD s'est enrichi de nouvelles orientations générales, notamment en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En outre, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagements deviennent obligatoires et programmatiques et peuvent ainsi fixer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

En outre, le règlement permet notamment :

- D'imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs,
- D'inciter à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales,
- De délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles et forestières,
- De fixer des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électronique,
- De fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent,
- D'intégrer un document d'aménagement commercial.

5. Détails des évolutions des outils réglementaires spécifiques

5.1. Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de la réalisation et de l'évolution des projets

La liste des emplacements réservés figurant au PLU de 2009 a été mise à jour en fonction de :

- L'examen des emplacements réservés dont l'objet était caduc ou déjà réalisé,
- Du changement des orientations du PADD,
- De la nécessité d'inscrire de nouveaux emplacements.

Les nouveaux emplacements réservés, mis en place au titre de l'article L123-1-5-8 du code de l'urbanisme, ont été créés dans le but de :

- Répondre à la servitude de halage sur les bords de Seine,
- Procéder à des élargissements de voiries,
- Etendre le cimetière,
- Permettre l'extension de la ligne de tramway,
- Créer des liaisons vertes et circulations douces
- Créer des espaces verts
- Permettre le passage des transports en commun.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX

Documents supra-communaux	Principales orientations	Articulation entre le PLU de Bezons et les documents supra-communaux
<p>Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité ; - Dégager des réceptivités foncières destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux du territoire ; - Prévoir les infrastructures de transport et d'échange qui irriguent résidences, zones d'activités, services et espaces de loisirs. 	<p>Le PLU de Bezons s'inscrit dans les objectifs du SDRIF car il vise à favoriser la construction de nouveaux logements répondant aux besoins de la population et dans une démarche de développement durable. La Ville souhaite également préserver les espaces naturels, notamment en mettant en valeur les berges de la Seine. Enfin, au travers de son PADD, la Ville exprime sa volonté de réorganiser les déplacements sur son territoire et d'améliorer les conditions de circulation pour tous les modes. Enfin, elle souhaite développer, avec ses partenaires, une politique foncière volontariste permettant la mise en œuvre des différents projets dans le respect des équilibres territoriaux et de l'environnement.</p>
<p>Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la région Ile-de-France</p>	<p>Le PDUIF vise à relever les défis suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et repenser le partage de l'espace public - Rendre les transports collectifs plus attractifs - Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements - Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo - Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés - Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements - Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal - Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF - Faire des Franciliens des acteurs 	<p>Le PLU de Bezons relève les défis du PDUIF et les objectifs du Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération Argenteuil-Bezons dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure hiérarchisation du réseau de voiries, d'une réorganisation de l'offre de stationnement, d'une requalification des axes principaux de circulation et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p>

Documents supra-communaux	Principales orientations	Articulation entre le PLU de Bezons et les documents supra-communaux
	déplacements	
Le Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons	<p>Le PLD de la Communauté d'Agglomération Argenteuil-Bezons est en cours d'élaboration et de mise en œuvre et devra traduire les principales mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - organisation du stationnement ; - amélioration permanente du réseau de transport public ; - amélioration de la place faite aux modes doux (piétons et cycles) ; - plan poids lourds 	
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Argenteuil-Bezons (CAAB)	<p>Le PLH de la CAAB répond aux principaux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la vie des territoires à travers une offre d'habitat variée et respectueuse de la qualité de vie des habitants ; - Mettre en place une production neuve de logements confortant les équilibres actuels en répondant à la demande endogène - Agir sur le parc social existant en accompagnant la réhabilitation et l'amélioration du patrimoine social - Poursuivre la requalification de l'ensemble du parc social - Pérenniser les projets ANRU dans un objectif de mixité sociale et urbaine - Mettre en place un observatoire du logement social - Poursuivre la requalification du parc privé fragilisé, notamment les copropriétés dégradées - Eradiquer l'habitat indigne - Répondre aux besoins des ménages démunis, des gens du voyage et des personnes âgées par la diversification et la 	<p>Afin de répondre aux objectifs du PLH de la CAAB, le PLU de Bezons vise notamment à développer une politique solidaire en matière d'habitat permettant de préserver les équilibres existants et la mixité sociale mais aussi d'œuvrer en faveur d'une diversification et d'une amélioration de l'offre de logements sur le territoire. Au travers du PADD, il s'agit également de répondre aux besoins spécifiques au travers par exemple de projets de rénovation urbaine, du développement de l'offre de logements sociaux et d'une offre adaptée aux personnes âgées et handicapées... La Ville souhaite également poursuivre les actions initiées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.</p>

Documents supra-communaux	Principales orientations	Articulation entre le PLU de Bezons et les documents supra-communaux
	requalification de l'offre en hébergement et en logements adaptés	
Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage	<p>En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un schéma départemental a été approuvé dans le département le 5 novembre 2004. La nature, la localisation et la capacité des structures d'accueil y sont définies</p> <p>La commune de Bezons doit réaliser 40 places de caravanes en complément de l'offre existante. Les aires d'accueil devront être situées dans des zones urbaines ou à proximité de celle-ci.</p>	Afin de répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, une zone UJ, spécifiquement dédiée à cet effet est créée.

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

En l'application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

1. Les incidences du PLU sur la santé humaine

1.1. La prise en compte des risques

Rappel de l'état initial

Les risques naturels

Bezons est concerné par la **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI) de la Seine arrêté en octobre 2001. Les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) correspondent à la crue de 1910.

Le territoire est également concerné par un phénomène de **retrait-gonflement des sols argileux** pouvant conduire à des mouvements de terrain, mais le risque est globalement limité.

La partie sud de la commune est concernée par un **risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles** et la présence d'une nappe aquifère. Ceci contraint notamment la réalisation de certains aménagement souterrains.

Bezons compte sur son territoire une ancienne **carrière de calcaire** grossier utilisé comme pierre à bâtir située avenue de la Butte Blanche. Le périmètre de risque vaut **Plan de Prévention des Risques Naturels** et la carrière fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurée par arrêté le 8 avril 1987. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

Les risques industriels et technologiques

Bezons est concerné par le dépôt pétrolier de la Société du Dépôt pétrolier de Nanterre (SDPN) et un **risque SEVESO seuil haut** induit par ces activités. Le PPI de cette installation a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 octobre 2004. Le risque est lié au phénomène de « boil-over » qui donne lieu à de violentes projections et à la constitution d'une boule de feu suite à un incendie non maîtrisé du réservoir contenant un combustible. Deux périmètres de protection touchent l'extrémité ouest de la zone industrielle de Bezons.

La commune dispose de **11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) soumises à autorisation.

Selon la base de données BASOL, **7 sites pollués** ont été répertoriés sur Bezons dans la zone industrielle ou à proximité.

Concernant le transport des matières dangereuses (TMD) lié aux infrastructures de transport terrestre et fluvial, Bezons n'est pas concernée par l'ensemble des voies et des moyens de transport qui peuvent représenter un tel risque. Cependant, des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures sont à l'origine d'un **risque lié au TMD**.

Au regard du recensement du nombre d'accidents sur les principaux axes de circulation de Bezons entre 2000 et 2004, il est à souligner que la RD 392 et la RD 311 présentent une certaine dangerosité.

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, applicable depuis le 15 février 2001, le département du Val d'Oise a été entièrement classé **zone à risque d'exposition au plomb**. Le classement a pour conséquence l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à toute promesse et à tout contrat réalisant la vente d'immeubles d'habitation construits avant 1948.

Incidences négatives

Bien que visant la modération et la maîtrise de la croissance de la population sur le territoire communal, le PLU de Bezons vise une croissance de la population qui induit une augmentation du nombre d'habitants exposés aux risques, qu'ils soient naturels ou technologiques.

Incidences positives

Les règles du PLU favorisent l'implantation des activités au sein des zones dédiées, ce qui limite la propagation des risques éventuels dans les autres quartiers de la ville.

De plus, le PADD invite à une diversification des activités en particulier vers le secteur tertiaire qui est moins générateur de risques pour la santé humaine.

1.2. La prise en compte des nuisances sonores

Rappel de l'état initial

Une carte du bruit a été établie par arrêté préfectoral du 26 juin 2001 et met en évidence la présence de grands axes structurants générateurs de **nuisances sonores** particulièrement importantes. Même si les nuisances liées au trafic routier à Bezons se limitent principalement aux grands axes de circulation, certains carrefours et entrées de ville, ainsi que des axes de circulation secondaires (rue Jean Jaurès, rue Maurice Berteaux, rue des Frères Bonneff) présentent également des niveaux sonores sources de nuisance.

La commune de Bezons est concernée par les **servitudes aéronautiques de l'aérodrome du Bourget** qui ne dispose pas de Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Par ailleurs, Bezons n'est pas concernée par le PEB de Roissy.

Bezons n'est pas soumise à des nuisances sonores liées au trafic ferroviaire.

La ville est bordée par la Seine qui présente un trafic fluvial important. Néanmoins, la partie séquanaise du territoire est composée de zones d'activités à dominante industrielle, ayant par conséquent un faible impact sur les riverains.

Incidences négatives

Le PLU de Bezons souhaite favoriser le maintien et le développement des activités sur son territoire. Celles-ci peuvent être génératrices de nuisances sonores.

Incidences positives

Le PLU de Bezons vise une croissance modérée et maîtrisée de la population sur le territoire. Cette mesure aura pour effet de ne pas augmenter de manière excessive et rapide les flux de déplacements liés à un apport en nouveaux habitants.

Au travers de son PADD, la Ville s'engage dans la requalification des voies lourdes de transports (RD 392, RD 308, RD 311), la promotion des modes de déplacements doux et des transports collectifs. L'ensemble de ces éléments permettra d'améliorer les conditions de circulation tout mode et de limiter les nuisances sonores.

Le PLU s'engage également dans la poursuite des actions engagées par la commune en faveur du développement durable, notamment en s'assurant que les activités qui s'installent sur le territoire soient respectueuses de l'environnement et apportent le moins de nuisances possible pour les riverains.

2. Les incidences du PLU sur l'eau et les déchets

2.1. La gestion de l'eau

Rappel de l'état initial

L'assainissement

La quasi-totalité du réseau d'assainissement de Bezons est de type unitaire. En 2009, le volume d'eaux usées rejeté par la Communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons provient à 70% de la consommation domestique soit 4,7% de moins qu'en 2005.

Les principaux désordres mis en évidence concernent des problèmes d'hydraulicité des ouvrages, de branchements défectueux, de maillage des réseaux, etc. Les villes de Bezons et d'Argenteuil ont mis en place des programmes pluriannuels d'investissements afin d'améliorer le fonctionnement des réseaux et se conformer aux prescriptions des Schémas Directeurs d'Assainissement.

L'eau potable

La ville de Bezons est alimentée par l'usine de production de Méry-sur-Oise (périmètre de protection du captage instauré par arrêté préfectoral du 16 septembre 1997. La consommation annuelle en 2010 à Bezons a augmenté de 6,2% par rapport à 2009, à l'inverse des tendances observées au sein du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile de France) en charge de la gestion de l'eau potable.

D'après des analyses effectuées par l'Agence Régionale de Santé (ARS) d'Ile de France en 2010, l'eau potable distribuée à Bezons présente une très bonne qualité bactériologique et reste conforme aux limites de qualité réglementaires fixées par les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides).

Incidences négatives

Avec l'augmentation de la population mais également le développement des activités économiques, les quantités d'eaux usées à traiter et d'eau potable à fournir seront amenées à augmenter également.

Incidences positives

Le PADD rappelle que des efforts doivent être entrepris pour limiter la pression de l'urbanisation sur les ressources naturelles et l'environnement notamment en limitant l'imperméabilisation des sols, en permettant des densités urbaines acceptables dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et en diminuant les impacts et les nuisances sur l'environnement (notamment concernant la pression sur la ressource en eau).

L'article 4 du règlement œuvre dans ce sens notamment en incitant à la recherche de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

2.2. La gestion des déchets

Rappel de l'état initial

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le ramassage des ordures ménagères et des emballages du tri sélectif des villes de Bezons et d'Argenteuil ont été transférés à la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons. Le mode de valorisation des déchets collectés est, pour 79% d'entre eux, la valorisation énergétique et, pour 11% d'entre eux, la valorisation par le recyclage.

La déchetterie AZUR, située sur la commune d'Argenteuil, est également à disposition des habitants de Bezons. Celle-ci bénéficie d'une mise aux normes récente.

L'usine d'incinération, située également à Argenteuil, a été mise en service en 1998 et traite les déchets ménagers et les déchets industriels banals. Elle procède également à la valorisation des déchets électriques et thermiques (cogénération : production simultanée d'électricité et de chaleur) qui permet d'alimenter un réseau industriel de vapeur pour la ville de Bezons.

Certains problèmes ont été identifiés sur le territoire : tri sélectif pas toujours respecté, dépôt sauvage d'encombrants, difficulté de collecte en raison de stationnement gênants sur les voies d'accès, nombreux problèmes dans le parc HLM.

Incidences négatives

Avec l'augmentation de la population mais également le développement des activités économiques, la quantité de déchets à collecter sera également amenée à augmenter progressivement.

Incidences positives

Le PLU comporte des règles qui permettent d'assurer une collecte des déchets performante et dans de bonnes conditions. Ainsi, il est demandé que les voies nouvelles permettent les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,

Les dispositifs de stockage sont également réglementés : « Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 250 m² de SDPC, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs. »

3. Les incidences du PLU sur l'air et le climat

3.1. Transports, déplacements et qualité de l'air

Rappel de l'état initial

Le territoire est très urbanisé et traversé par de nombreux axes lourds de transport routier et présente une importante activité industrielle, éléments générateurs de pollution atmosphérique. D'une manière globale, la qualité de l'air à Bezons est relativement bonne mais en dégradation depuis 2003.

Incidences négatives

L'augmentation, même modérée, de la population entrainera progressivement une augmentation du nombre de déplacements, notamment en voiture, et donc des émissions de gaz à effet de serre.

Incidences positives

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bezons soutient les projets de réhabilitation thermique pour limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre et ainsi préserver autant que possible la qualité de l'air actuelle et future.

La requalification des voies routières structurantes (émettrices de pollutions en raison d'un important trafic) et le développement du réseau de transports collectifs et du maillage de liaisons douces participeront à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air. De plus, le PADD prévoit la mise en place de zones 30, notamment au sein des quartiers d'habitation, ce qui limite la vitesse de circulation des véhicules et réduit donc l'importance des émissions de gaz à effet de serre.

3.2. Consommations énergétiques

Rappel de l'état initial

Aucun site de production d'énergie n'est recensé sur le territoire de Bezons. En outre, l'usine d'incinération d'ordures ménagères, située à Argenteuil et gérée par le syndicat AZUR, fournit de l'énergie électrique à EDF grâce à la valorisation des ordures ménagères.

Le parc de logements de Bezons est globalement ancien et expose donc les ménages au risque de précarité énergétique.

Le gaz de ville, qui alimente les chauffages collectifs urbains et la zone industrielle, représente environ 60% des combustibles consommés pour le chauffage à Bezons. La part des constructions dont le chauffage est électrique est non négligeable puisqu'elle représente un peu plus de 18% sur la commune.

Incidences négatives

L'augmentation de la population prévue dans les années à venir, même si celle-ci sera modérée (comme indiqué dans le PADD), entrainera une augmentation des consommations énergétiques dans le secteur de l'habitat. De plus, le PADD exprime la volonté de conforter voire de renforcer la présence

d'activités, notamment tertiaires, ce qui participera également à une augmentation des consommations énergétiques.

Incidences positives

Dans un souci de limiter les consommations énergétiques, le PLU de Bezons, notamment au travers de son PADD, vise à soutenir les projets de réhabilitation thermique pour favoriser un habitat performant, faiblement consommateur d'énergie et respectueux de l'environnement.

Le PLU s'engage également dans la poursuite des actions initiées par la commune en faveur du développement durable, c'est-à-dire pour l'intégration autant que possible de la haute qualité environnementale dans les nouveaux programmes de construction et l'utilisation des énergies renouvelables pour la production d'énergie.

Enfin, le PLU de Bezons a pour effet de favoriser la réalisation de constructions performantes sur le plan énergétique avec la mise en place possible de bonus incitatifs.

4. Les incidences du PLU sur les trames verte et bleue et la biodiversité

Rappel de l'état initial

La trame verte de Bezons est principalement composée de parcs et jardins (parc Bettencourt, parc Sacco-et-Venzetti, square Julian Grimau, square de la République, square de la Grenouillère) et de l'Île Fleurie. Cette dernière bénéficie d'une protection patrimoniale, les espaces boisés étant classés. Par ailleurs, l'Île Fleurie présente un intérêt naturel et patrimonial et un enjeu écologique et paysager.

Concernant la trame bleue, le territoire de Bezons bénéficie de la présence de la Seine. Compte tenu de la pression de l'urbanisation, la préservation de la qualité du réseau hydraulique est un enjeu majeur des PLU, et notamment de celui de Bezons.

Incidences négatives

Dans le cadre de l'objectif de reconquête et de valorisation des berges de Seine, le PADD prévoit l'aménagement d'itinéraires pour la promenade et la création d'une base de loisirs. Les aménagements et l'accueil de promeneurs et de visiteurs peuvent contraindre la préservation et le développement des espaces verts et de la biodiversité sur les secteurs concernés.

Incidences positives

La Ville de Bezons, comme inscrit dans le PADD, œuvre pour l'émergence d'un projet de valorisation de l'Île Fleurie qui préserve les caractéristiques naturelles du site.

De plus, l'objectif est de maintenir les grands équilibres existants sur la commune par une croissance démographique et urbaine maîtrisée, ce qui favorise la préservation des espaces verts existants (parcs et jardins).

Le PADD énonce l'objectif de favoriser le maintien ou le renouvellement d'une certaine biodiversité, de développer le patrimoine arboré présent sur le domaine public et de créer de nouveaux espaces verts.

5. Les incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti

Rappel de l'état initial

Le paysage

En termes de paysage, Bezons se caractérise notamment par :

- une vue dégagée sur la Seine au niveau du pont et une ligne d'arbres structurante participant à l'intégration paysagère de la zone industrielle et de la RD 311 ;
- une vue qui s'ouvre sur la ville au débouché du pont ;
- un « couloir visuel » descendant que constitue la RD 392 ;
- une végétation importante dans le tissu urbain (parcs, alignements d'arbres) en particulier sous la forme de jardins dans le tissu pavillonnaire.

Le patrimoine bâti

Bezons possède très peu de vestiges de son histoire, notamment de son passé de villégiature du XIXe siècle mais conserve quelques traces de son passé industriel.

Seul l'Oratoire du Val Notre Dame datant du XIXe siècle est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 21 décembre 1984 car symbolique de l'architecture ancienne de Bezons. Il bénéficie donc de protections réglementaires assurant le contrôle des activités d'aménagements au sein et aux alentours de ces espaces.

Il n'existe pas de recensement du patrimoine bâti « ordinaire » de Bezons mais peu de maisons présentent un intérêt architectural particulier.

Incidences négatives

Le PLU ne semble pas avoir d'incidences négatives sur le paysage ou le patrimoine bâti de la commune.

Incidences positives

En souhaitant maintenir les grands équilibres existants au travers de son PADD, la Ville de Bezons œuvre en faveur de la préservation de ses paysages urbains et naturels. De même, à travers l'objectif d'amélioration du cadre de vie, de requalification et de renouvellement urbains, la Ville démontre sa volonté d'améliorer et de valoriser son paysage.

Les règles du PLU, notamment les articles 10 et 11 relatifs à la hauteur des constructions et leur aspect extérieur, tendent à conforter le tissu bâti existant de chaque zone et favorisent ainsi la préservation du paysage urbain et naturel de Bezons.

LES INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logement
- La satisfaction des besoins en équipement
- La consommation globale de l'espace

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état T0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état T0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Consommation de l'espace	6. Poursuivre les actions engagées en faveur du développement durable	Suivi de la consommation des zones N par rapport aux zones urbaines	PLU	A l'horizon du PLU	A l'arrêt du PLU, superficie des zones : N et UP : 679 551 m ² U : 3 502 318 m ²
		Bilan du nombre d'autorisations d'occuper le sol accordées dans les secteurs de projet. Bilan des destinations de ces autorisations.	Données des services de la Ville, INSEE, Sitadel	Annuel	A mettre en œuvre

Thème	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Les besoins en logements	<p>1.1 Maintenir les grands équilibres existants en matière d'habitat</p> <p>2. Maîtriser la croissance démographique</p>	<p>Suivi de l'évolution de la population communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants au total, - Nombre d'habitants supplémentaires sur la période, - Evolution sur la période du TCAM (Taux d'Accroissement Annuel Moyen), - Répartition entre Solde Migratoire et Naturel. <p>Suivi de l'évolution de la production de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'autorisations d'occuper le sol (AOS) accordées sur l'ensemble de la ville - Chiffres actualisés du nombre de logements vacants remis sur le marché dans l'ensemble de la ville <p>Suivi de l'évolution de la production de logements social</p>	Données des services de la Ville, INSEE, Sitaldel	Annuel	<p>Informations du diagnostic territorial :</p> <p><u>Habitants</u> : 28 023 en 2008, 26 312 en 1999 + 1 711 habitants entre 1999 et 2008 TCAM = + 6,5 % sur la période 1999-2008</p> <p><u>Logements sociaux</u> : En 2008, 37,6 % des 10 488 résidences principales sont des logements sociaux</p>
Les équipements structurants	<p>1.1 Maintenir les grands équilibres existants en matière de services et d'équipements</p> <p>1.3 Améliorer l'offre d'équipements</p> <p>3.1 Aménager des espaces publics agréables et fédérateurs</p> <p>3.8 Développer de nouveaux équipements</p>	Bilan de la création / amélioration des équipements	Données des services de la ville	A l'horizon du PLU	A mettre en œuvre