

RAPPORT DE PRESENTATION



VILLE DE L'ISLE-ADAM

Vu pour être annexé à la DCM d'approbation du:

23/05/2019

Cachet de la Mairie



altereo

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport de présentation
Nom du fichier	1-RP_approbation_mai2019
Version	23/05/2019 12:06
Rédacteur	THC
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC



Sommaire

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1.1. Contexte géographique et institutionnel	8
1.1.1. Chiffres clés et situation géographique	8
1.1.2. Une ville fortement influencée par son histoire et son environnement	10
1.1.3. Un cadre de vie entre la forêt et l'Oise	12
1.1.4. Situation administrative	13
1.2. Documents supra-communaux	14
1.2.1. Schéma directeur de la Région Île-de-France	14
1.2.2. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)	17
1.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE)	18
1.2.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	19
1.2.5. Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE)	20
1.2.6. Le Plan de Gestion des Risques Inondation	21
1.3. Dynamiques démographiques	22
1.3.1. Une croissance démographique depuis 30 ans	22
1.3.2. Une démographie tirée par le solde migratoire	23
1.3.3. Une population qui a vieilli mais qui se renouvelle	24
1.3.4. Une diminution de la taille des ménages	24
1.4. Dynamiques résidentielles	25
1.4.1. Un parc de logements en faible augmentation par rapport à la croissance démographique	25
1.4.2. Une augmentation de la part des appartements et des petits logements	25
1.4.3. Une progression de la part de locataires	26
1.4.4. Evolution du parc locatif social	26
1.4.5. Les mécanismes de consommation de logements	27
1.5. Emploi et tissu économique	30
1.5.1. Une population active stable et forte en CSP supérieures	30
1.5.2. Une baisse du nombre d'emplois dans la commune	30
1.5.3. Un tissu économique diversifié	31
1.5.4. Le tourisme et l'offre hôtelière	31
1.6. Fonctionnement du territoire	33
1.6.1. Équipements et lieux de vie, un équilibre apprécié	33
1.6.2. L'accessibilité et les déplacements	35
1.6.3. Les capacités de stationnement	40
1.7. Analyse foncière	61
1.7.1. Évolution de la tâche urbaine sur les 10 dernières années	61
1.7.2. Les projets en cours	75



2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	79
2.1. Patrimoine et cadre de vie	80
2.1.1. Socle physique.....	80
2.1.2. Patrimoine paysager et bâti	82
2.2. Gestion des ressources et des déchets.....	86
2.2.1. La ressource en eau.....	86
2.2.2. Les déchets.....	90
2.3. Pollutions, risques et nuisances.....	92
2.3.1. Pollution de l'air	92
2.3.1. Transport de matières dangereuses	93
2.3.2. Le bruit.....	93
2.3.3. Mouvements de terrain	95
2.3.4. Retrait-gonflement des argiles.....	96
2.3.5. Inondations.....	98
2.4. Bilan du plan local d'urbanisme de 2006	106
2.4.1. Historique du PLU	106
2.4.2. Principales dispositions réglementaires prévues par l'ancien PLU	106
2.4.3. Plan de l'ancien PLU	122
3. CONTRAINTES ET ATOUTS : LES ENJEUX DU TERRITOIRE	125
3.1.1. Les contraintes.....	126
3.1.2. Les atouts.....	129
3.1.3. Les enjeux.....	131
4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL	135
4.1. Les étapes de construction du projet communal	136
4.1.1. Scénarios de développement	136
4.1.2. Combien de logements à construire à l'horizon 2030 et quels besoins en logements	141
4.1.3. La réceptivité du territoire communal	145
4.1.4. Les disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine à destination d'équipement	150
4.1.5. Les besoins en logements locatifs sociaux	151
4.2. Le choix des orientations du PADD.....	152
4.2.1. Axe 1 : Encadrer le développement des quartiers	152
4.2.2. Axe 2 : Développer les centralités et favoriser le développement économique	153
4.2.3. Axe 3 : Préserver l'environnement	155
4.2.4. Axe 4 : Retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville.....	156
4.3. Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable	158
5. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	160
5.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....	161



5.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE).....	164
5.3. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)	165
5.4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)	165
5.5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	166
5.6. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).....	168
6. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	170
6.1. Explication des choix retenus pour le règlement et le zonage.....	171
6.1.1. Les zones urbaines	171
6.1.2. Les zones à urbaniser	200
6.1.3. Les zones agricoles	209
6.1.4. Les zones naturelles et forestières.....	214
6.1.5. Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	219
6.1.6. Règles de stationnement	224
6.1.7. Tableau des surfaces	226
6.2. Justification des prescriptions graphiques complémentaires	227
6.2.1. Les emplacements réservés	227
6.2.2. Les secteurs de mixité sociale	232
6.2.3. Les espaces boisés classés	234
6.2.4. La lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha	236
6.2.1. La bande de protection de 5 m au bord de l'Oise	237
6.2.2. Les éléments du patrimoine à protéger	238
7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	242
7.1. Méthodologie appliquée	243
7.2. Articulation du document d'urbanisme.....	248
7.2.1. Cohérence externe	248
7.2.2. Cohérence interne	250
7.3. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement.....	253
7.3.1. Tableau des incidences du PLU sur l'environnement.....	253
7.3.2. Diagnostic écologique des zones AU.....	263
7.3.3. Analyse fine des incidences dans les secteurs d'OAP des zones AU	291
7.3.4. Conclusion de l'étude des incidences sur l'environnement des orientations du projet	301
7.4. Suivi des impacts du PLU sur l'environnement	305
7.4.1. Indicateurs environnementaux	305
7.4.2. Indicateurs de l'évolution socio-démographique et urbaine	307
8. RESUME NON TECHNIQUE	308
8.1. Evaluation environnementale.....	309
8.2. Etat initial de l'environnement	310



8.2.1. Suivi environnemental313



1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

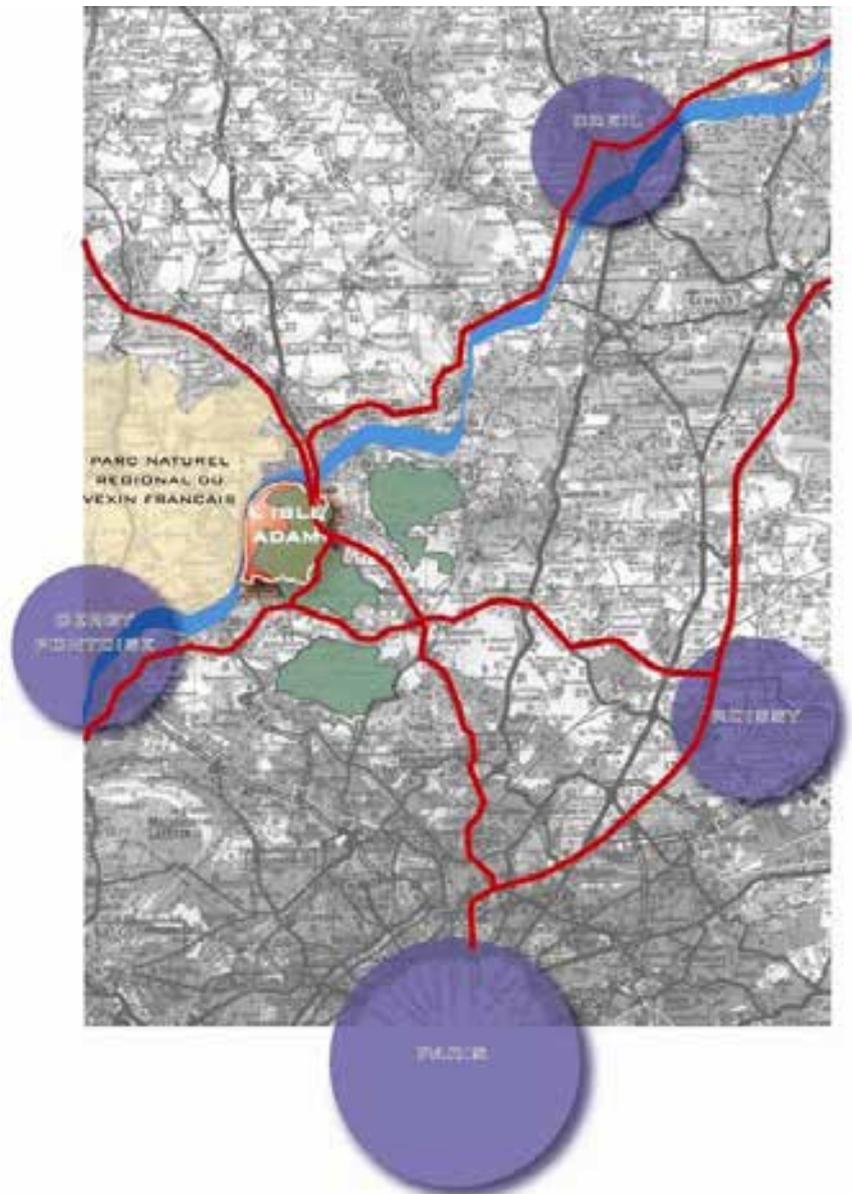


1.1. Contexte géographique et institutionnel

1.1.1. Chiffres clés et situation géographique

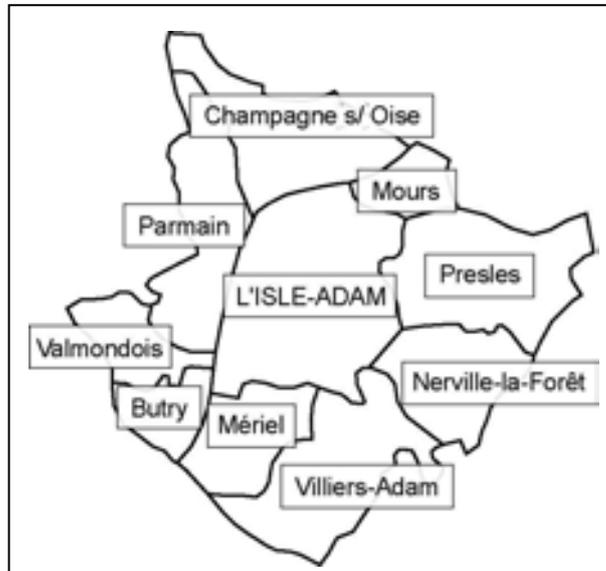
La commune de L'Isle-Adam, proche de l'agglomération de Cergy-Pontoise, est située 30 kilomètres de Paris par la RN1 et à une égale distance du pôle constitué autour de l'aéroport de Paris-CDG. Ces trois éléments, et dans une moindre mesure Creil, sont les bassins d'attraction naturels de la ville.

Aux portes orientales du Parc régional du Vexin français, la commune profite d'une situation géographique privilégiée entre les bords de l'Oise et les massifs forestiers environnants de L'Isle Adam, Montmorency et Beaumont. La nature même de cette situation exceptionnelle donne au territoire communal une attractivité particulière.

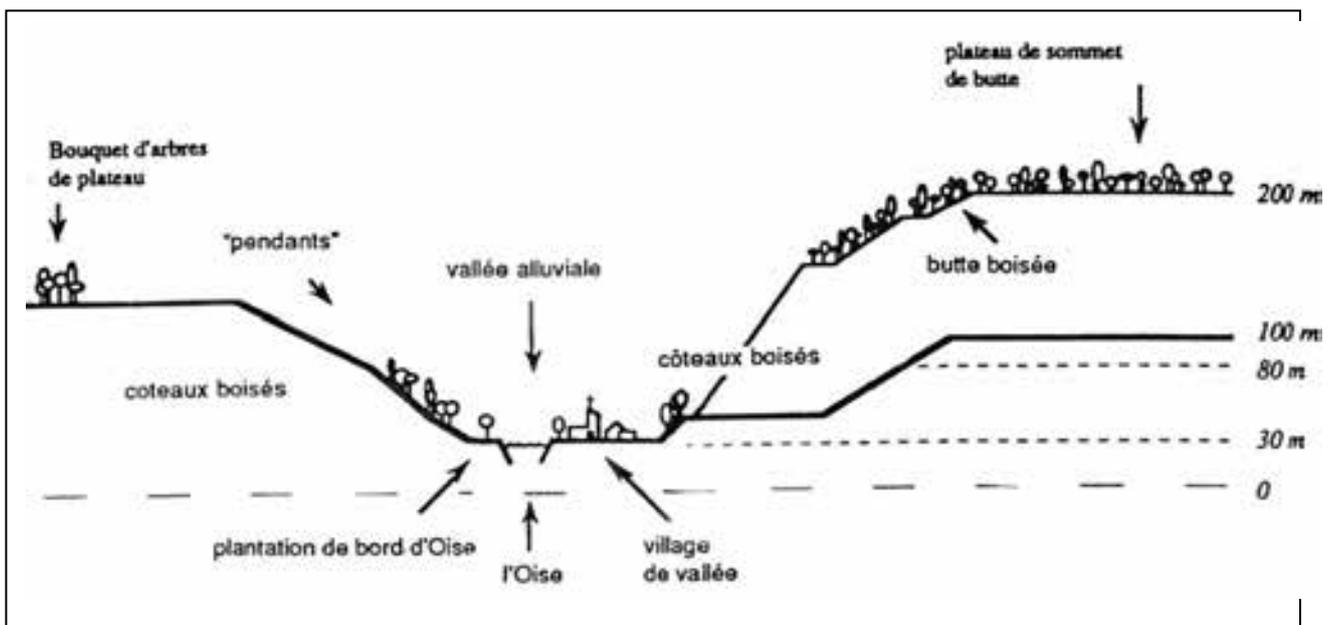




Le territoire de L'Isle Adam est entouré par les communes de Parmain, Mours, Presles, Champagne s/Oise, Nerville-la-Forêt, Villiers-Adam, Butry s/Oise et Mériel. Au sein de ce dispositif assez peu homogène, tant sur le plan géographique que morphologique, L'Isle-Adam tient une place à part. Isolée et protégée au sein de sa couronne verte, elle bénéficie à la fois du territoire le plus vaste et de la population la plus nombreuse. On retrouve cet atypisme dans bon nombre d'autres domaines.



D'une superficie totale de 1 574 ha, le territoire est circonscrit à l'ouest par la frontière naturelle de l'Oise et sur toutes ses autres limites par des secteurs boisés. La commune offre un paysage séquencé de plateau avec la « Butte de l'Isle Adam », de coteaux boisés et de plaine alluviale typique de la vallée de l'Oise et qui a fortement influencé le mode de développement et d'urbanisation de la ville.



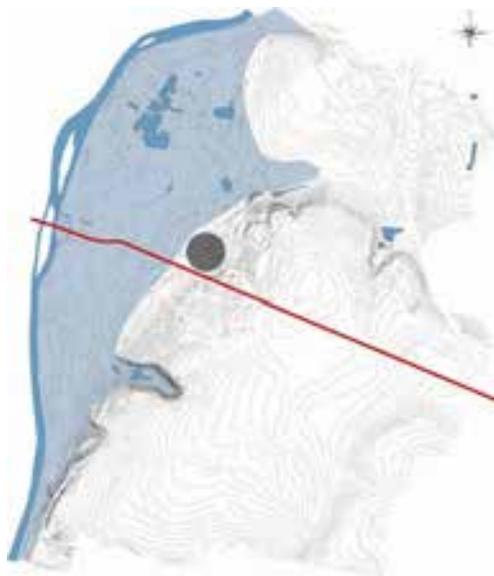


1.1.2. Une ville fortement influencée par son histoire et son environnement

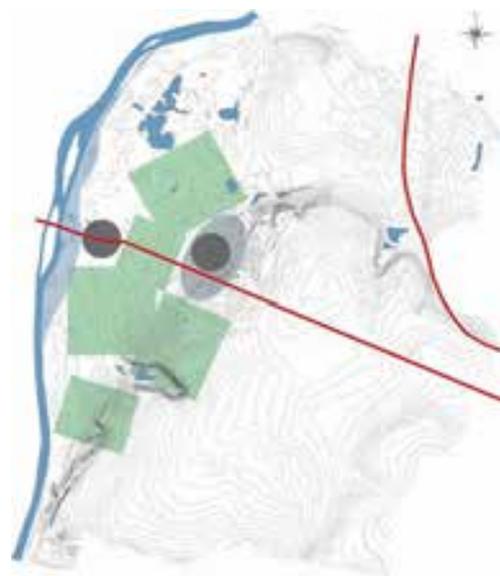
L'étude historique de la ville offre des éléments de compréhension pour la lecture du territoire et permet de confirmer certaines hypothèses quant à l'évolution de la trame urbaine. Le rapport de présentation du POS précédent et le Programme Local de l'Habitat comprenaient l'un et l'autre des rappels historiques complets. Ce sont ces documents qui ont servi de base à ce paragraphe. Si certains paragraphes ont ainsi été rajoutés ou partiellement réécrits dans une optique de mise en perspective, d'autres sont conservés tels qu'ils étaient.

La configuration des lieux, l'histoire et la culture expliquent les choix humains dans l'implantation des lieux d'habitat, sédentaires ou nomades. Elles répondent historiquement à des critères précis d'ordre défensif et nourricier ou à des stratégies et tactiques de domination du territoire.

La puissance que confère la maîtrise technique a par la suite permis de dépasser les contraintes du relief et de la géographie en général. Avec elle, la topologie n'est plus un déterminant exclusif de l'urbanisation. Aujourd'hui, si les conditions géomorphologiques, climatiques, topographiques, fournissent des éléments de compréhension, elles n'impliquent plus nécessairement les choix.



Origines de L'Isle-Adam



Assèchement des marais et grandes propriétés

L'Isle-Adam est une ville au passé visible relativement récent. La constitution de la ville s'est faite, au cours des siècles, par la réunion tardive de deux entités distinctes : L'Isle-Adam et Nogent.

Il est à noter la présence de quelques vestiges ou éléments archéologiques qui apporte le témoignage d'une activité humaine, même réduite, sur ces terres dès la période du néolithique.

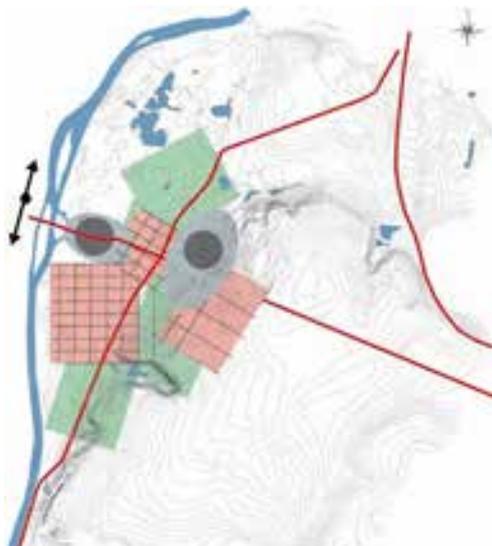
La sédentarisation des hommes s'effectue avec la création d'un village gallo-romain qui naquit dans une clairière, non loin du passage des îles. Le village s'est implanté assez loin de l'Oise et suffisamment sur la butte pour ne pas subir les humeurs incertaines du fleuve. Ce village, nommé initialement « Novigentum », deviendra Nogent-sur-Oise au Moyen Age, période à laquelle le village d'origine rurale se développe autour de l'église confiée aux moines de l'abbaye de Saint-Denis. Son centre est la Place du Tillé située au nord de l'avenue de Paris.

Le développement du bourg de L'Isle-Adam fut la conséquence de l'appropriation des îles de l'Oise, indispensables à la maîtrise des passages entre le Vexin normand et Le Vexin français. « C'est pourquoi, le fils d'Hugues Capet, Robert le Pieux, fit élever un Castel sur la grande île, là où l'ancienne tour, alors fort endommagée avait été construite. Détruit puis reconstruit, ce château



fut confié en 1014 au seigneur Adam. Cette famille fut alors appelée Adam de l'Isle et l'île elle-même : L'Isle-Adam. L'agglomération qui se formait sur la rive gauche de l'Oise, en face de cette île, devint par extension le village puis la ville de L'Isle-Adam ».

L'Isle-Adam pris plus d'ampleur que Nogent du fait de la présence de représentants de la noblesse, de l'existence d'un pôle commercial plus important grâce aux trafics fluviaux et routiers. L'Oise, au fur et à mesure, mieux domptée, permet le développement de grands domaines et le développement de grandes propriétés aristocratiques et d'éléments de renommée tels que le Pavillon Chinois.



Arrivée du train et des lotissements



La ville moderne, l'urbanisation au nord

L'urbanisation se développe en front bâti de par et d'autre de la Grande Rue, de l'île de la Cohue à l'église. Elle s'étend, par la suite, le long de la rue de Paris, principal axe de liaison avec Paris, avec le développement de demeures bourgeoises inscrites sur de grandes parcelles marquant une rupture, au niveau de la densité du bâti, avec le centre du bourg.

Au XIX^{ème} siècle, la structuration urbaine se transforme sous l'impulsion de l'arrivée du chemin de fer et de la croissance démographique. L'arrivée du chemin de fer a rapproché L'Isle-Adam de Paris et d'autres villes de liaison, sans pour autant que la commune n'ait de gare sur son territoire. C'est en 1846 que le train arrive à Pontoise et à Beaumont pour les lignes Paris-Gisors, et Paris-Amiens et en 1876 à Valmondois par Bessancourt et Taverny.

Dès la première moitié du XIX^{ème}, L'Isle-Adam commence à s'étendre vers Nogent et la population tend à se mixer. C'est la rencontre progressive des gens du château, des cultivateurs et des artisans, des ouvriers de petites manufactures, des carriers ou des forestiers, et d'une population plus bourgeoise : notaires, journalistes, agents de change, commerçants entrepreneurs, officiers de retraite, etc.

Ce rapprochement de fait entre L'Isle-Adam et Nogent avec l'accroissement de la population voit cohabiter plusieurs types d'habitat : maisons villageoises, propriétés plus modestes et de grandes propriétés.

Durant la seconde moitié du XIX^{ème} et au début du XX^{ème}, commence à être divisée et revendue une part importante des grandes propriétés pour laisser place à l'implantation de premiers lotissements à l'est et à l'ouest. La ville se pourvoit d'équipements tels que des écoles, l'hôpital et la mairie. La structure de la ville se fixe et ressemble à celle qu'on lui connaît aujourd'hui avec une activité importante du centre autour de la Grande Rue et de l'église, un développement pavillonnaire autour de celui-ci et pour le quartier de Nogent, un aspect définitivement plus villageois avec une attractivité plus locale.



La ville se modernise à partir de l'après deuxième guerre mondiale et plus visiblement durant les années soixante où la ville se voit physiquement changer. « A partir des années cinquante, la ville connaît une croissance spectaculaire qui, si elle s'effectue surtout en périphérie et, par conséquent, influence peu le paysage urbain ancien, remet en question la structure d'ensemble, en doublant quasiment la superficie de son territoire¹ ».

La ville se dote de nouvelles formes urbaines, doublement caractérisées par l'implantation de collectifs (privé et social) et par l'extension massive de l'habitat individuel en lotissement.

C'est ainsi que se créent, sur les quarante dernières années, trois nouveaux quartiers : « La Faisanderie », « Le Parc de Cassan » et « La Garenne », qui induisent le doublement de la population sur cette même période.

Ces extensions de la ville ont cherché à s'inscrire dans la trame urbaine existante ou du moins dans une extension presque naturelle de cette trame, conservant ainsi une heureuse cohérence générale. L'opération menée sur le parc de Cassan si elle ne s'est pas inscrite dans la continuité structurelle naturelle du tissu, a affirmé la notion de parc et a donc pour partie tout de même respecté la constitution même de la ville. La prédominance de l'habitat pavillonnaire et de la bonne intégration des opérations de collectif de tailles si ce n'est modestes en tout cas raisonnables ont permis de maintenir un tissu général assez homogène, où la mixité entre le bâti et le végétal est restée présente.

1.1.3. Un cadre de vie entre la forêt et l'Oise

1.1.3.1. L'Oise

Au cours de l'histoire de L'Isle-Adam, l'Oise a toujours été un élément fort de la vie de la ville, d'une part en terme d'acheminement de denrées et de produits divers et d'autre part pour les activités annexes liées à l'eau.

Au milieu XIX^{ème} siècle, le trafic sur le fleuve pouvait alors « dépasser les 200 000 tonnes annuelles, pour un total d'environ 1 800 bateaux, soit en moyenne 5 bateaux par jour. En 1913, le trafic devait dépasser 7 800 000 tonnes pour 36 226 bateaux, soit une moyenne de presque cent bateaux par jour », ce qui est tout à fait remarquable compte tenu de l'emprise relativement faible du fleuve.

Pour des raisons techniques et conjoncturelles, le trafic sur l'Oise s'est considérablement réduit depuis.

Aujourd'hui, les projets à court et moyen terme de liaison fluviale Seine/Escaut vont considérablement relancer le rôle de desserte fluviale de l'Oise. Mais celle-ci représente aussi un lieu de détente et de loisirs et « même sans plage, les jeunes gens s'y baignaient, quelquefois dans le plus simple appareil, scandalisant certaines âmes adamoises » (1822).

Dès lors, L'Isle-Adam apparaît comme un lieu de villégiature avec la création de la plage en 1910 qui offre un lieu de baignade organisé sur l'Oise. Celui-ci participe à la ré-appropriation par tous des berges de l'Oise en dehors de l'activité fluviale alors très importante.

Aujourd'hui encore la Plage bénéficie d'une forte notoriété et draine plusieurs milliers de personnes par an, autant des adamois que des personnes venant des environs, du département, ou de plus loin encore.

La pratique d'activités nautiques sur le cours de l'Oise renforce encore l'attractivité des berges et l'intérêt même du fleuve dans le dispositif général de la ville, même si le lien entre celle-ci et son fleuve n'est pas toujours bien lisible. La commune présente en effet la particularité d'avoir une structure urbaine sans lien direct avec le fleuve et elle lui tourne le dos de manière assez évidente.

¹ Source : Ancien Plan d'occupation des sols de L'Isle-Adam



1.1.3.2. La forêt

A contrario, la forêt et les espaces naturels qui lui sont liés forment à la périphérie de la ville une ceinture verte extrêmement présente et dont l'impact sur l'ambiance de la ville est considérable. Le végétal pénètre aussi dans la ville au travers de parcs et d'espaces plantés intégrés au tissu qui forment une armature verte essentielle dans l'articulation de la ville et dans la qualité de sa perception.

Parcs et espaces verts dans la ville :

- La place du Pâtis
- Le parc Municipal
- Le parc Manchez
- Le parc de la Faisanderie
- Le parc du Prieuré
- Le parc de Cassan
- Le square Honoré de Balzac
- Le square Géo Grandjean
- L'allée Le Nôtre
- L'espace vert Avenue du Chemin Vert

Ce sont près de 15 hectares de parcs et espaces plantés qui sont ainsi intégrés au tissu.

1.1.4. Situation administrative

La commune de L'Isle-Adam est englobée par plusieurs échelons territoriaux, dont :

1.1.4.1. La Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F)

La CCVO3F rassemble 9 communes : Béthémont-la-Forêt, Chauvry, L'Isle-Adam, Mériel, Méry-sur-Oise, Nerville-La-Forêt, Parmain, Presles et Villiers-Adam. Cette dernière, commune la plus peuplée du territoire, en constitue la ville centre.

Les compétences de la Communauté de communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace et schéma de cohérence territoriale
- Actions de développement économique
- Collecte et traitement des déchets ménagers (en lien avec les Syndicats Tri-Or et Tri-Action)
- Actions de protection et mise en valeur de l'environnement (lutte anti-tags, enlèvement et traitement des dépôts sauvages)
- Actions en matière de cadre de vie (ex : étude sur l'accessibilité des bâtiments)
- Actions en matière de sécurité (maintenance des équipements de surveillance et d'alarme, études sur l'implantation de dispositifs de vidéo protection)
- Fourrière animale
- Soutien et développement de l'activité de l'Harmonie intercommunale
- Action de développement du numérique
- Création, gestion et entretien des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs

1.1.4.2. Les syndicats intercommunaux

La Ville adhère aux syndicats intercommunaux suivants :

- Syndicat intercommunal d'assainissement de Parmain et L'Isle-Adam (SIPIA)
- Syndicat intercommunal de l'eau potable (SIAEP)
- Syndicat TRI-OR pour la gestion des ordures ménagères



1.2. Documents supra-communaux

Le PLU de L'Isle-Adam doit être compatible avec les orientations des documents et lois de portée supérieure. Ces documents sont ceux indiqués ci-après.

1.2.1. Schéma directeur de la Région Île-de-France

Selon l'article L141-1 du CU, en cas d'absence de SCoT sur le territoire, le PLU doit être compatible avec le SDRIF. L'Isle-Adam fait partie, selon le SDRIF, de l'agglomération centrale de l'Île-de-France.

Orientations du SDRIF (cf. carte ci-après)	Impact sur le projet de PLU	Évolutions à apporter au PLU en vigueur
La quasi-totalité des espaces urbanisés de L'Isle-Adam est considérée comme « espaces urbanisés à optimiser »	A l'horizon 2030 et à l'échelle communale, ces espaces urbanisés devront permettre globalement une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat² d'au moins 10 % .	Afin de favoriser cette augmentation de densité, le PLU devra permettre exploiter le potentiel foncier de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires).
Avec la gare Transilien de L'Isle-Adam – Parmain, la commune est concernée par un « quartier à densifier à proximité d'une gare » (rayon 1 000 m)	A l'horizon 2030 et à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat .	Afin de favoriser cette augmentation de densité, le PLU devra permettre exploiter le potentiel foncier de l'enveloppe urbaine (dents creuses et divisions parcellaires), en privilégiant les secteurs en fonction de la proximité ou de la facilité d'accès à la gare de L'Isle-Adam – Parmain.
L'Isle-Adam est concernée par des « secteurs de développement à proximité des gares » (rayon 2 000 m), grâce aux gares de Valmondois, de L'Isle-Adam – Parmain et de Champagne-sur-Oise	À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.	La quasi-totalité des zones de L'Isle-Adam accueillant de l'habitat étant dans un rayon de 2 km de l'une ou plusieurs de ces gares, voir dans quelle mesure des extensions urbaines sont nécessaires et pertinentes et à quels endroits elles pourraient se faire dans ce rayon de 2 km. Les zones identifiées seraient alors à passer en zone AU.
Les espaces agricoles et les espaces boisés et naturels sont inscrits comme étant à préserver et à valoriser .	Le projet communal devra donner une place importante aux thématiques de préservation et de valorisation des espaces boisés . Les paysages agricoles seront aussi à prendre en compte.	Développer ces aspects dans le PADD, qui les aborde de manière succincte.

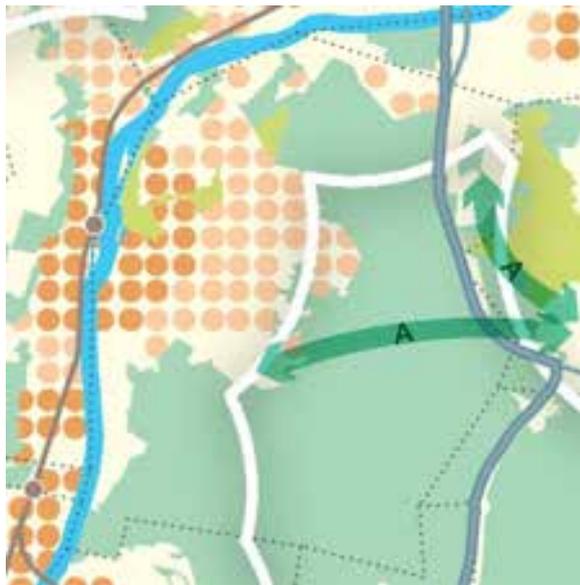
² Espaces d'habitat : surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris espaces privés et espaces communs) ; Densité des espaces d'habitat : rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.



<p>Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.</p>	<p>En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.</p>	
<p>L'Isle-Adam accueille des espaces verts et des espaces de loisirs</p>	<p>Le PLU doit permettre de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants, de créer les espaces verts d'intérêt régional, d'aménager les bases de plein air et de loisirs et de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs.</p>	<p>Mettre à jour l'identification des espaces verts publics afin de les préserver.</p>
<p>Deux liaisons agricoles et forestières permettant d'assurer les continuités des circulations agricoles ou forestières entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières</p>	<p>Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation ou valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.</p> <p>L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.</p>	<p>Prendre en compte ces continuités pour la définition des zones AU.</p>
<p>Prise en compte du fleuve de l'Oise et des espaces en eau</p>	<p>L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.</p> <p>Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être réservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer des fonctions en lien avec la voie d'eau notamment (port, ...), la continuité de trame bleue et de trame verte et l'accessibilité du public aux cours d'eau doivent être respectées.</p>	<p>Préciser le PADD sur ces points.</p>



SDRIF, extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT)



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Les espaces agricoles

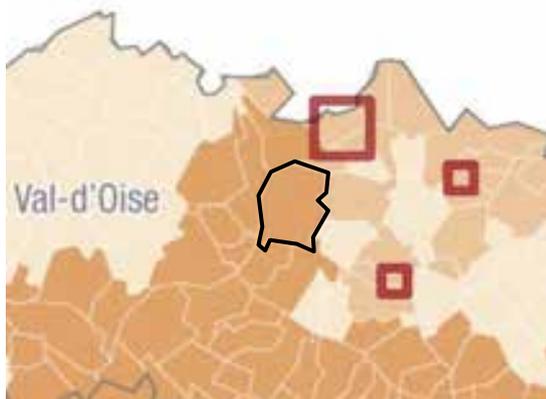
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les continuités

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

Le fleuve et les espaces en eau

SDRIF, extrait de la carte des grandes entités géographiques



-  Agglomération centrale (414 communes)
-  Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
-  Bourg, village et hameau (669 communes)
-  Commune ayant plus de 220 logements par hectare en 2008
-  Cœur de métropole
-  Pôle de centralité à conforter



1.2.2. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020.

Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Il vise un équilibre durable en tenant compte des besoins de mobilité, qui connaissent une croissance évaluée à 7% d'ici 2020.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l'air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d'évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l'horizon 2020 :

- un accroissement de 20 % des déplacements en transports collectifs
- un accroissement de 10 % des déplacements en modes actifs (vélo et marche)
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et 2 roues motorisées.

Il s'agit de répondre à neuf défis qui concernent l'aménagement urbain, les différents modes de transports et le partage multimodal de la voirie. Il s'agit aussi de prévoir une gouvernance pour sa mise en œuvre, partagée par l'ensemble des acteurs au premier rang desquels les franciliens, acteurs responsables de leur mobilité.

Le plan de déplacement urbain contient 30 recommandations de bonnes pratiques. Ces recommandations sont à l'attention des collectivités territoriales, des entreprises, des professionnels de transports et des particuliers.

Il contient, en outre, quatre prescriptions :

- **Priorité aux transports collectifs.** Les gestionnaires de voirie sont invités à prendre les dispositions nécessaires pour donner la priorité aux transports ferroviaires, aux transports guidés et aux bus. Les communes sont invitées à prendre des arrêtés municipaux nécessaires pour réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- **Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public.** Prévoir des places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux. Implanter ces places réservées de préférence aux carrefours et à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements.
- **Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles.** Les communes devront intégrer dans les PLU, les normes et recommandations pour garantir un stationnement des vélos dans les nouvelles constructions. Les collectivités pourront s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant, le cas échéant, des normes plus contraignantes.
- **Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières** dans les bâtiments de bureaux et de commerces. Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.



1.2.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit une gestion équilibrée de la ressource en eau dont les objectifs généraux sont fixés par un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle d'un bassin ou d'un regroupement de bassins. Ce document est élaboré sur l'initiative du Préfet, coordinateur de bassin, dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi.

Cette loi rappelle l'obligation de gérer l'eau comme un élément du patrimoine. Un schéma global touchant l'eau est nécessaire, cela concerne :

- La protection des nappes et forages
- L'organisation des rejets dans les rivières, avec un objectif de qualité pour ces dernières, ce qui touche l'assainissement de chaque commune,
- L'aménagement des drainages, la protection des zones humides,
- La protection contre les inondations et la préservation des zones d'expansion des crues.

Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17 millions d'habitants (30% de la population française), dont 80 % vivent en zone urbaine.

Le SDAGE du Bassin Seine Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996, modifié en octobre 2000 et février 2003, puis révisé en 2009. Enfin, le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021

Le SDAGE Seine-Normandie demande :

- Que soient maîtrisés les rejets polluants,
- De prendre en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain,
- Que les études d'assainissement prennent impérativement en compte et de façon indissociable les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie,
- L'amélioration, dès la conception, de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une efficacité constante en dépit des aléas,
- La conformité des branchements,
- La fiabilité de l'exploitation des réseaux.

Le SDAGE a été révisé pour intégrer les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et de la Loi sur l'Eau et sur les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006.

Dix orientations ont été formulées :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides



- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

1.2.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT A MIS EN AVANT LA NÉCESSITÉ DE CRÉER DES TRAMES VERTES ET BLEUES AVEC UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE À L'ÉCHELLE DE DOCUMENTS TELS QUE LE PLU.

En lien avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été adopté en 2013.

Carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Ile-de-France



Le SRCE identifie la forêt de l'Isle-Adam comme réservoir de biodiversité. L'Oise, sur sa majeure partie, est identifiée comme cours d'eau à fonctionnalité réduite. Des obstacles à l'écoulement (représentés par de E sur le schéma) sont situés au sud des étangs. Au sud de la forêt de l'Isle-Adam, deux corridors à fonctionnalité réduite sont identifiés, l'un en prairies(en vert sur le schéma), l'autre en milieu calcaire (en orange sur le schéma).



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue de la Région Ile-de-France



Deux corridors à préserver sont identifiés en vert sur le schéma, ils traversent la forêt de l'Isle-Adam par des axes est-ouest et sont connectés au corridor alluvial de l'Oise (ces connexions sont représentées par de F). L'Oise est identifiée comme cours d'eau à préserver et/ou restaurer. Enfin, une coupure des réservoirs de biodiversité (en rouge sur le schéma) est identifiée à l'est de la commune avec un point de fragilité (croix bleue) lié aux infrastructures de transport.

1.2.5. Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Ce document a été mis en place par l'article 68 des lois Grenelle I et Grenelle II. Il décline aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Le schéma fixe des orientations permettant « d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ». A ce titre, il définit les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie.

Ce schéma doit également « prévenir ou réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets ». A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque les nécessités de leur protection le justifient.

Lancé en 2004 et actualisé en 2006, le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) est le plan d'actions du gouvernement français pour atteindre les objectifs du protocole de Kyoto. Il encourage, à diverses échelles territoriales, la réalisation de Plans Climat Énergie Territoriaux. Ceux-ci doivent permettre la mobilisation des acteurs locaux dans la définition et la mise en œuvre d'un cadre structurant des actions de lutte contre le changement climatique. Il constitue la mise en place d'un programme d'actions à court et long terme. Le PCET est un programme territorial de développement durable qui vise un double objectif : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et adapter le territoire au changement climatique en cours.



1.2.6. Le Plan de Gestion des Risques Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

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

Ce nouveau plan donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Ce plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021 :

1. réduire la vulnérabilité des territoires
2. agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
3. raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
4. mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.



1.3. Dynamiques démographiques

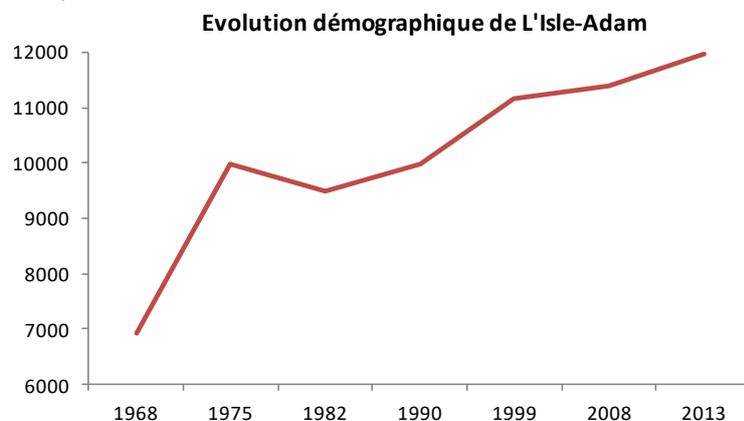
L'analyse démographique de L'Isle-Adam est fondée sur les derniers recensements de l'INSEE 2013.

1.3.1. Une croissance démographique depuis 30 ans

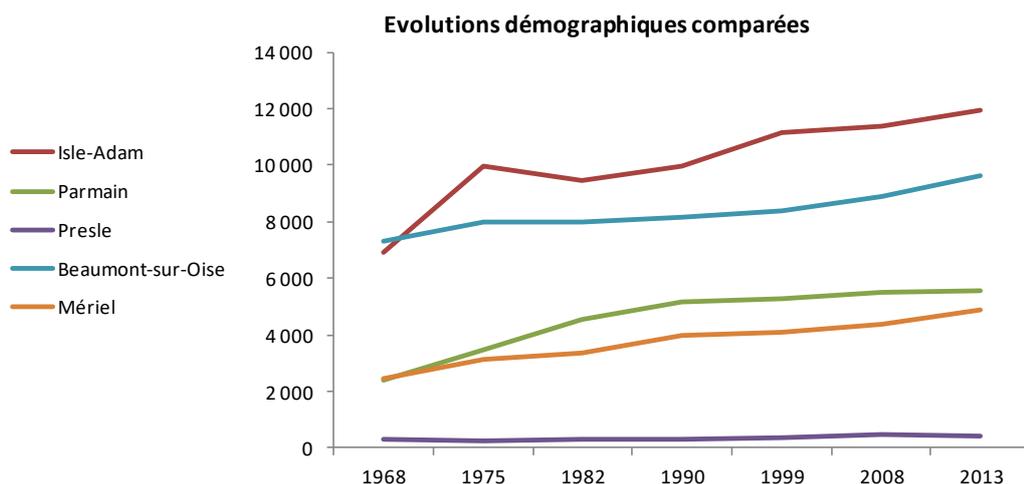
De 1968 à 2013, la population de l'Isle Adam a augmenté de 73 %, passant de 6 900 à 12 000 habitants.

La croissance la plus forte de la population s'opère entre 1968 et 1975 (+ 44 %) sous l'action conjuguée du glissement de population depuis Paris et sa proche banlieue vers les communes de la grande couronne et d'opérations immobilières souvent importantes menées sur la commune et destinées justement à répondre à cette demande nouvelle.

Jusqu'en 1975, l'augmentation de la population a surtout été due à l'apport de population extérieure à la commune. C'est encore entre 1968 et 1975 que le maximum a été atteint puisque sur 10 habitants supplémentaires, plus de 8 provenaient de l'extérieur. Entre 1975 et 1982, période de solde migratoire important durant laquelle le rythme et le profil de la construction n'a plus permis un apport suffisant de nouveaux arrivants pour répondre au fort desserrement des ménages, la population a baissé (- 5 %).



Entre 1982 et 1990, L'Isle-Adam connaît une croissance faible de sa population (5 %). C'est à partir de 1990 que la commune va bénéficier d'une croissance plus soutenue, appuyée sur une volonté politique de hausse de la population et sur des documents d'urbanisme plus volontaristes.

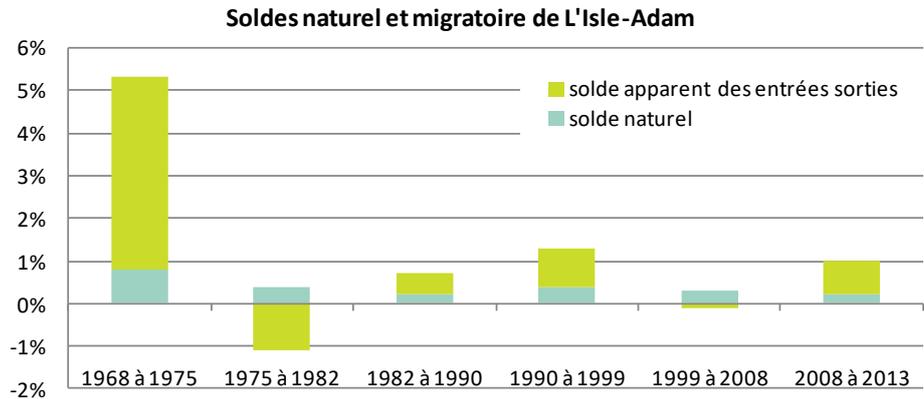




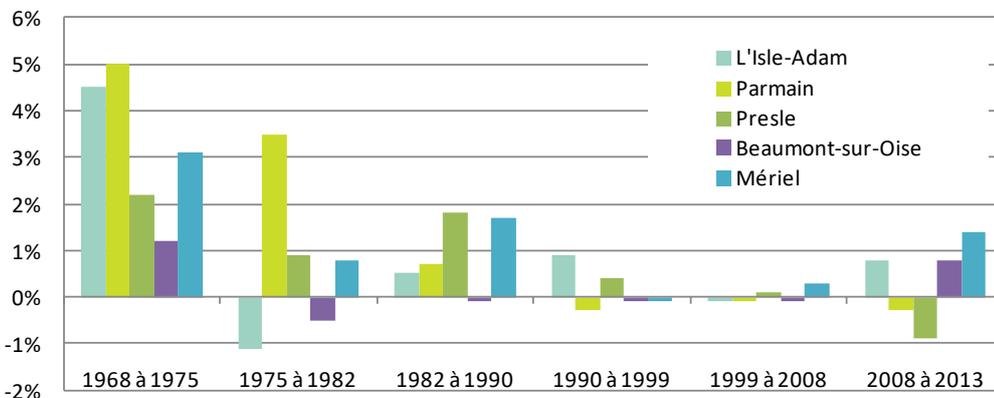
1.3.2. Une démographie tirée par le solde migratoire

Le solde naturel est assez stable, avec une tendance à la baisse depuis la fin des années 1970.

La baisse constatée de population de l'Isle-Adam durant la période 1975-1982 est due à un fort déficit migratoire. Depuis la période 1982-1990, le solde migratoire de la commune est positif, sauf entre 1999 et 2008, période durant laquelle il a été proche de zéro.

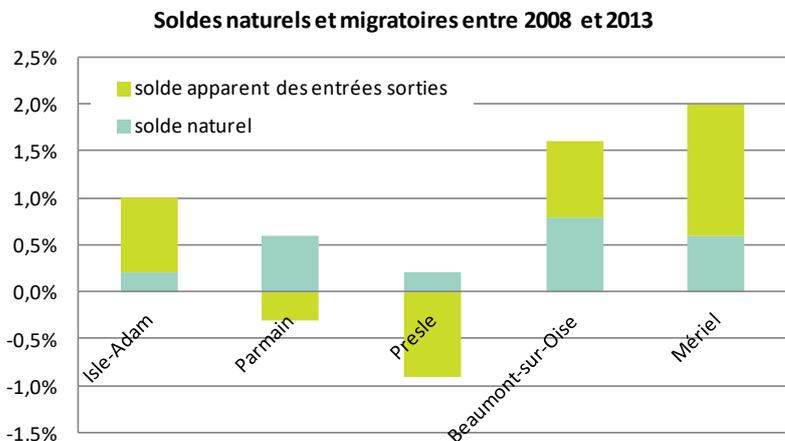


Evolutions des soldes migratoires



Les soldes migratoires des communes environnantes de L'Isle-Adam sont aussi très fluctuants. Celui de L'Isle-Adam compte parmi les plus élevés sur la dernière période (2008-2013).

La croissance de la population entre les deux derniers recensements (2013 et 2008) est liée au solde naturel pour Parmain et Presle, alors qu'elle est due à un solde migratoire élevé pour L'Isle-Adam et Mériel.

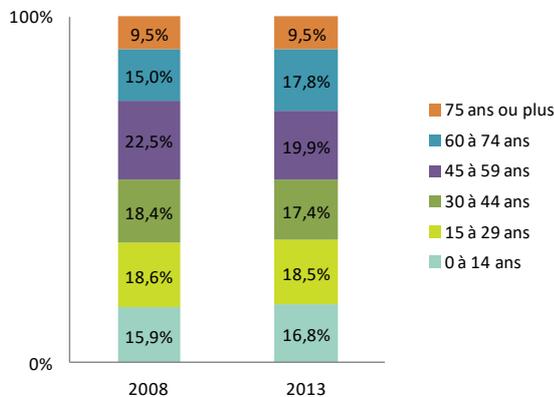




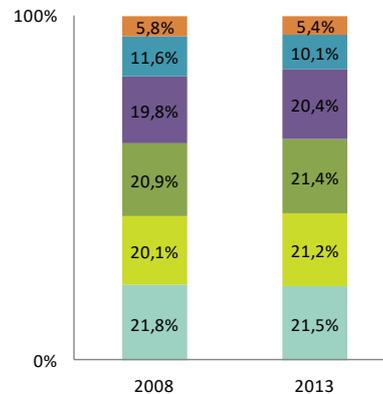
1.3.3. Une population qui a vieilli mais qui se renouvelle

Les Adamois constituent en 2013 une population relativement âgée. En effet, les moins de 45 ans représentent 52,7 % contre 64,1 à l'échelle du Val-d'Oise et les 60 à 74 ans sont passés entre 2008 et 2013 de 15 % à 17,8 %, alors que leur proportion a baissé dans le département.

Parts des tranches d'âges dans la population de L'Isle-Adam

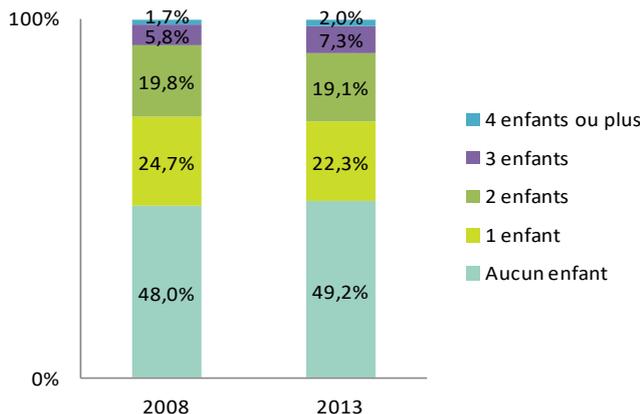


... et dans la population du Val-d'Oise



Cette tendance au vieillissement de la population a débuté en 1982. Les jeunes adultes arrivés depuis 1968 et qui habitent encore la commune, contribuent fortement à ce phénomène. Ce dernier, qui pourrait signifier un manque de renouvellement de la population adamoise, n'est que relatif. En effet, ce phénomène du vieillissement touche l'ensemble du pays, même si la dernière décennie a vu le taux de natalité augmenter.

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans



L'évolution du nombre de familles ayant des enfants montre que la population de L'Isle-Adam est en train de se renouveler. En effet, même si la part des familles sans enfant a légèrement augmenté entre 2008 et 2013, celle des familles ayant de nombreux enfants (3 ou plus) s'est élevée de manière significative, passant de 7,5 % à 9,3 % des familles.

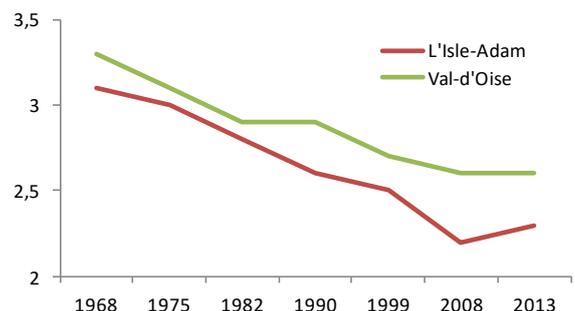
1.3.4. Une diminution de la taille des ménages

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Il peut être composé d'une seule personne.

La taille moyenne des ménages (TMM) baissait à L'Isle-Adam depuis 1968. Mais entre 2008 et 2013, elle a augmenté, en lien avec les familles nombreuses qui ont pris une part plus importante dans la commune.

Aujourd'hui, si la TMM à L'Isle-Adam est inférieure à celle du Val-d'Oise, elle se situe dans la moyenne française (respectivement 2,3 ; 2,6 ; 2,2 pers./ménage).

Tailles moyennes des ménages





1.4. Dynamiques résidentielles

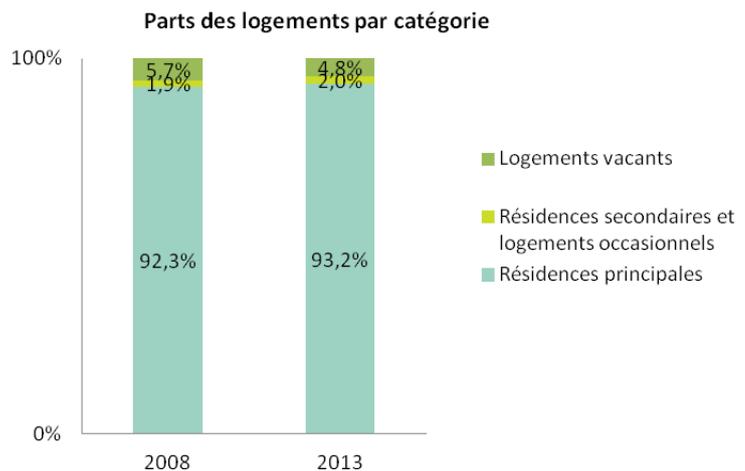
L'analyse des dynamiques résidentielles à L'Isle-Adam est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

1.4.1. Un parc de logements en faible augmentation par rapport à la croissance démographique

Le nombre de logements à L'Isle-Adam a augmenté de 2,6 % entre 2008 et 2013, passant de 5 482 à 5 627 unités. Durant la même période, la population a connu une hausse de 5,1 %. Ceci est dû, au moins en partie, au fait que la commune accueille davantage de familles nombreuses (3 enfants et plus) en 2013 qu'en 2008. Ceci est d'autant plus notable que le desserrement des ménages agit en sens inverse : un même nombre de logement accueille une population moindre.

Le parc de logements de L'Isle-Adam est composé quasi-exclusivement de résidences principales.

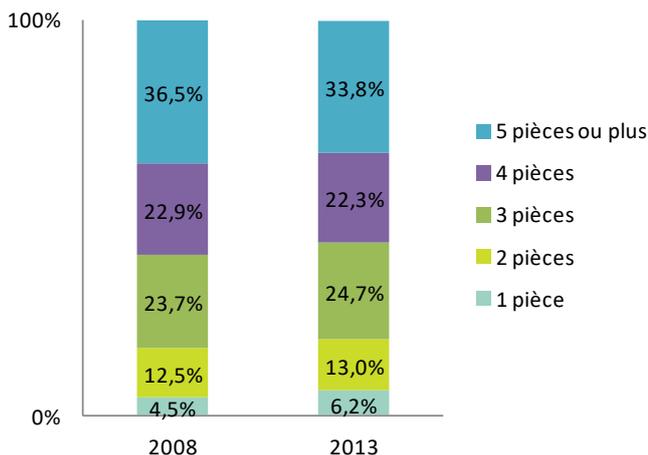
Le taux de vacance, de 4,8 %, est relativement faible. En effet, on estime en général qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.



1.4.2. Une augmentation de la part des appartements et des petits logements

La part des appartements dans le parc de logement est passée de 47,6 à 50,1 % entre 2008 et 2013. Ceci est la conséquence d'une construction récente de plusieurs immeubles de logement collectif.

Parts des résidences principales selon le nombre de pièces



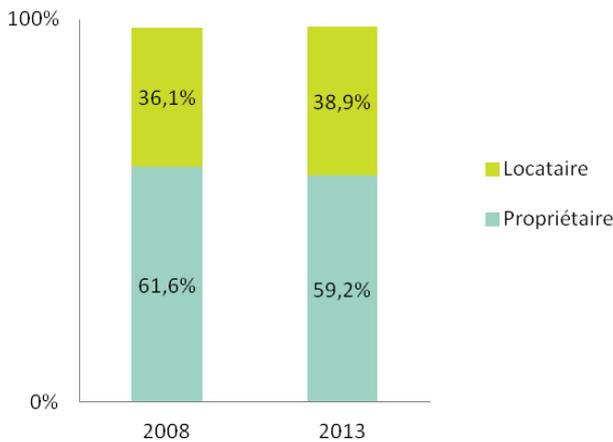
La part des logements petits (T1, T2) et moyens (T3) a augmenté, en lien avec la production de logement collectif.

Cependant, la proportion de grands logements (T4, T5) reste importante.



1.4.3. Une progression de la part de locataires

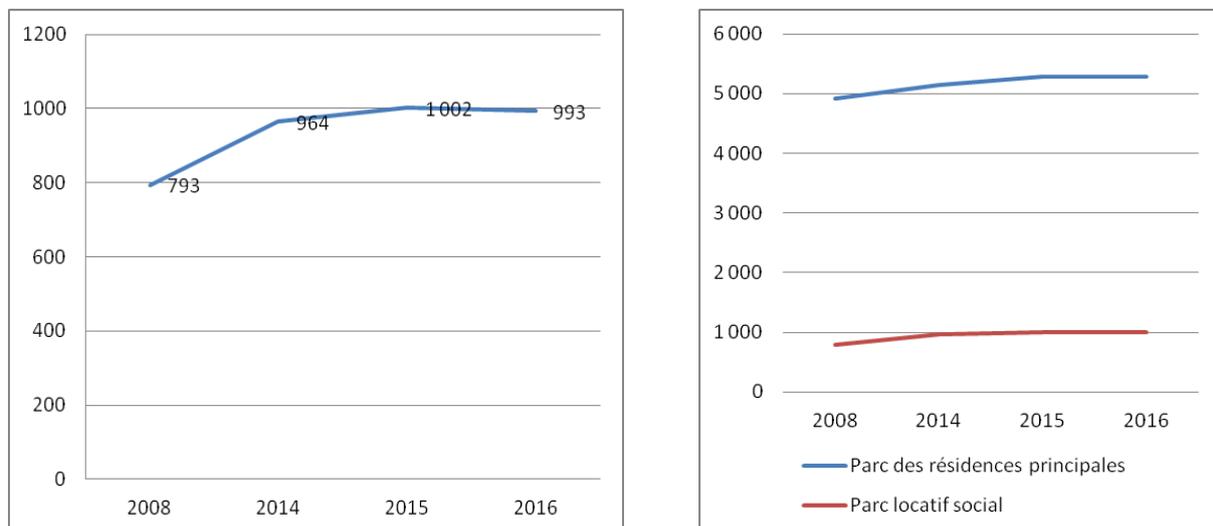
Parts des résidences principales selon le statut d'occupation



Le taux de locataires a augmenté entre 2008 et 2013. Ceci est également lié à la construction récente d'immeubles de logement collectif.

1.4.4. Evolution du parc locatif social

Evolution du parc locatif social



Source : G2C Territoires (données : Préfecture du Val d'Oise)

Entre 2008 et 2016, le parc locatif social de l'Isle-Adam a augmenté de 200 unités. La plus forte augmentation a été réalisée entre 2014 et 2015 avec la construction de 50 logements sociaux.

	Parc des résidences principales	Parc locatif social	Part du parc locatif social
2008	4 916	793	16,1%
2014	5 140	964	18,7%
2015	5 285	1 002	18,9%
2016	5 285	993	18,7%

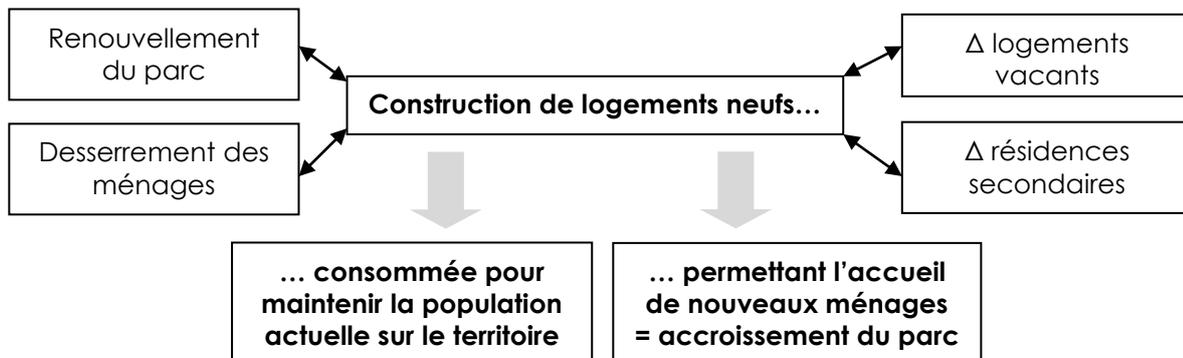
Source : G2C Territoires
(données : Préfecture du Val d'Oise)



1.4.5. Les mécanismes de consommation de logements

Quatre phénomènes interviennent dans la consommation du parc de logements nouvellement construits :

- le renouvellement du parc
- le desserrement des ménages
- la variation du nombre de logements vacants
- la variation du nombre de résidences secondaires



Source : G2C territoires

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

1.4.5.1. Mécanisme de renouvellement du parc de logement

Le renouvellement du parc est la part de la production neuve remplaçant les logements qui disparaissent par désaffectation après déduction des mouvements de réaffectation (c'est-à-dire par désaffectation nette).

« En termes rétrospectifs, on peut mesurer sommairement l'intensité du renouvellement du parc en faisant la différence entre l'accroissement du nombre de logements entre deux dates et celui des mises en services de logements neufs au cours de la même période »³.

Entre 2008 et 2013 :

Le parc de logement s'accroît de 144 logements alors que 443 logements ont été construits.

443 – 144 logements = 299 logements qui ont servi au renouvellement du parc.

1.4.5.2. Phénomène de desserrement des ménages

Ce phénomène est, de manière générale et depuis plusieurs décennies dans les pays occidentaux, la diminution du nombre d'occupants par résidence principale. Il provient de diverses évolutions sociétales :

- report de l'âge moyen de formation des couples
- augmentation des divorces et des séparations de couples
- décohabitation juvénile
- vieillissement de la population

Le desserrement des ménages engendre un besoin de logements accru pour loger une même population. Cette consommation de logements se calcule de la manière suivante :

³ Source : Jean-Claude Driant, enseignant-chercheur, Institut d'urbanisme de Paris, 2015



Consommation de logements issue du desserrement entre T0 et T1 = (Population des résidences principales en T0 / Nombre moyen d'habitants par résidence principale en T1) – Nombre de résidences principales en T0

Ainsi, sur la période 2008-2013, la consommation de logements due au phénomène de desserrement s'élève à :

2008 – 2013 :

Passage de 2,08 à 2,13 personnes par résidence principale

(11 227 / 2,13) – 5 062 = **27 résidences principales ont été consommées uniquement pour compenser le desserrement.**

1.4.5.3. Variation des logements vacants

L'existence d'une certaine proportion de logements vacants au sein du parc de logements est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants de changer de logement en fonction de leurs besoins. Un taux de vacances compris entre 5 et 7 % assure un bon fonctionnement du marché du logement local.

Un taux de vacance plus élevé peut être le signe que le parc comporte une part importante de logements anciens ou vétustes.

L'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

	NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	%	PARC DE LOGEMENTS
1982	190	5,0 %	3 787
	66		380
1990	256	6,1 %	4 167
	6		663
1999	262	5,4 %	4 830
	53		652
2008	315	5,7 %	5 482
	-44		144
2013	271	4,8 %	5 626

Evolution du nombre et de la part des logements vacants

Sur la période 2008-2013, le nombre de logements vacants a diminué de **44 unités**, une baisse significative par rapport aux augmentations constatées sur les périodes précédentes.

1.4.5.4. Variation des résidences secondaires

Une résidence secondaire est un logement occupé moins de 180 jours par an, c'est à dire moins de la moitié de l'année. La variation du nombre de résidences secondaires dépend notamment de l'évolution de l'attractivité touristique du territoire.

	NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES	%	PARC DE LOGEMENTS
1982	237	6,3 %	3 787
	-69		380
1990	168	4,0 %	4 167
	-12		663
1999	156	3,2 %	4 830
	-51		652
2008	105	1,9 %	5 482
	6		144
2013	111	2,0 %	5 626

Evolution du nombre et de la part des logements secondaires



On constate une diminution constante du nombre de ces logements entre 1982 et 2008, puis une stagnation entre les deux dernières périodes intercensitaires.

1.4.5.5. Récapitulatif et calcul du point-mort sur la période 2008-2013

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements.

Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Formule de calcul du « point-mort » (Exemple période 1999-2009) :

Renouvellement (R) :

R = Total construction neuve (1999-2009) - variation du nombre de logements (2009-1999)

Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 1999 / taille moyenne des ménages en 2009) - nombre de résidences principales en 1999

Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999 + variation du nombre de logements vacants 2009-1999

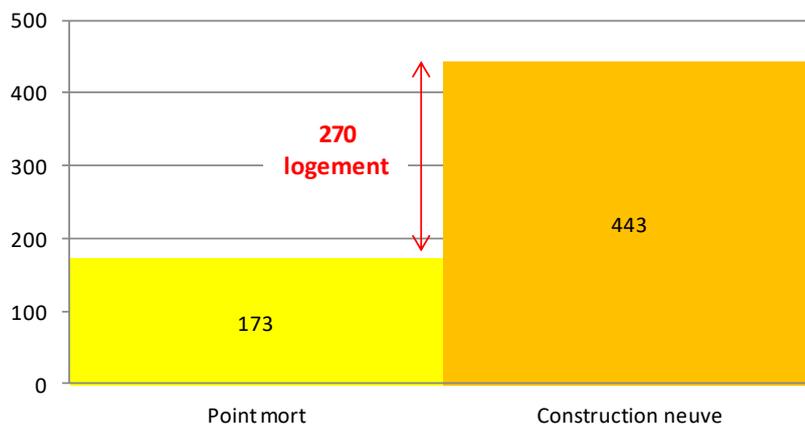
$$\text{Point Mort} = R + D + \text{RSLV}$$

Périodes inter-censitaire	Renouvellement (RP+RS+Va)	Desserrement (RP)	Variation des logements vacants (Va)	Variation des résidences secondaires (RS)	Nb de logements nécessaire au maintien de la population (point mort)	Excédent (+) ou déficit (-) de RP construites durant la période
2008-2013	299	-88	-44	6	173	270

- Point mort sur la période 2008-2013 : 29 logements/an

* L'excédent de résidences principales représente la différence entre le nombre de logements nécessaires au maintien de la population et le nombre de logements construits. Sur la période analysée : la construction a été plus importante que ce qu'il était nécessaire pour maintenir la population, ce qui explique l'effet sur la croissance démographique.

Construction neuve et point mort sur 2008-2013



Excédent de logements = effet démographique



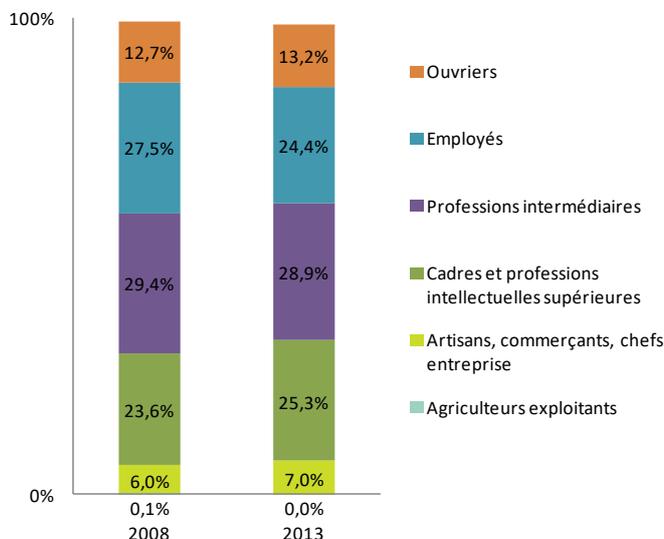
1.5. Emploi et tissu économique

L'analyse des dynamiques socio-économiques à L'Isle-Adam est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

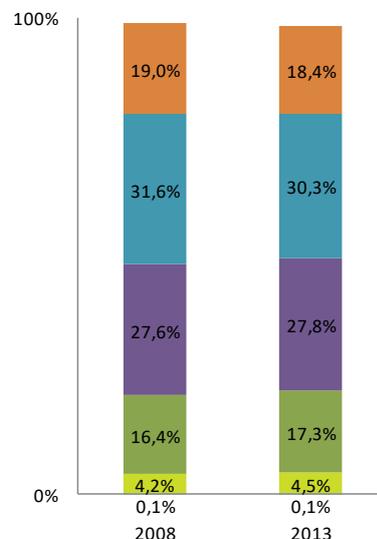
1.5.1. Une population active stable et forte en CSP supérieures

La population active de L'Isle-Adam est stable entre 2008 et 2013 et concerne 74,8 % de la population (soit 3 personnes sur 4), tout comme à l'échelle du Val-d'Oise. Le taux d'emploi⁴ est légèrement plus élevé que celui du Val-d'Oise (67,3 % contre 65 %). Quant au taux de chômage, il est relativement faible : 10 % (Val-d'Oise : 13,1 % ; France : 13,6%).

Population active de 15 à 64 ans selon la CSP à L'Isle-Adam



... et dans le Val-d'Oise



La population active de L'Isle-Adam se caractérise, relativement au Val-d'Oise, par une forte part de cadres, professions intellectuelles supérieures, artisans, commerçants, chefs d'entreprise. En revanche, elle compte relativement peu d'ouvriers et d'employés. La commune, qui comptait encore 8 agriculteurs exploitants en 2008, n'en accueille plus aucun en 2013.

En outre, les CSP les plus représentées dans la commune ont vu leur part augmenter entre 2008 et 2013.

1.5.2. Une baisse du nombre d'emplois dans la commune

Le nombre d'emplois dans la commune a baissé de 2,6 % entre 2008 et 2013, passant de 4 228 à 4 120. Cette baisse est supérieure à celle constatée au niveau départemental, de 1,8 %.

⁴ Taux d'emploi : Nombre d'actifs adamois ayant un emploi / population de la commune



L'indicateur de concentration d'emploi⁵ s'en ressent, passant de 82,7 en 2008 à 80,6 en 2013. Cette faible présence d'emplois sur la commune au regard du nombre d'actifs occupés est l'une des raisons pour lesquelles une grande proportion d'adamois (78 %) ont leur lieu de travail en dehors de la commune. La forte proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures parmi les adamois explique en partie cela. Cependant, ce rapport se retrouve dans de nombreuses communes de contexte similaire. Ainsi, 80,6 % des habitants de Beaumont-sur-Oise travaillent en dehors de cette commune.

1.5.3. Un tissu économique diversifié

Le tissu économique est composé d'une forte proportion d'entreprises de petite taille, les commerces et services représentant la plus grande part des établissements. Les établissements de moins de 10 salariés représentent près de 95 % de l'ensemble. L'artisanat traditionnel du BTP est très peu représenté dans un tissu à très forte dominante résidentielle et peu accueillant pour ce type d'activités.

La plus grande part des commerces et des services est situé en centre-ville, dans le quartier de Nogent ou dans le secteur du « Grand-Val », regroupés sur les axes traditionnels d'accès à la ville ou sur les points de passage. Le commerce est dynamique, le marché tri-hebdomadaire est attractif et possède un fort rayonnement sur la région. Les jours de marché, le stationnement peut être difficile, même si cette affirmation doit être tempérée de par le grand nombre de places de stationnement réellement disponibles à proximité immédiate du centre-ville.

Les moyennes surfaces alimentaires de centre-ville sont particulièrement appréciées et ont un rôle indispensable dans la vie quotidienne des habitants du centre-ville. Aujourd'hui inscrites dans les tissus constitués, leurs extensions peuvent s'avérer difficiles. Le petit marché de Nogent est devenu quelque peu marginal. Quant aux commerces du quartier de la Garenne, ils sont en grande difficulté et leur redynamisation ne paraît pas aisée.

Enfin, le centre commercial du Grand Val, idéalement situé à un nœud routier important semble fonctionner de manière satisfaisante. Il s'agit d'un centre régional dont les commerces complètent l'offre du centre-ville.

Activité économique bien représentée, les garages et les concessionnaires automobiles continuent à fonctionner pour la plus grande partie d'entre eux au sein même des tissus urbains constitués, avec plus ou moins de facilité. Le déplacement de ces activités vers des emplacements techniquement meilleurs, ou leur regroupement, posent la question du réemploi des fonciers ainsi libérés.

De manière plus générale, la question de la place des activités économiques au sein des tissus résidentiels se pose. La loi SRU puis la loi ALUR cherchent à favoriser une plus grande mixité au sein des tissus, mais celle-ci peut quelque fois générer difficultés et déstructurations. Le Plan local d'urbanisme devra pouvoir répondre à cet enjeu par des options sectorielles ou des choix réglementaires visant à un encadrement suffisant des éventuelles implantations.

Par ailleurs, l'activité sylvicole revêt une importance particulière pour le territoire. Les espaces boisés assurent en effet les productions d'énergie et d'un matériau renouvelable, constituent des espaces de nature et présentent un intérêt paysager.

1.5.4. Le tourisme et l'offre hôtelière

L'attrait de la ville est réel. Sa situation au cœur du massif boisé, en bordure de l'Oise et en limite du Parc Naturel Régional du Vexin en fait un lieu d'attraction fort pour la région et sans doute au-delà.

Certains aménagements participent à ce mouvement, la Plage, les berges ou encore le Pavillon Chinois du parc de Cassan sont d'évidents lieux d'intérêt.

⁵ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans celle-ci.



Une offre importante de restauration s'est développée essentiellement à proximité de l'Oise. Parallèlement, l'offre hôtelière reste quasi absente sur le territoire communal.

L'aménagement du quartier du port de plaisance, dont les travaux vont débiter, devrait renforcer l'attrait touristique du territoire en créant une dynamique nouvelle rattachée à la rivière et en multipliant les centres d'intérêt.

Plus que jamais, L'Isle-Adam pourrait devenir un point d'étape au nord-ouest de la capitale tant pour des parisiens « sortants » que pour des touristes « entrants » et il conviendra alors de pouvoir apporter une réponse à la demande d'hébergement qui pourra se présenter.

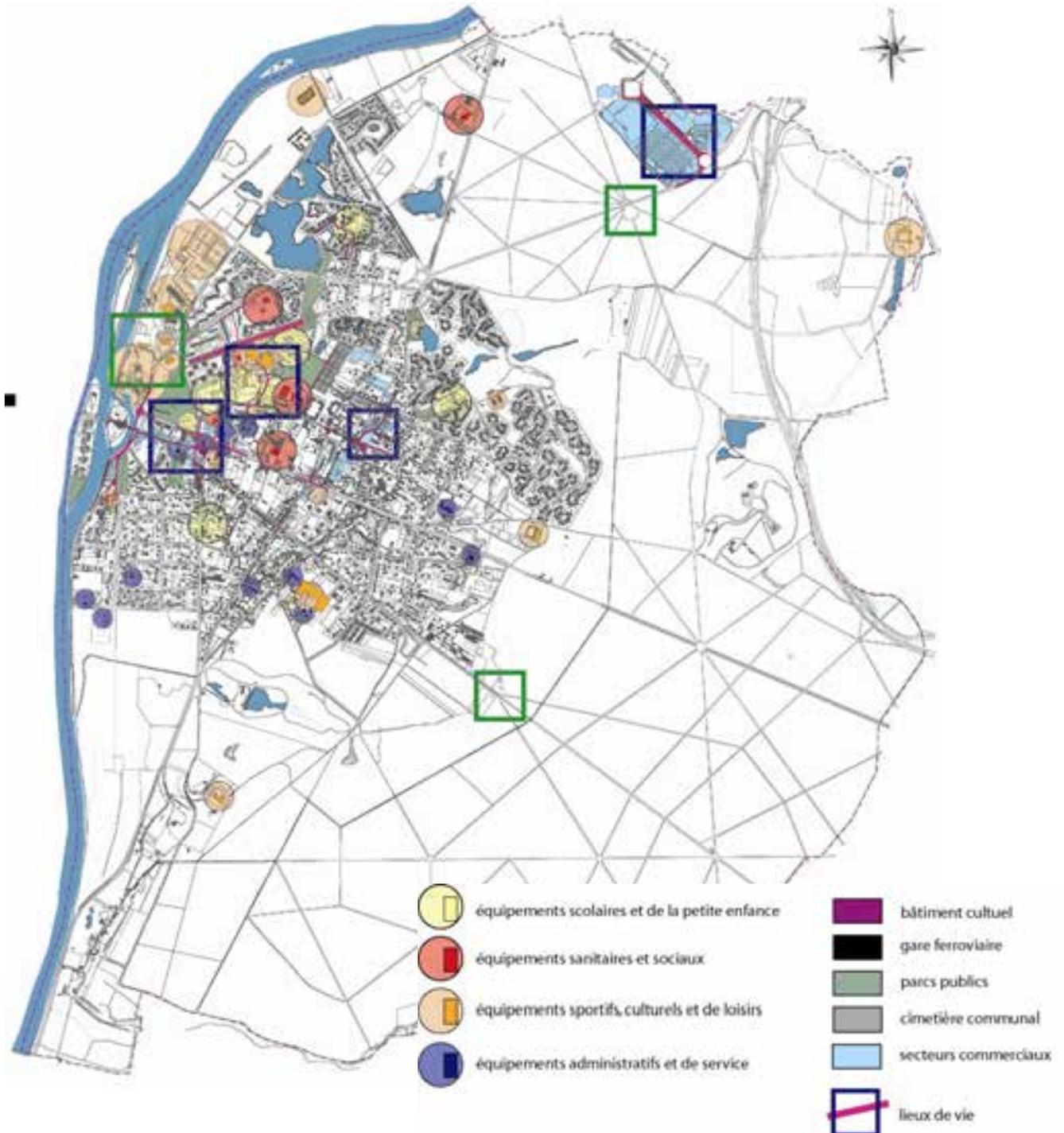
Les rives de l'Oise sont un élément essentiel du patrimoine de la ville. Leur impact environnemental mais aussi touristique est considérable. Leur mise en valeur n'est que très partielle et leur simple perception depuis la ville que très ponctuelle.

Des opportunités importantes existent encore le long des rives et en particulier au nord et au sud de la commune et il y a là des occasions de redynamiser l'offre touristique par de nouveaux aménagements.



1.6. Fonctionnement du territoire

1.6.1. Équipements et lieux de vie, un équilibre apprécié



Carte des équipements et lieux de vie (source : Éric-Marie Bouchard - architectes urbanistes)



- **Les équipements scolaires**

Trois écoles maternelles, Chantefleur, Jean de la Fontaine et Dambry accueillent un peu plus de 400 élèves. Les effectifs sont globalement stables à ce jour, mais les tendances démographiques constatées sur la commune ne paraissent pas favorables au maintien à terme de la structure.

Les écoles primaires Albert Camus, Cassan et Honoré de Balzac accueillent 664 élèves dans 19 classes avec des effectifs en sensible diminution.

Là encore, il est à prévoir une diminution du nombre de classe à terme.

Le collège, Pierre et Marie Curie, peut accueillir jusqu'à 1 200 élèves et le Lycée Fragonard, réalisé en 1985, accueille les jeunes de plusieurs communes et propose des filières post-bac du type BTS.

Enfin, l'institution privée Notre Dame accueille des enfants du CM2 à la 3^{ème} avec un recrutement extra municipal.

Les équipements scolaires sont très regroupés et pas forcément bien distribués sur le territoire municipal.

Leurs accès sont quelque fois difficiles et peuvent de par le regroupement des équipements ne pas sembler assez sécurisés face à une circulation automobile de plus en plus rapide. Traditionnellement ces équipements induisent à certaines heures de la journée des concentrations de véhicules parfois importantes et qui ne sont pas sans poser de nombreuses difficultés.

- **Les équipements sportifs**

Les équipements sportifs traditionnels sont présents sur la commune en nombre suffisant. Comme l'ensemble des équipements publics, ils sont extrêmement regroupés sur les secteurs nord de la commune, participant fortement au caractère de secteur d'équipement de cette partie de la ville.

La plage et la piscine tiennent un rôle à part dans le dispositif. La plage de bord de l'Oise est un élément de patrimoine important pour la ville. Connue et réputée au niveau régional et peut être même un peu plus, elle est l'une des images de la ville et participe à son rayonnement. Le bâti présente un caractère affirmé, même si des remises à niveau s'avèrent nécessaires, et la piscine qui lui est associée est un élément d'architecture intéressant. L'ensemble patrimoine construit / site est particulièrement attractif, et sa fréquentation en période d'ouverture le confirme.

Autre élément atypique, le golf de l'Isle Adam est un parcours récent, issu de la période de développement de la pratique du golf en France. Il n'a aucun lien particulier avec la ville et fonctionne de manière totalement indépendante. Il rencontre les difficultés traditionnelles de gestion de ce type d'équipement et souhaite pourvoir élargir son offre.

Aujourd'hui, la tendance est à l'amélioration et à la remise à niveau des équipements existants en s'appuyant en particulier sur l'intercommunalité pour aboutir à des échelles plus satisfaisantes. Autre élément important de la pratique sportive, la forêt reste un des attraits majeurs du territoire communal. Ses accès sont faciles et agréables et ils constituent autant de lieux de vie importants pour les habitants.

L'Oise et le nautisme sont également des lieux de la pratique sportive pour beaucoup. Aujourd'hui quelque peu sous utilisés, ils présentent un potentiel important qui pourrait être développé et qui enrichirait alors considérablement l'offre en matière de loisir.

- **Les équipements socioculturels**

Encore une fois l'offre est abondante et souvent de qualité, même si certains locaux sont quelque fois insuffisants ou ne présentent pas les caractéristiques que l'on peut en attendre.

Dans le cadre élargi de l'intercommunalité, la commune s'inscrit dans une démarche de développement touristique et culturel. C'est dans cette démarche qu'il convient désormais de situer la réflexion en matière d'équipements culturels. Aujourd'hui les pratiques en ce domaine sont très évolutives et la flexibilité des nouveaux équipements est impérative.



La ville bénéficie d'une salle de cinéma, particulièrement appréciée des habitants et dont le rayonnement est important.

Les locaux associatifs sont nombreux mais quelque fois obsolètes. La vie associative est riche et s'inscrit bien dans le tissu local. La difficulté d'offrir à chaque association des locaux adaptés est réelle et la ville réfléchit à la réalisation d'une maison des associations.

- **Les équipements administratifs**

Souvent implantés dans des bâtiments anciens de caractère, ils ne présentent pas toujours une fonctionnalité parfaite, mais affichent bien leur rôle au sein du dispositif urbain. Ils sont clairement identifiables et bénéficient de situations géographiques intéressantes.

Les services techniques de la ville occupent des emprises foncières importantes intégrées à des tissus d'habitat. Ces implantations sont aujourd'hui vieillissantes et la question de leur requalification ou de leur déplacement se pose, avec en écho la question du réemploi de ces vastes emprises.

- **Les équipements de santé et médico-sociaux**

Les équipements de santé sont très présents sur le territoire. La commune dispose d'une clinique, d'un centre de planification familiale et de protection maternelle infantile, un hôpital gériatrique et de nombreux cabinets de kinésithérapie, pharmacie, médecine générale, psychiatrie, dentiste, ambulances ...

- **Prévisions et enjeux**

Les équipements sont aujourd'hui très concentrés sur le territoire et dans le cadre du renouvellement du parc d'équipement, la recherche d'une répartition spatiale plus équilibrée pourrait être envisagée, en s'appuyant en particulier sur les disponibilités qu'offrent certains secteurs où le renouvellement paraît possible et souhaitable.

La demande qualitative s'affirmant, l'inscription dans la dynamique intercommunale pourrait permettre le développement plus facile de structures plus efficaces.

- **Les lieux de vie**

Le regroupement du commerce et des équipements publics sur des lieux bien identifiés de la ville induit une concentration forte des activités de vie - faire ses courses, amener ses enfants à l'école ou dans les équipements sportifs et associatifs, se distraire, faire du sport - sur des morceaux de ville clairement repérés.

Le centre-ville, à deux têtes : grande rue / mairie et secteur nord d'équipement, et de manière moindre le quartier de Nogent, ainsi que le secteur du Grand Val regroupent la quasi-totalité des mouvements de vie.

Aujourd'hui, ces lieux de vie présentent une tendance à un développement spatial en tâche : le quartier de Nogent est lié au centre Leclerc qui lui-même bénéficie d'une façade sur l'avenue Michel Poniatowski. Cet axe pourrait offrir une certaine continuité vers le centre-ville traditionnel et au-delà vers les secteurs sud de la ville par la rue de Pontoise.

Les liens entre les grands secteurs d'équipement et le centre-ville à travers le parc Manchez existent et ils existent aussi vers la forêt par le biais de l'allée Le Nôtre, mais également vers l'avenue Michel Poniatowski. Progressivement ces ensembles paraissent s'établir en réseau pour former des éléments d'armature assez lisibles. Un des enjeux du Plan Local d'Urbanisme peut être le renforcement de ces armatures distinctes et parallèles par des actions visant à les affirmer et à les renforcer.

1.6.2. L'accessibilité et les déplacements

Le territoire communal ne dispose pas de gare SNCF. La gare qui assure la desserte " l'Isle Adam / Parmain " se trouve à Parmain, à 10 minutes environ à pied du centre-ville, de l'autre côté de l'Oise. Elle dessert Paris Nord, Persan - Beaumont et Creil. L'accès au RER pour Paris-Nord se fait à la



gare d'Ermont - Eaubonne. Celle-ci offrira à terme une desserte pour Paris St-Lazare, et renforcera en conséquence considérablement son rôle de pôle d'échange régional centre-Val d'Oise.

L'utilisation de ce mode de déplacement n'est cependant aujourd'hui ni efficient ni confortable. Les temps de trajet pour Paris gare du nord depuis la gare de l'Isle-Adam / Parmain sont de 1 h 10, 1 h 20 en moyenne avec des fréquences plus moins distendues. L'accès à la gare d'Ermont-Eaubonne en voiture par la forêt et Saint Leu la Forêt peut demander 1/2 heure et le stationnement à la gare est difficile. Enfin l'accès aux pôles de Cergy et de Roissy en train est difficilement envisageable. Une ligne de bus, accessible depuis la gare de Parmain, permet de se rendre à Cergy-Préfecture (via Valmondois, Butry, Auvers et Pontoise). Le temps de trajet est long, entre 45 minutes et une heure et la fréquence peu élevée. Aujourd'hui les déplacements automobiles restent le meilleur mode de déplacement depuis le territoire communal vers les sites d'emploi, et vers les emplois localisés sur le territoire.

Il n'existe plus de réseau de transport collectif propre au territoire communal, la fréquentation de la ligne existante précédemment n'ayant pas permis son maintien.

Une seule ligne de bus transite par l'Isle-Adam et elle fait la liaison entre Monsoult et l'Isle-Adam.

La ville bénéficie par contre d'une très bonne accroche routière, idéalement située en limite du territoire communal et en conséquence peu nuisante. Elle permet des accès routiers simples si ce n'est aisés vers Paris (N1 ou A15) ou vers le nord-ouest. L'accroche à la Francilienne au nord-est du territoire ouvre les accès vers le pôle de Roissy.

L'accès à Cergy-Pontoise peut s'effectuer soit par la RN 184, accessible à l'Est de la commune mais dont l'usage peut être difficile à certaines périodes de la journée, soit par la RD 922 qui longe l'Oise, traverse la commune du nord au sud et donne également accès aux communes du bord de l'Oise.

De manière générale, la circulation locale est considérée comme relativement aisée et les ralentissements ou gênes sont ponctuels et naturellement liés aux rythmes de la vie quotidienne :

- aux heures de pointe (en matinée et en soirée) lors des déplacements domicile – travail,
- aux abords des établissements scolaires aux heures des entrées et sorties des enfants,
- lors du passage des camions de ramassage des déchets,
- en soirée aux abords des zones commerçantes ou commerciales,
- en centre-ville, les jours d'affluence et en particulier les jours de marché,
- aux abords de la plage et des quais de l'Oise les week-end.

Les zones difficiles :

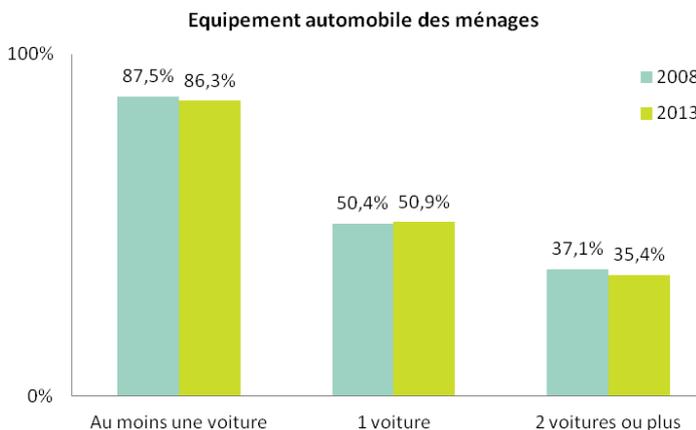
- Le pont reliant L'Isle-Adam – Parmain, et le triangle des voies Grande Rue, Petites Écuries et Capitainerie, avec plusieurs facteurs d'origine :
 - la circulation sur le pont sachant qu'il n'y a qu'une seule traversée sur l'Oise pour la commune de L'Isle-Adam et qu'elle concentre toute la circulation des communes autour de Parmain souhaitant rejoindre la RN 1,
 - la circulation des véhicules et au débouché du pont avant des bus pour les personnes souhaitant avoir accès à la gare de Parmain – L'Isle-Adam,
 - la présence d'un passage à niveau l'entrée dans Parmain
- L'avenue Michel Poniatowski connaît une circulation importante avec le passage de 10 000 à 15 000 véhicules par jour. Cette voie, joignant Nogent au nord – est de la commune, donne accès à la RN 1 et à la ZAC du Grand Val, et elle reçoit une circulation de poids lourds contraignante.
- L'accessibilité au centre-ville peut-être difficile trois fois par semaine en matinée (mardi, vendredi et dimanche) les jours de marché.



Carte des mobilités (source : Éric-Marie Bouchard - architectes urbanistes)



- **La place de l'automobile dans la ville**



Plus de 86 % des ménages résidant sur la commune sont dotés d'au moins une voiture. Alors que cette proportion est relativement stable entre 2008 et 2013, la baisse des foyers sur-motorisés (2 voitures ou plus) est notable.

Sources : données INSEE, 2013

- **Les circulations douces**

Face à la forte présence de l'automobile, les circulations douces sont, si ce n'est, négligées en tout cas encore très mineures et peu structurées. Les grandes voies accaparées par la circulation automobile sont parfois dangereuses, et bien souvent difficilement traversables et peu accessibles aux bicyclettes.

Il n'existe pas de véritable réseau de circulations douces sur le territoire communal, même si les sentes existantes en forment le premier maillage de fait.

Les attentes en ce domaine apparaissent fortes, en particulier pour faciliter et sécuriser les déplacements des plus jeunes, et des réponses pourraient être apportées au travers des options du PLU.

- **Les entrées de ville**

De par sa situation particulière de territoire urbanisé cerné par la forêt et les espaces naturels, les entrées de ville sont aujourd'hui encore particulièrement préservées et elles présentent des lectures relativement claires et souvent agréables.

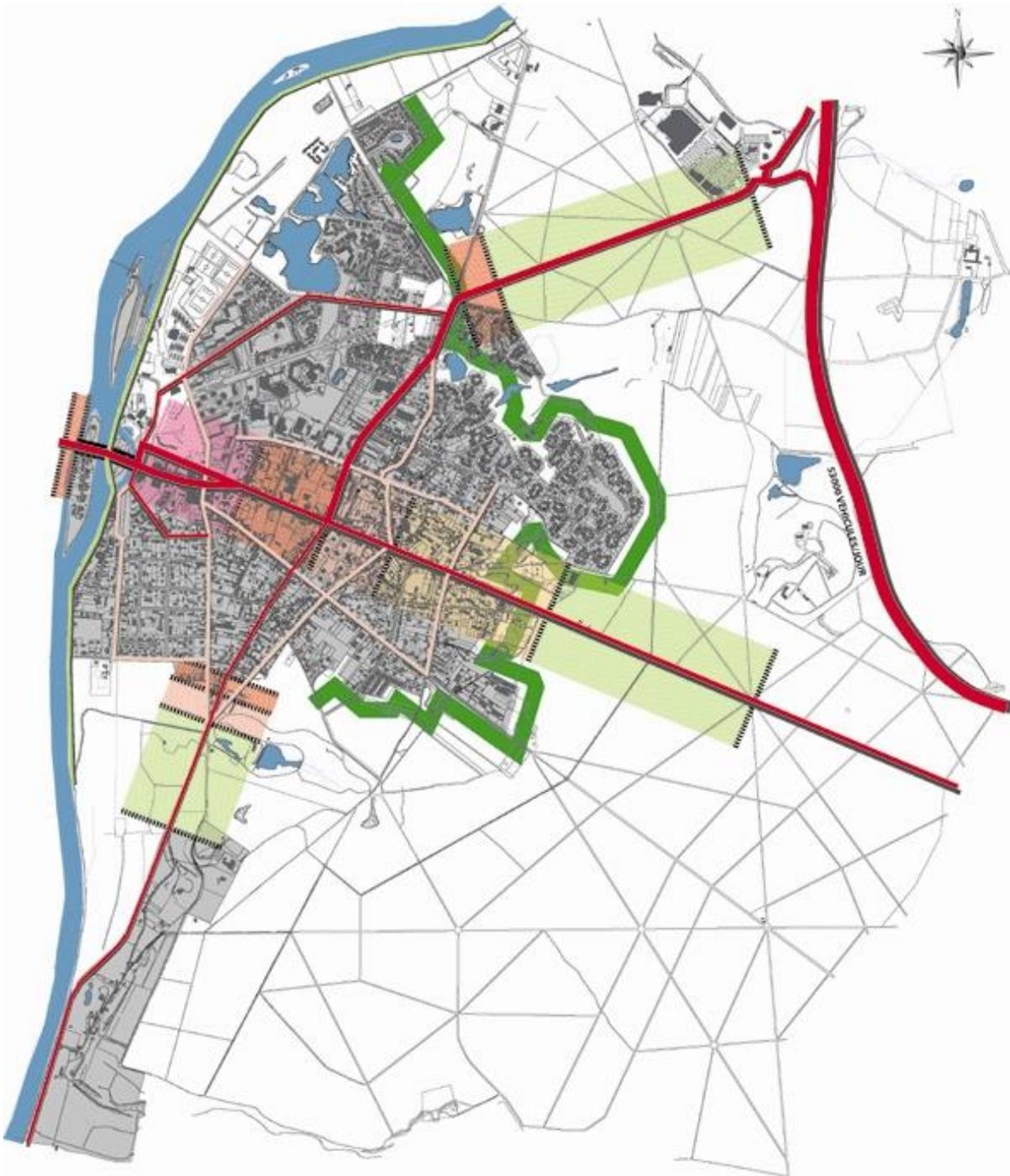
L'accès à la ville par la route de Paris est la plus frappante et la plus intéressante. Très progressive, la découverte du centre-ville au travers de tissus de plus en plus constitués est particulièrement intéressante. Renforcé par une topographie favorable, cet accès depuis la forêt, est tout à fait remarquable et mérite d'être préservé et de servir d'exemple pour les autres accès à la ville.

Depuis le nord par la route Beaumont, l'accès à la ville depuis la forêt est moins séquencé et plus brutal. Les tissus traversés et le manque de vue ne permettent pas d'offrir une découverte progressive vers le cœur de ville.

Au sud, la route de Pontoise chemine dans un environnement naturel intéressant avant de pénétrer brusquement dans des tissus de maisons pas toujours homogènes et quelque fois peu attrayants. C'est l'entrée de ville la moins lisible et sûrement celle qui mériterait une restructuration affirmée.

Enfin, l'accès à la ville par le pont est immédiat et intéressant. Elle permet de plonger dans le tissu bâti du cœur de ville par le moyen idéal d'une série de ponts et d'îles au caractère affirmé et qui présentent des ambiances de forte qualité. Elle joue le rôle d'une véritable porte de ville.

Dans ces options, le Plan Local d'Urbanisme devra chercher à préserver et à renforcer ces accès à la ville, et à leur donner une meilleure lisibilité et tout particulièrement à en conserver la progressivité chaque fois que cela est possible.



Carte des entrées de ville (source : Éric-Marie Bouchard - architectes urbanistes)



1.6.3. Les capacités de stationnement

Relativement aisé la plupart du temps, de par la présence de nombreux secteurs affectés au stationnement, il peut devenir ponctuellement difficile à certaines périodes particulières sur certains secteurs où l'attraction est alors forte (marché, secteurs commerciaux, plage, écoles). Encore faut-il relativiser la difficulté réelle et bien resituer la volonté des usagers de stationner au contact immédiat des zones d'attraction.

Question plus difficile, le stationnement résidentiel commence à souffrir de l'augmentation permanente du nombre de véhicules par famille. Bien souvent des véhicules stationnent sur la voie publique afin d'éviter l'envahissement des jardins. Couplé à l'éventuelle densification des tissus par construction des fonds de parcelles, urbanisation des grandes propriétés et morcellement général des tissus, on peut craindre à terme l'apparition de difficultés significatives dans ce domaine.

Les cartes suivantes présentent l'identification des types d'espaces de stationnement identifiés selon les critères de la Loi ALUR.

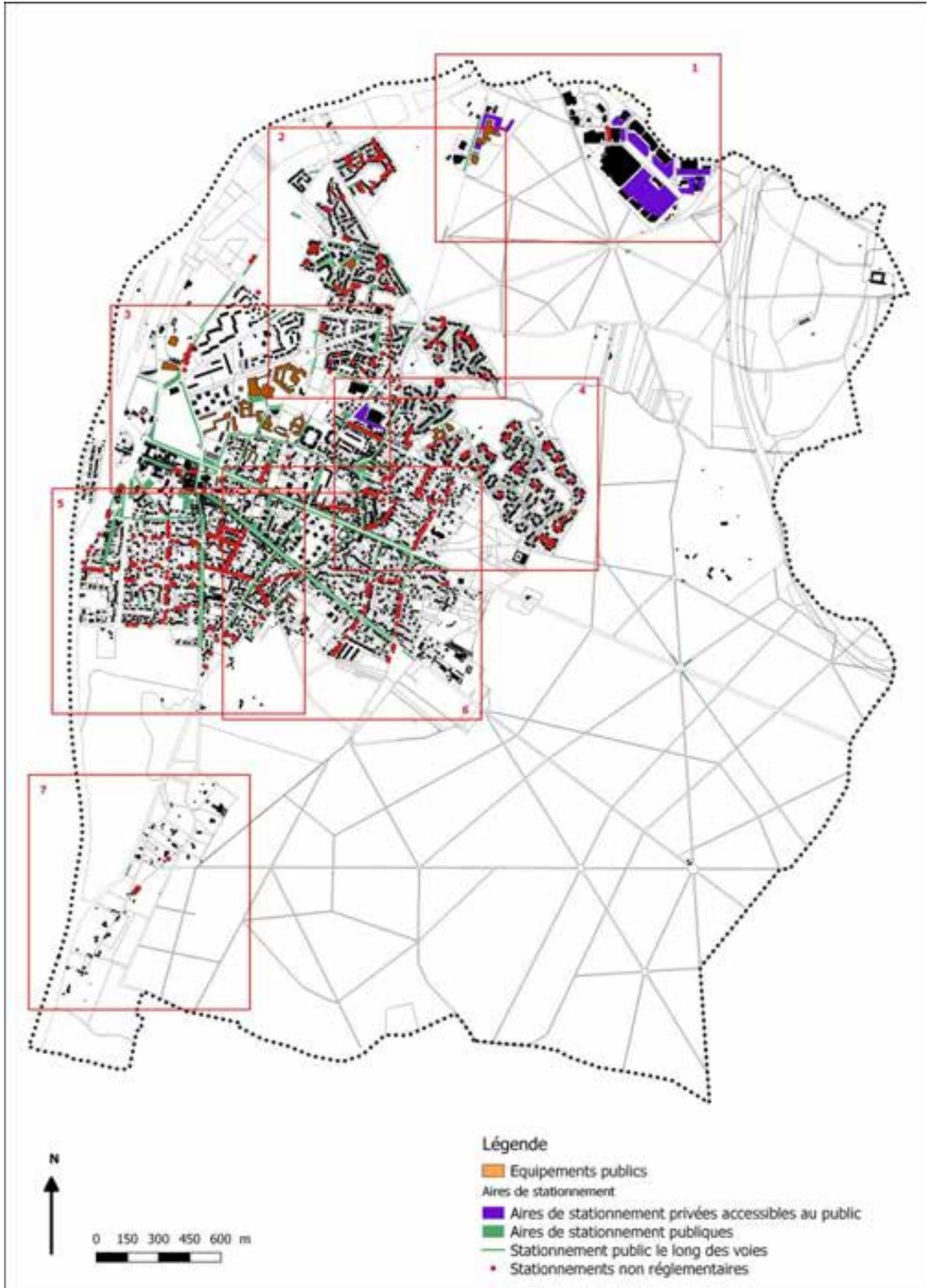
Le potentiel de mutualisation de ces espaces est amené à être évalué dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables et des opérations d'aménagement et de programmation. La disponibilité et la fréquentation des espaces de stationnement sont à interroger pour anticiper les besoins et déterminer des potentiels de mutualisation entre ces espaces.

On peut donc se poser les questions suivantes :

- *Les parcs de stationnement publics offrent-ils suffisamment de places?*
- *Les espaces de stationnement au sein des opérations de logements sont-ils correctement dimensionnés ?*
- *Les gabarits de ces parcs de stationnement satisfont-ils pleinement les besoins pendulaires auxquels ils sont soumis?*
- *Sont-ils bien localisés?*
- *Sont-ils correctement signalisés?*
- *Vers quelles autres fonctions urbaines peuvent-ils être destinés ?*

D'autre part, l'usage d'une place de stationnement diffère selon sa typologie, le statut de l'utilisateur (habitant ou visiteur) et la temporalité (durée, et moment de la journée).

Les grands équipements de la commune ont également été identifiés sur les cartes afin de les mettre en parallèle avec le stationnement disponible sur la commune.

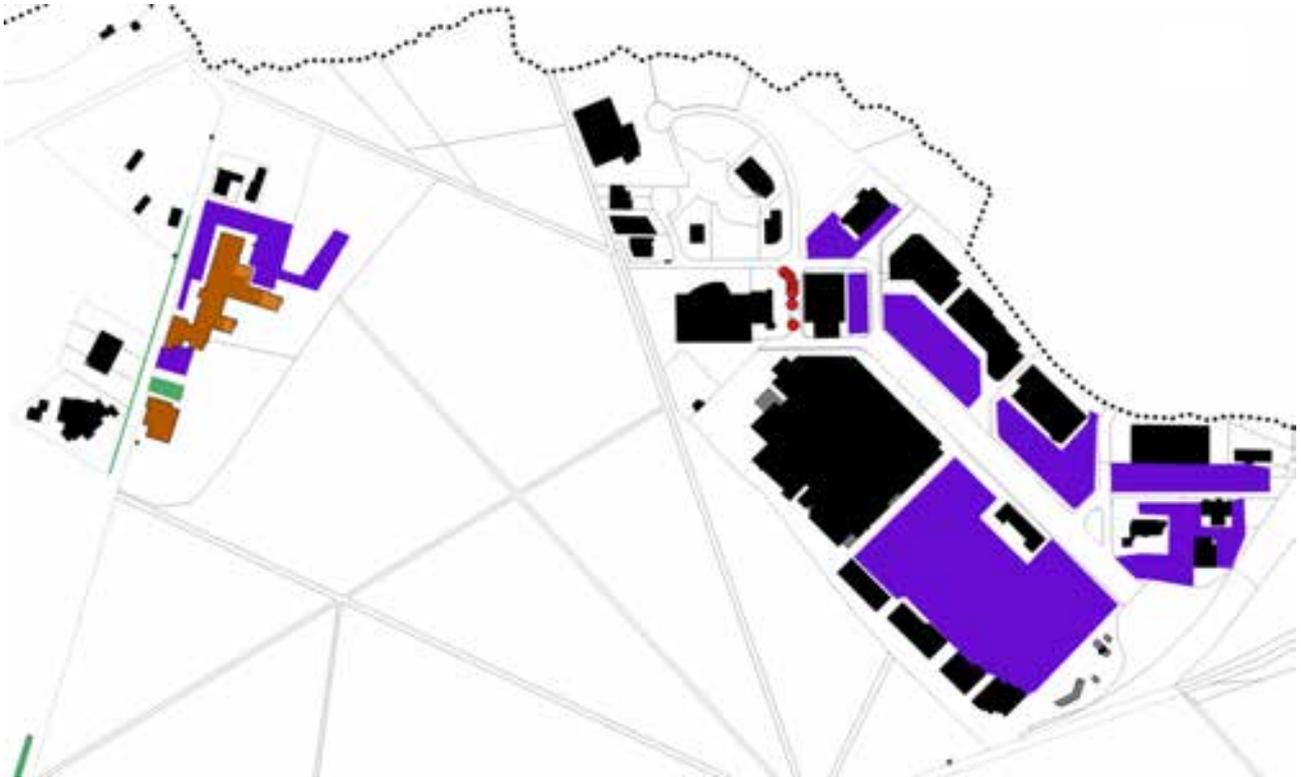




- **Secteur 1 : Nord**

Sur ce secteur, on retrouve de grandes aires de stationnement privées liées aux différents commerces. Une aire privée est également présente au niveau de la clinique Conti.

Du stationnement non autorisé est visible le long du boulevard de Tilsit.



Légende

- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



- **Secteur 2 : Nord – La Petite Plaine et La Garenne**

Ce secteur est presque exclusivement dédié à l'habitat. De petites aires de stationnement ainsi que de nombreux stationnements le long de la voirie permettent aux résidents de se garer. Toutefois on constate un grand nombre de stationnements non autorisés sur les trottoirs et la voirie, notamment dans les impasses.



Légende

- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



- **Secteur 3 : Ouest – La Faisanderie**

Dans ce secteur, de nombreuses places de stationnement sont liées à la présence d'équipements publics (piscine, écoles, collège, lycée, maison de retraite, mairie...). Ces places font parfois partie de parkings publics ou sont situées le long de la voirie.



Légende

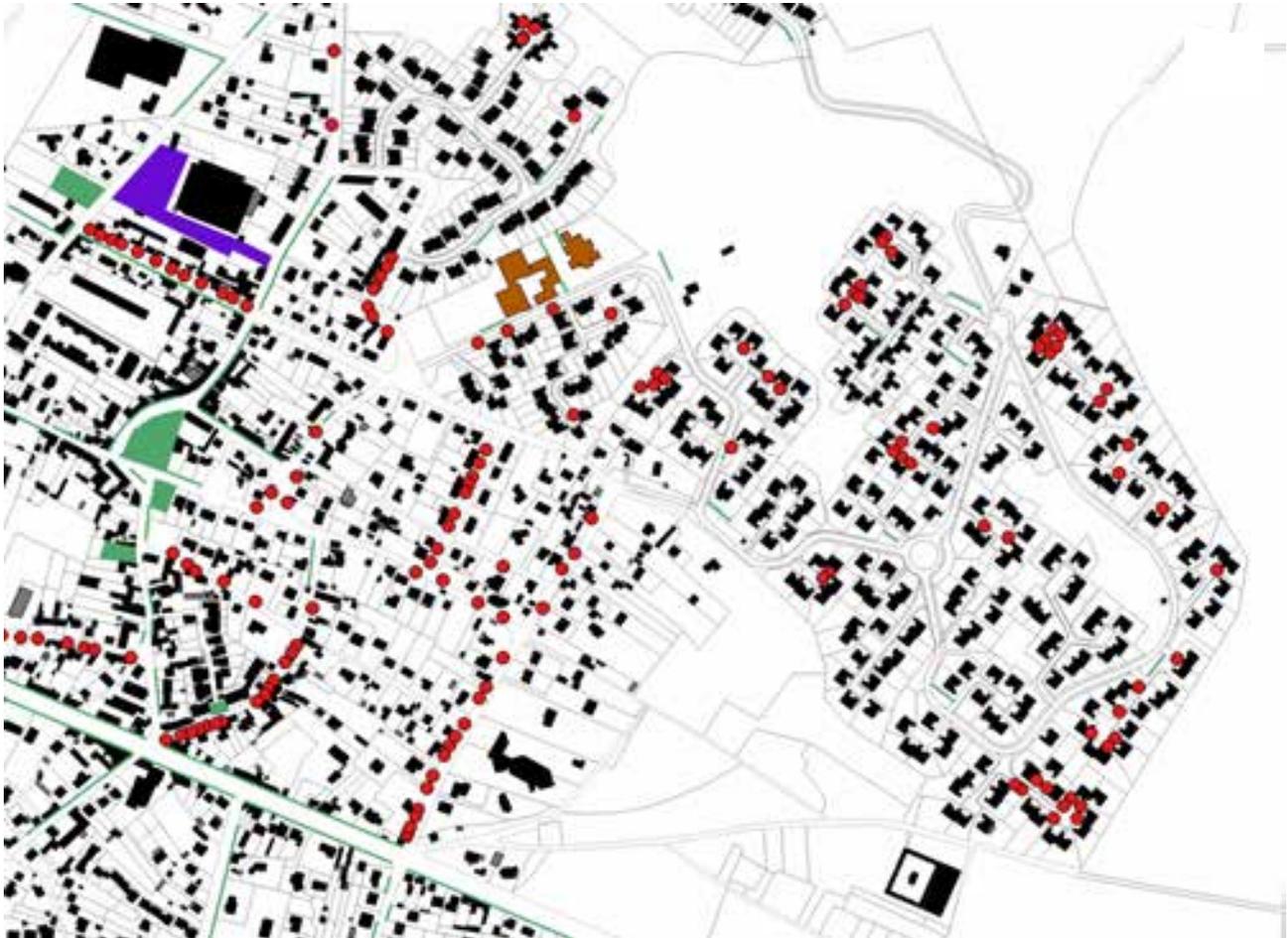
- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



- **Secteur 4 : Est – Nogent et parc de Cassan**

La partie Est de ce secteur d'habitat présente peu d'espaces de stationnement. De nombreux stationnements non réglementaires sont à noter.

On remarque également la présence d'une aire de stationnement privée au niveau du supermarché.



Légende

- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



- **Secteur 5 : Sud-Ouest – quartier du Parc**

Situé à proximité des berges et du centre-ville, ce secteur, principalement occupé par de l'habitat possède plusieurs aires de stationnement, ainsi que des places le long des grands axes.

Toutefois les rues secondaires sont encombrées par le stationnement des riverains le long de la voirie. Bien que non réglementaires car aucun marquage au sol ou panneau n'est présent, ces stationnements sont généralement structurés et tolérés.

Sur ce secteur, deux parkings supplémentaires sont en cours de réalisation ou de rétrocession. Ce sont les parkings de la résidence « les jardins d'Evila ».



Légende

- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



- **Secteur 6 : Sud-Est**

Tout comme le secteur 5, ce secteur est principalement occupé par de l'habitat. Il possède de nombreuses places le long des grands axes.

Les rues secondaires sont ici aussi encombrées par le stationnement des riverains.

Sur ce secteur, un parking supplémentaire est en cours de réalisation ou de rétrocession. Il s'agit du parking de la résidence « le Clos des Vignes ».



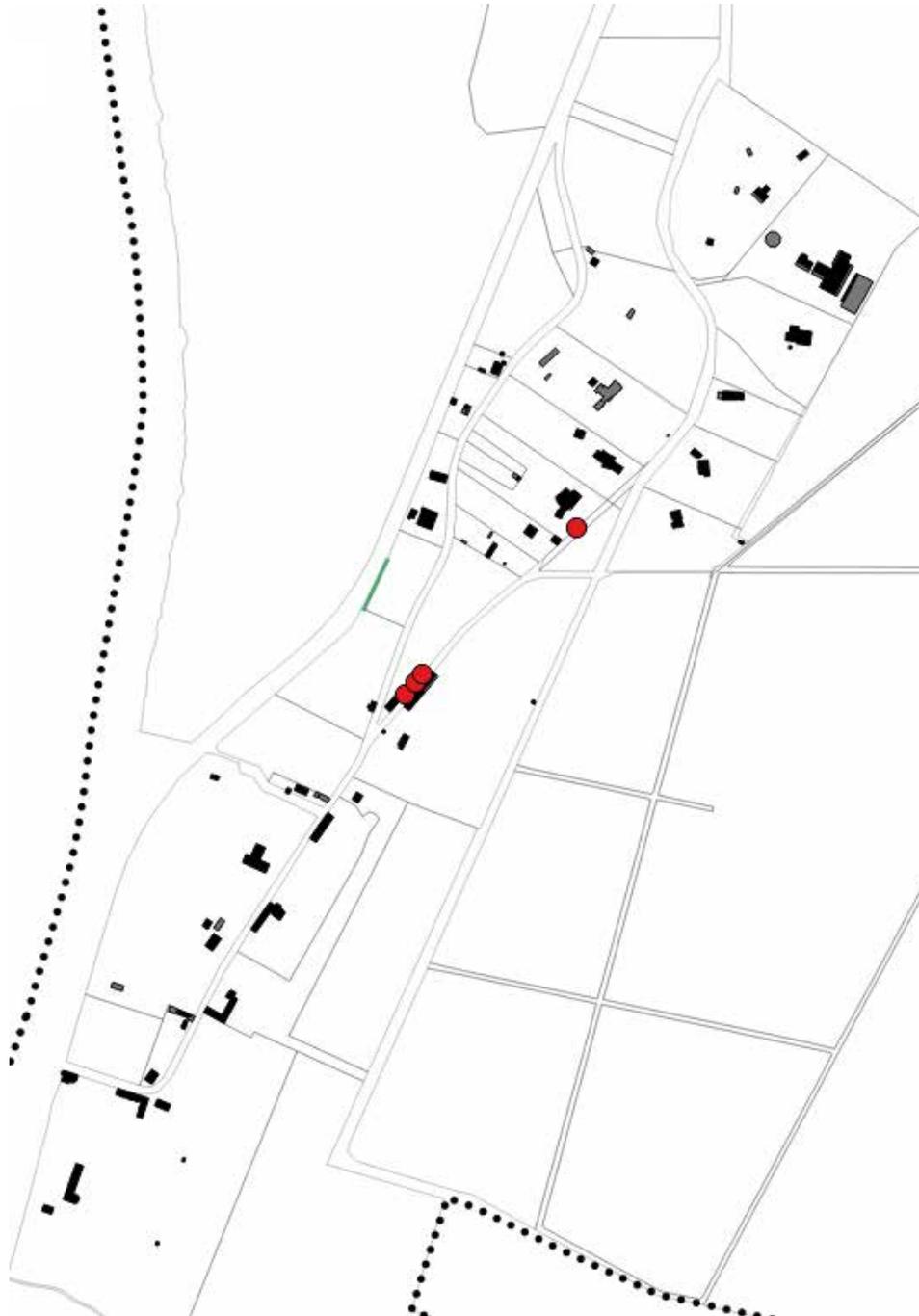
Légende

- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



- **Secteur 7 : Stors**

Un petit parking le long de la D 922 constitue le seul stationnement public de ce secteur. On remarque que quelques riverains stationnent sur le bas côté, devant les habitations.



Légende

- Equipements publics
- Aires de stationnement
 - Aires de stationnement privées accessibles au public
 - Aires de stationnement publiques
 - Stationnement public le long des voies
 - Stationnements non réglementaires



1.6.3.1. Les parkings publics

La commune possède une vingtaine de parkings publics au sein de l'enveloppe urbaine. Ces parkings peuvent être dédiés à des équipements, situés à proximité du centre-ville ou de commerces ou encore insérés au cœur de quartiers résidentiels.

- **Les parkings place du Patis**

Un petit parking d'une quinzaine de places est situé en face du cinéma Le Conti. Au nord de la place, un plus grand parking d'environ 60 places est à proximité de la Roseraie Jules Dupré. Ces deux parkings sont complétés par des places de stationnement tout le long de la voirie.



- **Le parking rue Mellet**

Le parking rue Mellet possède 52 places. Il dessert aussi bien les berges de l'Oise que les commerces et services du centre-ville.





- **Le parking du centre-ville**

Le parking du centre-ville est situé devant le supermarché Casino. Il possède 152 places et dessert tous les commerces et services du centre-ville.



- **Le parking du parc Manchez**

Situé à l'entrée du parc, il possède une capacité d'une trentaine de places. Il permet également l'accès aux berges de l'Oise ainsi qu'à la piscine et la plage.





- **Le parking du marché**

Cet espace autour du marché couvert sert également de marché 3 fois par semaine. Le reste du temps, il est utilisé comme parking. Situé en plein centre-ville, face à l'église et la mairie, il permet à plus de 60 véhicules de stationner.



- **Le parking rue Léon Fort**

Ce parking de 45 places est localisé à proximité de l'avenue de Paris, axe principal de la commune. Ainsi situé, il permet l'accès aux commerces ainsi que le stationnement résidentiel.





- **Le parking rue de la Haute Salle**

Ce parking d'une dizaine de places est principalement utilisé pour le stationnement résidentiel.



7

- **Le parking rue du Gué**

Tout comme celui de la rue de la Haute Salle, ce parking de 17 places permet le stationnement résidentiel.





- **Le parking place du Tille**

Cet espace de stationnement est divisé en 3 parkings. Les premiers, à proximité de la rue du Gué permettent à environ 25 véhicules de stationner. Le dernier, le plus grand occupe la place du Tille et possède une capacité d'environ 35 places. Ces parkings sont complétés par des places de stationnement le long de la voirie.



- **Le parking avenue M. Poniatowski**

Ce parking de 20 places est situé en face du supermarché Leclerc. Il permet le stationnement résidentiel ainsi que la desserte de quelques commerces.





- **Le parking au nord de l'avenue M. Poniatowski**

Ce parking de 33 places permet le stationnement résidentiel. Situé à proximité du Pavillon Chinois, il permet également l'accès au parc



- **Le parking avenue de la Garenne**

Ce parking de 17 places est utilisé pour le stationnement résidentiel et dessert le parc de Parquets





- **Le parking allée des Sablières**

Ce parking d'environ 25 places est situé dans le quartier de la Garenne. Il permet le stationnement résidentiel ainsi que l'accès à l'école maternelle. Un deuxième parking d'environ 20 places est réservé aux enseignants. 5 emplacements vélo sont également prévus devant l'école.



- **Le parking rue Fragonard**

Ce petit parking situé entre le parc, l'étang de la Garenne et le Lycée Fragonard.





- **Le parking allée du Docteur J. Cailleux**

Ce parking d'une centaine de places est situé devant le centre sportif Amélie Mauresmo. Il dessert également le collège Pierre et Marie Curie ainsi que le Lycée Fragonard.



- **Le parking de la piscine**

Le parking de la piscine municipale a une capacité d'environ 85 places de stationnement.





- **Le parking rue de Pontoise**

Il comporte une vingtaine de places de stationnement.



- **Le parking avenue des Bonhommes**

Il comporte une trentaine de places de stationnement.





- **Le parking de la mairie annexe**

Il comporte une vingtaine de places de stationnement.



- **Autres aires de stationnement**

Mis à part les aires de stationnement présentement dans l'enveloppe urbaine, la commune possède différents parkings permettant l'accès aux nombreux sentiers forestiers.



Parking sur la D64



Parking sur la D922



1.6.3.2. Le stationnement le long des voies

Le stationnement le long des voies est également de différents types : résidentiel, accès aux commerces et services, accès aux espaces de loisirs.

- **Résidentiel et en centre-ville**

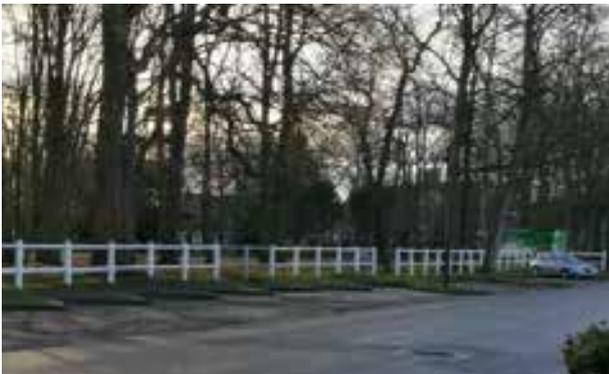


Stationnement le long de l'avenue de Paris



Stationnement avenue J. Mérienne

- **Aux abords des parcs**



Stationnements le long du parc Manchez



Stationnements le long du stade municipal



Stationnements le long du parc J. Sainteny



Stationnement devant l'étang des Trois Sources



1.6.3.3. Les stationnements non autorisés

Le stationnement non autorisé s'effectue soit sur la chaussée, soit sur les trottoirs. Bien que parfois toléré, celui-ci est généralement dangereux car il s'effectue au détriment de la circulation automobile ou piétonne et masquant la visibilité.

Le stationnement non règlementaire est principalement lié à l'habitat. Les riverains n'ont parfois pas la possibilité de garer leur véhicule dans l'espace privé, d'autres le pourraient mais stationnent tout de même sur l'espace public.

Bien que le plus souvent résidentiel, le stationnement non autorisé peut également être lié à la présence de commerce (arrêt minute) ou d'espaces de loisirs (promenade en forêt, sur les berges ou autour de étangs).

- **Résidentiels**



Stationnement sur le trottoir

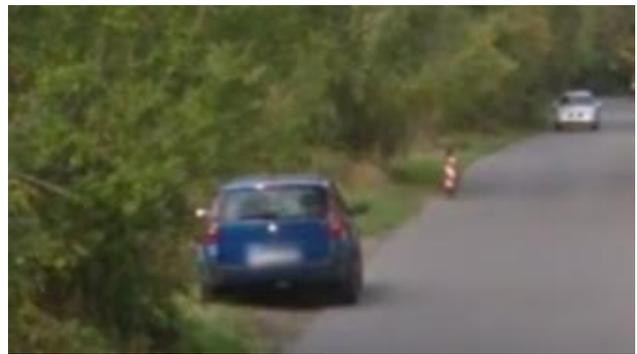


Stationnement sur la chaussée

- **Autres stationnements non autorisés**



Arrêt minute devant la boulangerie



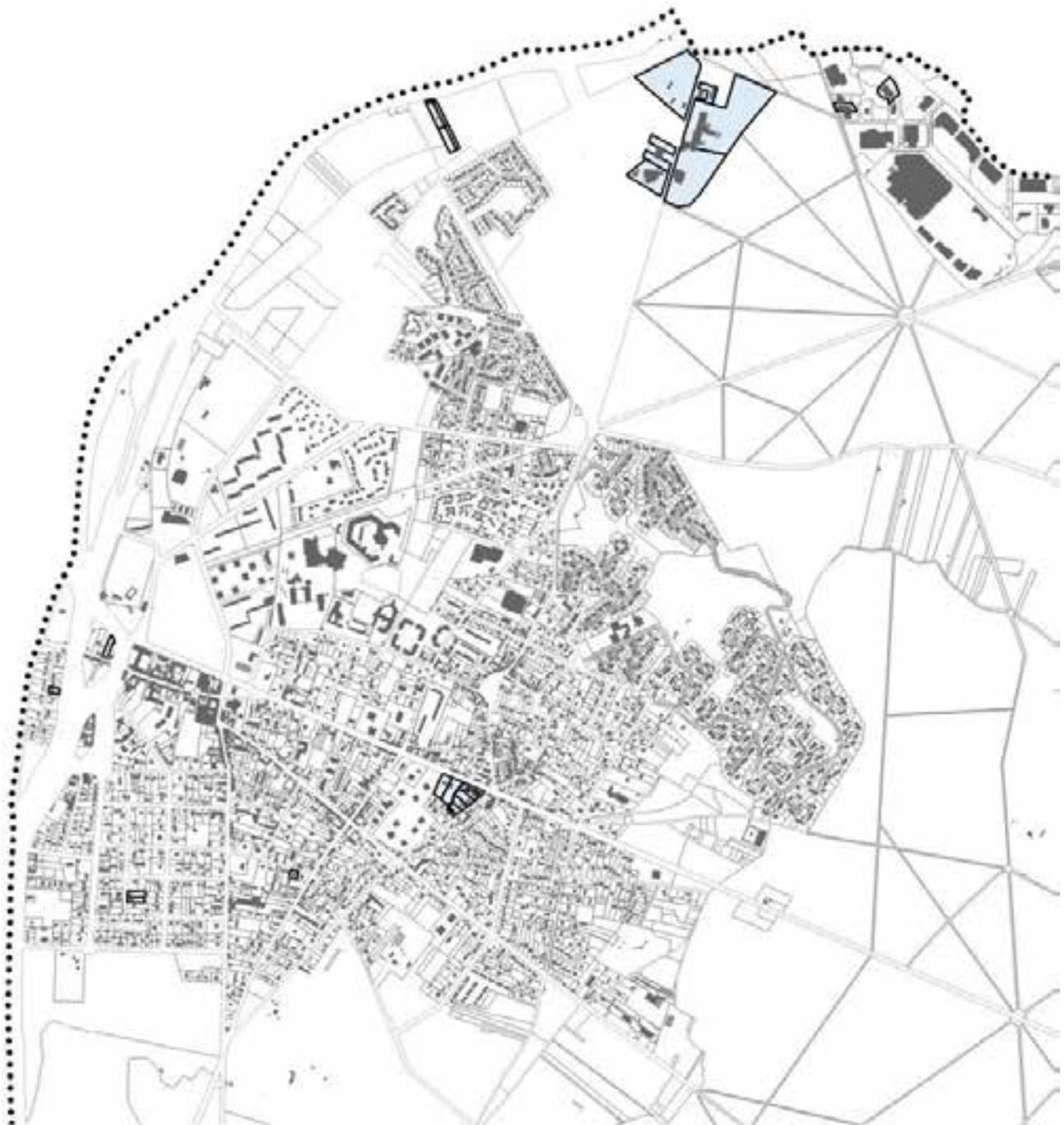
Stationnement à proximité des étangs



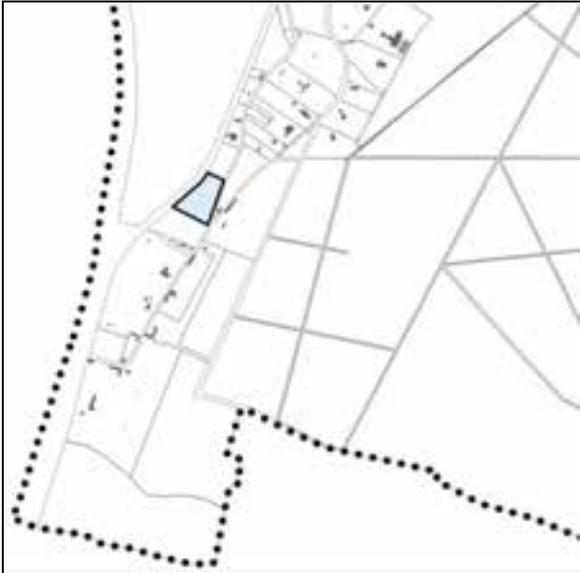
1.7. Analyse foncière

1.7.1. Évolution de la tâche urbaine sur les 10 dernières années

En 2007, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 7,6 ha dont 0,3 ha pour un concessionnaire automobile.

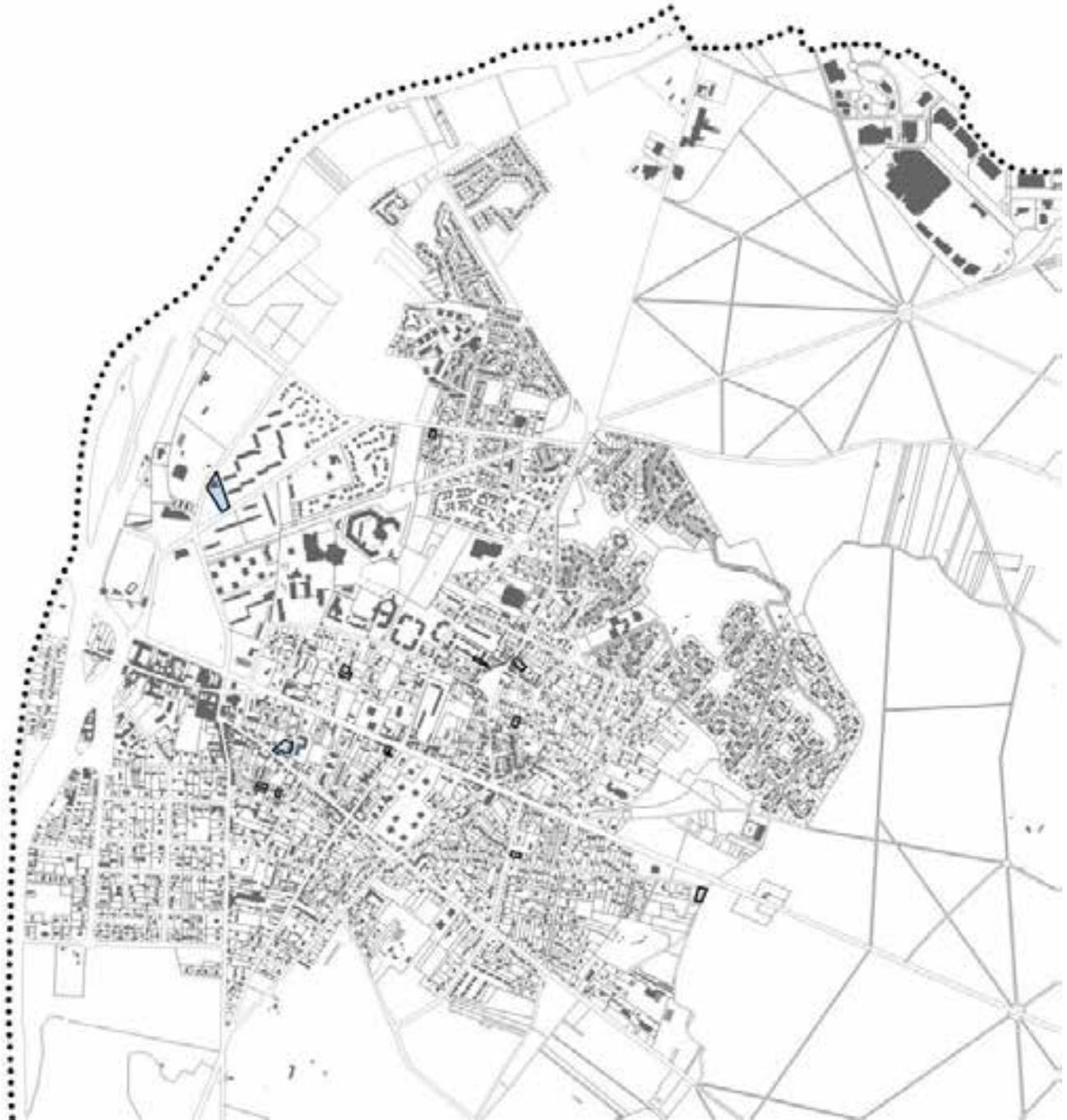


L'encart ci-dessous montre une parcelle pour laquelle le permis de construire a été également délivré en 2007. Elle est située à l'extrême sud-ouest de L'Isle-Adam, qui ne figure pas sur la cartographie ci-avant, centrée sur l'espace urbanisé de la commune.



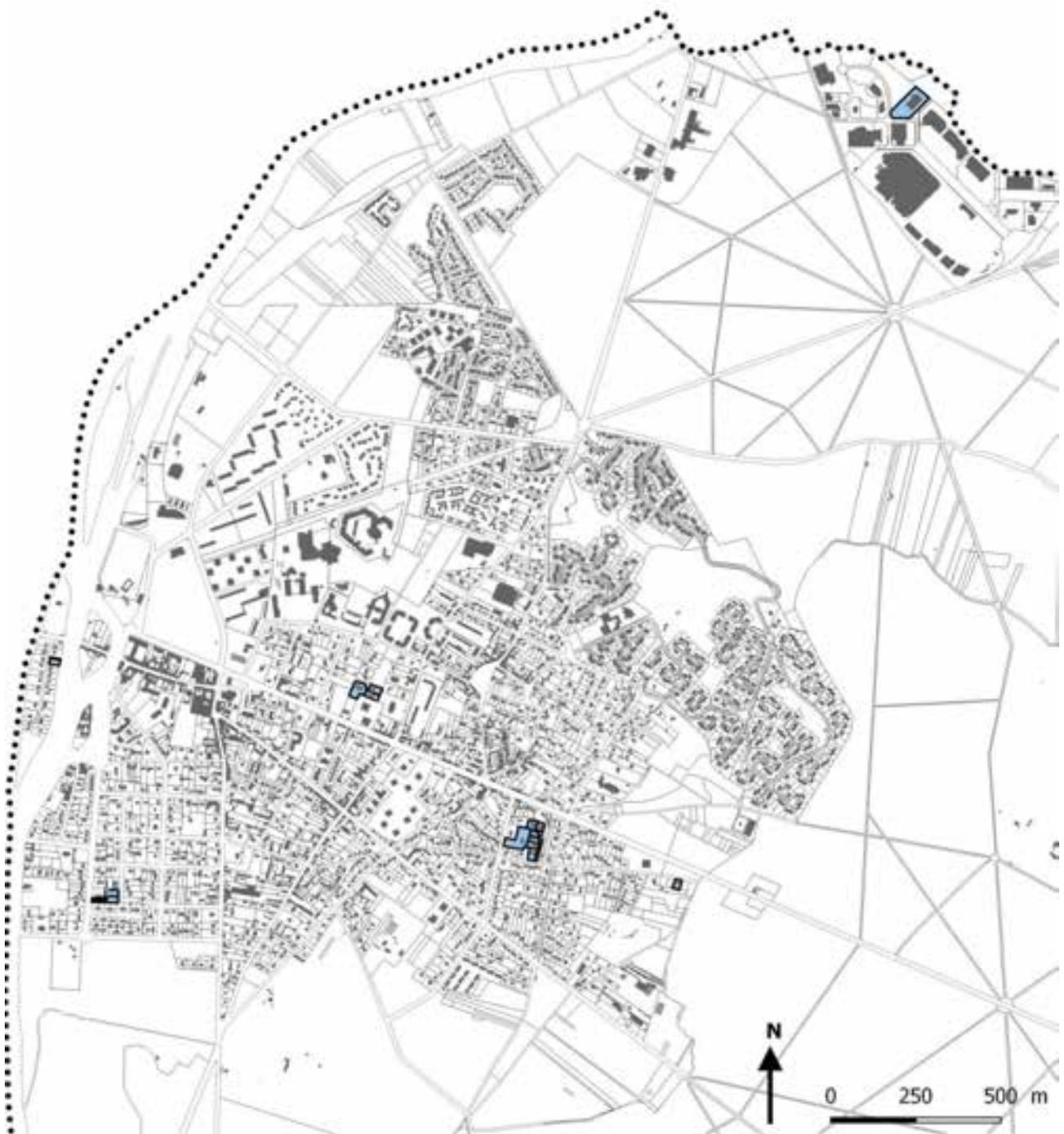


En 2008, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 1.2 ha.



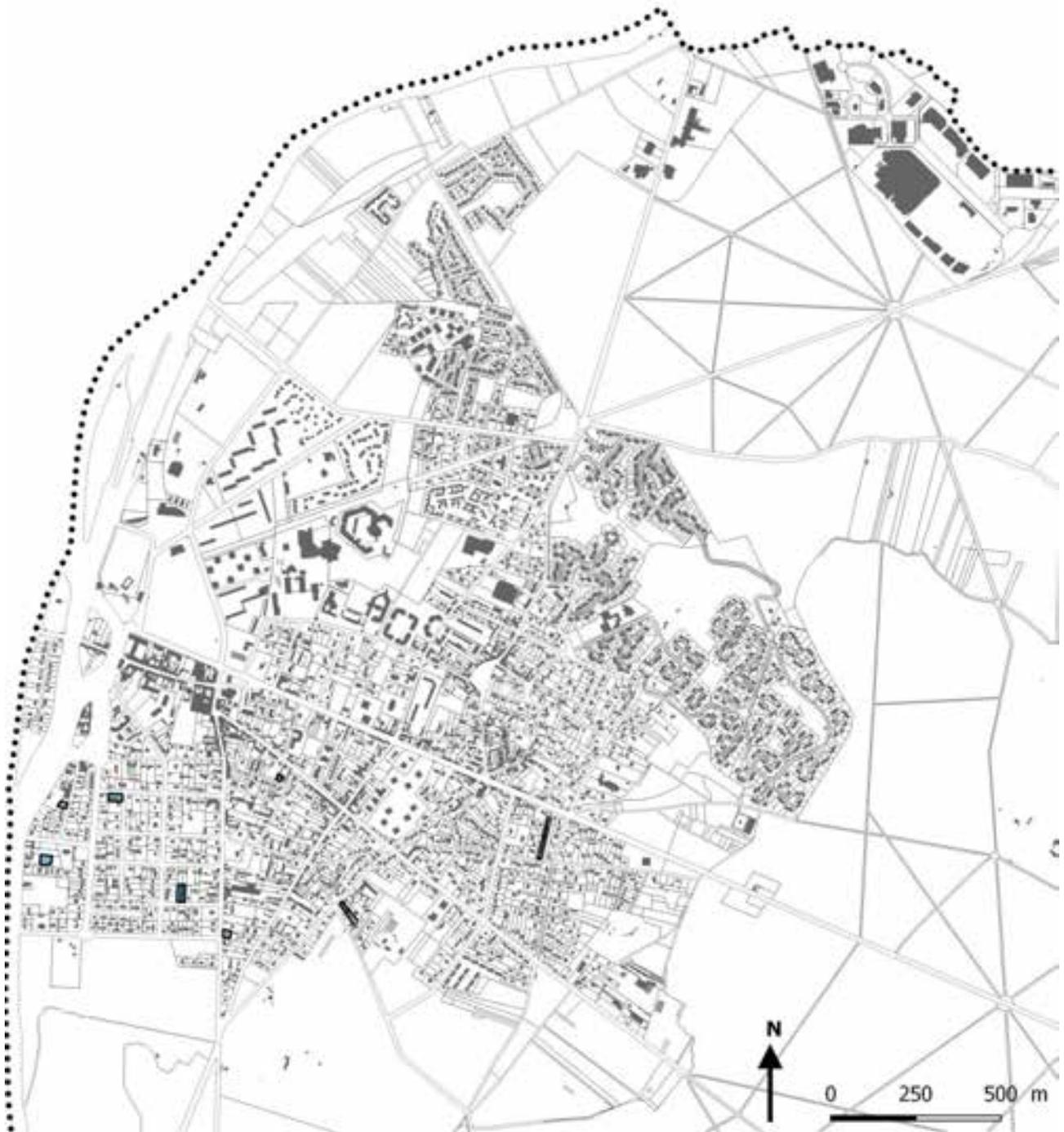


En 2009, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 1,9 ha dont 0,6 ha pour un commerce.





En 2010, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 1,6 ha.



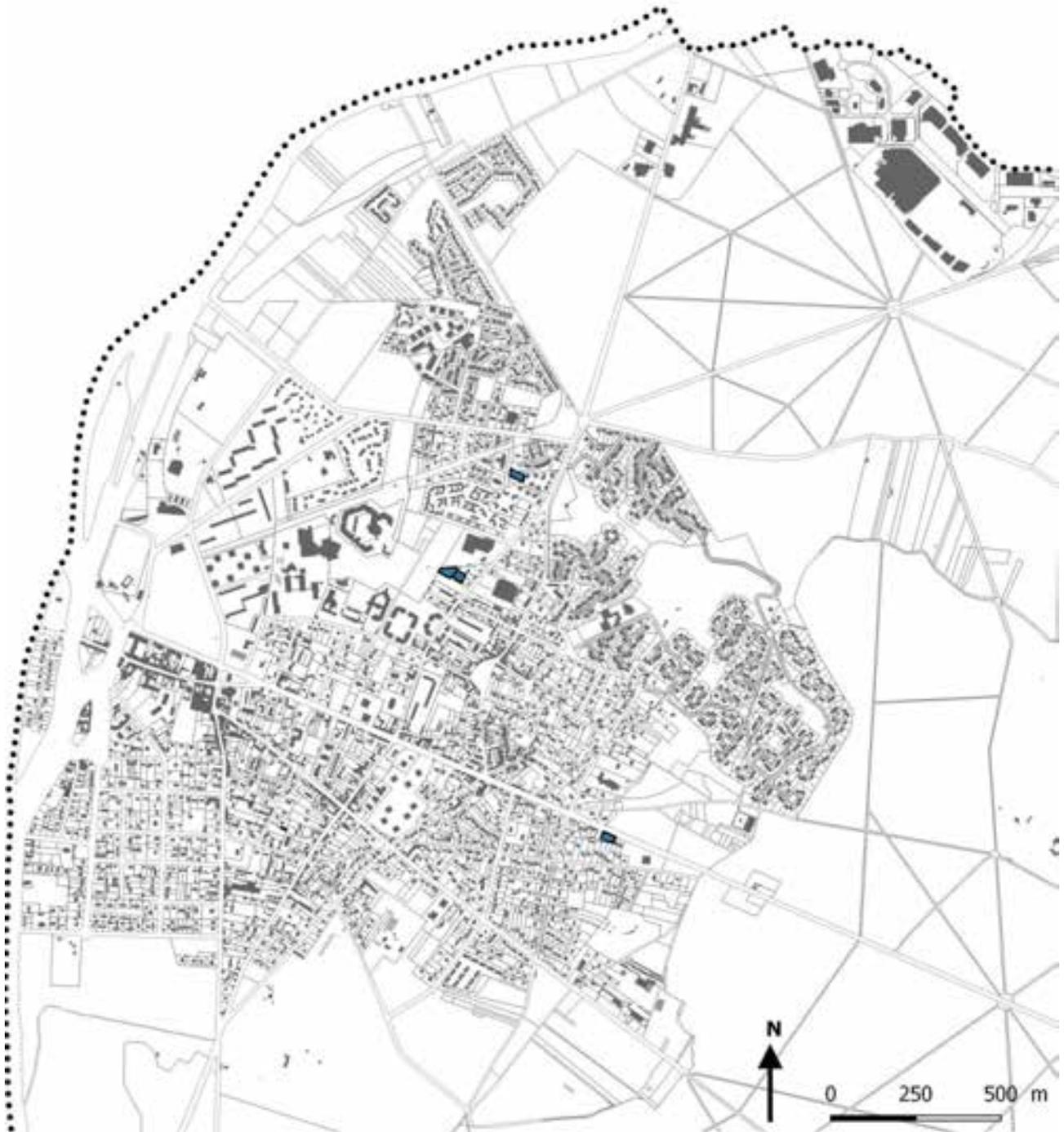


En 2011, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 3,2 ha.



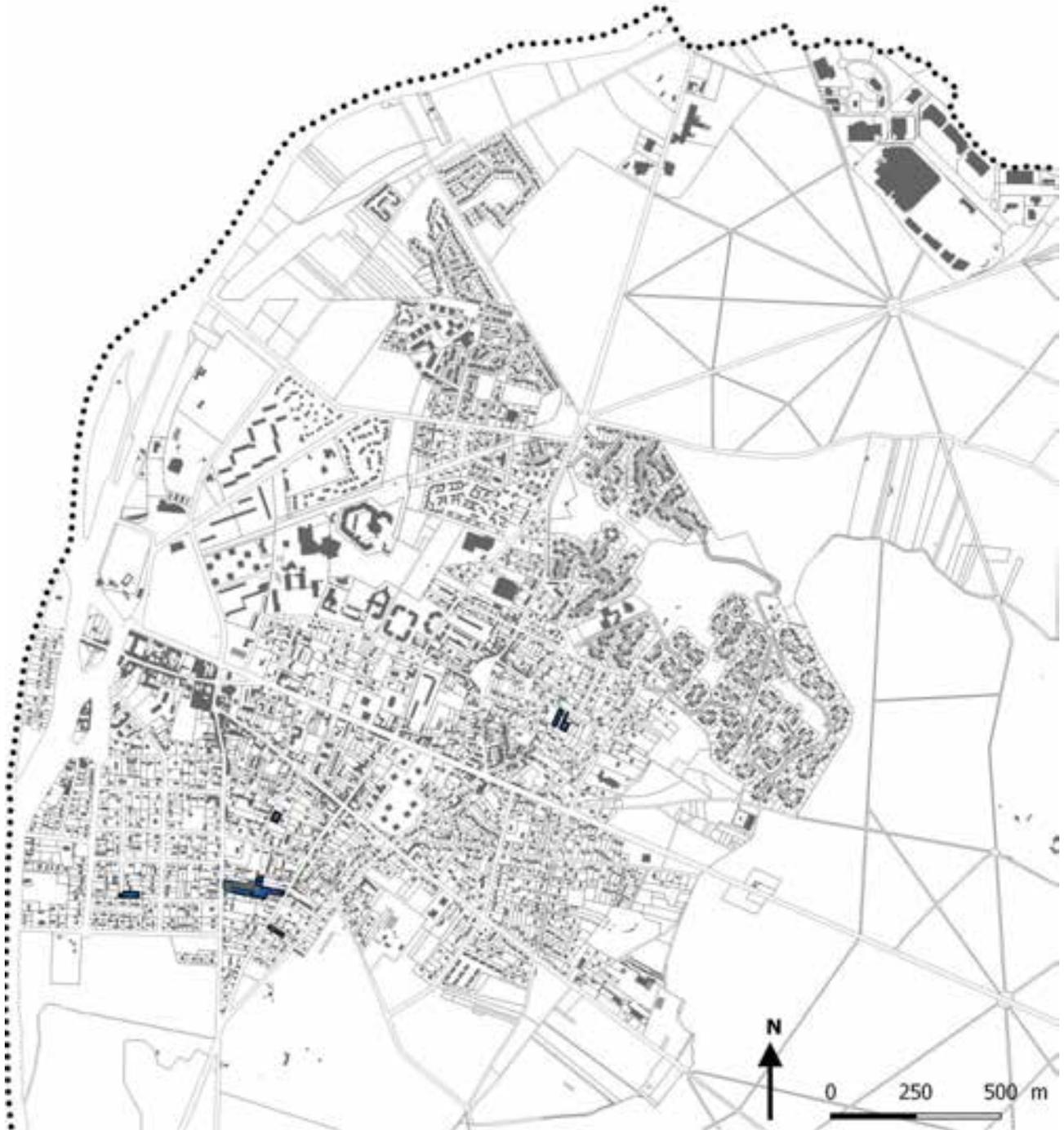


En 2012, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 0,6 ha.



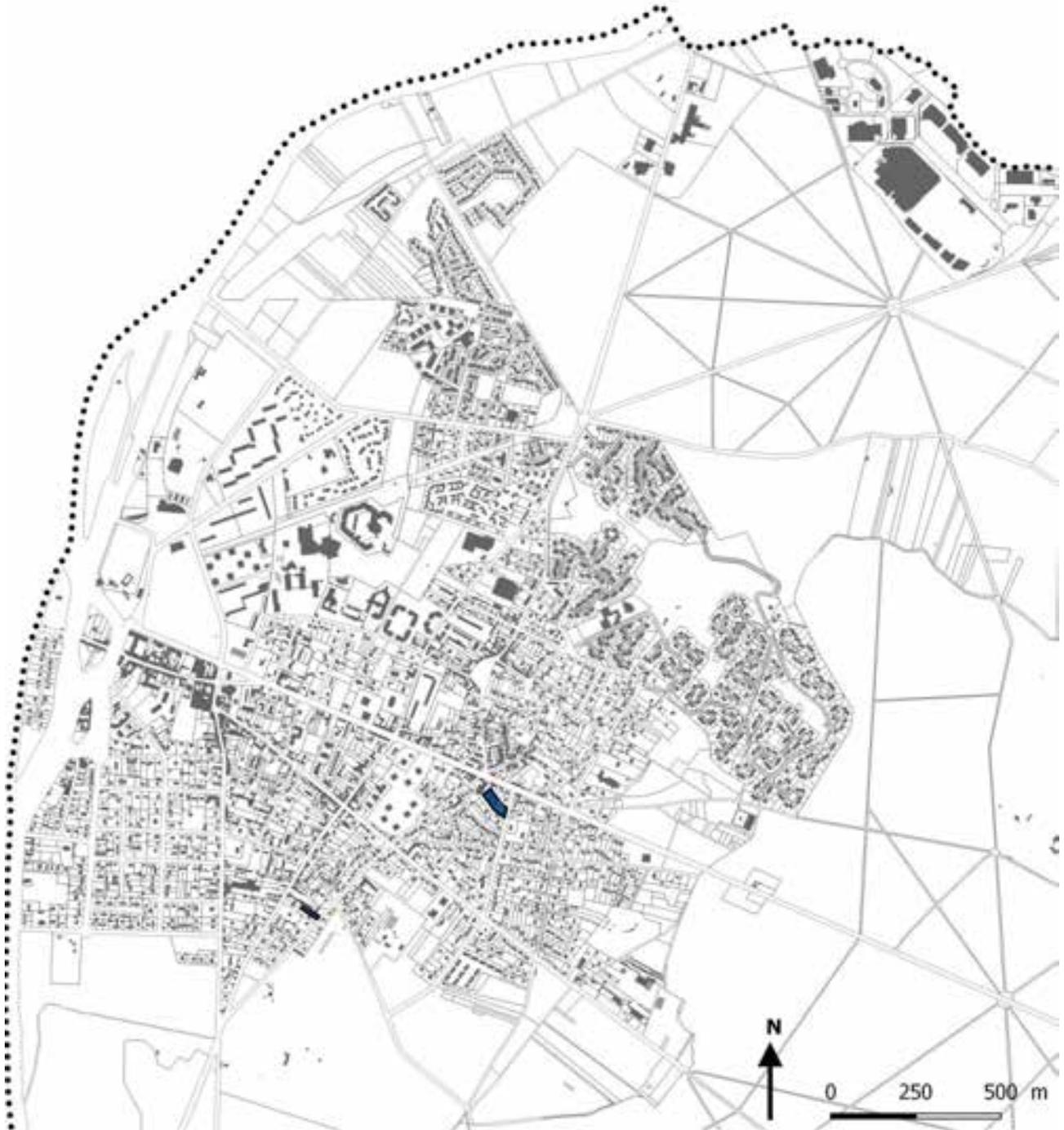


En 2013, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 0,9 ha.



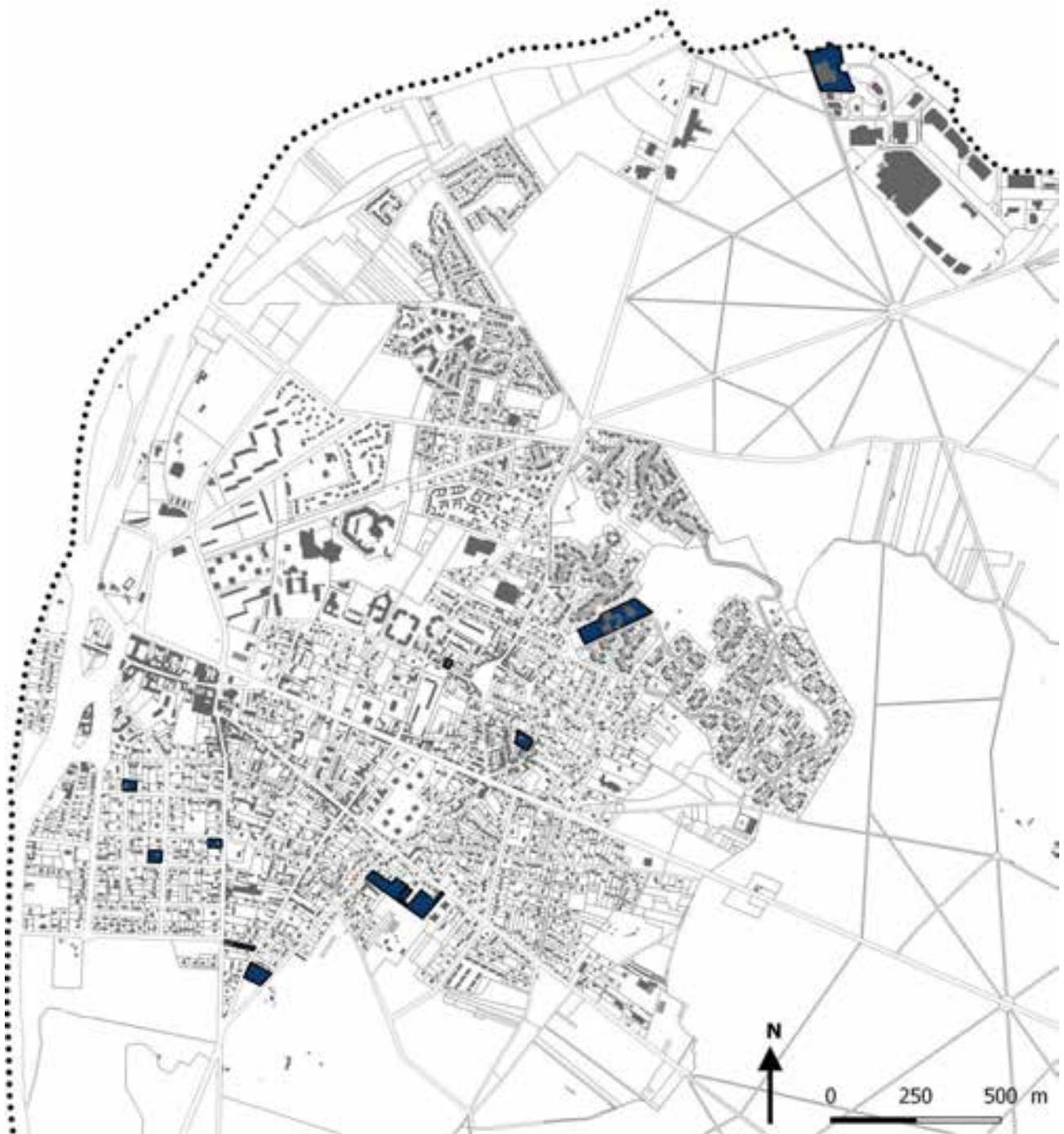


En 2014, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 0,2 ha.



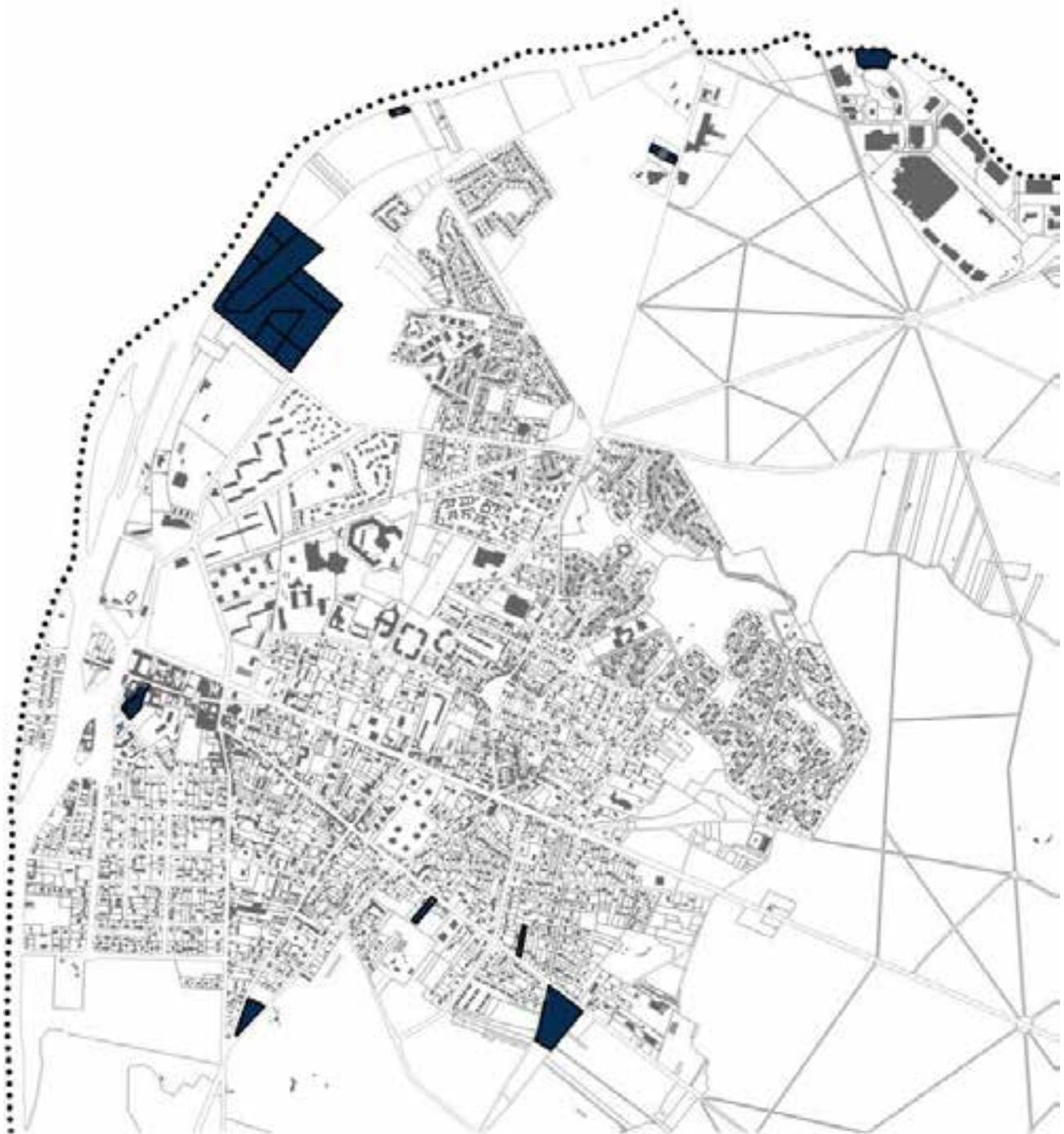


En 2015, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 4 ha.



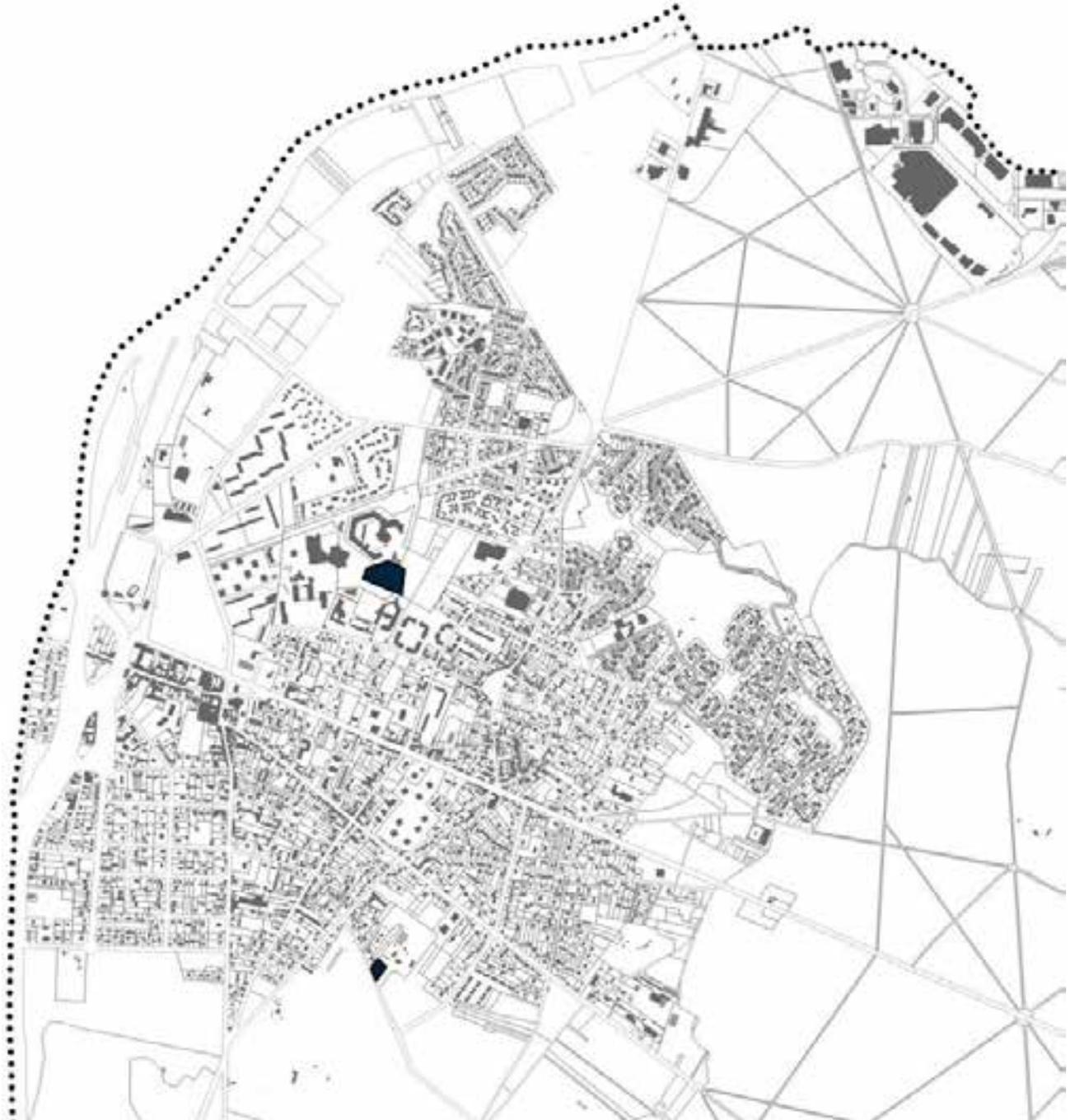


En 2016, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 11,5 ha.





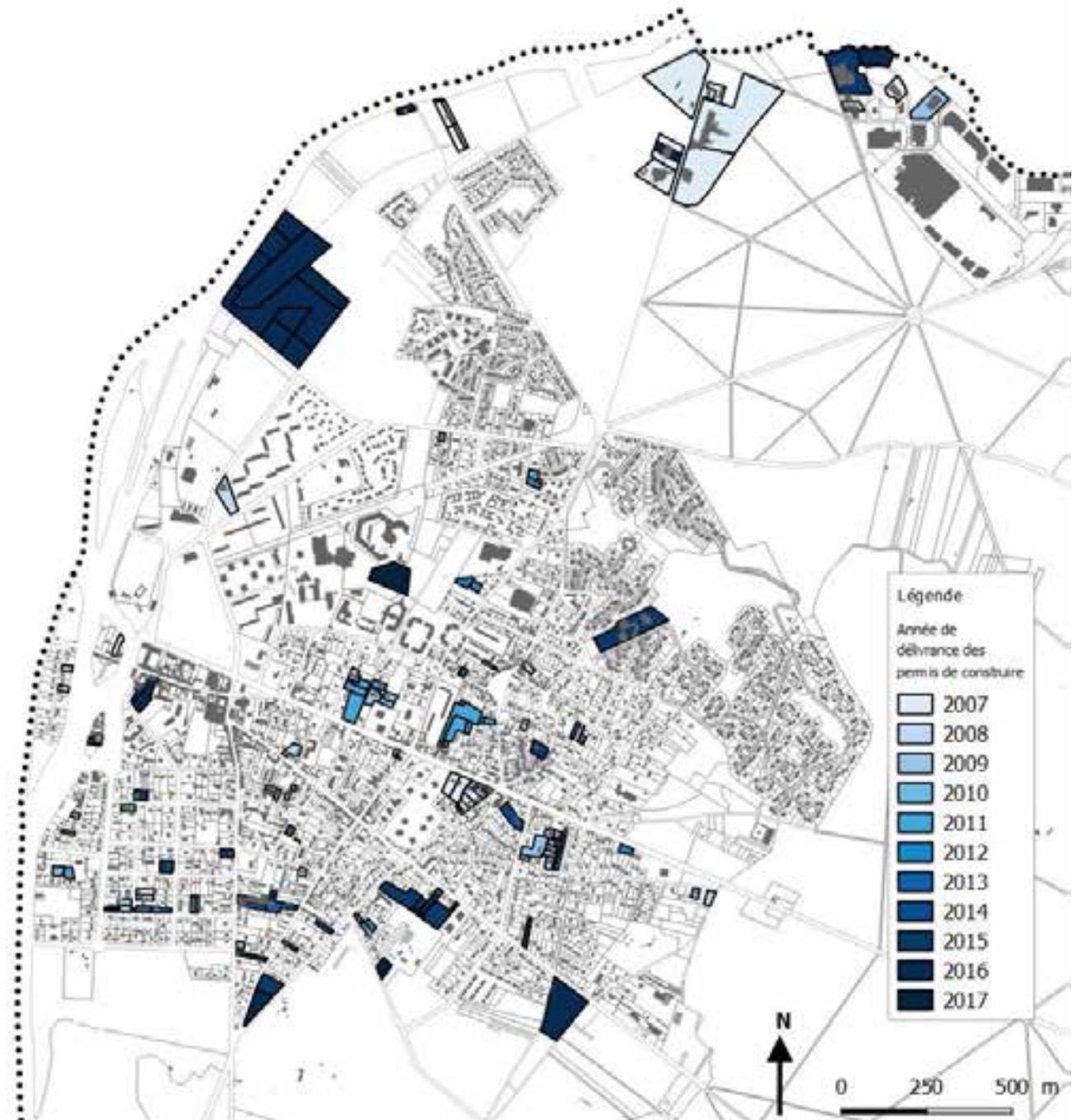
En 2017, les permis de construire qui ont été délivrés à L'Isle-Adam représentent une consommation d'espace d'environ 0,8 ha.





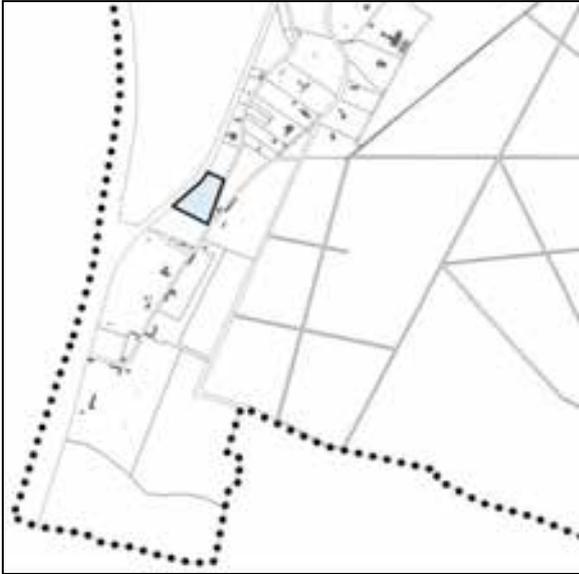
Au total, durant la période 2007-2017, ce sont environ 41 ha qui ont été consommés sur le territoire de L'Isle-Adam pour tous types de construction.

La répartition de ces constructions est globalement homogène sur le territoire.



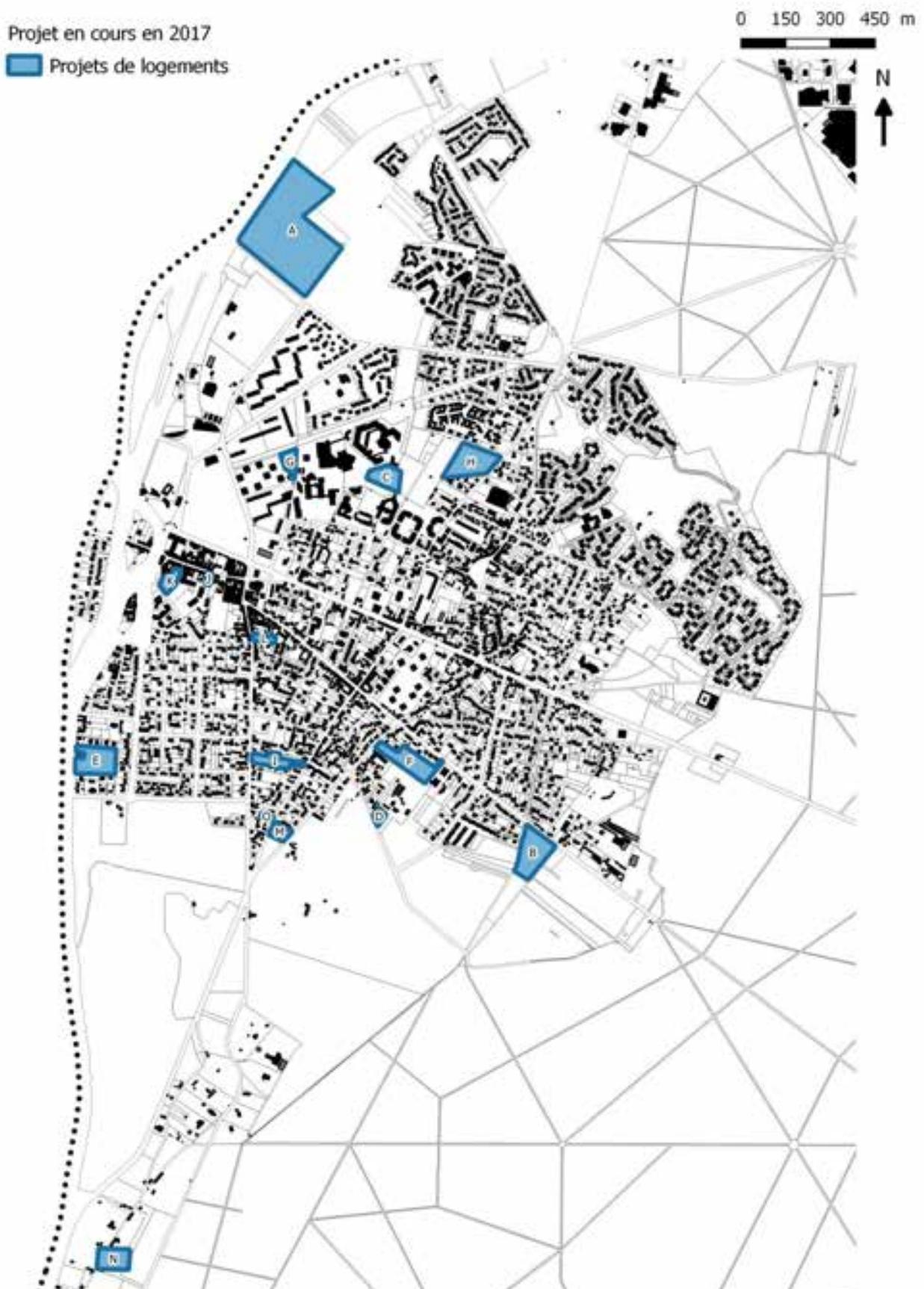


Parcelle pour laquelle le permis de construire a été délivré en 2007, située à l'extrême sud-ouest de L'Isle-Adam, qui ne figure pas sur la cartographie ci-avant, centrée sur l'espace urbanisé de la commune.





1.7.2. Les projets en cours





n°	Projet	Nombre de logements
A	Le port de plaisance	363
B	Programme 100% social « I3F »	64
C	Programme 100% social « Les villages d'Or 2 »	104
D	Logements au profit de la gendarmerie	23
E	Programme « quai de l'Oise » - ENGIE	60
F	Résidence « le clos des vignes » - DAVRIL	68
G	Programme 100% social « Les villages d'Or 1 »	66
H	Résidence « le clos du Lys »	67
I	Résidence « les jardins d'Evila »	38
J	Programme « SCI Main Street »	8
K	Programme « Résidence le Prince de Conti »	30
L	Programme « SCCV Saint-Lazare »	12
M	Programme « DAVRIL »	5
N	Programme « SCCV LE MANOIR DE STORS »	12
O	Programme SCI HELINE	8

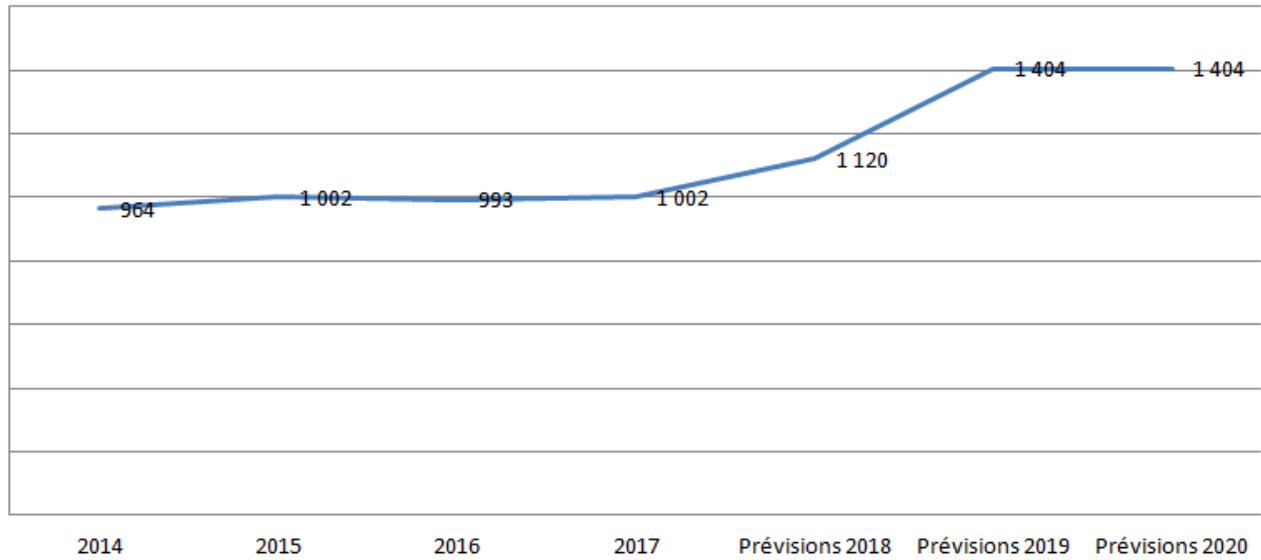
Différents projets de construction de logements sociaux sont en cours de réalisation dans la commune :

n°	Projet	Nombre de logements sociaux
G	Programme 100% social « Les villages d'Or 1 »	66
H	Résidence « le clos du Lys »	22
I	Résidence « les jardins d'Evila »	14
F	Résidence « le clos des vignes » - DAVRIL	25
A	Le port de plaisance	84
C	Programme 100% social « Les villages d'Or 2 »	104
B	Programme 100% social « I3F »	64
E	Programme « quai de l'Oise » - ENGIE	20
K	Programme « Résidence le Prince de Conti »	6
N	Programme « SCCV LE MANOIR DE STORS »	3
O	Programme SCI HELINE	3

Au total, ces 411 logements sociaux devraient être réalisés au 1^{er} janvier 2020.

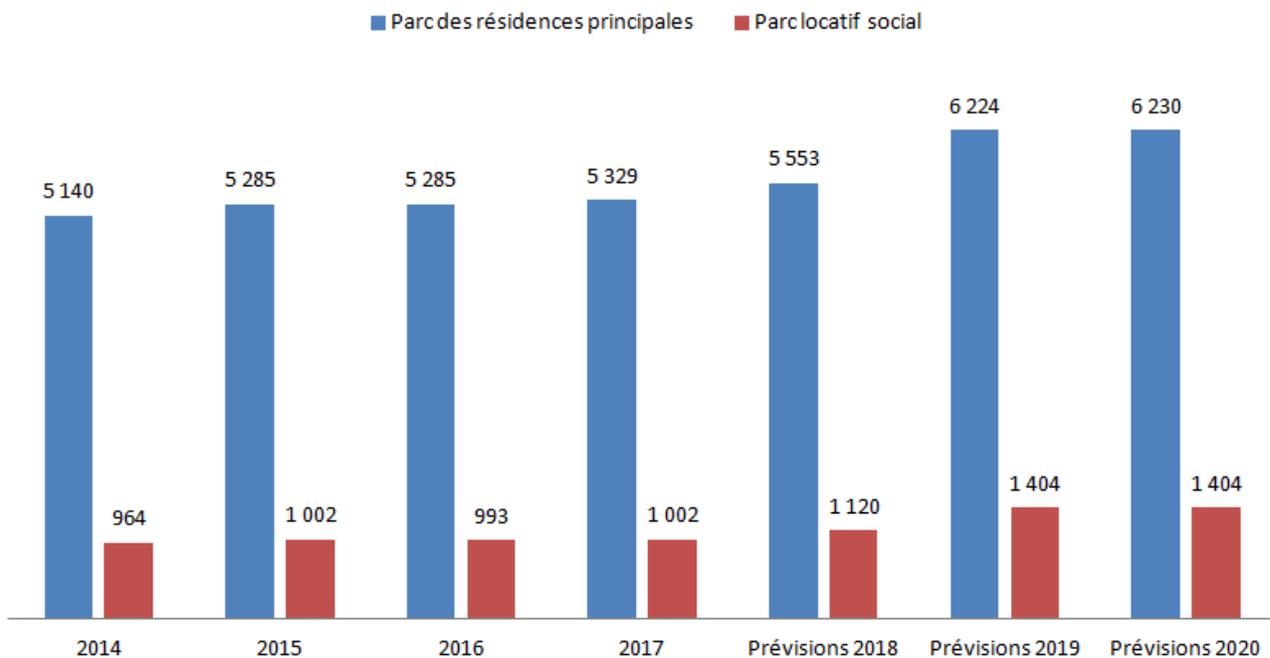


Prévisions d'évolution du parc locatif social



Source : G2C Territoires (données : Sit@del, Préfecture du Val d'Oise)

Prévisions d'évolution du parc de logements



Source : G2C Territoires (données : Sit@del, INSEE, Préfecture du Val d'Oise)



Sur la période 2017-2020, le rythme de construction de logements locatifs sociaux serait plus soutenu que celui des autres logements, en particulier entre 2018 et 2019 avec l'accroissement du pourcentage de logements sociaux, la part de réalisation dans les opérations est plus importante passant ainsi de 20,1 % à 22,5 % du parc de résidences principales.

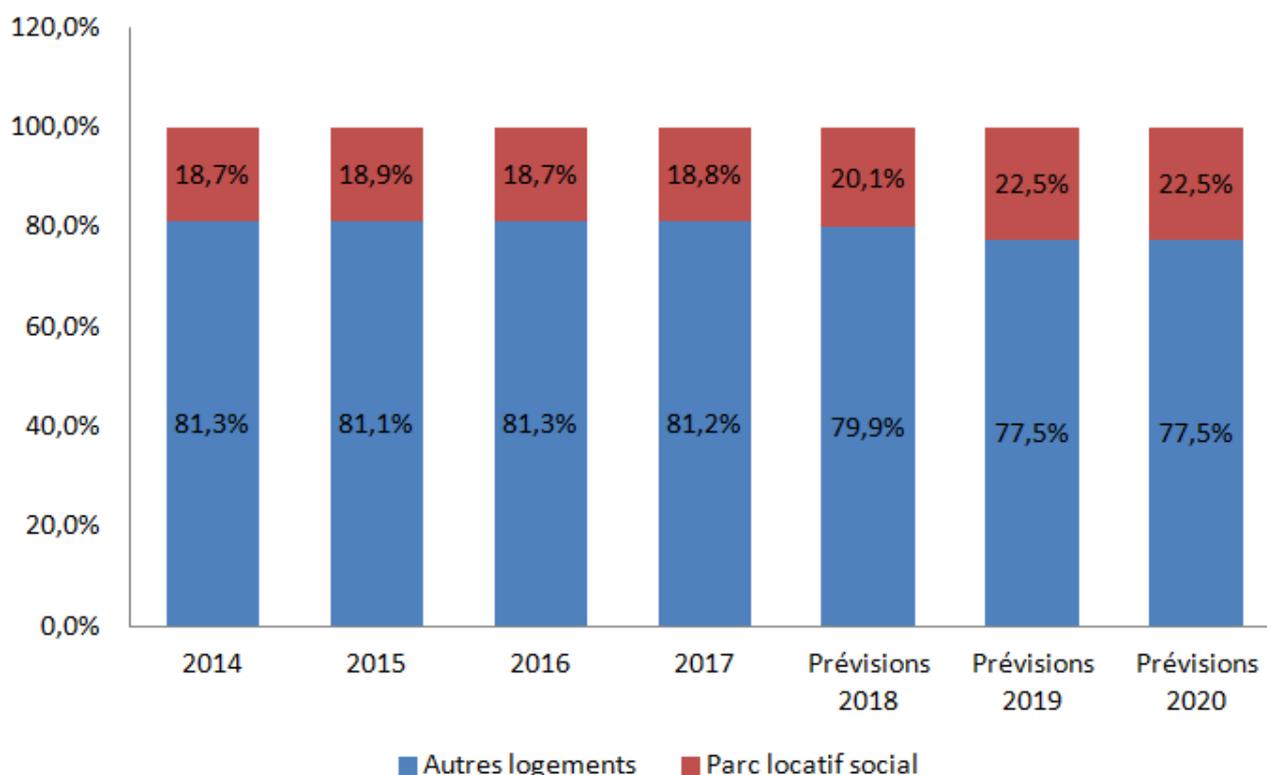
Ainsi, les projets en cours permettraient d'atteindre une part de 22,5 % des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales en 2020.

	Parc des résidences principales	Parc locatif social	Part du parc locatif social
2014	5 140	964	18,7%
2015	5 285	1 002	18,9%
2016	5 285	993	18,7%
2017	5 329	1 002	18,8%
Prévisions 2018	5 553	1 120	20,1%
Prévisions 2019	6 224	1 404	22,5%
Prévisions 2020	6 230	1 404	22,5%

Source : G2C Territoires

(données : INSEE, Sit@del, Préfecture du Val d'Oise)

Prévisions d'évolution de la part du parc locatif social



Source : G2C Territoires (données : Sit@del, INSEE, Préfecture du Val d'Oise)



2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



2.1. Patrimoine et cadre de vie

2.1.1. Socle physique

Une grande partie du territoire communal est recouverte par des zones possédant un statut environnemental particulier.

Les Zones Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF) présentes sur le territoire de la commune de L'Isle-Adam sont de deux types :

- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique de type 1 (ZNIEFF1)

Il s'agit d'une zone d'inventaire, définie par son contenu (espèces – faune et flore – ou milieu). Ce type de ZNIEFF correspond généralement à un secteur d'une superficie limitée, caractérisée par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique de type 2 (ZNIEFF2)

Il s'agit également d'une zone d'inventaire. Ce type de ZNIEFF correspond généralement à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La prise en compte d'une zone dans l'inventaire ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Toutefois, les ZNIEFF de type 1 doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion, et les ZNIEFF de type 2 doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin de respecter la dynamique d'ensemble des milieux.

L'inventaire ZNIEFF vise les objectifs suivants :

- le recensement et l'inventaire aussi exhaustifs que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés.
- la constitution d'une base de connaissance accessible à tous et consultable avant tout projet, afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient trop tardivement révélés.

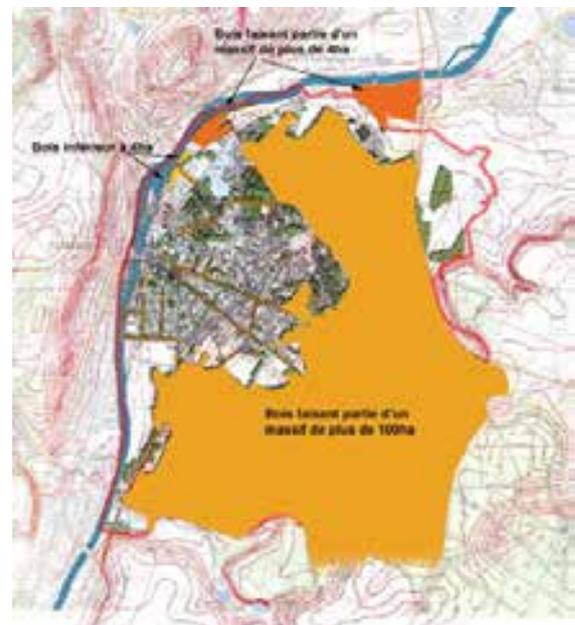
Ainsi, la ZNIEFF de type II n° 9591 3021 dénommée "Forêt de l'Isle-Adam" englobe en totalité la forêt domaniale de l'Isle-Adam (ainsi que quelques surfaces non forestières : cultures, prairies) et arrive aux limites de la ville.

Dans cette zone, les milieux intéressants les plus représentés sont les chênaies-charmaies, mais on recense aussi des milieux humides (bas marais alcalin, roselières, groupement à reine des prés) et des milieux ouverts (prairies à molinie sur calcaire et argile).

Sur la totalité de la surface (plus de 2 000 ha), on recense trois espèces végétales protégées, de nombreuses espèces d'oiseaux notées "rare" et une espèce d'insecte également protégée.



Zone Nationale d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Le massif boisé



Au sein de cette grande zone, sise sur plusieurs communes, s'individualisent des surfaces plus restreintes à l'intérêt écologique encore plus marqué : les ZNIEFF de type I.

Au nord, la ZNIEFF n° 9531 3004 dénommée « Marais de Cassan » présente des prairies humides intéressantes et héberge une graminée protégée : *Dactylorhiza praetermissa*.

Au sud, la ZNIEFF n° 9539 2001, connue sous le nom de « Vallon de Stors » est située à cheval sur les communes de L'Isle-Adam et Mériel. La partie située sur la commune de L'Isle-Adam montre des milieux intéressants constitués de "forêts sur ravins et pentes" et, dans le fond du vallon, de « roselières et de bas-marais alcalins ».

Sur la totalité de cette zone, on recense deux espèces végétales protégées et une espèce d'insecte protégée.

2.1.2. Patrimoine paysager et bâti

En plus de son statut environnemental particulier, la forêt de l'Isle-Adam est également incluse dans un **site inscrit** très vaste (8 762 ha et 30 communes), « Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords » (n°6815)

La protection de ce site a été décidée pour son caractère pittoresque.

C'est un vaste site, composé de trois massifs forestiers, séparés par les deux vallées de Chauvry et Presles dominant au sud Enghien-les-Bains très urbanisé et la vallée de Montmorency ; au nord, celle de l'Oise et de l'Ysieux, et bordant à l'est la Plaine de France. Les forêts sont très variées : la forêt de l'Isle-Adam, essentiellement en futaie, sert d'écrin à la ville.

L'état des lieux est variable. Les forêts domaniales sont de mieux en mieux aménagées. Les agressions ponctuelles, courantes en site, sont surtout sensibles dans la vallée de Chauvry au caractère exceptionnel. Elle a été récemment classée. Les grands axes (A 16, RN 184, RD 44, liaison Cergy-Pontoise) sont en fin d'aménagement, en particulier la « Francilienne », insérée au mieux dans la vallée de Chauvry. L'exploitation du gypse dans l'est du massif de Montmorency est sans incidence en surface, tandis que l'on a comblé l'ancienne exploitation en partie ouest.

En ce qui concerne l'orientation pour la gestion à venir, ce site ne devrait plus connaître de grands travaux routiers et il convient de lui éviter toute nouvelle infrastructure, en particulier des liaisons ferrées. Les espaces extérieurs en forêts devront être revalorisés. Les lisières des massifs, soumis à la pression urbaine et mal entretenus par une agriculture morcelée, devraient retrouver leurs qualités paysagères primordiales, sans céder à la facilité de l'urbanisation.

D'autres espaces naturels de la commune ont aussi la qualité de **site classé**, notamment « Site de la vallée de Chauvry » (n° 7384) qui recouvre 12 communes





La vallée de Chauvry est encadrée par deux buttes témoin recouvertes de forêts, les buttes de Montmorency et de l'Isle-Adam. À l'est, elle débouche sur la vallée de l'Oise par un coteau assez abrupt, faisant face aux premiers reliefs du Vexin. Cette vallée de Chauvry est restée un espace rural typique de l'Île-de-France. La grande qualité des paysages de cette vallée résulte à la fois d'une topographie de vallées très variée et d'une occupation du sol diverse et harmonieuse, dont chaque élément a conservé ses caractères originaux. La forêt ferme l'horizon de toutes parts. Des éléments patrimoniaux et touristiques intéressants viennent enrichir ce site qui peut être considéré comme un témoin précieux des espaces ruraux franciliens, comme un paysage charnière entre Vexin et vieille France.

La vallée de Chauvry ondule doucement, bordée de villages assez bien groupés devant les lisières. L'abbaye du Val, le château de Stors, les abords de Frépillon complètent ce paysage rural remarquablement préservé sans doute grâce à l'absence de ligne de chemin de fer et plus récemment, grâce à la vigilance de tous ses habitants. L'équilibre entre les végétaux, les cultures et les actions humaines était assez rare en Île-de-France pour que le classement ait été obtenu malgré les projets d'autoroute Cergy - Roissy et la sortie de carrière souterraine de gypse dans les champs à Baillet-en-France, - projets controversés, dont la qualité maximale a été exigée dès la conception.

Ayant gardé encore l'équilibre de ses composants paysagers, malgré les deux chantiers concomitants, la vallée de Chauvry n'en est pas moins soumise à des pressions conduisant à une dégradation progressive : suppression de ses arbres et de ses haies sans remplacement, aménagements agricoles peu scrupuleux, équipements mal venus, dépôts divers, dont un grand à Villiers-Adam, destiné à combler les carrières de gypse sous la forêt de Montmorency. Le château de Stors à L'Isle-Adam continue de s'effondrer inexorablement.

On mentionnera également le "Domaine de l'Abbaye du Val" (n° 6659), **site inscrit** recouvert par le site classé précédent.

Le domaine de l'Abbaye du Val est constitué par une très belle propriété en grande partie boisée de très belles futaies d'essences diverses où le chêne, l'orme et le bouleau dominant ainsi que d'un taillis de charmes, alors que de très beaux résineux existent aux abords de l'Abbaye. La partie située dans le vallon est parcourue par des ruisseaux dont l'un est canalisé pour l'agrément. Le bâti comprend principalement les restes d'une ancienne abbaye cistercienne « Notre-Dame du Val », fondée en 1125 (la plus ancienne abbaye cistercienne de la région). Situé dans le vallon agricole de Chauvry, le domaine, entièrement clos de murs, occupe ce site exceptionnel et retiré à la mesure de sa vocation initiale. Il tient une position charnière pour les continuités paysagères et les liaisons vertes, entre la forêt de l'Isle-Adam et celle de Montmorency, d'une part et pour l'ouverture sur la vallée de l'Oise, d'autre part.

Le domaine est aujourd'hui un espace sensiblement préservé malgré la proximité déstabilisante des récentes voies rapides

Une association s'efforce aujourd'hui de restaurer ce qui peut l'être et de redonner une vie culturelle au lieu sur les ruines et les tracés connus du monastère et du bâtiment des moines qui subsiste. Dans ce contexte, la prise en compte du marais de Stors participe de la reconnaissance d'une richesse faunistique et floristique exceptionnelle mais également du souci de maintenir l'ouverture du vallon sur la vallée de l'Oise. La préservation du remarquable hameau de Stors et du moulin qu'utilisaient les moines de l'abbaye serait à considérer dans cette optique.

En ce qui concerne les secteurs au caractère urbain marqué, on recense deux sites inscrits et deux sites classés, qui recouvrent les îles, les ponts, ainsi que la promenade du Pâtis.

Les **sites inscrits** sont nommés « Deux ponts sur l'Oise (autre que Cabouillet), île de la Cohue (parcelles non classées) et île du Prieuré » (n°7465) et « Promenade des Pâtis » (n°6631)

C'est sur la plus grande des deux îles que fut édifié le premier château attribué à Adam de l'Isle. Il y fonda, en 1014, un prieuré dédié à la Vierge. Les princes de Villiers, de Montmorency, de Bourbon Condé, de Conti se succédèrent et modifièrent le château avant sa destruction pendant la Révolution. Jusqu'en 1866, la navigation fluviale empruntait le bras du Cabouillet, le bras central était très étroit et le pont édifié en 1700 ne comportait qu'une seule arche. Il était nommé pont de



la Croix, car une croix de pierre était située en son milieu. Le bras de l'Oise, côté Parmain, était appelé bras du Moulin, en raison du moulin banal qui fut installé très tôt près du château. Tous les deux ont été détruits pendant les guerres et remplacés par des ponts métalliques.

La rue de Conti divise aujourd'hui l'île du Prieuré en deux parties inégales. La plus petite au nord, comporte une demeure de style Louis XIII construite en 1867 à l'emplacement du château dont il subsiste un pavillon d'entrée. La plus grande partie, au sud, voit une rue centrale distribuer un lotissement de part et d'autre. À son extrémité le beau et discret parc du Prieuré occupe toute la pointe de l'île avec une grande variété d'arbres autour d'une pelouse centrale. La silhouette de l'île apparaît très arborée mais la berge, côté est, est entièrement artificialisée pour la navigation.

La partie du site sur l'île de la Cohue, le long du bras du Cabouillet, regarde vers la ville ; elle est traitée différemment : elle est plus ouverte avec un cheminement et une surface en herbe le long de la berge.

Les ponts et les îles directement concernés par le projet d'aménagement de l'Oise à grand gabarit devront conserver l'essentiel de leurs atouts même réduits par le fait de guerre.

Aux abords du pont classé du Cabouillet et de l'île de la Cohue, vitrine patrimoniale de l'Isle-Adam sur l'Oise, la promenade du Pâtis offre une percée verdoyante vers le sud de la ville.

La promenade amorce ainsi une longue perspective qui se prolonge par le boulevard de la République et structure le quartier. Une pelouse, entre deux alignements de tilleuls centenaires, reçoit une allée piétonne dans l'axe de la promenade. Entre deux haies basses de troènes, elle réserve un étroit couloir de circulation assez contradictoire avec l'ampleur et la fonction du site et la présence d'un parking sur une demi-largeur de la promenade contrarie son débouché sur la rue du Pâtis et le bord de l'Oise.

Les deux fonctions d'échappée visuelle et de promenade ne sont pas suffisamment prises en compte. Il semblerait que cette partie du site ait été considérée comme l'espace disponible à investir et le regroupement des véhicules interfère regrettablement sur sa continuité. Parallèlement, cet espace de qualité doit pouvoir retrouver l'ouverture et la largeur d'une véritable promenade entre les deux beaux alignements de tilleuls.

Les **sites classés** sont nommés « Parcelles de l'île de la Cohue » (n°6632) et « Pont du Cabouillet » (n°6635).

L'île de la Cohue est la plus petite des deux îles sur l'Oise à l'Isle-Adam et la plus proche de la ville dans la continuité de la Grande Rue. Depuis l'arrêt de la navigation fluviale sur le petit bras du Cabouillet, au XIXe siècle, et avec la réalisation de passerelles pour les piétons, elle paraît confirmer cet attachement.

Cette île présente, dans sa largeur, une continuité bâtie de maisons de village de part et d'autre de la rue de Conti. On trouve les jardins sur l'arrière ; les extrémités et les berges du site sont entièrement arborées, si bien que l'île, perçue à distance sur la rivière, ne laisse apparaître qu'une dense végétation d'où s'élanche le pont de la Croix. La réalisation de deux passerelles en bois a permis d'assurer la continuité de la promenade le long de l'Oise.

C'est l'image de la ville sur l'Oise et son identité qui sont concernées par le projet d'aménagement à grand gabarit de la rivière. Les berges, les ponts, les maisons de l'île, seraient alors considérablement modifiés.

Le pont du Cabouillet, construit au XVIe siècle, se compose de trois arches de plein cintre. Il relie la grande rue de l'Isle-Adam à l'île de la Cohue. Jusqu'en 1866, la navigation fluviale empruntait le bras du Cabouillet car le chemin de halage longeait la rive gauche de l'Oise.

Élément patrimonial majeur pour l'identité de la ville et son image sur l'Oise, le pont influe aujourd'hui sur son environnement immédiat. Ouvrage de communication, il assure, de part et d'autre du bras de l'Oise, la continuité du bâti ancien entre la Grande Rue et la rue de Conti sur l'île. Pont pour l'agrément dorénavant plus arbitraire de la navigation fluviale, il offre un agréable parcours promenade sur les berges arborées de l'Oise au contact de ses vieilles pierres.



Le projet d'aménagement de l'Oise à grand gabarit pourrait entraîner d'importantes modifications concernant les berges et les ponts de l'Isle-Adam. Le rehaussement du pont de la Croix, sur le bras navigable, ne pourrait évidemment pas laisser indemnes les deux autres ainsi que les belles maisons de village de l'île de la Cohue.

2.2. Gestion des ressources et des déchets

2.2.1. La ressource en eau

L'Oise borde l'Isle-Adam sur toute la limite communale Ouest, remontant aussi au Nord-Ouest.

Ce sont ainsi 6 km de la rive gauche de la rivière qui constituent la frontière entre l'Isle-Adam et les communes voisines.

Affluent rive droite de la Seine peu après la ville de Paris, l'Oise est une rivière de 340 Km, parcourant le nord-est de la France qui prend sa source à Chimay en Belgique, à 323 m d'altitude, et vient grossir la Seine à Conflans-Sainte-Honorine dans les Yvelines. Son principal affluent, l'Aisne, vient la rejoindre en amont de Compiègne.

L'Oise entre en France dans le département de l'Aisne puis traverse ceux de l'Oise et du Val d'Oise. Son bassin versant recoupe six départements et quatre régions : l'Aisne et l'Oise (région Picardie), les Ardennes et la Marne (région Champagne Ardenne), la Meuse (région Lorraine) et le Val d'Oise (région Ile de France).

Le bassin versant de l'Oise s'étend sur près de 17000 km². Il se décompose en trois grands sous-bassins :

L'Oise amont et médiane (5000 km²)

L'Aisne et l'Aire (8000 km²)

L'Oise aval (4000 km²)

La longueur des vallées principales - Aire, Aisne, Oise, Serre, Thérain et Vesle - s'élève à près de 800 km sur une longueur totale de rivières de 5180 km.

Juridiquement, l'Oise se découpe en trois parties bien distinctes :

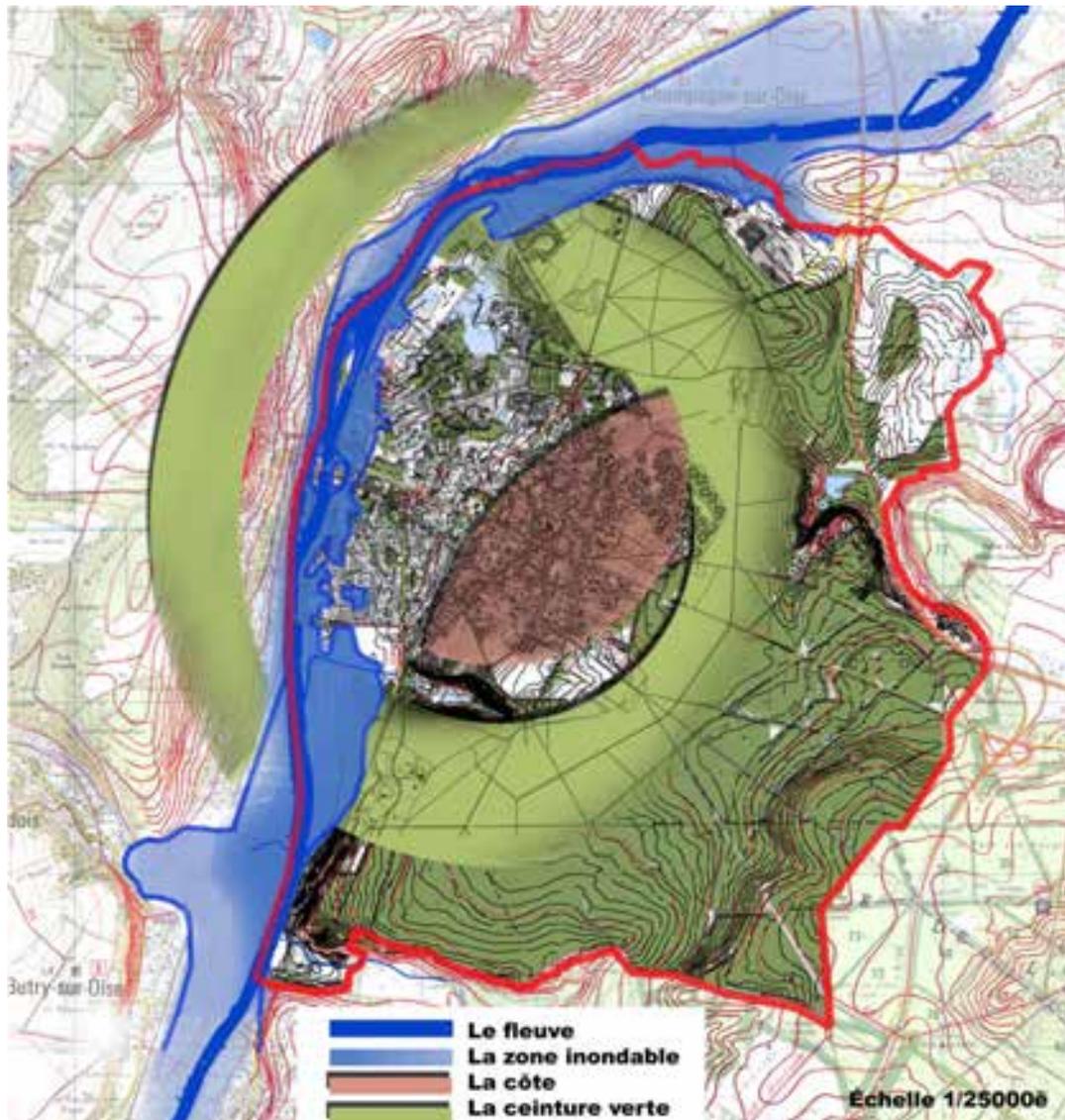
Non domaniale : en amont de Beautor (02), l'entretien est assuré par les syndicats de rivières et les propriétaires.

Domaniale non navigable : entre Beautor (02) et le Plessis-Brion (60), l'Entente Oise Aisne assure l'entretien en qualité de maître d'œuvre.

Domaniale navigable : en aval du Plessis-Brion jusqu'à la confluence avec la Seine à Conflans-Sainte-Honorine, la gestion du cours d'eau relève de Voies Navigables de France (VNF)

Le climat océanique à tendance continentale sur le haut bassin confère à l'Oise un régime pluvial. Le débit annuel moyen dans sa partie la plus avale à la station de Creil, où l'Oise draine déjà plus de 80 % de son BV (14 200 km²), est de 110 m³/s.

Son principal affluent, l'Aisne, est aussi long et plus puissant qu'elle. Ses trois principaux affluents, l'Aisne, la Serre et le Thérain, représentent 65% de la surface de son bassin versant et la grande majorité de ses apports. Cependant, les apports de la Serre et du Thérain ne sont pas comparables à ceux de l'Aisne, les plus importants. Lors des épisodes de fortes crues, les bassins amonts de l'Oise et surtout ceux de l'Aisne et de l'Aire contribuent pour les deux tiers du volume total des eaux charriées par l'Oise dans la Seine.





Les données disponibles concernant la qualité des eaux montrent que, globalement, la qualité physico-chimique de l'eau de l'Oise au niveau de la station de mesure de Mériel en aval immédiat de l'Isle-Adam est bonne, et qu'elle n'a cessé de s'améliorer depuis les années 90, aussi bien en ce qui concerne les paramètres de la qualité globale que ceux des altérations par les matières phosphorées.

On relèvera seulement que la qualité de l'eau est altérée par les nitrates (qualité passable) qui sont malheureusement en augmentation constante et régulière depuis 25 ans.

L'Oise est un cours d'eau qui n'est pas réservé au titre de la loi de 1919. L'article 2 de la loi du 16 octobre 1919 sur l'utilisation de l'énergie hydraulique et l'article 25 de la loi du 15 juillet 1980 sur les économies d'énergie permettent de limiter les aménagements à but de production énergétique sur des cours d'eau dits « réservés » désignés par décret. Ces restrictions visent à protéger des écosystèmes aquatiques, des sites ou des activités humaines incompatibles avec les ouvrages hydroélectriques (certaines formes de loisir...). Le classement en rivière « réservé » participe à l'évidence à la restauration ou au maintien des populations de poissons migrateurs.

Cependant, c'est une rivière classée au titre de l'article L.232.6 du Code Rural, pour la circulation des poissons migrateurs. Cet article prescrit la construction de dispositifs permettant la circulation des poissons au travers des ouvrages en rivières et canaux (digues, seuils, barrages...). La liste des cours d'eau concernés est publiée par décret, dès lors tout nouvel ouvrage sur le cours d'eau considéré doit être équipé. En cas de publication complémentaire d'un arrêté fixant la liste des poissons migrateurs du bassin ou sous bassin, ce sont tous les ouvrages (nouveaux et anciens) qui doivent être équipés. Les propriétaires d'anciens ouvrages disposent de cinq ans pour ce faire.

Les données des Schémas Départementaux à Vocation Piscicole conclues à une médiocre qualité de l'habitat piscicole dans cette partie du cours de l'Oise, classé en deuxième catégorie piscicole sur la grande majorité de son cours.

D'après le « Plan de gestion des poissons migrateurs du bassin Seine-Normandie 2000 – 2005 », l'accès à la partie amont du bassin de l'Oise est apparemment difficile pour l'Anguille d'après les résultats du réseau hydrobiologique et piscicole 1997. Les opérations d'équipement des ouvrages ou dispositifs de franchissement devront donc comporter les dispositions nécessaires à cette espèce (tapis, plots...) pour être en accord avec l'objectif de libre circulation à l'horizon 2005 prévu par ce plan.

En ce qui concerne la navigation fluviale, l'Oise fait partie de la liaison « Seine-Nord Europe » qui doit relier à terme le Havre à Dunkerque et d'autres métropoles (Lille, Gent, Anvers) pour l'Escaut et dont la décision de lancement de l'avant-projet a été prise lors du Comité Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT) qui s'est tenu le 18 décembre 2003.

Ce projet, proposé par le Conseil des Ministres des Transports Européens du 5 décembre 2003, est un des 30 projets européens d'infrastructure prioritaire réalisable avant 2020. La DUP est prévue pour décembre 2006 et l'ouverture de la liaison vers 2012 / 2014. Parallèlement à la réalisation de cette liaison, on notera une volonté politique de mettre en œuvre un programme de préservation de l'Oise aval, comprenant un volet de lutte contre les inondations, un autre de protection des berges et un développement de l'activité touristique.

- Préservation de la ressource en eau :

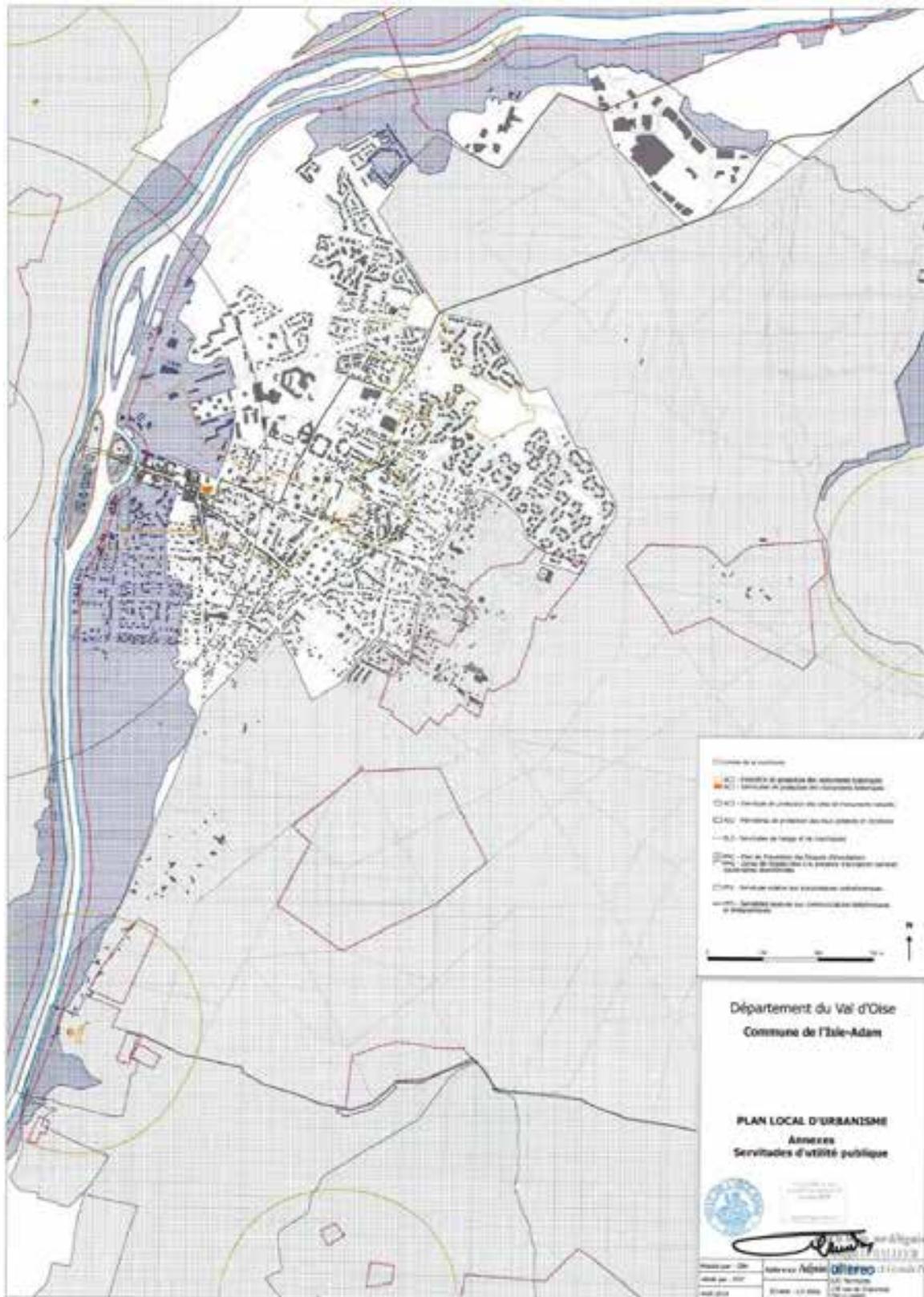
L'alimentation du canal provient de l'Oise et exclut tout prélèvement dans les nappes phréatiques. L'étanchéité du canal permet de limiter les besoins en eau. L'exploitation des écluses se fait en cycle fermé : l'eau nécessaire à l'utilisation des écluses est remontée par pompage entre les biefs. La préservation en périodes exceptionnelles de basses-eaux (étiage) est assurée grâce à la mise en place de réserves en eau. Le projet est conçu de façon à ne pas avoir d'impact sur le niveau des crues.

- Création d'un canal vivant :

Le projet comprend des aménagements écologiques spécifiques : 25 km de berges lagunées et 17 hectares d'annexes hydrauliques. Ils permettent le développement de différentes espèces animales et végétales et jouent le rôle de « poumon vert » du canal.



La protection de la ressource en eau est une priorité pour la production d'eau potable. Contre les pollutions locales, ponctuelles et accidentelles, la réglementation instaure ainsi des périmètres de protection autour des captages d'eau (article L.1321-2 du code de la santé publique). Un périmètre de protection rapproché est établi concernant la prise d'eau de Méry-sur-Oise. Celui-ci figure sur le plan des servitudes d'utilité publique,





2.2.2. Les déchets

En application de la loi du 15 Juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par les lois du 13 Juillet 1992 et du 2 Février 1995, les décharges traditionnelles sont supprimées depuis le 1^{er} Juillet 2002 ; depuis cette date, ne peuvent être autorisés que des centres de stockage pour déchets ultimes.

Le P.L.U devra préciser, notamment dans l'annexe sanitaire relative à l'élimination des déchets les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire au futur plan départemental d'élimination des déchets ménagers.

Une étude sur la « Politique des déchets en Ile-de-France » réalisée en 1998 pour la préfecture d'Ile-de-France prévoyait que la production de déchets en 2003 et 2015 serait stable en région Ile-de-France.

Selon cette étude, les objectifs retenus pour les différentes collectes sélectives en vue de valorisation sont variables selon l'urbanisation des communes.

Pour les ordures ménagères des communes « semi-urbaines » (où moins de 50 % de la population vit en habitat collectif) desquelles fait partie l'Isle-Adam, les objectifs sont les suivants :

BILAN	2003	2015
Collectes sélectives	33,0 %	36,0 %
Verre	7,0 %	8,0 %
Emballages	13,0 %	14,0 %
Journaux, magazines	5,0 %	6,0 %
Déchets verts + FFOM*	8,0 %	8,0 %
Collecte résiduelle OM		
Incinération ou compostage OM	67,0 %	64,0 %

*FFOM : Fractions Fermentescibles des Ordures Ménagères

En 2003 comme en 2015, on considère que l'ensemble de la collecte des encombrants ménagers se fait en vue d'une valorisation matière et qu'après tri :

- 15 % sont recyclés
- 20 % sont incinérés
- 65 % sont enfouis

En prenant une approche départementale des objectifs, pour le département du Val d'Oise et suivant les hypothèses évoquées précédemment, les objectifs de collecte aux horizons 2003 et 2015 sont les suivants

BILAN	2003	2015
Collecte sélective de recyclage	29,6 %	32,5 %
Collecte en vue de compostage	10,8 %	14,0 %
Collecte en vue d'incinération	59,6 %	53,5 %
Valorisation matière	35,8 %	37,9 %
Valorisation organique	8,0 %	11,8 %
Valorisation énergétique	50,1 %	44,4 %



A l'échelle du Val d'Oise, il apparaît un équilibre entre les capacités de traitement et les besoins (environ 450 000 tonnes annuelles).

La circulaire du 28 avril 1998 précise :

- la hiérarchisation des modes de traitement :
 - prévention et réduction à la source;
 - valorisations matière et organique;
 - valorisation énergétique;
 - traitement respectueux de l'environnement de la fraction non valorisable.

- la fixation d'objectifs :
 - Objectif national à (long) terme : 50% des déchets du périmètre du service public collectés en vue de leur valorisation matière ou organique;
 - Progressivité;
 - Droit à la différence;
 - Phasage des opérations.

- l'approche du Déchet Ultime :
 - spécificité territoriale;
 - a minima, le déchet ultime est un déchet brut dont on a extrait, par collectes séparatives ou tris :
 - des matériaux (verre, papier, cartons journaux...);
 - de la fraction biodégradable en vue du traitement biologique;
 - des produits usagés faisant l'objet de filières dédiées : VHU, huiles usées, vêtements, piles et accumulateurs...
 - condition pour l'approche sans incinération;
 - progressivité de la démarche.

- les déchets à prendre en compte :
 - Les déchets collectés dans le cadre du périmètre du service public d'élimination défini par les collectivités :
 - les ordures ménagères au sens large du terme;
 - les déchets occasionnels des ménages : encombrants, déchets verts, déchets collectés en déchetterie...
 - les déchets produits par la collectivité elle-même : boues d'assainissement, déchets de nettoyage...
 - les déchets collectés hors du service public (DIB, BTP...).

Pour le compostage des ordures ménagères, c'est la plate-forme de Champagne-sur-Oise (39 000 t par an) qui est la plus proche, alors que pour l'incinération des ordures ménagères, l'Isle-Adam fait partie du bassin versant de l'UIOM de Saint-Ouen-l'Aumône (par l'intermédiaire du SMIRTOM du Vexin) d'une capacité de 160 000 tonnes par an. Ce site accueille aussi les déchets verts et les fermentescibles (6 000 t/an)

Sur le site de Champagne-sur-Oise, se trouve aussi un centre de tri pour le traitement de la collecte sélective (10 000 tonnes par an).



2.3. Pollutions, risques et nuisances

2.3.1. Pollution de l'air

Le plan de déplacements urbains (PDU) d'Ile de France a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 Décembre 2000. La loi n° 82.1153 d'orientation des transports intérieurs du 30 Décembre 1982, modifiée par la loi n° 2000.1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 Décembre 2000, impose (article 28.3) que les plans locaux d'urbanisme soient compatibles avec le PDU d'Ile de France.

Les orientations assignées au plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements, portant notamment sur :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et les moins polluants,
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie,
- l'organisation du stationnement sur le domaine public,
- le transport et la livraison des marchandises,
- l'encouragement pour les entreprises et collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

Le plan régional pour la qualité de l'air (approuvé par arrêté préfectoral N ° 2000 – 840 en date du 31 mai 2000) a pour objet :

- de prendre la mesure en Ile-de-France des phénomènes complexes qui affectent la qualité de l'air ;
- sur la base des objectifs de qualité de l'air réglementaires fixés au plan national, de définir des orientations stratégiques et des recommandations ;
- de mettre à disposition du public la meilleure information disponible.

Ce plan régional vise à bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air à Paris et dans sa région.

La première partie (1. Objet du plan) distingue trois espaces géographiques différents : le cœur dense de l'agglomération (Paris et sa proche couronne, limitée par l'autoroute annulaire A 86), le reste de l'agglomération de Paris, enfin l'ensemble des zones périurbaines et rurales qui entourent l'agglomération.

La deuxième partie (2. Constats) dresse l'état des savoirs relatifs à l'Ile-de-France sur les divers aspects touchant à la qualité de l'air.

La troisième partie (3. Orientations et recommandations) propose des orientations générales à l'adresse des autorités publiques selon cinq thèmes distincts et complémentaires :

- connaissance et prospective : Constituer au niveau régional un pôle de savoirs et de prospective sur la qualité de l'air et ses effets
- déplacements automobiles : Diminuer les émissions liées à l'âge des véhicules et favoriser le recours aux carburants les moins polluants

Maîtriser le volume et la vitesse des déplacements automobiles dans le cœur dense de l'agglomération

- activités et habitat : Maîtriser la demande énergétique et les émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités urbaines, à l'industrie, à l'activité aéroportuaire
- Communication : Fédérer les autorités publiques en Ile-de-France en vue d'une communication permanente et préventive du public sur les politiques contribuant à la qualité de l'air
- financements et fiscalités : Donner une plus large place au souci du développement durable et à l'équité vis à vis des pollutions de l'air dans les règles fiscales et dans le financement des actions d'amélioration de la qualité de l'air



Au niveau de la commune de L'Isle-Adam, les perturbations de la qualité de l'air peuvent éventuellement provenir des voies à grande circulation qui traversent la partie nord-est du territoire communal.

2.3.1. Transport de matières dangereuses

Les routes à fortes circulations (RN1, A16) qui traversent la commune sont potentiellement des infrastructures pouvant servir au transport de matières dangereuses. L'enjeu humain lié à ce risque n'est cependant pas défini.

2.3.2. Le bruit

Placé par l'opinion publique au premier rang des nuisances quotidiennes, le bruit dont les sources sont multiples et les perceptions différentes selon les lieux et les personnes exposées constitue un problème social.

Hormis les délicats problèmes de voisinages ou de moteurs mal réglés difficilement quantifiables et gérables par le P.L.U, le territoire communal n'est soumis qu'aux nuisances sonores liées aux voies ferrées et routières (en limites ou en bordures du territoire communal).

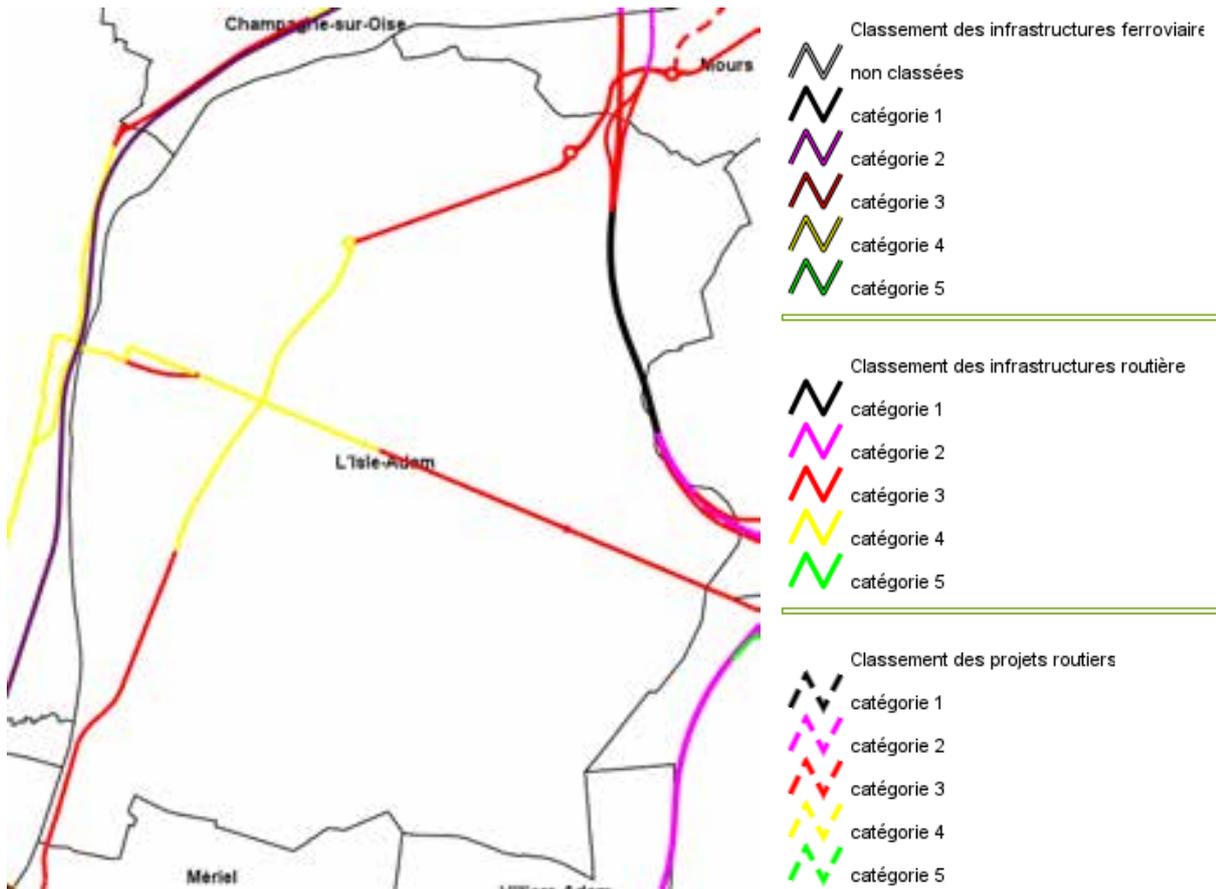
Indépendamment des servitudes d'isolement acoustique à respecter par les constructeurs, le P.L.U prend en compte le facteur bruit lié aux voies de transport notamment en imposant des règles de construction (isolation, fenêtre, etc.), mais aussi une implantation spécifique sur les parcelles (retrait, autorisation de clôtures plus hautes, etc.).

Dans la mesure des possibilités offertes par le site, l'organisation recherchée tend à localiser les secteurs à vocation d'activités à proximité des sources de nuisances, développant ainsi un espace tampon au profit des secteurs résidentiels.

Conformément au contrat de plan Etat - Région 2000 – 2006, le Vice-président du Conseil Régional d'Ile-de-France chargé de l'environnement (et donc chargé du bruit), a fait voter, jeudi 29 janvier 2004, la création d'un Observatoire régional du bruit en Ile-de-France, **Bruitparif**.

Comme Airparif, l'observatoire financé par la région pour surveiller la qualité de l'air en Ile-de-France, Bruitparif devra évaluer l'exposition au bruit et son évolution à long terme, déterminer la gêne sonore et diffuser l'information à tous les franciliens. La création de cet observatoire à l'échelon national se justifie par le caractère parcellaire et hétérogène des données actuellement disponibles.

Bruitparif sera chargé de surveiller l'évolution des sources de bruit, de suivre les points noirs du bruit, d'aider à la constitution de cartes de bruit pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants et les grands axes routiers et ferroviaires.



Infrastructures de transport bruyantes (source : CARTELIE)



2.3.3. Mouvements de terrain

Au cours des 20 dernières années, la commune de L'Isle-Adam a fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophe naturelle concernant inondations et coulées de boues, dont un avec mouvement de terrain en 1999.

- **Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111.3)**

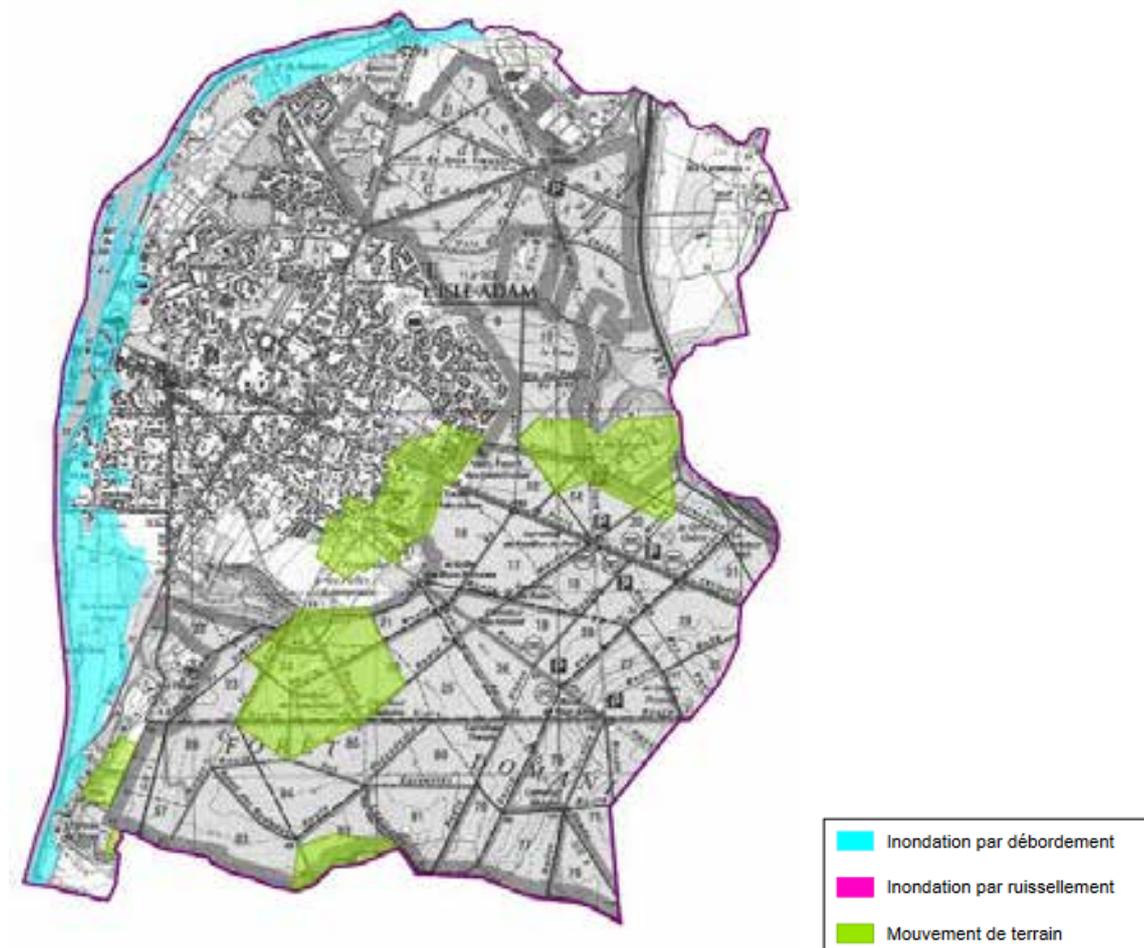
A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

- **Carrières souterraines abandonnées non-couvertes par un périmètre de protection valant PPR (ex. R 111.3)**

A l'intérieur zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol

- **Inondations pluviales**

Le territoire communal est également soumis à un risque d'inondation par ruissellement lors de fortes pluies ou orages violents. La carte des contraintes du sol et du sous-sol annexée au présent PLU matérialise les axes de ruissellement dans les secteurs non urbanisés de la commune. Dans ces secteurs, des précautions spécifiques sont définies dans le règlement.



Plan de prévention des risques naturels (source : IAURIF)



2.3.4. Retrait-gonflement des argiles

La commune comporte une zone d'aléas forts de retrait-gonflement des argiles. Cette zone relie le nord-est de la commune à l'ouest et traverse l'enveloppe urbaine. Plusieurs précautions sont à prendre :

Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa. Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction. Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs



Aléa retrait-gonflement des argiles (source : InfoTerre)



2.3.5. Inondations

La commune de L'Isle-Adam, qui se développe en bordure de l'Oise, est naturellement très concernée par le risque 'Inondation' puisque **le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise** (PPRIVO) définit les zones communales inondables et les contraintes réglementaires qui y sont liées.

Le PPRIVO approuvé le 7 juillet 1998 a fait l'objet d'une annulation partielle en date du 20 novembre 2001 sur les secteurs classés en zone orange. La révision ne porte donc que sur les 39 zones précédemment classées en orange.

Dans le cadre de cette révision, celles-ci ont, pour certaines, été exclues du PPR lorsqu'elles n'étaient pas inondables et pour les autres, reclassées soit selon les zonages existants : vert, rouge ou bleu, soit selon un nouveau zonage jaune qui n'existait pas dans le règlement du PPRIVO.

Avec la suppression de la zone orange, seul le règlement de la zone jaune constitue un élément nouveau par rapport au règlement du PPRIVO approuvé le 7 juillet 1998 : le règlement des zones verte, rouge et bleue reste inchangé.

Sur la commune de L'Isle-Adam, seules les zones rouges, bleues et vertes sont rencontrées.

La zone rouge est une zone particulièrement exposée, où les inondations peuvent être redoutables en raison de la hauteur d'eau atteinte, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la durée et de la fréquence des inondations. Il faut donc éviter qu'un plus grand nombre de personnes et de biens y soient exposés.

Il n'existe pas de mesure individuelle de protection économiquement opportune pour y permettre l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.

Les conditions d'écoulement des eaux, lors de crues, doivent être impérativement sauvegardées.

Dans cette zone sont interdits : les constructions dont la façade est implantée à plus de six mètres de la voirie existante, les changements de destination d'ouvrages existants, les nouvelles installations classées, les clôtures, les sous-sols, la réalisation de planchers sous le niveau du terrain naturel et les parkings en sous-sol, les habitations légères de loisir, les installations d'assainissement autonomes, toute nouvelle construction, installation immobilière et activité de quelque nature que ce soit, la construction de voiries et les remblais et dépôts de toute nature.

Pour les biens existants sont autorisés diverses modifications, réparations et aménagements, pour peu qu'elles aient pour objectif de diminuer les conséquences des crues et inondations, et qu'elles n'entraient pas l'écoulement de l'eau ni ne modifient l'emprise au sol. Ce qui est globalement recherché est la « non-augmentation » des risques.

Pour toutes les opérations autorisées, il est nécessaire de suivre diverses prescriptions qui prennent comme référence la cote des **plus hautes eaux connues** (PHEC – ici il s'agit de la crue de 1926) pour la mise hors d'eau de planchers, postes d'arrivée et de distribution vitaux et dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau), revêtements de sols et de murs, produits et matériels sensibles à l'humidité (électricité, électronique, de chauffage, micro mécanique, machinerie, etc.), citernes de stockage de divers produits, etc...

Les zones rouges sont situées à proximité du centre-ville, au niveau de l'écluse, du restaurant « La Plage » et sur la berge qui relie ces deux points.

La zone bleue est une zone contenant des constructions et exposée à un moindre degré que la zone rouge. Des mesures de prévention administratives et techniques sont néanmoins à mettre en œuvre, tant pour assurer la protection des biens et des personnes que pour sauvegarder le fleuve ainsi que la qualité des eaux de l'Oise.

Dans cette zone sont interdits les équipements destinés à l'accueil ou à l'hébergement d'enfants, de personnes âgées, ou à mobilité réduite, les changements de destination d'ouvrages existants, ainsi que les équipements ou travaux, susceptibles d'augmenter les conséquences du risque.

On retrouve par ailleurs les mêmes interdictions que dans la zone rouge.

Certains aménagements sont cependant autorisés, sous réserve de la production d'une étude hydraulique, comme les nouvelles installations classées et l'extension d'installations classées existantes, les travaux d'exploitation de carrières et ouvrages portuaires provisoires afférents, les équipements publics et d'intérêt général dont la présence en zone inondable est indispensable, l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.



Dans cette zone aussi, les mesures de prévention applicables aux installations futures tiennent compte de la cote des PHEC.

Lez zones bleues sont recensées sur l'Île du Prieuré, ainsi que au nord et au sud de l'Île de la Cohue (parc, aménagements de sport, promenade du Pâtis et bords de l'Oise, lotissements).

La zone verte correspond en général aux zones à vocation naturelle au POS, relativement libres de constructions, et où les champs d'expansion des crues doivent jouer leur rôle optimum et où un développement de l'urbanisation ne peut être toléré.

On retrouve par ailleurs les mêmes interdictions que dans la zone rouge.

Pour les biens existants sont cependant autorisés diverses modifications, réparations, plantations et aménagements, pour peu qu'elles aient pour objectif de diminuer les conséquences des crues et inondations, et qu'elles n'entravent pas l'écoulement de l'eau ni ne modifient l'emprise au sol.

Certains aménagements sont toutefois autorisés, sous réserve de la production d'une étude hydraulique, comme les travaux d'exploitation de carrières et les ouvrages portuaires provisoires afférents, les aménagements et installations visant un usage ludique, de loisir ou de tourisme, ainsi que les serres et tunnels à usage agricole, les aménagements ne portant en aucune manière atteinte aux champs d'expansion des crues (espaces verts, terrains de sport et parkings engazonnés infiltrants), la construction de voirie d'intérêt supra-communal et qui nécessite la traversée complète de la vallée (voirie réalisée sur piles), l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Comme pour les zones rouges et bleues, les mesures de prévention applicables aux installations futures tiennent compte de la cote des PHEC.

On retrouve des zones vertes sur le pourtour des trois îles (Prieuré, Cohue, Dérivation), dans les parties plus naturelles de la commune, au nord au niveau de la Rosière et jusqu'au terrain de camping, et au sud dans la zone agricole située entre la rivière et la RN 322, ainsi que dans la partie basse du vallon de Stors.

La zone turquoise correspond à des secteurs qui ne devraient a priori pas être atteints directement par la crue de référence de l'Oise, mais qui seraient par endroits inondés du fait de la remontée de la nappe. Situés à une cote légèrement supérieure à la cote des PHEC, ils seraient également atteints par une crue de l'Oise supérieure à la crue de référence.

Cette situation ne doit en aucun cas être un obstacle à l'urbanisation : la seule contrainte est que les biens qui s'y installeront devront intégrer le risque d'inondation dans leur conception afin de s'en prémunir.

Éléments du Projet de Schéma Directeur de Prévision des Crues du bassin Seine-Normandie de janvier 2004 :

Le Schéma Directeur de Prévision des Crues du Bassin Seine Normandie est un document approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Il définit l'organisation de la surveillance, de la prévision et de la transmission de l'information sur les crues dans le bassin.

Il assure la cohérence des dispositifs de l'Etat et de ses établissements publics avec ceux que mettent en place les collectivités territoriales ou leurs groupements, sous leur responsabilité et pour leurs besoins propres, afin de surveiller les crues de certains cours d'eau ou zones estuariennes.

Il s'inscrit dans la démarche globale de la prévention et de la diminution des risques majeurs initiée par la loi « risques » du 30 juillet 2003. La réforme de l'annonce de crues, ou plutôt sa transformation en prévision est un des deux axes de la stratégie de la lutte contre les inondations de l'Etat.

Par une circulaire du 1er octobre 2002, la Ministre de l'écologie et du développement durable a initialisé la réorganisation de l'annonce de crue. Il s'agit d'une part de réorganiser la carte des services d'annonce des crues afin de créer un nombre plus restreint de services de prévision des crues (SPC) concentrant les moyens d'expertise tout en rapprochant autant que de possible les activités de prévision des crues et celles d'hydrométrie pilotées par les DIREN. Il s'agit d'autre part de mieux articuler les dispositifs de l'Etat et de ses établissements publics avec ceux que possèdent ou que mettent en place les collectivités et leurs groupements.

Dans le bassin Seine-Normandie, cette réforme consiste à transformer les 14 centres d'annonce de crues actuellement opérationnels en 4 Services de prévision de crues.



La délimitation des services de prévision des crues a été menée en deux étapes.

La première issue d'une démarche de consultation des services d'annonce de crues existants et de réflexions menées avec des spécialistes a produit un découpage du bassin en 16 unités hydrologiques homogènes. L'Isle-Adam se situe dans l'unité hydrologique « Seine centre ».

La seconde a consisté à les assembler pour constituer un secteur homogène présentant un volume critique d'activités, au contour éventuellement rectifié afin de limiter le nombre de SPC par département. Le secteur Seine-moyenne, Yonne-Loing, dont le service support est la DIREN Ile-de-France, est le secteur dont dépend la commune. Ce secteur correspond au regroupement des unités Seine-moyenne (Seine-moyenne ne constitue qu'une part de l'ensemble hydrologique de la Seine, mais c'est, en revanche, un secteur fonctionnel du fait de la présence de l'agglomération parisienne et des confluences des principaux affluents de la Seine : la Marne et l'Oise) et Yonne-Loing. La limite retenue entre les secteurs Oise-Aisne et Seine moyenne est l'entrée dans le département du Val d'Oise afin de tenir compte d'une part de l'influence des crues de la Seine sur celles de l'Oise sur ses 30 derniers km et d'autre part des limites de la région Ile de France.

✓ Missions des SPC sur le bassin

La mise en place de ces nouveaux services vise à améliorer ou développer différentes fonctions, avec les objectifs suivants :

- L'alerte et la prévision des crues

Les SPC auront en charge l'**annonce réglementaire** sur certains cours d'eau définis en fonction des enjeux et de la faisabilité technique.

L'objectif est d'aller au delà et de généraliser la prévision des crues. De ce fait, les SPC devront développer ou conduire le développement de modélisation des crues à partir des données hydrométriques et météorologiques (principalement pluviométriques).

- La fonction territoire

L'observation des phénomènes sur un territoire conduira les SPC à participer au rassemblement des données après chaque événement. Cette action s'inscrit dans une démarche de retour d'expérience nécessitant de mobiliser les moyens pour rassembler les données hydro-météorologiques, faire une analyse hydrologique de l'événement, relever les limites des zones inondées, réaliser des enquêtes de terrain pour identifier les désordres, recueillir des témoignages, prendre des photographies, analyser la performance du système de prévision...

Il sera nécessaire de mettre en place une forte coordination entre les différents services concernés par les risques. Ces activités génèreront, au sein des SPC, une capacité d'expertise qu'il conviendra de valoriser en apportant une assistance notamment au niveau des départements.

- L'information

Au-delà de la stricte transmission des alertes qui doit suivre une procédure réglementaire et précise, les SPC développeront des moyens élargis de mise à disposition d'informations (sites internet par exemple...).

-En période de crise, cette mission consiste à mettre à disposition en temps réel des données hydro-météorologiques, des prévisions quantitatives chaque fois que cela est possible, et des informations qualitatives (commentaires) sur les évolutions prévisibles.

-Hors période de crise, le SPC s'emploiera à capitaliser les informations recueillies dans le cadre de sa fonction territoire.

- L'appui aux collectivités locales



Les SPC, en liaison avec les préfetures et services départementaux, apportent leur appui aux collectivités locales qui souhaitent s'investir notamment dans la mise en place de systèmes de surveillance des crues. Cette assistance, qui n'est pas une prise en charge d'une maîtrise d'ouvrage, a pour objectif de faire bénéficier la collectivité de l'expertise des SPC et d'assurer une cohérence avec les systèmes mis en place par l'Etat.

- Cette contribution peut toucher l'ensemble des besoins, à savoir :
- la connaissance des phénomènes,
- la conception des systèmes,
- l'organisation.
- la fourniture de données
- Rôle des principaux acteurs :

Le **Préfet coordonnateur de bassin** :

- arrête le schéma directeur de la prévision des crues du bassin ;
- veille à la cohérence des procédures mises en œuvre dans le bassin.

Le préfet de zone est destinataire, pour avis, du schéma directeur de la prévision des crues avant approbation par le Préfet Coordonnateur de Bassin.

Le préfet de la zone « Paris » (départements 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95) est concerné par les SPC Seine moyenne Yonne & Loing.

En période de crise, le préfet de département informe et alerte le préfet de zone. En Ile de France, le Préfet de zone met au point un plan zonal de secours inondations.

Le **Préfet de département** sous l'autorité duquel est placé un SPC

- procède aux consultations nécessaires à l'approbation du règlement de surveillance du SPC (RSTPIC) ;
- arrête le règlement de surveillance du SPC sur lequel il a autorité ;

Le préfet sous l'autorité duquel est placé le SPC Seine-moyenne, Yonne & Loing est M. le préfet d'Île-de-France

Le Préfet de département

- modifie et abroge en tant que de besoin son arrêté d'annonce des crues au fur et à mesure de la mise en service des SPC compétents sur son département ;
- organise la diffusion de l'alerte vers les acteurs opérationnels

Enfin, dans le projet de schéma directeur de prévision des crues du bassin Seine-Normandie, le **maire** :

- est destinataire des alertes transmises par le préfet ;
- consulte les informations fournies par le SPC, sur le réseau d'information, dès qu'il a reçu l'alerte et au fur et à mesure des mises à jour des mesures et des prévisions ;
- assure l'information des populations ;
- organise les secours dans sa commune dans les conditions prévues par les textes en vigueur. En particulier, il élabore un « plan local de gestion de crise » (PLGC) ;



- émet éventuellement en œuvre des dispositifs d'alerte, de suivi et de prévision des crues complémentaires à ceux de l'Etat.

En ce qui concerne la commune de l'Isle-Adam, **le seuil de mise en vigilance** est fixé à la cote 24,06 m NGF et **le seuil d'alerte** à 24,41 m NGF, à l'échelle de l'écluse (PHEC ~ 26,5 m).

- Calendrier

L'entrée en fonction de chaque SPC sous réserve de l'atteinte des effectifs cibles, se fait en deux phases :

- **phase 1** : réorganisation des SAC, qui consiste à modifier le périmètre d'action des SAC existants et la prise en charge du territoire par le SPC. En parallèle, le RSTPIC est élaboré en collaboration avec les préfets de départements concernés.

- **phase 2** : déploiement de la prévision, une fois le règlement de surveillance (RSTPIC) arrêté.

Au troisième trimestre 2004 : transfert de l'activité d'annonce depuis le SAC vers le SPC, qui marque le démarrage de la phase 1.

Au troisième trimestre 2005 : démarrage de la phase 2.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'Oise, l'État, l'Entente interdépartementale Oise-Aine, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et VNF ont signé le 8 janvier 2001 **une charte de gestion du risque Inondation**, visant à coordonner leurs politiques et mener en commun des actions pour prévenir les crues.

Cette charte institue un partenariat et définit un programme d'actions cohérentes jusqu'en 2006. Une reconduction de la charte sera envisagée pour la mise en œuvre d'actions ou de travaux ayant vocation à être poursuivis au-delà de 2006.

Les maires des communes du bassin Oise-Aisne constituent les interlocuteurs privilégiés des partenaires de la charte à l'échelon local. Ces derniers veillent par ailleurs à la bonne information des chambres consulaires, associations et représentant des divers milieux socioprofessionnels concernés.

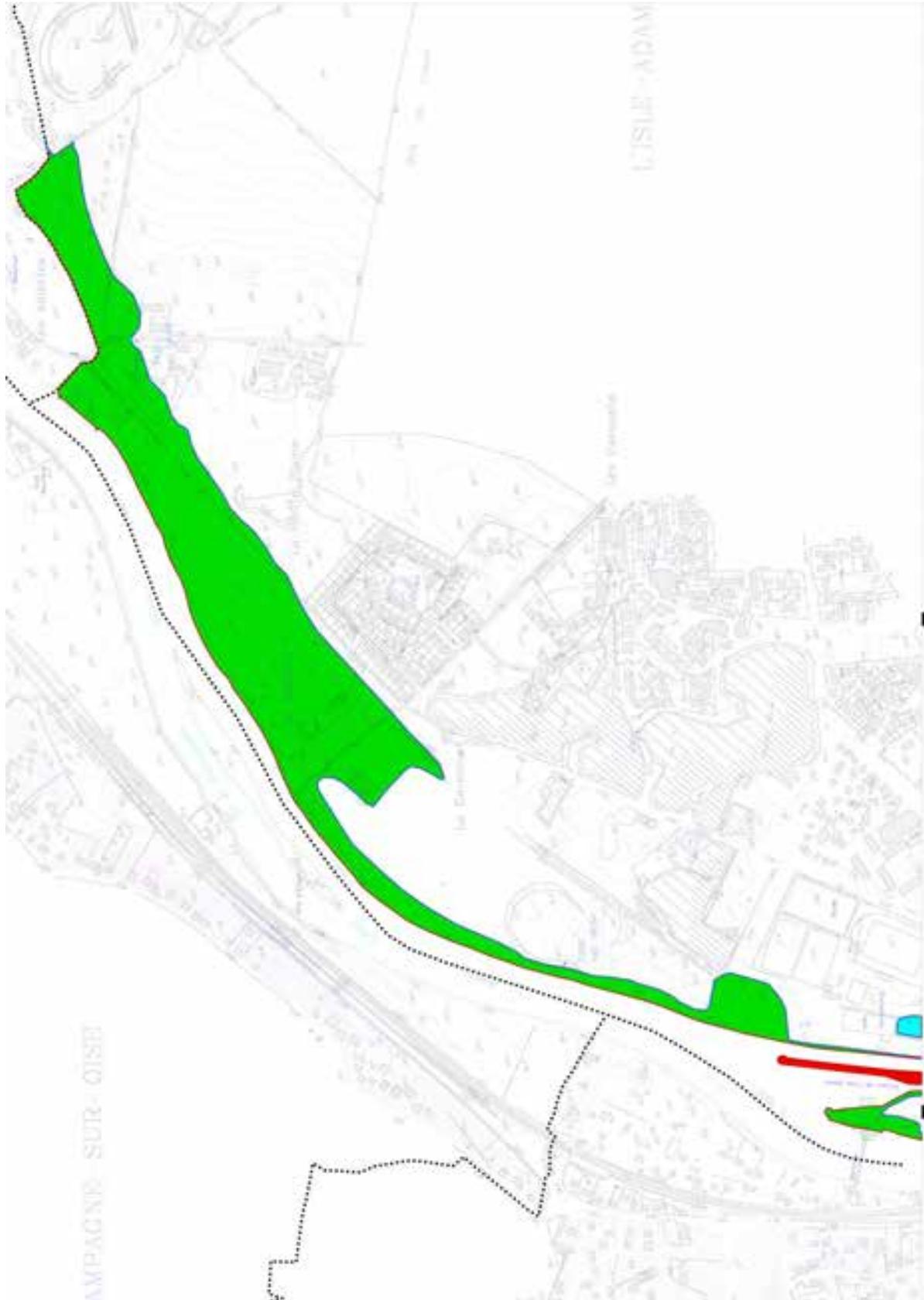
Au niveau de la gestion des rivières navigables, il est prévu la reconstruction des sept barrages de l'Oise aval (Venette, Verberie, Sarron, Creil, Boran, Isle Adam et Pontoise).

La reconstruction des sept barrages réalisés au début du siècle dernier permettra des manœuvres simples, sécurisées, et rapides. L'effacement des barrages en sera facilité, permettant ainsi d'améliorer les conditions d'écoulement des crues.

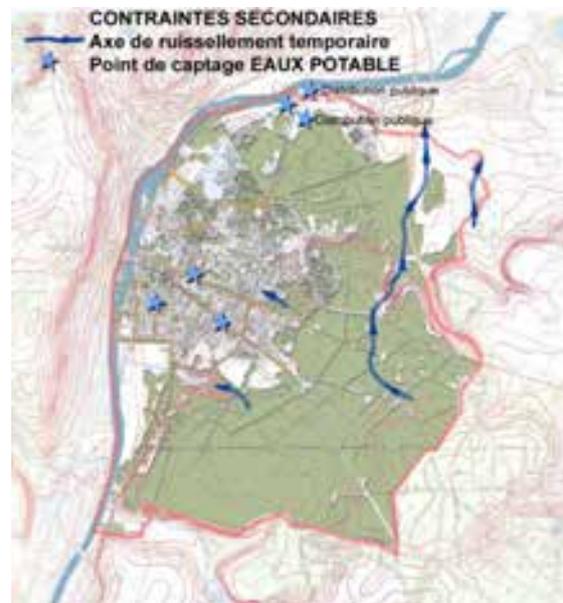
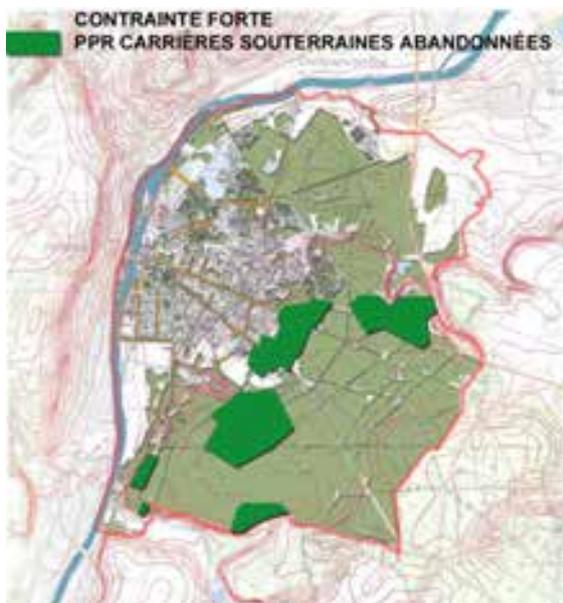
L'automatisation permettra une synchronisation de la manœuvre des barrages, optimisant ainsi la gestion de la ligne d'eau et retardant la montée de la crue.



Zone PPRi – L'Isle-Adam sud



Zone PPRI – L'Isle-Adam nord





2.4. Bilan du plan local d'urbanisme de 2006

2.4.1. Historique du PLU

Le Plan local d'urbanisme de la commune de L'Isle-Adam a été approuvé le 17 février 2006.

Suite à cette approbation, il a été rectifié pour intégrer les observations formulées par la préfecture du Val-d'Oise par une délibération du 7 juillet 2006.

Une première modification est intervenue le 11 mai 2012 pour, entre autres, mieux encadrer le renouvellement urbain et la densification des quartiers en zone UM et pour opérer des modifications réglementaires mineures concernant d'autres zones.

Une seconde modification est intervenue le 24 mars 2016 pour prendre en compte les évolutions apportées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014 et par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014.

La commune a prescrit la mise en révision du PLU par délibération du 18 mai 2017, afin de :

- respecter les préconisations du SDRIF
- se mettre en compatibilité totale avec les dispositions de la loi ALUR
- prendre en compte l'évolution du contenu du PLU dans le cadre de la modernisation du code de l'urbanisme

2.4.2. Principales dispositions réglementaires prévues par l'ancien PLU

Le PLU comprend :

- des zones urbaines : UM, UMC, UV, UCV, UE, UR, UPM, UD, US et UAE
- des zones à urbaniser : AU, AUM et AUMP
- des zones naturelles : N, avec les sous-secteurs N1, N2 et N3
- des zones agricoles : A

2.4.2.1. Les zones urbaines

Zone UM

La zone UM, qui couvre une grande partie du territoire communal, correspond aux secteurs de maisons sur des parcelles de tailles diverses. L'objectif est de permettre aux quartiers traditionnels de maisons d'évoluer avec une certaine souplesse mais dans un cadre suffisant pour conserver les caractères spécifiques des tissus concernés. Cette zone peut accueillir des commerces ou de l'activité sous certaines conditions. La seconde modification du PLU a permis de créer des secteurs au sein de cette zone pour éviter d'avoir une zone UM non réglementée, notamment dans son article 10. Cette zone comprend un sous-secteur UMA correspondant au quartier du Parc et un sous-secteur UMB pour les secteurs pavillonnaires du coteau. Par ailleurs, la zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Vallée de l'Oise et des mesures de protection du commerce.



Emprise bâtie

- Zone UM sauf secteur UMb :

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant une superficie inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

- Secteur UMb uniquement : L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

À partir de ces alignements ou du recul sur alignement de 6,00 m les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur.

Limites séparatives du terrain

Limites latérales et de fond de parcelle

- Zone UM sauf secteur UMa :

Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m définie à l'article UM 6, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales,
- sur au moins l'une des limites latérales pour les parcelles existantes de moins de 10 m de façade sur rue.

- Secteur UMa uniquement :

Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m définie à l'article UM 6, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales pour les parcelles d'une largeur supérieure à 20,00 m,
- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 20,00 m.

- Pour l'ensemble de la zone UM :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades,
- 4,00 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Hauteur



Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la cote des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

- Zone UM sauf secteur UMa :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- Secteur UMa uniquement :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone UMC

Cette zone correspond au quartier du parc de Cassan. Il s'agit d'un ensemble constitué qui présente une forte homogénéité bâtie et qu'il convient de préserver tout en y autorisant une certaine évolution. Ce quartier couvre une partie importante du territoire communal, et les modes d'urbanisation très particuliers qui y ont été adoptés ont nécessité d'y établir une règle adaptée permettant d'y autoriser une certaine évolution telle que souhaitée par les habitants, mais tout en conservant l'homogénéité du secteur.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise du bâtiment existant.

Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

Retraits

Espaces publics

Les constructions doivent respecter les alignements définis au plan de zonage. Ces alignements reprennent les alignements existants issus du plan masse initial de l'opération.

À partir de ces alignements, les constructions, les transformations et extensions de bâtiments existants doivent s'implanter dans une bande constructible de 15 m de profondeur. Au delà de cette bande constructible, toute construction est interdite à l'exception des piscines non couvertes ; d'un abri de jardin, non visible depuis la rue d'une surface de plancher de moins de 9 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faitage ou d'une véranda d'une surface de plancher de moins de 15 m².

Les modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants doivent être réalisées dans la continuité arrière des bâtiments existants. Les extensions latérales en pignon sont interdites afin de préserver la discontinuité bâtie et les vues sur l'arrière des parcelles. Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

Limites séparatives du terrain

Dans la bande constructible d'une profondeur de 15,00 m définie à l'article UMC 6, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales.

Caractérisation du retrait ou marge d'isolement :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m en cas de vue directe.



Les marges d'isolement peuvent être réduites à un minimum de 1,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Les extensions de l'existant, réalisées en continuité des volumes existants en partie arrière des constructions, conformément à l'article 6, ne sont pas soumises à ces règles de distances latérales

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est interdite en dehors d'un abri de jardin, non visible depuis la rue d'une surface de plancher de moins de 9 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faitage ou d'une véranda d'une surface de plancher de moins de 15 m².

Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

Non réglementé

Zone UV

Cette zone correspond aux secteurs centraux du vieux village et du haut de la rue de Pontoise, construits en ordre continu. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers. La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle.

Retraits

Espaces publics

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait de l'alignement si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des murs de clôture.

Limites séparatives du terrain

Limites latérales :

Dans une bande d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou du retrait indiqué au plan, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites latérales.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites latérales.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe,
- $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).



P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives, H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ou d'intérêt collectif.

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 8,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone UCV

Secteurs centraux de part et d'autre de l'Avenue de Paris sur son tronçon le plus proche du centre ancien. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers. La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Emprise bâtie

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant une superficie inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance d'au moins 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

Limites séparatives du terrain

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées

- dans une première bande de 30 m à partir de l'alignement ou du recul sur l'alignement, en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales.
- au-delà de cette première bande de 30 m, uniquement en retrait des limites latérales.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :



Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Caractérisation du retrait ou marge d'isolement : Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone UE

Secteurs proches du centre ville, composés d'immeubles collectifs et de grands équipements d'intérêt général.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance d'au moins 10,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

Limites séparatives du terrain

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle pour les parcelles d'une largeur supérieure à 50,00 m,



- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle, ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 50,00 m.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- un minimum de 6 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone UR

Cette zone correspond à des secteurs péricentraux encore évolutifs, et qui doivent donc pouvoir faire l'objet d'opérations de renouvellement. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers. La zone est en partie concernée par des mesures de protection du commerce.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 3,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

Limites séparatives du terrain

Dans une bande d'une profondeur de 20,00 m définie à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur l'une des deux limites latérales.



Au-delà d'une bande de 20 m définie à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- un minimum de 6 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

- pour les constructions d'une épaisseur inférieure à 12 m : 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère;
- pour les constructions d'une épaisseur comprise entre 12 m et 15 m : 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère;
- pour les constructions d'une épaisseur supérieure à 15 m : 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

L'épaisseur du bâtiment étant calculée au point le plus épais de la construction.

Espace en pleine terre Non réglementé

Zone UPM

Secteur de plan-masse correspondant au centre-ville historique de part et d'autre de la Grande rue. Ce secteur s'étend à l'île de la Cohue et aux secteurs constitués du haut des rues Saint-Lazare et des Bonshommes et du quai de l'Oise. Les activités commerciales y sont encore très présentes et des activités artisanales peuvent y trouver leur place sous certaines conditions. La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI) et des mesures de protection du commerce.

Emprise bâtie

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan masse.

L'emprise au sol des constructions est de :

- dans la bande constructible de premier rang : 100 % de la surface de la bande constructible,
- dans la bande constructible de second rang : 50 % de la surface de la bande constructible

A l'extérieur des emprises constructibles définies au plan, toute construction est interdite, en dehors des parcs de stationnement semi enterrés et d'une hauteur hors sol de 1,25 m maximum.

Retraits



Espaces publics

Dans la bande constructible de premier rang, et sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait de l'alignement si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des murs de clôture.

Le long de l'Avenue des écuries de Conti, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de 1,50 m minimum à 3,00 m maximum.

Limites séparatives du terrain

Limites latérales :

Dans les bandes constructibles sur rue, les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives latérales. Au-delà de ces implantations sur rue, et uniquement à l'intérieur des bandes constructibles indiquées au plan, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites.

Autres limites séparatives (dont fond de parcelle) :

Dans tous les cas de figure, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- $P=H$ avec un minimum de 4,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 2,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

Les hauteurs des constructions sont indiquées au plan masse, il s'agit de hauteurs à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, mesurées à partir du terrain naturel.

Pour les bâtiments qui possèdent des toitures en pente, un seul niveau de combles ou un seul niveau en retrait s'inscrivant dans le profil d'un comble est autorisé au dessus de la hauteur à l'égout.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Espace en pleine terre

Non réglementée

Zone UD

Secteur de développement destiné à recevoir de grands équipements d'intérêt collectif.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.



Retraits

Espaces publics

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Limites séparatives du terrain

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle, et doivent respecter une distance de :

- P=H avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un minimum de 6 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect P=H avec un minimum de 6,00 m en cas de vue directe,
- Un prospect P=H/2 avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la cote des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone US

Secteur destiné à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, touristiques ou de loisirs. La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Emprise bâtie

Non réglementé

Retraits

Espaces publics

Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance de 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Limites séparatives du terrain

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle en respectant une distance de P=H avec un minimum de 6,00 m.

P étant la distance à respecter vis à vis des limites séparatives et H la hauteur du bâtiment prise à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone UAE

Secteur destiné à l'implantation d'activités économiques.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et espaces publics,
- en retrait des voies et espaces publics avec un retrait minimum de 1 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

Limites séparatives du terrain

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites ou en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle doivent respecter une distance minimale de 6,00 m.

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que soit respecté :

- un prospect $P=H$ avec un minimum de 6,00m en cas de vue directe
- un prospect $P=H/2$ avec un minimum de 4,00m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Le prospect est appliqué de la façade la plus haute vers la façade la plus basse.

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



2.4.2.2. Les zones à urbaniser

Zone AU

Territoires situés en limite des tissus constitués et qui doivent recevoir à long terme l'extension mesurée de l'urbanisation, aux conditions prescrites par le PPRI de la vallée de l'Oise. Le secteur ne bénéficie pas à sa proximité des équipements nécessaires pour son ouverture rapide à l'urbanisation. C'est pourquoi cette zone est sur de nombreux aspects non réglementée. Seuls les retraits le sont.

Retraits

Espaces publics

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures bâties (mur en maçonnerie) ou par les deux.

Si les constructions s'implantent en retrait, elles devront respecter un retrait minimum de 3 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

Limites séparatives du terrain

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Zone AUM

Territoires situés en limite des tissus constitués, qui bénéficient de la proximité de réseaux et d'équipements existants et qui à ce titre pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble. La zone comprend le sous-secteur AUMa correspondant aux secteurs en continuité du quartier du Parc, avec des dispositions particulières à l'article 10.

Les secteurs AUM et AUMa, situés en périphérie immédiate des tissus constitués pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.

A partir du recul sur alignement de 6,00 m les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 20,00 m de profondeur.

Limites séparatives du terrain

Dans la bande constructible d'une profondeur de 20,00 m définie à l'article AUM 6, les constructions doivent être édifiées :



- en retrait des limites latérales pour les parcelles d'une largeur supérieure à 20,00 m.
- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 20,00 m

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 6 m en cas de vue directe.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre, ou ouvertures constituant un puits de lumière sans vue directe).

Autres constructions sur une même propriété

La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments, s'ils ne sont pas contigus, est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 6,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades,
- 4,00 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades ou ne comportant que des baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

- Zone AUM sauf secteur AUMa : La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- Secteur AUMa uniquement : La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

30 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

Zone AUMP

Zone correspondant à des territoires situés en limite des tissus constitués et qui ont vocation à recevoir à terme l'aménagement du port de plaisance. La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI).

Emprise bâtie

L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le coefficient d'emprise peut être calculé sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération.

Retraits

Espaces publics

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et espaces publics,
- en retrait des voies et espaces publics avec un retrait minimum de 1 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies.

Limites séparatives du terrain

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle pour les parcelles d'une largeur supérieure à 50,00 m,



- en retrait des limites latérales et des limites de fond de parcelle, ou sur l'une des deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 50,00 m,
- sur les deux limites latérales pour les parcelles d'une largeur inférieure à 10,00 m.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou des limites de fond de parcelle doivent respecter une distance de :

- 4,00 m minimum en cas de vue directe,
- 1,50 m en cas de mur aveugle ou de baies translucides et fixes sans vue (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur

Dans les secteurs touchés par le PPRI, zone tampon comprise, on considère la côte des plus hautes eaux connues +0,50 m comme point de référence pour le calcul de la hauteur (PHEC+0,50 m) en lieu et place du niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Espace en pleine terre

Non réglementé

2.4.2.3. Les zones naturelles

Zone N

Cette zone correspond aux grands ensembles naturels qui ceignent le territoire communal. Il s'agit du massif forestier et de certains secteurs de rive d'Oise et des îles. De l'habitat peut y être existant. Il convient de protéger cette zone, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Cette zone comprend des sous-secteurs N1, N2 et N3.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Emprise bâtie

- Zone N, sauf secteur N1 : Non réglementé
- Pour le secteur N1 uniquement : Dans les secteurs N1, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Retraits

Espaces publics

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 2,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

Limites séparatives du terrain

- Zone N : Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respectée une distance de 5,00 m minimum vis à vis de ces limites.
- Secteur N1 uniquement, et complémentairement à la règle pour la zone N : Sous réserve de



ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives et que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, peuvent s'implanter sans respecter les marges d'isolement.

Autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur

- Zone N, sauf secteur N1 : Non réglementé
- Pour le secteur N1 uniquement : En secteur N1, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les équipements sportifs, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 10,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtiage de ces bâtiments avant extension.

Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Espace en pleine terre

Non réglementé

2.4.2.4. Les zones agricoles

Zone A

Territoires qui aujourd'hui font l'objet d'une exploitation agricole. Ces secteurs peuvent recevoir sous certaines conditions des bâtiments à usage d'habitation liés aux exploitations agricoles.

La zone est en partie concernée par les dispositions du Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de l'Oise (PPRI), et les mesures de protection des lisières de forêt.

Emprise bâtie

Non réglementé

Retraits

Espaces publics

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 1,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

Limites séparatives du terrain

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté un prospect P=H avec un minimum de 6,00 m.

Autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Hauteur



La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

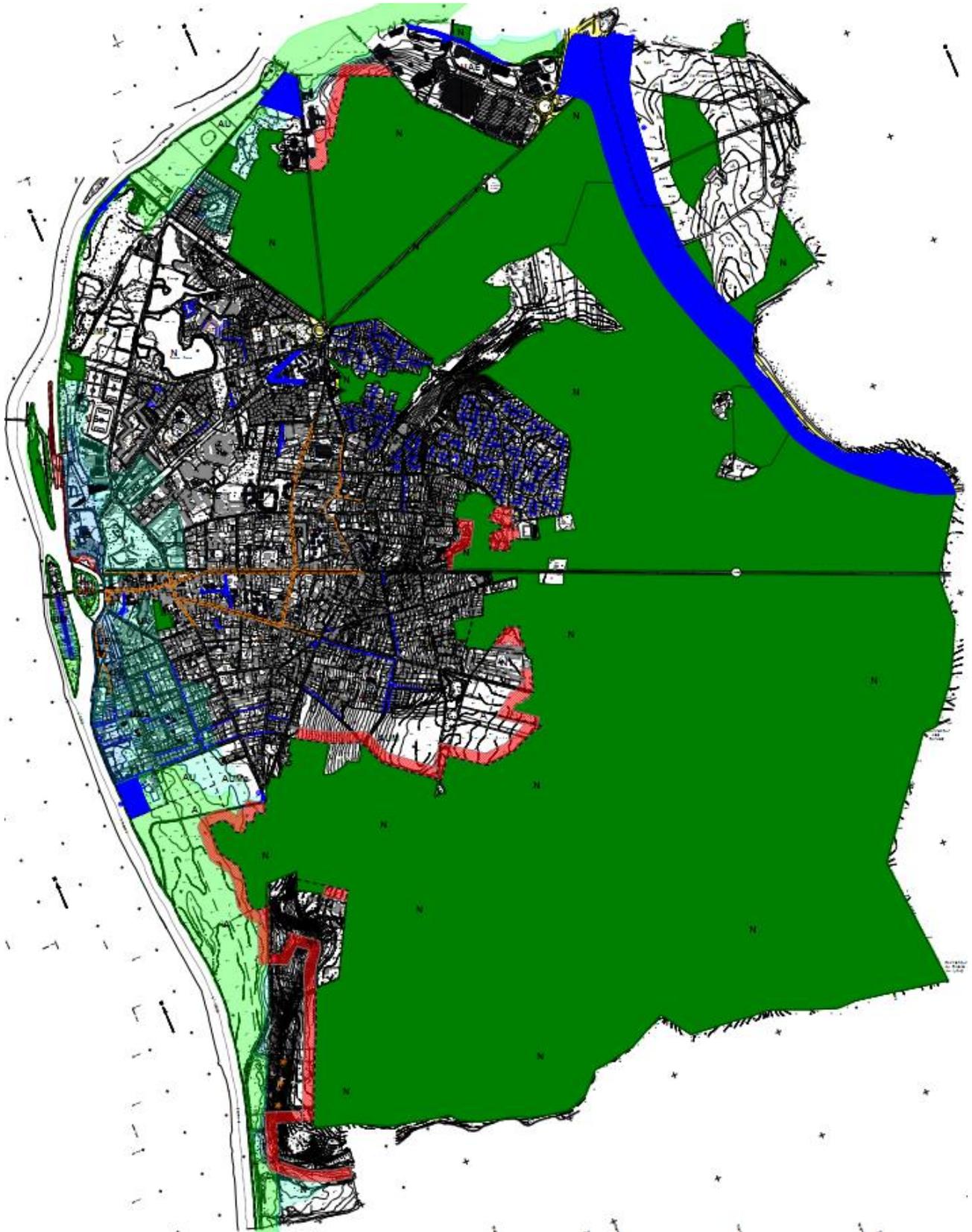
Pour les terrains en pente la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

Espace en pleine terre

Non réglementé



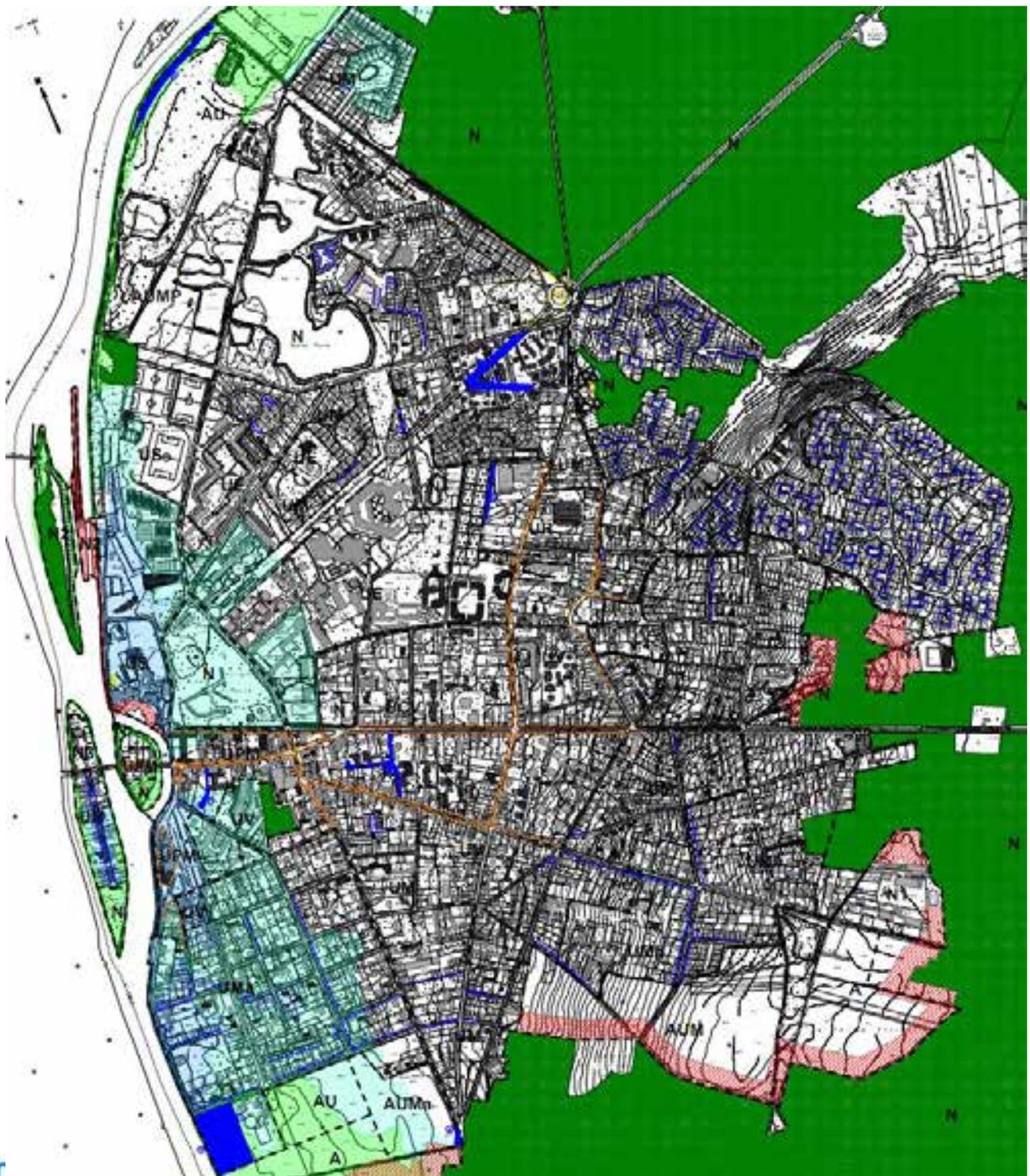
2.4.3. Plan de l'ancien PLU



Plan de zonage de l'ancien PLU



Extrait du plan de zonage de l'ancien PLU





ZONES URBAINES

- UAE** Zone destinée à l'implantation d'activités économiques.
- UCV** Zone mixte d'habitat et activités (commerciales ou artisanales) de part et d'autre de l'Avenue de Paris, à proximité du centre ancien.
- UD** Zone de développement destinée à recevoir de grands équipements d'intérêt collectif.
- UE** Zone proche du centre ville, composée d'immeubles collectifs et de grands équipements d'intérêt collectif.
- UM** Zone d'habitat, pouvant comporter des commerces ou de l'activité sous certaines conditions. La zone comprend un secteur UMa, correspondant au quartier du Parc, et un secteur UMb pour les secteurs pavillonnaires du coteau.
- UMC** Zone correspondant au quartier du Parc de Cassan.
- UPM** Zone de plan masse correspondant au centre ville historique de part et d'autre de la Grande rue. Activités commerciales et activités artisanales.
- UR** Zone péri-centrale encore évolutive et qui doit pouvoir faire l'objet d'opérations de renouvellement.
- US** Zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, touristiques ou de loisirs.
- UV** Zone centrale du vieux village et du haut de la rue de Pontoise, construite en ordre continu.

ZONES A URBANISER

- AU** Zone d'extension mesurée de l'urbanisation, à long terme, aux conditions prescrites par le PPRi de la vallée de l'Oise, ne bénéficiant pas des équipements nécessaires pour son ouverture rapide à l'urbanisation.
- AUM** Zone bénéficiant de la proximité de réseaux et d'équipements existants, à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble. La zone comprend le secteur AUMa.
- AUMP** Zone correspondant à des territoires situés en limite des tissus construits et qui ont pour vocation de recevoir à terme l'aménagement du port de plaisance.

ZONE AGRICOLE

- A** Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- N** Zone naturelle à protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Cette zone comprend les secteurs N1, N2 et N3.

 Alignement à respecter, au titre de l'article L.123-1-5 III 1° du code de l'urbanisme

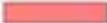
 Zone non aedificandi

 Espaces boisés classés

 Secteurs dans lesquels le commerce doit être préservé (CU L.123-1-5-II-5°)
Intention de changement de destination des rez-de-chaussées commerciaux existants.

 Bâti en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (mutation en logement) au titre de l'article L.123-1-5-II du code de l'urbanisme

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise approuvé le 05 juillet 2007

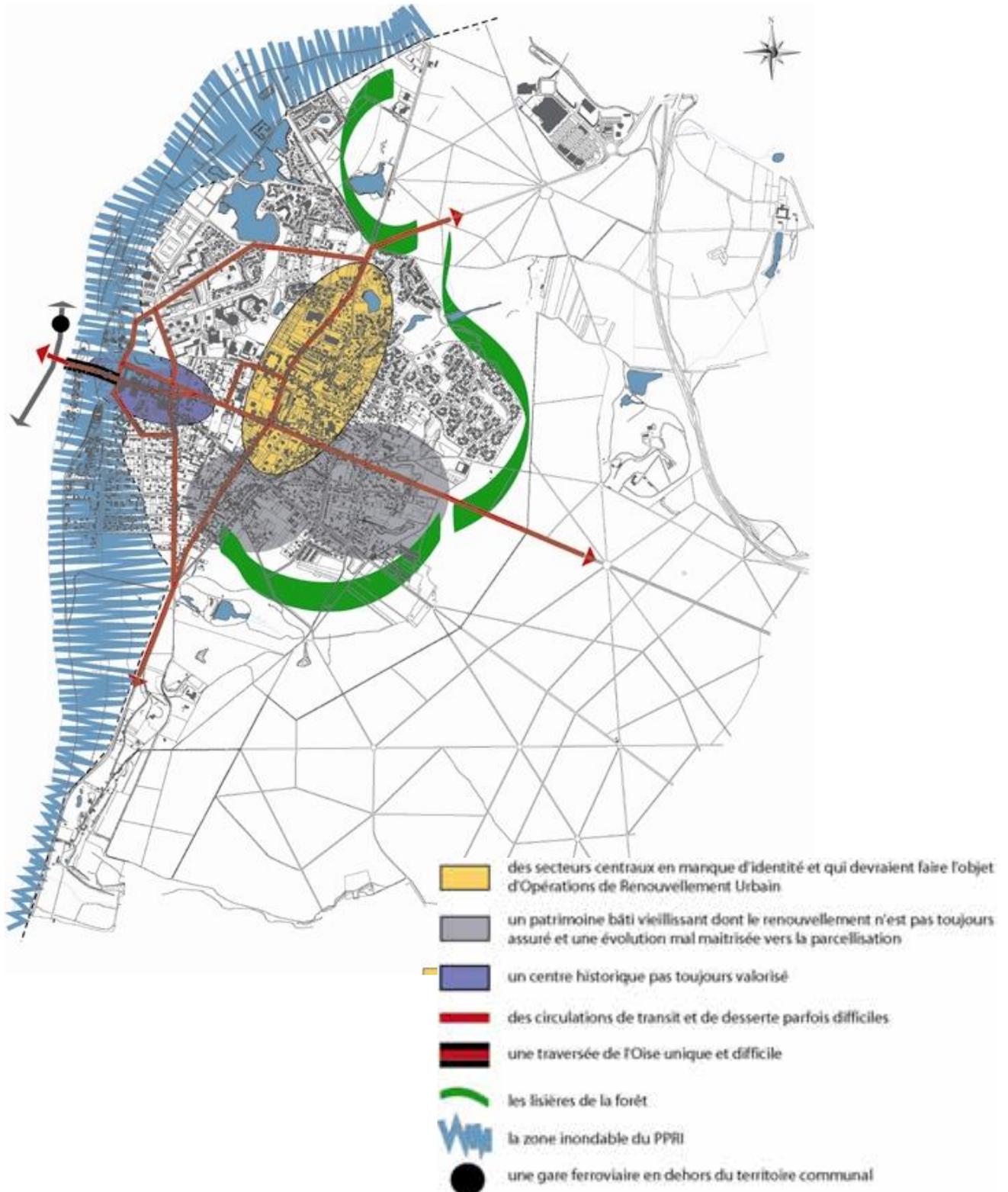
-  Zone bleue
-  Zone rouge
-  Zone verte
-  Zone turquoise



3. CONTRAINTES ET ATOUTS : LES ENJEUX DU TERRITOIRE



3.1.1. Les contraintes





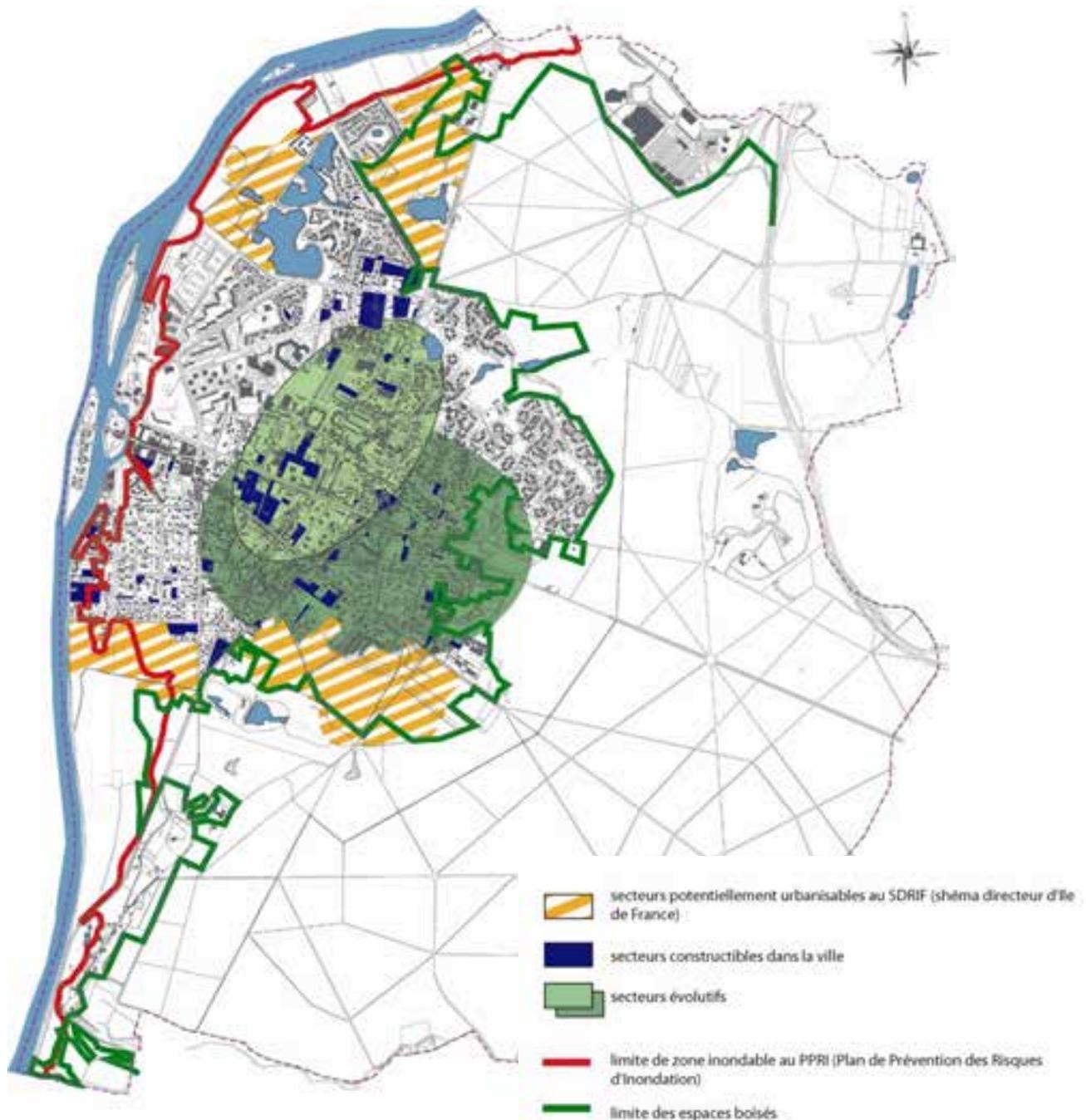
3.1.1.1. Des secteurs centraux en manque d'identité et qui devraient faire l'objet de renouvellement urbain

Les secteurs situés de part et d'autre de la rue de Beaumont et pour partie de part et d'autre de la rue de Pontoise, présentent aujourd'hui un paysage peu structuré et de faible cohésion urbaine.

Situés le long de l'axe nord-sud, ils représentent pourtant une partie importante du cœur de ville et forment un ensemble qui fait lien entre les différents quartiers centraux.

Le manque d'identité et de lisibilité de ces secteurs nuit considérablement à la cohérence générale du dispositif urbain. Certaines implantations importantes au cœur de ces tissus sont aujourd'hui vieillissantes et des mutations à court terme envisageables qu'il conviendrait de bien encadrer.

3.1.1.2. Les potentialités du tissu





3.1.1.3. Un patrimoine bâti vieillissant dont le renouvellement n'est pas toujours assuré et une évolution mal maîtrisée vers la parcellisation

Aujourd'hui les secteurs traditionnels de maisons ont du mal à évoluer. Le desserrement des foyers lié au vieillissement de la population fait que les tissus de maisons vieillissent. Leur renouvellement n'est aujourd'hui pas toujours assuré et les coûts fonciers importants pour que la revente de ces biens n'est pas toujours facile.

La division parcellaire devient alors une réponse à la difficulté de vendre le bien et elle engage avec elle un processus de densification générale du tissu difficile à contrôler et souvent dévastateur pour l'environnement.

3.1.1.4. Un centre historique pas toujours valorisé

Le centre ancien présente des qualités formelles de bâtis et d'espace reconnus appréciées par tous. Son dynamisme commercial est réel. Aujourd'hui on constate que certains bâtis se dégradent et qu'il convient de guider l'éventuel renouvellement qui permet de s'opérer.

3.1.1.5. Des circulations de transit et de desserte parfois difficiles

La commune de L'Isle-Adam est peu étendue et elle est constituée d'un réseau de voiries principales relativement peu développé. Les axes de circulation en « patte d'oie » se structurent du pont du Cabouillet vers les différents grands axes de desserte de la Région Ile-de-France et les réseaux locaux.

Certains de ces axes connaissent un afflux de circulation non négligeable jusqu'à 15 000 véhicules / jour. L'augmentation des flux de circulation s'expliquent par les déplacements domicile – travail et par un transit minimum de voitures des communes environnantes. Il est à supposer qu'une partie des habitants de Parmain qui souhaitent rejoindre la RN1 traverse L'Isle-Adam.

La circulation de poids lourds est contraignante. Les vitesses atteintes sur des voies aujourd'hui peu partagées sont souvent excessives.

La traversée de l'Oise, unique, est rendue difficile par son caractère morphologique même, aggravé encore par la présence d'un passage à niveaux en sortie de pont, mais c'est aussi ce caractère qui lui confère un rôle intéressant de porte d'entrée vers le centre-ville. La situation excentrée, au-delà des limites du territoire communal et au-delà de l'Oise de la gare SNCF, renforce encore l'effet « goulot » de cette traversée.

3.1.1.6. Les lisières de la forêt

Elles cernent le tissu bâti et en limite considérablement les extensions. Elles forment une limite rigoureuse pour l'urbanisation.

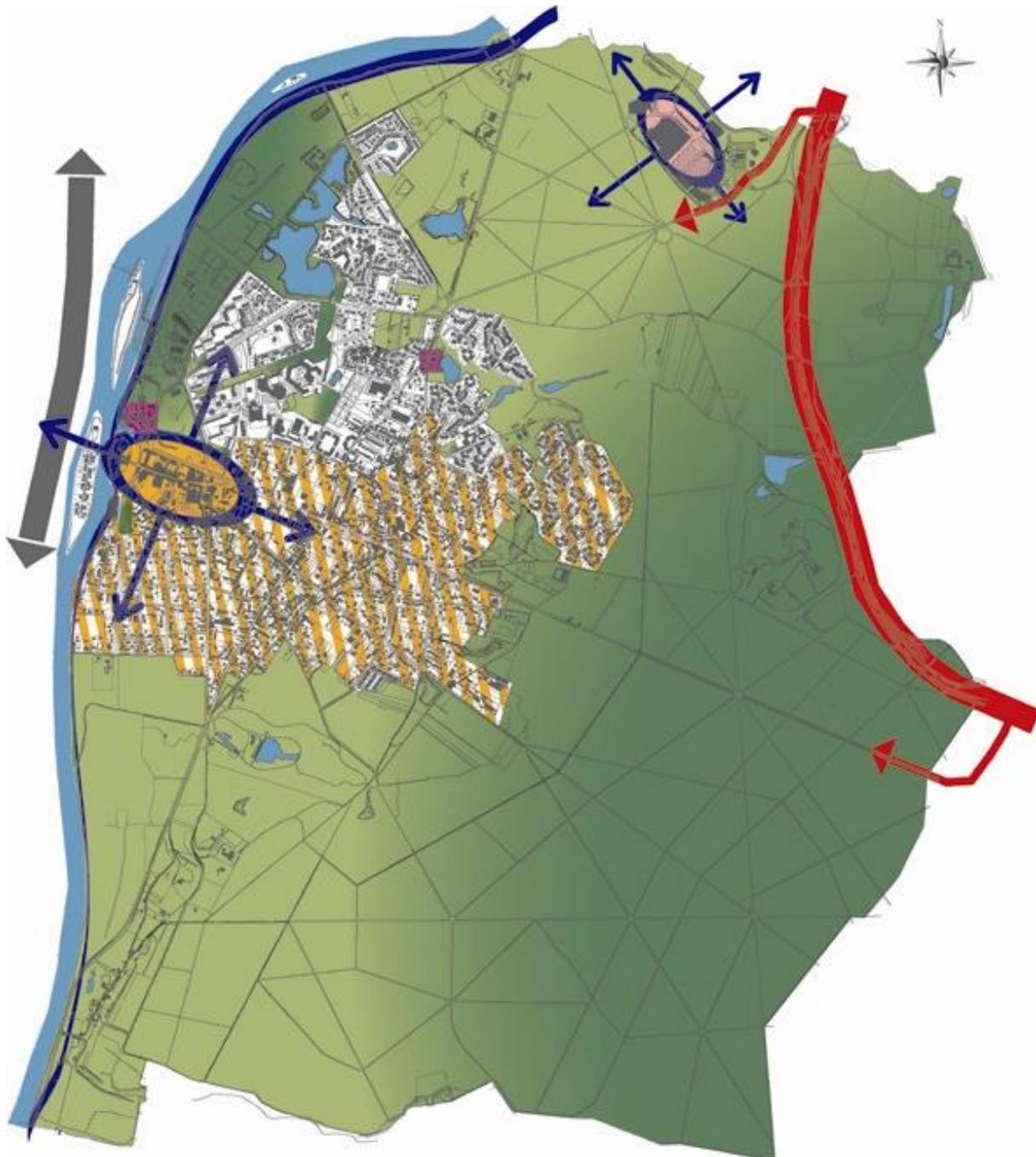
3.1.1.7. La zone inondable du PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Oise détermine des secteurs non constructibles ou constructibles sous certaines conditions.

Il recouvre en particulier certains secteurs définis au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France comme potentiellement constructibles et en limite ainsi considérablement la constructibilité réelle.



3.1.2. Les atouts



-  le site exceptionnel des berges de l'Oise et des îles
-  un massif forestier et des espaces plantés intégrés au tissu
-  un patrimoine architectural et de jardins préservé
-  des sites touristiques renommés
-  des accès routiers et ferroviaires importants mais n'empiétant pas sur le territoire communal
-  des axes de transport
-  une identité affirmée d'un centre-ville de fort rayonnement
-  un secteur commercial périphérique à potentialités importantes



3.1.2.1. Un site naturel exceptionnel

Inscrite entre l'Oise et la forêt, la commune bénéficie d'un site naturel tout à fait exceptionnel qui participe pleinement à son attractivité.

Le respect et la valorisation de ces éléments doivent être un élément guide du Plan Local d'Urbanisme.

3.1.2.2. Des espaces plantés intégrés au tissu

Mais ce sont aussi les espaces boisés intégrés aux tissus qui donnent l'image de ville verte dont bénéficie la ville. Ils sont souvent essentiels pour l'armature même de la ville dans la mesure où ils participent pleinement au dispositif urbain. Lorsqu'ils sont résiduels, alors leur intérêt est moindre et ils prennent un rôle d'accompagnement apprécié et participent à la qualité de vie ressentie par les habitants.

3.1.2.3. Un patrimoine architectural et de jardins préservé

Le patrimoine du XIXe siècle et du début du XXe siècle est important, tant en matière de bâtiments que de jardins, de parcs ou de bments.

De nombreuses maisons témoignent du caractère passé de la ville, ainsi que quelques parcs et jardins et il convient dans le cadre du PLU de réfléchir à leur devenir.

Aujourd'hui souvent en difficulté, ces propriétés ne peuvent être conservées en l'état. Quelques parcs peuvent receler des trésors botaniques.

Il faut donc imaginer de quelle manière ces propriétés vont pouvoir évoluer et éventuellement protéger certains éléments qui apparaissent comme réellement patrimoniaux.

3.1.2.4. Des sites touristiques renommés

Le pavillon chinois du parc de Cassan ou la plage sont des lieux touristiques renommés dont le rayonnement est au minimum régional.

Mais d'autres sites peuvent émerger qui compléteraient et enrichiraient cet ensemble. Le patrimoine bâti du XIXe siècle, les rives de l'Oise, les îles ou la forêt pourraient aussi participer à l'attrait touristique de la ville.

3.1.2.5. Une identité affirmée d'un centre-ville de fort rayonnement

Le centre-ville présente l'image à peu près préservée d'un centre bourg du XIXe siècle. La volumétrie du bâti, la mitoyenneté, les rythmes et les modénatures y ont été conservés.

Toutefois, les commerces ont naturellement évolué et leur impact sur le paysage global a considérablement augmenté. Le tissu commercial est riche et complémentaire du marché. L'offre globale est intéressante et attractive.

Le PLU devra pouvoir concilier développement commercial et environnement urbain, patrimoine bâti et dynamisme des fonctions.

3.1.2.6. Des accès routiers et ferroviaires importants mais n'empiétant pas sur le territoire communal

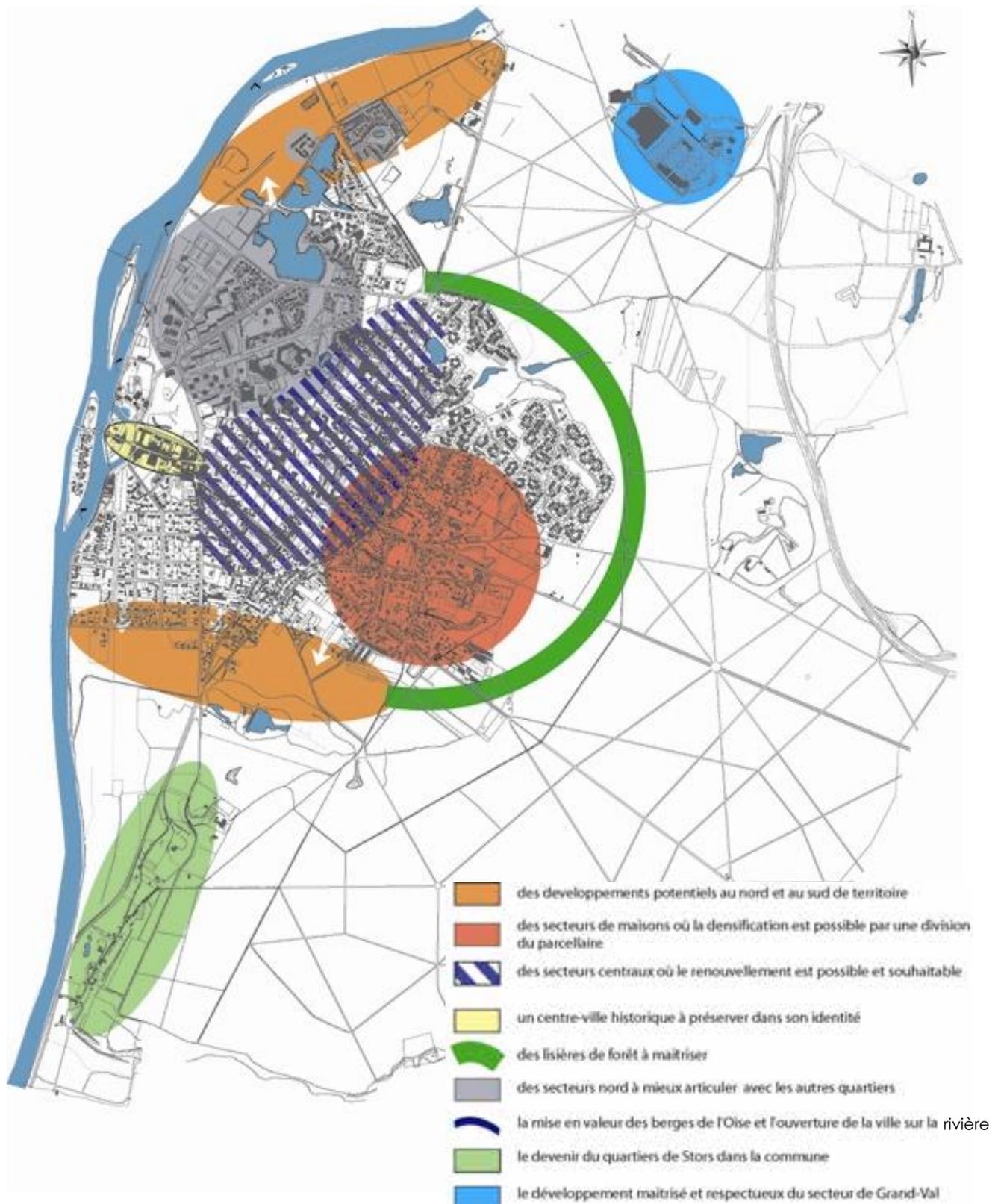
La ville est bien desservie mais en limite de son territoire. Elle bénéficie d'importants éléments d'infrastructure de transport mais qui de par leur situation n'engendrent pas de nuisances significatives sur le territoire.



3.1.3. Les enjeux

Au regard du diagnostic et de la présentation des contraintes et des atouts du territoire de nombreux enjeux se dégagent.

Ils portent, globalement, sur la maîtrise de l'existant et sur un développement raisonnable et contrôlé de la commune sur l'ensemble des problématiques.





3.1.3.1. Vers une augmentation raisonnée de la population

L'objectif de la municipalité de L'Isle-Adam est de voir la croissance de la population adamoise ne pas dépasser les 15 000 habitants.

La lecture des tissus faisant apparaître des parcelles vides et des parcelles aujourd'hui non exploitées laisse à penser que cet objectif pourrait être facilement atteint. Seulement au regard des données croisées des contraintes du SDRIF et du PPRI ces surfaces sont très largement réduites.

La densification des tissus constitués est une des options pour le maintien de la population actuelle et pour une augmentation de la population moyenne d'environ 1% par an. Cette densification pourrait s'effectuer par une division du parcellaire à travers l'aménagement des fonds de parcelles ou par l'implantation de petits collectifs, sur les parcelles les plus importants et en particulier sur certaines propriétés aujourd'hui en déshérence.

Alors que le caractère, très pavillonnaire, de la ville lui confère une identité forte, ce type de densification pourrait en changer très largement son image. C'est pourquoi il convient de réfléchir sur d'autres modes de renouvellement, de concentrer sur des secteurs centraux aujourd'hui vieillissants et en manque d'identité tels que le quartier de Nogent de par et d'autre de la rue de Beaumont et par extension la rue de Pontoise. Un renouvellement urbain sur ces zones permettrait de redonner à ces lieux un aspect et une attractivité aujourd'hui en baisse et de renforcer considérablement l'armature de la ville.

3.1.3.2. Vers une mise en compatibilité avec le SDRIF

Cette mise en compatibilité se fera notamment via les orientations suivantes :

- une densification urbaine modérée de la commune,
- un effort de densification dans un rayon de 1 000 m autour de la gare de L'Isle-Adam Parmain,
- l'utilisation raisonnable des extensions de l'urbanisation,
- la préservation de la trame verte aux différentes échelles (quartier, commune, grand territoire) et concernant les différents types d'espaces : naturels, boisés, agricoles, urbanisés (parcs),
- la préservation et la création des continuités des circulations agricoles et forestières,
- la préservation de la trame bleue grâce à la non imperméabilisation des berges et la soustraction de l'Oise aux réseaux d'assainissement.

3.1.3.3. Adaptation du parc de logements

Il est nécessaire de favoriser une évolution du parc de logements afin :

- d'accompagner la croissance démographique, tirée par le solde migratoire
- de favoriser le renouvellement de la population en cours
- de continuer l'adaptation du parc de logements aux caractéristiques des ménages (augmentation déjà constatée de la part des appartements et des petits logements)
- d'étoffer l'offre de logements en location, dans la suite de la tendance constatée durant les dernières années, afin de favoriser les parcours résidentiels

3.1.3.4. Maintien des établissements économiques et accueil de nouvelles entreprises

Il est souhaitable, pour le dynamisme économique et général de la commune, de favoriser l'implantation d'établissements économiques, afin de :

- contrer la baisse du nombre d'emplois dans la commune
- garantir un indicateur de concentration d'emplois correct



- diversifier les emplois pour permettre aux CSP moyennes et inférieures d'avoir un travail proche de leur domicile
- maintenir un tissu économique diversifié

3.1.3.5. Développement des mobilités sur la commune et avec les communes voisines

Une mobilité facilitée favorise le bon fonctionnement de la commune et participe d'un cadre de vie agréable. Les Adamois utilisent beaucoup la voiture pour leurs déplacements. Cependant, une amélioration de l'offre multimodale ne peut-être que bénéfique pour la commune. L'amélioration de la mobilité passera par :

- Le développement des modes doux
- Le développement de la multimodalité en lien avec la gare Transilien de L'Isle-Adam Parmain afin d'améliorer les temps de trajet et de rendre le train plus avantageux
- L'aménagement de cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier les sites naturels de la commune et de ses environs (bords de l'Oise, forêt, PNR du Vexin)

3.1.3.6. Mise en valeur des atouts naturels du territoire pour accroître l'attractivité et développer le tourisme

L'Isle-Adam a tout intérêt à mettre en valeur ses atouts naturels pour ses habitants et pour les touristes. Ceci passera notamment par des actions visant à :

- développer les cheminements doux afin de relier les principaux sites naturels et patrimoniaux d'intérêt,
- insérer du mieux possible le futur port de plaisance dans son environnement naturel et urbain.

3.1.3.7. Préservation du centre-ville

Le centre-ville de L'Isle-Adam est la zone la plus attractive de la commune pour ces commerces, équipements, restaurants, services, etc. Des difficultés relatives de stationnement à certaines heures ou durant des époques spécifiques de l'année sont à prendre en compte sans pour autant transformer le centre en vaste aire de stationnement (parkings déjà nombreux).

Par préservation, il s'agit de prendre en compte le bâti et son entretien. La Grande Rue, constituée par des maisons de ville de caractère, ont des façades souvent très dégradées en contraste avec les devantures de commerces bien entretenues.

L'attractivité des commerces peut être, dans les années à venir, compromise. Actuellement, la prolifération des enseignes de services, est dans une certaine mesure un facteur de baisse de la fréquentation du centre-ville. Si cette tendance s'accroît, elle pourrait mettre en péril l'équilibre existant.

3.1.3.8. Vers une valorisation élargie des berges de l'Oise

Les berges de l'Oise ont été bien aménagées sur le tronçon de la Place du Pâtis à La Plage. Alors que la présence de l'Oise est peu sensible sur la commune, si ce n'est en centre-ville, l'objectif pourrait être, qu'à court ou moyen terme, s'opère un élargissement de l'aménagement des berges, vers un parc urbain linéaire.

Une valorisation des berges est un enjeu autant local, pour la satisfaction des adamois promeneurs ou cyclistes, qu'intercommunal au travers de l'action des VNF et syndicat des voies navigables de France, renforçant les liaisons et la continuité des aménagements des communes du bord de l'Oise. L'amélioration de l'état du chemin de halage participera également à une meilleure liaison des quartiers nord de la ville au quartier sud de la ville.



3.1.3.9. Vers une meilleure articulation des secteurs nord de L'Isle-Adam

Les secteurs nord de L'Isle-Adam, d'urbanisation plus récente, pourraient bénéficier d'une meilleure articulation avec le centre-ville. Etant constitués de plusieurs lotissements ou quartiers successifs, ils ne sont aujourd'hui pas traversants et sont ressentis comme refermés sur eux-mêmes.

L'aménagement des bords des étangs, permettrait d'accueillir un public différent et la requalification et l'extension de l'allée verte vers la forêt devrait redonner une nouvelle structure à ces quartiers.

Le projet de création d'un port de plaisance est un enjeu aussi bien pour le quartier de la Garenne, que pour tous les secteurs nord existants ou projetés.

3.1.3.10. Devenir du quartier de Stors

Le Hameau de Stors connaît ces dernières années un regain d'urbanisation malgré les contraintes fortes du PLU.

L'essor de ce hameau est cependant très contraint par le SDRIF et les possibilités de liaison avec la ville ne sont pas souhaitées. Bien qu'il puisse être envisagé de ne pas impulser de changements profonds sur ce lieu, il est important d'en maîtriser son urbanisation et de mieux l'encadrer.

3.1.3.11. Un secteur commercial et artisanal à valoriser

Le secteur de Grand Val situé au nord-est de la commune, est extrêmement bien localisé en périphérie des zones urbanisées et à proximité d'importants axes routiers.

La ZAE et la ZAC du Grand Val sont aujourd'hui presque complets. La zone commerciale est constituée de nombreuses enseignes et sa zone de chalandise va au-delà de la commune. La zone artisanale ne connaît pas la même dynamique et les transformations d'entreprises y sont importantes.



4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL



4.1. Les étapes de construction du projet communal

4.1.1. Scénarios de développement

4.1.1.1. Imaginer L'Isle-Adam demain

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des prospectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune de l'Isle Adam à l'horizon 2030, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

Après un épisode de forte croissance démographique entre 1968 et 1975, le rythme s'essouffle et le nombre d'habitants continue de diminuer à l'Isle Adam jusqu'au début des années 1980. Puis, la croissance reprend de façon stable et modérée.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	6 920	9 971	9 479	9 979	11 163	11 575	11 804

Evolution de la population à l'Isle Adam entre 1968 et 2014 – Source : Insee

La commune présente d'autre part un solde migratoire instable :

- Il a porté la croissance démographique entre 1968 et 1975 (4,5%/an), période correspondant à une construction massive de logements sur le territoire communal, accueillant de nouvelles populations.
- Il est ensuite devenu négatif, expliquant la chute du nombre d'habitants entre 1975 et 1982, période sur laquelle le solde naturel n'a pas pu compenser le déficit.
- Après un gain d'attractivité dans les années 90, ce dernier chute à nouveau, mais la croissance reste stable.
- **Entre 2009 et 2014, les soldes naturel et migratoire sont équivalents.**



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,4	-0,7	0,6	1,3	0,4	0,4
due au solde naturel en %	0,8	0,4	0,2	0,4	0,3	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	4,5	-1,1	0,5	0,9	0,0	0,2

Variation annuelle des soldes naturel et migratoire en % - Source : Insee

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 10-15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune de l'Isle Adam.

Ces scénarios devront être débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir le scénario qui servira de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumenteront le projet communal et fonderont le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers. Chaque scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle sera mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable.

4.1.1.2. Le calcul du point mort

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de l'Isle Adam répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de 11 976 habitants environ (INSEE 2013). Le fonctionnement des équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement
- le desserrement
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires

L'ensemble de ces phénomènes sont regroupés pour calculer le point mort, permettant le maintien de la population communale sur la **période 2016 – 2030**.

Le renouvellement

Le renouvellement correspond à la vie du parc de logements en dehors de la construction neuve.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation totale du parc durant la même période.



Pour rappel, sur la période 2008 - 2013, le taux de renouvellement est de 1,09 %. De ce fait, un certain nombre de logements ont disparu du parc durant cette période.

Lorsque ce pourcentage est positif, on estime que le nombre de nouveaux logements construits augmente plus vite que le nombre total de logements du parc. Ceci peut s'expliquer par des suppressions de logements.

➤ POINT MORT
- renouvellement **0,7 %**

L'hypothèse choisie part du principe que la commune a engagé une démarche volontariste visant à l'utilisation des constructions existantes.

Le desserrement

Le desserrement correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.

L'Isle Adam, comme toutes les communes du territoire national, voit le nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de la décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

Après une augmentation du desserrement des ménages, la tendance depuis 2008 tend s'inverser.

L'hypothèse choisie estime que le phénomène de desserrement des ménages progressera de nouveau.

Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2013 était de 2,3.

➤ POINT MORT
- desserrement **2,2**

La variation des résidences secondaires et logements vacants

Cette variation correspond à la prise en compte de la fluidité du marché associée à des modes d'occupation non destinés à une occupation de type résidence principale.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Pour rappel, le pourcentage de logements vacants sur la période 2008-2013 est de 7,18 %.

Et la part des résidences secondaires représentait 2,0 %.



Dans la commune de l'Isle Adam, le nombre et la proportion des résidences secondaires reste faible et stable.

➤ POINT MORT	
- résidences secondaires	1,9 %
- logements vacants	3,5 %

L'hypothèse choisie estime que la part des résidences secondaires va légèrement diminuer par rapport à la période antérieure.

En revanche la mobilisation des logements peut varier de manière considérable. L'hypothèse choisie part du principe que la commune entame une démarche visant à la diminution des logements vacants, passant de 4,8 % à 3,5 %.

Les logements construits depuis le dernier recensement INSEE

De plus, la commune, qui poursuit son développement, est concernée par une production de logements, en phase de projet ou en cours de construction, devant être prise en compte afin de garantir ses objectifs de développement maîtrisé. Par conséquent ces nouveaux logements seront déduits du nombre de logements à produire en plus énoncé plus tôt.

La construction de 547 logements a été autorisée en 2014, 2015, 2016 et 2017, ce qui réduit le nombre de logements nécessaires à construire sur la commune.

➤ POINT MORT	
- logements autorisés en 2014-16	815

4.1.1.3. Rappel des taux déterminés

➤ POINT MORT	
- renouvellement	0,7 %
- desserrement	2,2
- résidences secondaires	1,9 %
- logements vacants	3,5 %
- logements construits en 2014-17	815



4.1.1.4. Besoins théoriques en logements entre 2014 et 2030 issus du point mort

➤ POINT MORT

Renouvellement	669
Desserrement	119
Résidences secondaires	- 3
Logements vacants	- 73
Logements construits en 2014-17	- 815
Nombre de logements total	-103

L'hypothèse choisie induit un nombre de logements total nécessaire négatif. Ainsi ce montant est à retirer du besoin en constructions de nouveaux logements.



4.1.2. Combien de logements à construire à l'horizon 2030 et quels besoins en logements

4.1.2.1. Les tendances passées

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- Une croissance de la population relativement modérée depuis les années 1980.
- Une population jeune malgré un vieillissement constaté sur les dernières années.
- Une instabilité de la taille des ménages.

4.1.2.2. Le choix d'un taux de variation annuel moyen

Le tableau ci-dessous représente l'estimation des besoins en logements suivant le taux de croissance démographique choisi et l'hypothèse de point mort.

HYPOTHESE RETENUE

- Un taux de variation annuel moyen de 1 % après lissage

➤ HYPOTHESE RETENUE	
Population nouvelle projetée	15 376
Habitants supplémentaires /2017	3 576
<i>Dont population absorbée par les projets en cours (en novembre 2017)</i>	1700
Population nouvelle prise en compte	1 876
Besoin en logements pop. nouvelle	853
Besoin en logements point mort	-103
Besoin lié aux RSLV / desserrement	47
Besoin en logement total	797
soit en logements par an	61



HYPOTHESE BASSE

- Un taux de variation annuel moyen de 0,8 %

➤ HYPOTHESE BASSE

Population nouvelle projetée	14 985
Habitants supplémentaires /2017	3185
<i>Dont population absorbée par les projets en cours (en novembre 2017)</i>	1700
Population nouvelle prise en compte	1485
Besoin en logements pop. nouvelle	675
Besoin en logements point mort	-103
Besoin lié aux RSLV / desserrement	37
Besoin en logement total	609
soit en logements par an	47

HYPOTHESE HAUTE

- Un taux de variation annuel moyen de 1,2 %

➤ HYPOTHESE HAUTE

Population nouvelle projetée	15 776
Habitants supplémentaires /2017	3 975
<i>Dont population absorbée par les projets en cours (en novembre 2017)</i>	1700
Population nouvelle prise en compte	2 276
Besoin en logements pop. nouvelle	1 035
Besoin en logements point mort	-103
Besoin lié aux RSLV / desserrement	57
Besoin en logement total	989
soit en logements par an	76



4.1.2.3. L'impact sur l'effectif des équipements scolaires

Remarque : Ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et élémentaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à l'Isle Adam présentent un taux d'occupation d'environ 26 élèves par classe. Les tableaux suivant, établis à partir des moyennes de l'INSEE et des données de la commune, permettent de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

<i>Etat initial</i>		
2013		
Population actuelle	11 976	
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	988	8%
...dont la population scolarisée en maternelle	351	3%
...dont la population scolarisée en élémentaire	637	5%
Total de la population scolarisée	2 570	21%
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	38	
Nombre moyen d'élèves par classe	26	

Selon les prévisions démographiques énoncées par chaque hypothèse de développement, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030.

Hypothèse retenue

<i>Situation projetée</i>		
Horizon 2030		
Population nouvelle	15 376	
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	1 268	
...dont la population scolarisée en maternelle	451	
...dont la population scolarisée en élémentaire	818	
Total de la population scolarisée	3 300	
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	48,8	
Nombre de classes maternelles et primaires supplémentaires nécessaires	11	

Selon l'hypothèse, la commune devra envisager la création 11 classes supplémentaires à l'horizon 2030.



L'impact sur le stationnement

Le mode de vie à l'Isle Adam est fortement dépendant d'un mode de déplacement véhiculé. Un ménage dispose en moyenne de 1,19 voitures en France (Insee 2011).

La problématique du stationnement peut alors constituer une préoccupation grandissante à mesure que la capacité de stationnement de la commune peut être dépassée par le nombre croissant de véhicules venus avec les nouveaux habitants.

Ainsi, on peut estimer le nombre de voitures pour chaque hypothèse de développement.

L'aménagement de nouveaux logements devra prendre en compte le besoin en stationnement. De même que l'accueil de visiteurs produit également un besoin en places.

Hypothèse retenue

	Etat initial 2013	Etat projeté 2030
Desserrement		2,20
Nombre de ménages	5 245	6 989
Nombre moyen de voitures par ménage	1,19	1,19
Nombre de voitures	6 242	8 317
Nombre de voitures supplémentaires	997	2 075



4.1.3. La réceptivité du territoire communal

Le territoire se caractérise par de nombreuses mesures de protection qui s'accumulent et se superposent. Ces diverses mesures et inventaires conditionnent fortement le développement communal et peuvent, dans certains cas, restreindre certaines disponibilités foncières ou, du moins, conditionner fortement leurs utilisations.

Au regard des besoins en logements estimés selon les différentes hypothèses et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le PLU en vigueur.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à s'interroger autant sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine.

Aussi ont été distinguées :

- **Les dents creuses** : parcelles cadastrales actuellement non construites, classées en zones urbaines du PLU en vigueur,
- **Les divisions parcellaires** : parcelles construites situées en zone U du PLU en vigueur, constituant un potentiel de développement intéressant à développer.

La méthodologie suivante a été appliquée :

- croisement des photos aériennes avec visite de terrain
- prise en compte des projets de la commune
- prise en compte des contraintes naturelles ou réglementaires (Plan de Prévention des risques inondation, ZNIEFF, lisières, etc.) et de la proximité des réseaux (notamment voirie carrossable et assainissement collectif).

La Loi ALUR favorise en priorité l'utilisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir des extensions à l'urbanisation.

Le rapport de présentation du PLU doit intégrer « une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

4.1.3.1. Le potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis – Identification large

Dans un premier temps, un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de l'Isle Adam a permis de mettre à jour environ **18,65 ha** de foncier à destination de l'habitation et **8,2 ha** à destination d'activités ou de grands équipements dont les potentialités sont à interroger.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de l'Isle Adam et au sein de zones constructibles de l'actuel PLU, document d'urbanisme en vigueur. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction.

Une définition plus fine de ces espaces a ensuite été réalisée. Elle tient compte des secteurs inscrits dans le patrimoine paysager, ainsi que les espaces cultivés tels que les jardins paysagers et les potagers.

L'identification de ces espaces a conduit à la définition de leur typologie. Il y a tout d'abord des parcelles en dents creuses, non bâties insérées dans un tissu bâti compris dans la zone urbaine « U » du document d'urbanisme en vigueur, puis des espaces non bâtis représentant un potentiel issu de divisions parcellaires. Ces typologies sont représentées dans la cartographie suivante.



POTENTIEL DE DENSIFICATION EN ZONES URBAINES

Légende

- Contour communal
- ▭ Enveloppe urbaine
- ▭ Patrimoine végétal remarquable

Potentiel foncier

- Dents creuses priorité 1
- Dents creuses priorité 2
- Divisions parcellaires priorité 1
- Divisions parcellaires priorité 2

Prescriptions du PLU en vigueur

- ▭ Espaces Boisés Classés
- ▭ Emplacements réservés

0 150 300 450 m



N



Le potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis à l'Isle Adam selon quatre typologies



Les espaces identifiés sont marqués par une priorisation suivant différents indices de priorité 1 et 2. Ils sont considérés selon des critères de mutabilité imminente, c'est-à-dire un phasage dans les premières années d'application du futur PLU ou à plus long terme. Un coefficient de rétention foncière est appliqué pour quantifier ce phénomène et déterminer la surface disponible selon ce phasage. Les parcelles aux disponibilités immédiates sont quant à elles marquées d'un coefficient nul.

Le potentiel de densification de ces espaces s'inspire des densités retrouvées directement à proximité des parcelles identifiées : Si aucune orientation n'est proposée lors de l'élaboration du PLU (comme une OAP), la densité qui sera retrouvée au sein d'un espace identifié devrait être semblable à la densité environnante.

Ainsi, le potentiel de densification est l'application de la densité voisine par la surface de la parcelle identifiée, par le coefficient de rétention estimé en fonction de l'indice de priorité.

4.1.3.2. Les dents creuses

Surface brute disponible

Dans cette première phase de travail, **7,16 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de l'Isle Adam. Cette surface prend la forme de dents creuses situées dans les zones U du PLU.

DENTS CREUSES AVANT RETENTION	
Dents creuses priorité 1	Dents creuses priorité 2
4,54 ha	2,62 ha

Surface nette disponible

Il s'agit de parcelles entières au cœur du tissu urbain qui ne sont pas urbanisées, et qui sont parfois dans un état en friche. Bien que ces parcelles permettent une gestion simple d'aménagement, leur indice de priorité est estimé en fonction de leur proximité avec le bâti et les réseaux existants, par rapport à leur surface, leur vocation actuelle (verger, potager,...). L'indice de priorité 1 indique qu'une implantation peut être immédiate, tandis que l'indice 2 met en garde contre une réticence possible des habitants proches. Ne pouvant cependant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, des coefficients en pourcentage sont appliqués à ces parcelles. En effet, même si leur mobilisation peut paraître évidente, le risque de rétention foncière n'est pas à exclure. Pour l'indice 1, le coefficient de rétention foncière est de **10%**. Pour l'indice 2, le coefficient de rétention foncière est de **20%**.

DENTS CREUSES APRÈS RETENTION					
Dents creuses priorité 1			Dents creuses priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
4,54	10	4,09	2,62	20	2,10

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en dents creuses est de 6,19 ha.**



Potentiel de construction de logements

Cette haute priorisation du foncier (foncier identifiée comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU) permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **186 logements**, si l'on considère une densité moyenne de **30 log/ha**.

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES DENTS CREUSES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
123 logements	63 logements	186 logements

A noter que ce calcul ne tient pas compte des regroupements envisageables de dents creuses mitoyennes qui augmenteraient la constructibilité globale du foncier regroupé.

De même que la densité voisine suppose une typologie de logements qui pourrait être trop consommatrice d'espace. La mixité de typologie de logements n'est pas à exclure. De plus il existe des solutions architecturales permettant une optimisation de l'espace. Il ne faudrait donc pas écarter les dents creuses au potentiel de logement nul.

4.1.3.3. Les divisions parcellaires

Surface brute disponible

Dans cette phase de travail **11,49 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de l'Isle Adam. Cette surface est issue des divisions parcellaires potentielles. Ces opportunités foncières ont un potentiel de construction qui serait intéressant à développer, en prévision. Toutefois, leur mobilisation ne pourrait être aussi simple que pour des parcelles libres d'un seul tenant.

DIVISIONS PARCELLAIRES AVANT RETENTION	
Divisions parcellaires priorité 1	Divisions parcellaires priorité 2
6,42 ha	5,07 ha

Surface nette disponible

Il convient donc de marquer ces espaces selon des disponibilités moins évidentes que les précédentes dents creuses. De plus, ne pouvant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, un coefficient plus important est appliqué aux parcelles concernées. Les divisions parcellaires de priorité 2 sont des emprises non situées directement sur des voies ou présentant des enjeux paysagers (potagers, vergers, ...).

Le coefficient de rétention appliqué aux divisions parcellaires de priorité 1 est de **20%**, alors que pour la priorité 2, il est de **30%**.

DIVISIONS PARCELLAIRES APRÈS RETENTION					
Priorité 1			Priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
6,42	20	5,14	5,07	30	3,55



Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en divisions parcellaires est de 8,69 ha.**

Comme précédemment, si aucune orientation n'est proposée lors de l'élaboration du PLU, la densité retrouvée au sein d'un espace identifié devrait, à minima, être comparable à celle des parcelles voisines. Le potentiel de logements de ces espaces s'inspire donc des densités retrouvées directement à proximité des parcelles identifiées.

Potentiel de construction de logements

Cette seconde priorisation du foncier, identifié comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU, permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **261 logements**, si l'on considère une densité moyenne **de 30 log/ha.**

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENT EN DIVISIONS PARCELLAIRES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
154 logements	107 logements	261 logements

A noter que ce calcul ne tient pas compte des regroupements de dents creuses mitoyennes envisageables qui augmenteraient la constructibilité globale du foncier regroupé.

De même que la densité voisine suppose une typologie de logements qui pourrait être trop consommatrice d'espace. La mixité de typologie de logements n'est pas à exclure. De plus il existe des solutions architecturales permettant une optimisation de l'espace. Il ne faudrait donc pas écarter les divisions parcellaires au potentiel de logement nul.

4.1.3.4. Le potentiel de densification total

- Ainsi, les dents creuses et divisions parcellaires repérées **au cœur de l'enveloppe bâtie** de l'Isle-Adam, permettent la construction quasi certaine de **447 logements** suivant la densité appliquée.
- La comparaison avec l'hypothèse de développement permet d'ores et déjà de constater que l'enveloppe urbaine actuelle ne suffit pas à répondre aux besoins en logement identifiés. En effet, les besoins en logements issus des hypothèses de développement représentent 797 unités à l'horizon 2030. Ainsi, une extension urbaine pouvant accueillir 350 logements est nécessaire. Avec une densité de 30 logements par hectare, cette extension représenterait environ 11,7 ha.



4.1.4. Les disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine à destination d'équipement

De la même manière que pour l'identification du potentiel foncier à destination de l'habitat, un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de l'Isle Adam a permis de mettre à jour environ **6,5 ha** de foncier à destination de grands équipements.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de l'Isle Adam et au sein de zones constructibles de l'actuel PLU, document d'urbanisme en vigueur. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction.

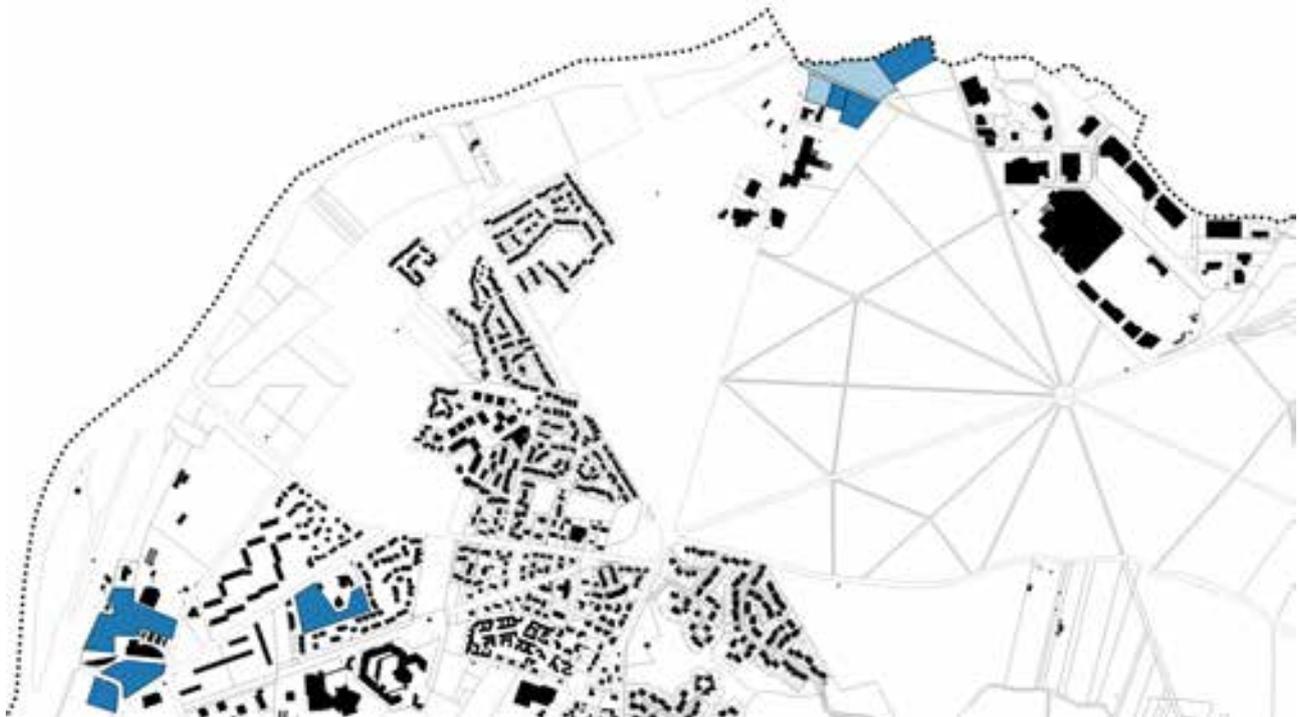
Légende

Contour communal

Potentiel foncier

Dents creuses à destination d'équipement

Divisions parcellaires à destination d'équipement



Le potentiel de densification à destination d'équipement à l'Isle Adam



4.1.5. Les besoins en logements locatifs sociaux

En application de la loi Duflot du 18 janvier 2013, la commune souhaite atteindre une part de logements sociaux d'au moins 25 % du parc de résidences principales.

Le PADD prévoit la création d'environ 800 nouveaux logements sur la commune dont près de 450 dans l'enveloppe urbaine.

<i>Répartition des Logements sociaux</i>	<i>Nombre de logements sociaux</i>
Projets en cours	476
Secteurs de Mixité Sociale	115
OAP	170
TOTAL	761

Ces 761 logements créés permettent d'atteindre les 25% de logements sociaux à l'horizon 2030.

Ce total de logements sociaux implique pour la majorité d'entre eux des phénomènes de renouvellement urbain car 15% des logements sociaux sont prévus en espaces déjà urbanisés à travers l'outil des secteurs de mixité sociale.

Dans les zones à urbaniser en extension, la proportion de logements sociaux est de 50% permettant une grande mixité sociale,

Nombre de logements à construire en extension	340
<i>Dont logements sociaux</i>	170
Soit	50%



4.2. Le choix des orientations du PADD

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant plusieurs enjeux à l'Isle-Adam. Ces enjeux, accompagnés d'une vision du territoire propre à la municipalité, ont permis d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

4.2.1. Axe 1 : Encadrer le développement des quartiers

<i>Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD</i>	<i>Justification de l'orientation</i>
<p>Préserver le caractère des quartiers d'habitations individuelles</p> <p>Ces secteurs font l'objet de pressions fortes en matière de renouvellement.</p> <p>L'urbanisation de ces terrains risque de faire disparaître des traces significatives de l'histoire de la ville ainsi que des boisements importants.</p>	<p>Permettre une progressive densification des secteurs traditionnels de maisons tout en préservant leur caractère spécifique.</p> <p>Rechercher un équilibre entre la nécessité de renouvellement du tissu de maisons et la préservation des ambiances et de la qualité de vie.</p>
<p>Favoriser le renouvellement des secteurs de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Pontoise</p> <p>La morphologie de ces secteurs mixtes peut favoriser les opérations de recomposition.</p>	<p>Redonner forme à ces secteurs.</p> <p>Permettre le renouvellement de ces quartiers dans le respect des composantes du tissu.</p> <p>Affirmer l'idée de centralité de ces axes structurants en périphérie immédiate du cœur de ville.</p>
<p>Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs situés en limite de ville et assurer leur lien avec les tissus constitués</p> <p>Ces secteurs présentent encore parfois un caractère naturel ou agricole affirmé.</p>	<p>Permettre une évolution de la ville mesurée et encadrée par l'ouverture très progressive à l'urbanisation de ces quartiers, dans le respect des paysages naturels.</p> <p>Permettre une urbanisation diffuse tout en évitant le mitage de ces secteurs.</p>
<p>Assurer la diversité des espaces d'habitat et la mixité sociale</p> <p>En 2016, la part du parc locatif social était de 18,7 %.</p>	<p>Assurer une part de 25 % de logements sociaux dans le parc des résidences principales.</p>



Traduction graphique et réglementaire

La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine permet de densifier les quartiers d'habitations individuelles.

Les règles d'implantation des constructions des zones d'habitat permettent la densification encadrée de grandes parcelles ou des cœurs d'îlots. Elles reprennent les composantes des tissus bâtis et visent à marquer le linéaire de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Pontoise par l'alignement des constructions.

En zone UM, les sous-secteurs UMd et UMp permettent une densification du tissu grâce à une emprise au sol plus importante que dans le reste du tissu urbain (50% maximum).

Les espaces végétalisés remarquables des zones d'habitat sont identifiés et préservés afin de conserver le cadre de vie.

L'implantation de commerces est autorisée sous conditions afin de dynamiser ses secteurs en limite du cœur de ville.

Le règlement graphique délimite trois zones à urbaniser situées en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine et totalisant une surface d'environ 12 hectares. La délimitation des zones à urbaniser tient compte des réseaux existants, des lisières de forêt, des berges de l'Oise et des éléments de patrimoine naturel remarquables identifiés.

Les trois zones à urbaniser sont couvertes par des OAP venant garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement bâti et paysager et assurant la diversité des formes d'habitat. Leur densité moyenne est également réglementée afin de s'adapter au tissu environnant.

Un minimum 35 % de logements sociaux est imposé dans les trois secteurs d'OAP.

4.2.2. Axe 2 : Développer les centralités et favoriser le développement économique

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation
<p>Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale</p> <p>Le centre-ville offre une belle vitalité commerciale.</p> <p>La préservation du commerce de proximité, en particulier alimentaire est importante pour la vie communale.</p>	<p>Faciliter et encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles.</p> <p>Ne pas freiner le développement des commerces par des normes de stationnements inadaptées à la situation en centre-ville.</p>
<p>Permettre aux activités de se maintenir et de s'implanter sur le territoire communal</p> <p>Le territoire communal comporte des activités</p>	<p>Permettre le maintien des activités dans de bonnes conditions.</p> <p>Permettre l'implantation de nouvelles activités</p>



intégrées à certains secteurs d'habitat ainsi qu'une zone UAE dédiée.	dans différents secteurs dans le respect d'un environnement naturel et bâti d'exception.
Favoriser une meilleure accroche du quartier de la Garenne avec les secteurs plus anciens du centre-ville, de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Nogent Certains secteurs du nord de la commune souffrent d'une impression d'isolement vis-à-vis du centre-ville.	Recréer des liens physiques avec ces quartiers à travers des liaisons douces ou le renouvellement progressif des différents quartiers vers des tissus plus homogènes. Renforcer l'ouverture naturelle de ces quartiers vers les rives de l'Oise.
Développer les actions touristiques et environnementales sur les berges de l'Oise Les berges de l'Oise constituent un patrimoine très apprécié et ne sont pas toujours mises en valeur.	Renforcer l'impact des berges et leur donner un rôle structurant pour le territoire. Participer au désenclavement du nord de la commune par le biais de l'aménagement des berges de l'Oise.

Traduction graphique et réglementaire

L'implantation de commerces est autorisée sous conditions afin de dynamiser, entre autre, les secteurs du cœur de ville.

Des linéaires de commerces à préserver sont identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Le règlement interdit le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments concernés par ce linéaire.

Les locaux commerciaux et artisanaux concernés par ce linéaire peuvent se soustraire aux normes de stationnement.

Le règlement prévoit des préconisations spécifiques à la zone UAE afin de favoriser le maintien et la création d'activités économiques.

Les règles d'implantation des constructions visent à marquer le linéaire de l'avenue Michel Poniatowski par l'alignement des constructions, reliant par ce biais le quartier de la Garenne au centre-ville.

Le projet du port de plaisance vise à redynamiser le nord de la commune, notamment par le redéploiement de l'offre touristique. Il lie également le quartier de la Garenne aux berges de l'Oise. Ce projet est couvert par une OAP.

Le règlement des zones situées en limite de l'Oise permettent la construction d'hébergements touristiques.



4.2.3. Axe 3 : Préserver l'environnement

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation
<p>Préserver un environnement exceptionnel, patrimoine commun et élément de l'identité de la ville</p> <p>Le patrimoine commun peut se décliner sous plusieurs thèmes : forêt, coteaux, berge, espaces plantés, parcs...</p>	<p>Préserver les éléments constitutifs de la « ville parc ».</p> <p>Préserver le grand paysage et les vues depuis les hauteurs de la ville, en particulier vers les coteaux de Parmain.</p> <p>Préserver le caractère des entrées de ville.</p>
<p>Assurer la protection des lisières de forêt et affirmer son rôle de lieu de détente</p> <p>La forêt est un élément important du patrimoine naturel de la commune.</p>	<p>Préserver le patrimoine végétal de la commune.</p>
<p>Mettre en valeur les berges de l'Oise et favoriser l'ouverture de la ville sur son fleuve</p> <p>L'Oise est un élément important du patrimoine naturel de la commune.</p>	<p>Protéger les berges de l'Oise et mettre en valeur cet élément de patrimoine naturel.</p> <p>Mettre en valeur les secteurs des étangs et les intégrer au dispositif général de la ville.</p>
<p>Préserver la biodiversité</p> <p>Le patrimoine naturel de la commune est riche : fleuve, forêt, plaine, coteaux, espaces agricoles...</p> <p>Un inventaire des arbres de la commune a mis en évidence des spécimens remarquables sur le plan botanique et ayant un rôle dans la ville.</p>	<p>Préserver le patrimoine naturel de la commune et en particulier les arbres identifiés pour leur importance patrimoniale.</p>
<p>Sauvegarder et protéger le patrimoine architectural de la ville</p> <p>La commune bénéficie d'un patrimoine architectural considérable considéré comme élément de l'identité de la ville.</p>	<p>Renforcer l'unité du bâti du centre-ville.</p> <p>Préserver les bâtiments remarquables identifiés pour leur qualité architecturale ou leur rôle dans le paysage urbain.</p> <p>Apporter une attention particulière au traitement des façades commerciales.</p>



Traduction graphique et réglementaire

Des éléments à préserver du patrimoine naturel et paysager de la commune ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Des espaces boisés classés ont également été identifiés au titre des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Les bandes de 50 mètres de lisières de forêt à protéger sont identifiées au règlement graphique.

Dans la zone AUM, les projets devront se présenter sous forme de projets d'ensembles afin d'assurer la transition entre la ville et la forêt ainsi que la perspective vers les coteaux de Parmain.

Les prescriptions des OAP assurent la préservation des entrées de ville.

Des emplacements réservés pour l'aménagement des berges de l'Oise sont identifiés au règlement graphique.

Le projet du port de plaisance vise à la mise en valeur des berges de l'Oise et des étangs. Ce projet est couvert par une OAP.

Des éléments à préserver du patrimoine bâti sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Un diagnostic architectural, des prescriptions architecturales particulières, un nuancier et des références architecturales ainsi que des prescriptions pour la réalisation des clôtures et ravalement sont annexées au PLU.

Le règlement écrit encadre l'implantation et l'aspect des constructions.

4.2.4. Axe 4 : Retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation
Recomposer les espaces publics et renforcer la structure de la ville afin de favoriser l'articulation des quartiers entre eux Les espaces publics des secteurs centraux n'assurent pas toujours le rôle d'éléments structurant de la ville.	Redonner une qualité à ces espaces en leur redonnant un confort et un agrément. Faciliter les relations entre les quartiers.
Un stationnement automobile pratique mais discret Forte pression exercée sur l'offre de stationnement, en particulier dans les secteurs pavillonnaires.	Réserver des emplacements pour la réalisation de parcs de stationnement. Veiller au traitement paysager des parcs de stationnement. Anticiper le besoin en stationnement lié à la densification de l'habitat.
Repenser à un partage plus équilibré des espaces publics	Redonner une qualité aux espaces publics en particulier par un meilleur partage fonctionnel. Améliorer la lecture de l'espace public.



La présence de l'automobile dans les secteurs centraux est très forte.	Libérer de l'espace consacré aux déplacements piétons.
Requalifier des axes de circulation importants, dans une perspective à la fois d'efficacité et de qualité Les dimensions et le profil de certaines voies rendent les déplacements dangereux.	Inscrire ses axes dans le fonctionnement quotidien de la ville. Mieux maîtriser la circulation de transit et en réduire l'impact.

Traduction graphique et réglementaire

Les règles de stationnement des différentes zones ont été réalisées dans le but d'améliorer la politique de stationnement communale.

Un emplacement réservé est dédié à la création d'un parking.



4.3. Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit dans cet objectif de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

Principes du développement durable	Réponses apportées par le PLU
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	<p>La stratégie urbaine privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont uniquement situés en continuité du tissu urbain existant.</p> <p>La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu et par une extension limitée en continuité du tissu urbain existant.</p> <p>Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers : en dehors de l'optimisation du tissu bâti de l'enveloppe urbaine, une minimisation des espaces d'urbanisation future a été opérée par rapport à l'ancien document d'urbanisme.</p> <p>Le PLU vise à maintenir et renforcer les trames vertes urbaines assurant des fonctions paysagères et écologiques : les espaces ou éléments du patrimoine paysager de la commune sont identifiés (forêts, boisements, parcs, arbres, alignements d'arbres...) et l'obligation de traitement paysager végétal en toute zone du PLU. Les OAP présentent également des orientations en termes de valorisation des espaces libres.</p>
Favoriser une mixité fonctionnelle	<p>Renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, notamment dans les quartiers d'habitat, en faveur de l'activité économique (commerces, artisanat, bureaux) et des équipements.</p> <p>Des linéaires de commerces à préserver en rez-de-chaussée sont identifiés au règlement graphique.</p>
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	<p>Volonté de renforcer la capacité du parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations.</p> <p>L'urbanisation des zones à urbaniser devra être réalisée par le biais d'opérations d'ensemble favorisant la création de logements collectifs et de petits logements.</p> <p>Les secteurs d'OAP imposent des pourcentages de logements sociaux dans les nouvelles opérations afin d'atteindre la part de 25 % des résidences principales de la commune.</p>



Principes du développement durable	Réponses apportées par le PLU
Assurer et maîtriser le développement économique	<p>Le projet permet la création d'emplois locaux (activités et services de proximité) dans le tissu urbain à travers un dispositif réglementaire n'empêchant pas l'installation de commerces, services ou activités artisanales.</p> <p>La zone d'activités existante de la commune est confortée et le projet communal assure son développement maîtrisé ainsi que sa diversification.</p>
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	<p>Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés le PLU fixe des exigences en matière de stationnement.</p> <p>Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminements doux, des emplacements réservés sont dédiés à des solutions viaires permettant de donner une place plus importante au piéton ou de mieux sécuriser les espaces qui lui sont déjà accessibles, des chemins existant ont été identifiés comme « à préserver ».</p>
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	<p>Le PLU propose également des densités élevées au sein des secteurs de potentiel foncier de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Afin de limiter les besoins en déplacements liés au travail, la commune a pour objectif d'assurer le développement d'une desserte numérique performante et ainsi participer à la réduction des émissions de GES.</p>
Préserver la qualité de l'eau	<p>La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques.</p> <p>Les secteurs d'OAP préconisent la neutralité des opérations en terme de rejets d'eaux pluviales et de ruissellements : le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle.</p>
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	<p>Préservation d'espaces et d'éléments remarquables paysagers accompagnés d'une urbanisation maîtrisée.</p> <p>Les secteurs d'OAP préconisent la réalisation de plantations, de traitement paysager végétal participant ainsi à la trame végétale de la commune.</p>
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	<p>Protection des éléments identitaires du patrimoine bâti ou végétal (L.151-19 et 23 du CU°).</p> <p>Insertion paysagère des constructions obligatoire dans toutes les zones du PLU.</p> <p>Protection des espaces boisés classés (L.113-1 et 2 du CU°).</p> <p>Inconstructibilité des bandes de 50 mètres de lisières de forêt.</p>
Prévenir les risques et les nuisances	<p>Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition des emplacements dédiés aux zones AU. De la même manière, les dents creuses et divisions parcellaire identifiées ont été confrontées à ces risques.</p>



5. JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

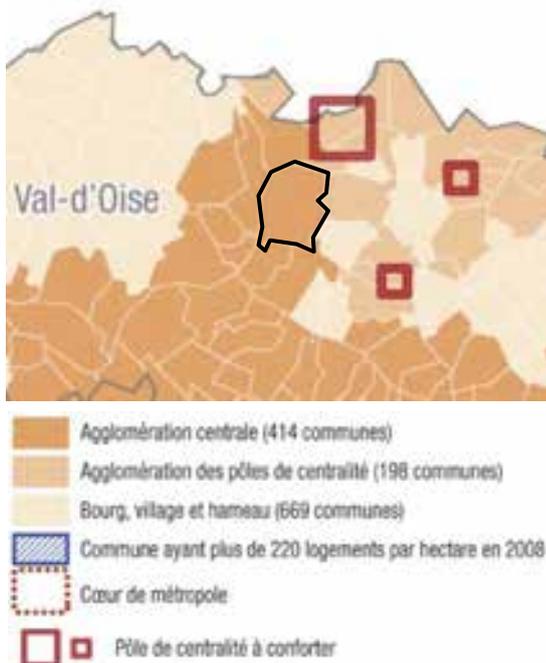


5.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

SDRIF, extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT)



SDRIF, extrait de la carte des grandes entités géographiques





Orientations du SDRIF	Impact sur le projet de PLU	Justification de la compatibilité
<p>La quasi-totalité des espaces urbanisés de L'Isle-Adam est considérée comme « espaces urbanisés optimiser » à</p>	<p>A l'horizon 2030 et à l'échelle communale, ces espaces urbanisés devront permettre globalement une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'au moins 10 %.</p>	<p>Le PLU encourage et permet la densification modérée au sein du village.</p> <p>La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict d'autre part.</p> <p>En 2013, la densité humaine était de 47,4 pers/ha (source : refter.iau-idf.fr/donnees).</p> <p>En 2030, la densité humaine sera :</p> <p>(habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés au sens strict existant en 2013) / superficie des espaces urbanisés au sens strict existant en 2013</p> <p>La population en 2030 devrait être de 14 606 (population totale – population accueillie dans les zones d'extension).</p> <p>En suivant la tendance actuelle (+ 10 emplois/an environ), le nombre d'emplois en 2030 devrait être d'environ 4 200.</p> <p>La superficie des espaces urbanisés au sens strict de 2013 était d'environ 336 (source : refter.iau-idf.fr/donnees).</p> <p>Ainsi :</p>
<p>Avec la gare Transilien de L'Isle-Adam – Parmain, la commune est concernée par un « quartier à densifier à proximité d'une gare » (rayon 1 000 m)</p>	<p>A l'horizon 2030 et à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p>	<p>La densité humaine en 2030 serait de 56 pers/ha.</p> <p>L'augmentation de la densité humaine serait alors de : $(56-47,4)/47,4 = 18 \%$</p> <p>La densité d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat d'autre part.</p> <p>En 2013, la densité d'habitat était de 21,9 logements/ha (source : refter.iau-idf.fr/donnees).</p> <p>En 2030, la densité d'habitat sera :</p> <p>Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat existant en 2013 / superficie des espaces d'habitat existant en 2013</p> <p>Le nombre de logements en 2030 devrait être de 6 639 logements (parc total – logements construits en extension).</p> <p>La superficie des espaces d'habitat de 2013 était d'environ 257 (source : refter.iau-idf.fr/donnees).</p> <p>Ainsi :</p> <p>La densité d'habitat en 2030 serait de 25,8 logements/ha.</p> <p>L'augmentation de la densité humaine serait alors de : $(25,8-21,9)/21,9 = 18 \%$</p>



<p>L'Isle-Adam est concernée par des « secteurs de développement à proximité des gares » (rayon 2 000 m), grâce aux gares de Valmondois, de L'Isle-Adam – Parmain et de Champagne-sur-Oise</p>	<p>À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.</p>	<p>La quasi-totalité des zones de L'Isle-Adam accueillant de l'habitat étant dans un rayon de 2 km de l'une ou plusieurs de ces gares.</p> <p>Les zones à urbaniser sont comprises dans le rayon de 2 km autour des gares.</p> <p>La superficie des espaces urbanisés au sens strict de 2013 était d'environ 336 (source : <i>refter.iau-idf.fr/donnees</i>).</p> <p>5 % de la superficie des espaces urbanisés correspond à 16,8 ha. Hors, le projet prévoit des zones d'extension d'une superficie totale de l'ordre de 12 ha.</p>
<p>Les espaces agricoles et les espaces boisés et naturels sont inscrits comme étant à préserver et à valoriser.</p> <p>Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.</p>	<p>Le projet communal devra donner une place importante aux thématiques de préservation et de valorisation des espaces boisés. Les paysages agricoles seront aussi à prendre en compte.</p> <p>En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.</p>	<p>Ces aspects ont été développés dans le PADD. L'axe 3 vise à préserver l'environnement, le patrimoine naturel et à protéger les lisières de forêt.</p> <p>Le PLU fait état des espaces boisés classés soumis à prescriptions spéciales ou éléments remarquables du paysage.</p> <p>Les lisières non constructibles de 50 m apparaissent également sur le règlement graphique.</p> <p>La pérennisation des espaces agricoles est assurée par un zonage agricole sur l'ensemble des ces espaces.</p>
<p>L'Isle-Adam accueille des espaces verts et des espaces de loisirs</p>	<p>Le PLU doit permettre de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants, de créer les espaces verts d'intérêt régional, d'aménager les bases de plein air et de loisirs et de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs.</p>	<p>Les espaces verts publics sont identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et 23.</p>
<p>Deux liaisons agricoles et forestières permettant d'assurer les continuités des circulations agricoles ou forestières entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières</p>	<p>Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation ou valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.</p> <p>L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.</p>	<p>Les continuités identifiées au SDRIF sont classées en zones A et N du PLU.</p>



<p>Prise en compte du fleuve de l'Oise et des espaces en eau</p>	<p>L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.</p> <p>Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être réservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer des fonctions en lien avec la voie d'eau notamment (port, ...), la continuité de trame bleue et de trame verte et l'accessibilité du public aux cours d'eau doivent être respectées.</p>	<p>Les berges de l'Oise et les espaces en eau ont été pris en compte dans le PADD. L'axe 3 vise à préserver l'environnement, le patrimoine naturel et à mettre en valeur les berges de l'Oise.</p> <p>Des emplacements réservés dédiés à l'aménagement des berges apparaissent au plan de zonage.</p> <p>Le projet du port de plaisance, couvert par une OAP, favorise le lien entre la ville et son fleuve.</p>
---	---	--

5.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Les dispositions du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** Seine-Normandie relatives à l'usage de l'eau visent à :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants «classiques»;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation.

Assainissement

Le zonage d'assainissement est intégré au annexes du PLU et il y est fait référence dans le règlement de chaque zone.



Protection des captages

Les périmètres de protections des captages d'eau potable sont identifiés en annexe du PLU, sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Le risque inondation

La commune est soumise à un PPRI, ce document figure en annexe du PLU et a été pris en compte dans la définition des zones à urbaniser.

5.3. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques inondation est annexé au document.

Le PLU assure sa compatibilité avec le PPRI de différentes manières :

- Les zones vertes du PPRI sont toutes intégrées en zones agricoles ou naturelles.
- Une bande de protection de 5mètre est créée aux abords de l'Oise qui permette de prendre en compte les prescriptions de protection du PPRI
- Par ailleurs, les différents secteurs d'OAP prennent en compte les prescriptions et recommandations du PPRI.

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

Un extrait du document du PGRI, concernant le Territoire à Risques Important de l'UP Rivières Ile-de-France, ainsi qu'un extrait concernant les objectifs du PGRI sont intégrés en annexe du document. Le document complet est disponible sur le site de la DRIEE.

Le PLU étant compatible avec le PPRI (5.5), et ce dernier étant compatible avec le PGRI, le PLU est par conséquent compatible avec le PGRI.

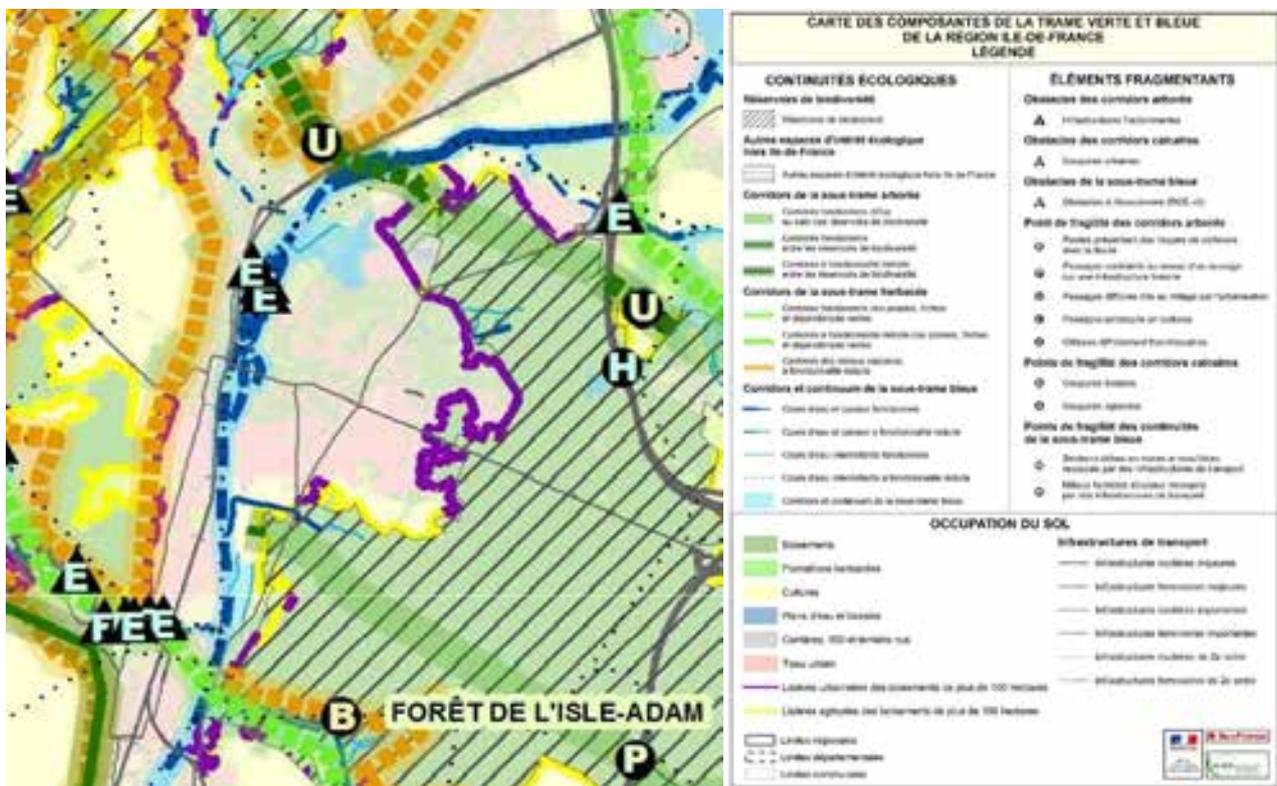


5.5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le projet de la commune inscrit dans son PADD la valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire. Le développement équilibré porté par le projet communal nécessite de prendre en compte les besoins fonctionnels du patrimoine biologique local se traduisant notamment par la préservation des espaces naturels remarquables mais également par le maintien des connexions écologiques au sein de l'enveloppe urbaine, permettant d'assurer les échanges de populations entre les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal.

Le règlement propose des prescriptions réglementaires en relation avec les objectifs du SRCE, par exemple la protection au titre des articles L151-19 et 23 du CU des éléments du patrimoine paysager, la protection de espaces boisés significatifs par leur classement en EBC ou encore la création d'une lisière inconstructible de 50m autour des massifs boisés de plus de 100 ha.

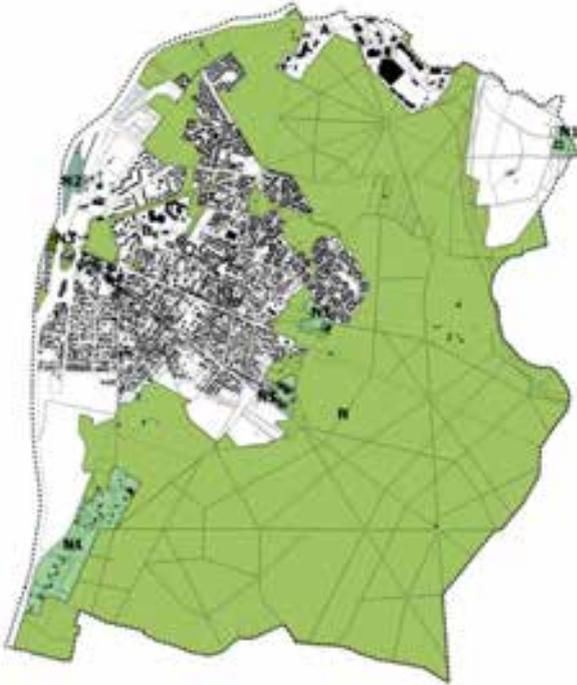
D'autre part, les zones d'extension prévues par le projet communal se trouvent en dehors des éléments identifiés par le SRCE.



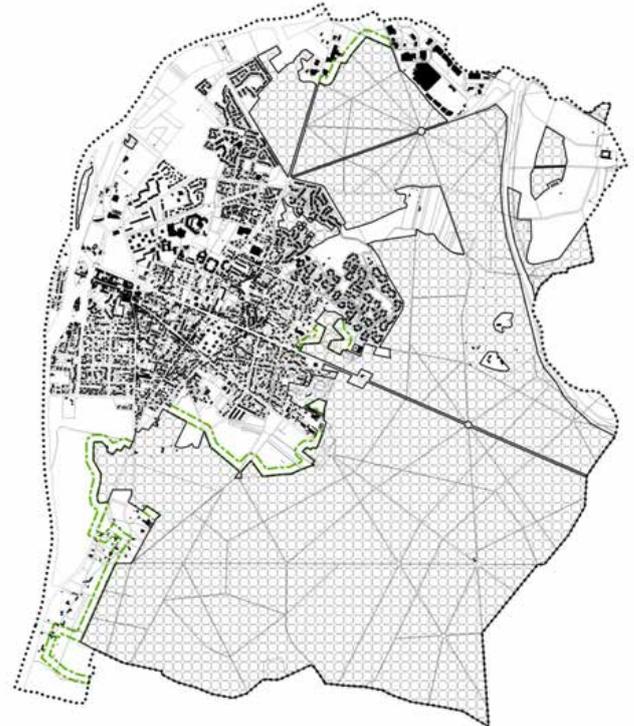
- Les corridors de biodiversité indiqués au SRCE sont préservés à travers la mise en place, sur tous ces corridors, de zones agricoles ou naturelles.
- Les lisières agricoles et urbanisées des boisements de plus de 100 hectares sont prises en compte à travers la mise en place du bande de protection de 50m établie sur le document graphique.
- Les réservoirs de biodiversité établis au SRCE sont préservés grâce au classement en espaces boisés classés de ces secteurs.



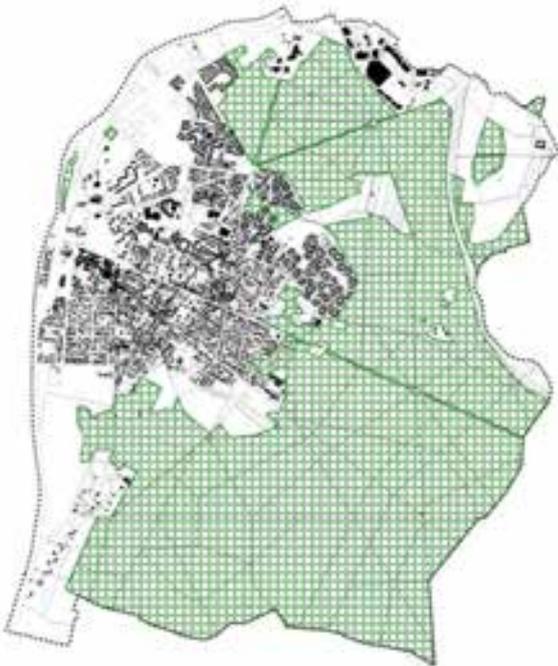
Les zones naturelles, s'intégrant dans le principe des corridors écologiques de biodiversité :



La bande de préservation de 50m, s'intégrant dans le principe de protection des lisières boisées:



Les Espaces Boisés Classés s'intégrant dans le principe de préservation des réservoirs de biodiversité:





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

Les plans de déplacements urbains ont été rendus obligatoires pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) en 1996.

Île-de-France Mobilités (anciennement STIF) a élaboré le PDUIF dans le cadre d'une large concertation qui a associé l'ensemble des acteurs de la mobilité francilienne. Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France après enquête publique et avis de l'Etat.

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières.

En Île-de-France, les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de cohérence territoriale, Plan local d'urbanisme) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Les prescriptions du PDUIF pour le territoire de l'Isle-Adam sont les suivantes :

- Priorité aux transports collectifs
- Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières

Le projet de la commune inscrit dans son PADD l'objectif d'encourager une mobilité durable sur l'ensemble du territoire.

Les cycles et les autres modes de déplacements doux sont par ailleurs favorisés dans le projet communal, par leur prise en compte dans les OAP.

Les opérations de création de bureaux, d'activités ou de logement collectifs sont désormais obligatoirement accompagnées de places de stationnement sécurisées pour les vélos

Le stationnement privé est également revu par rapport à l'ancien PLU

Prescriptions et recommandations du PDUIF	Extraits du règlement du PLU
STATIONNEMENT VELOS	Dispositions applicables à toutes les zones urbaines, et à la zone AUM :
Stationnement vélo dans les constructions à usage de bureaux A minima 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher	Pour les bureaux, 1.5 place pour 100 m ² de surface de plancher sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés.
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'habitation A minima 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec	0,75 m ² par logement de type T1 ou T2 et 1,5 m ² pour les logements supérieurs au T2, avec un minimum de 3 m ² sera dédié au stationnement des deux roues non-motorisés.



une superficie minimale de 3 m ² [pour l'ensemble de l'opération]	
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics A minima 1 place pour 10 employés	Pour les commerces, artisanats, services et activités, 1 place pour 10 employés sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés.
Stationnement vélo dans les établissements scolaires 1 place pour 8 à 12 élèves	1 place de stationnement deux roues non-motorisés pour 8 à 12 élèves et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et universités.

Prescriptions et recommandations du PDUIF	Extraits du règlement du PLU
STATIONNEMENT VEHICULES INDIVIDUELS MOTORISES	Dispositions applicables à toutes les zones urbaines, et à la zone AUM :
Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux A moins de 500 mètres de la gare de L'Isle-Adam-Parmain, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m ² de surface de plancher	Cas particulier : A moins de 500mètres de la gare de l'Isle-Adam-Parmain, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m ² de surface de plancher.
Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux Au-delà d'un rayon de 500 mètres de la gare de L'Isle-Adam-Parmain, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m ² de surf. de plancher	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation Ne pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher et au minimum 1 place couverte par logement, avec un maximum de 1.96 places de stationnement par logement.

Le règlement écrit du PLU inscrit des normes de stationnements pour les véhicules ainsi que pour les deux roues non-motorisés qui sont compatibles avec les prescriptions du PDUIF.

Le PLU est donc compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF.



6. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

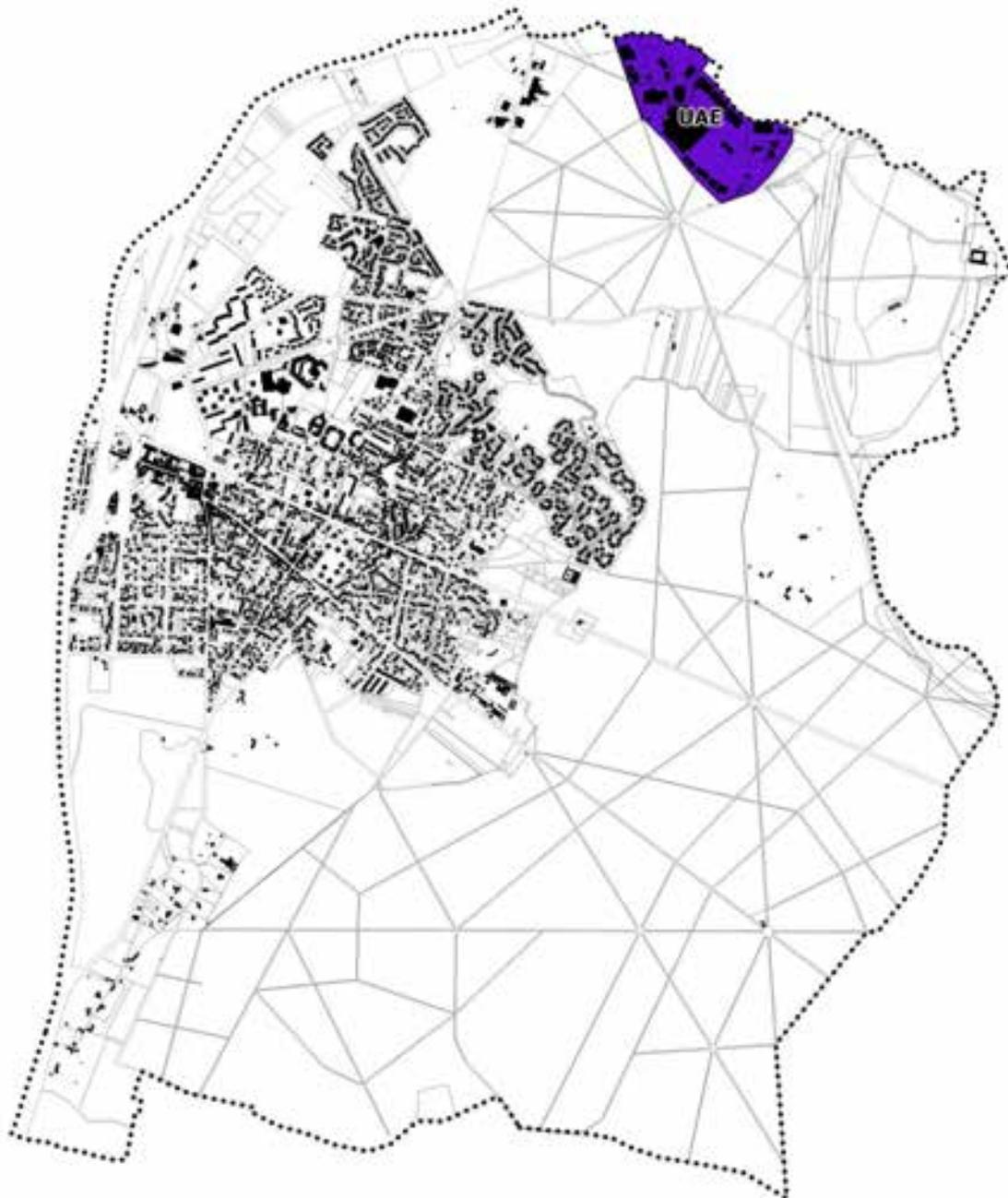


6.1. Explication des choix retenus pour le règlement et le zonage

6.1.1. Les zones urbaines

6.1.1.1. La zone UAE

Cette zone correspond au secteur destiné à l'implantation d'activités économiques.



Zone UAE – PLU 2019



Evolution du règlement graphique

La zone UAE n'a subi aucune évolution graphique

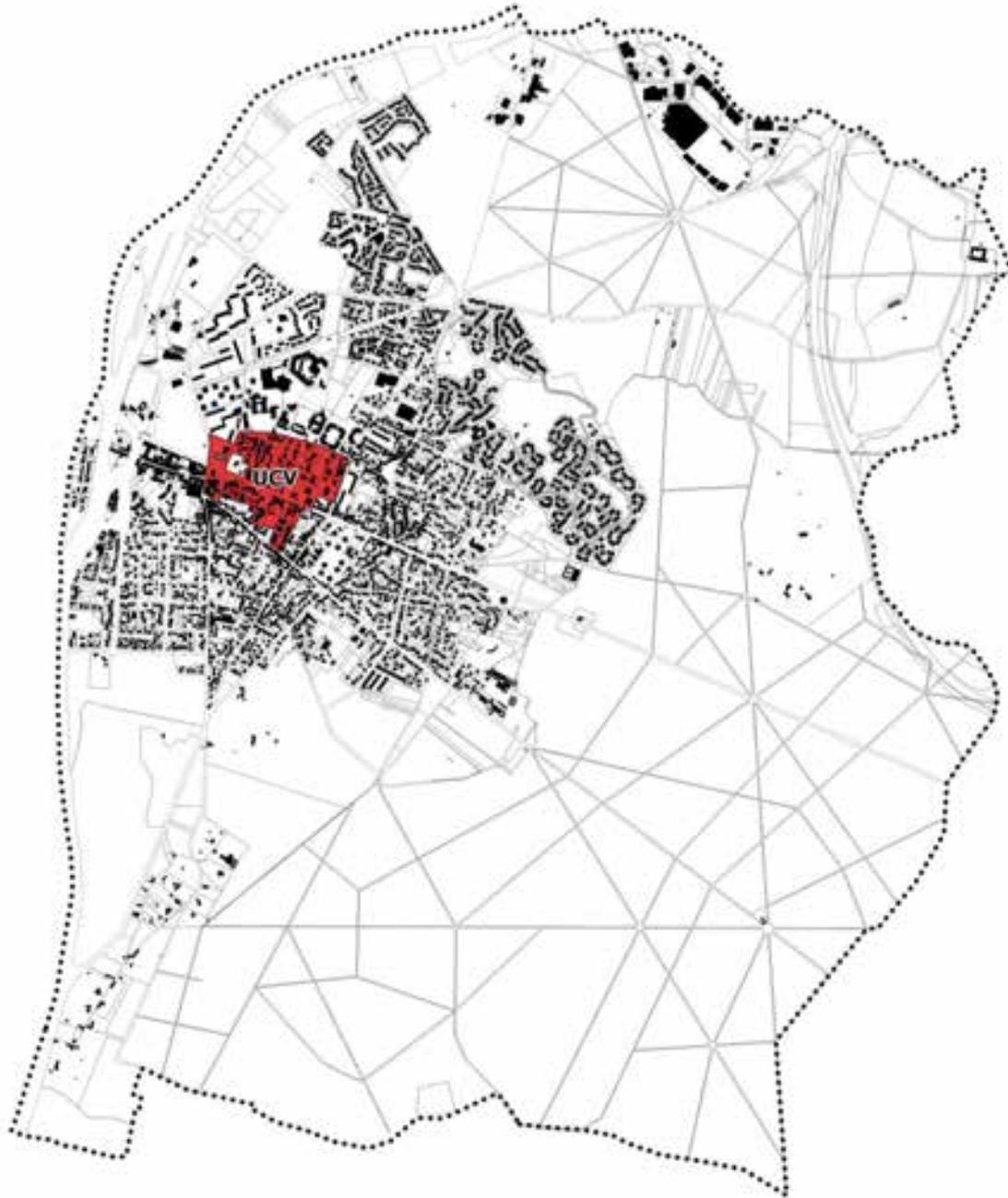
Evolution du règlement écrit

Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Emprise au sol	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Hauteur des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006



6.1.1.2. La zone UCV

Cette zone correspond aux secteurs centraux de part et d'autre de l'Avenue de Paris sur son tronçon le plus proche du centre ancien. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place dans la mesure où elles respectent le caractère et l'environnement des quartiers.



Zone UCV – PLU 2019

Evolution du règlement graphique

La zone UCV n'a subi aucune évolution graphique



Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies <p>Sauf alignement spécifique indiqué au plan, les constructions doivent être obligatoirement édifiées à une distance d'au moins 6,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.</p> <p>Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul doit être appliqué sur chacune des voies.</p> <p><u>Cas particuliers :</u></p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages suivants peuvent s'implanter différemment sur la parcelle par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, édifiées en deçà ou au-delà de la bande constructible, dans la mesure où elles n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction, (Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans).- Les vérandas d'une surface de plancher de moins de 15 m² sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante sur l'avant de la construction,- Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc...peuvent s'implanter à moins de 6,00 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées,- Les piscines non couvertes et non visibles depuis la rue, peuvent s'implanter librement sur la parcelle,- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible mais ne doivent pas être visibles depuis la rue..	<i>Précision de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

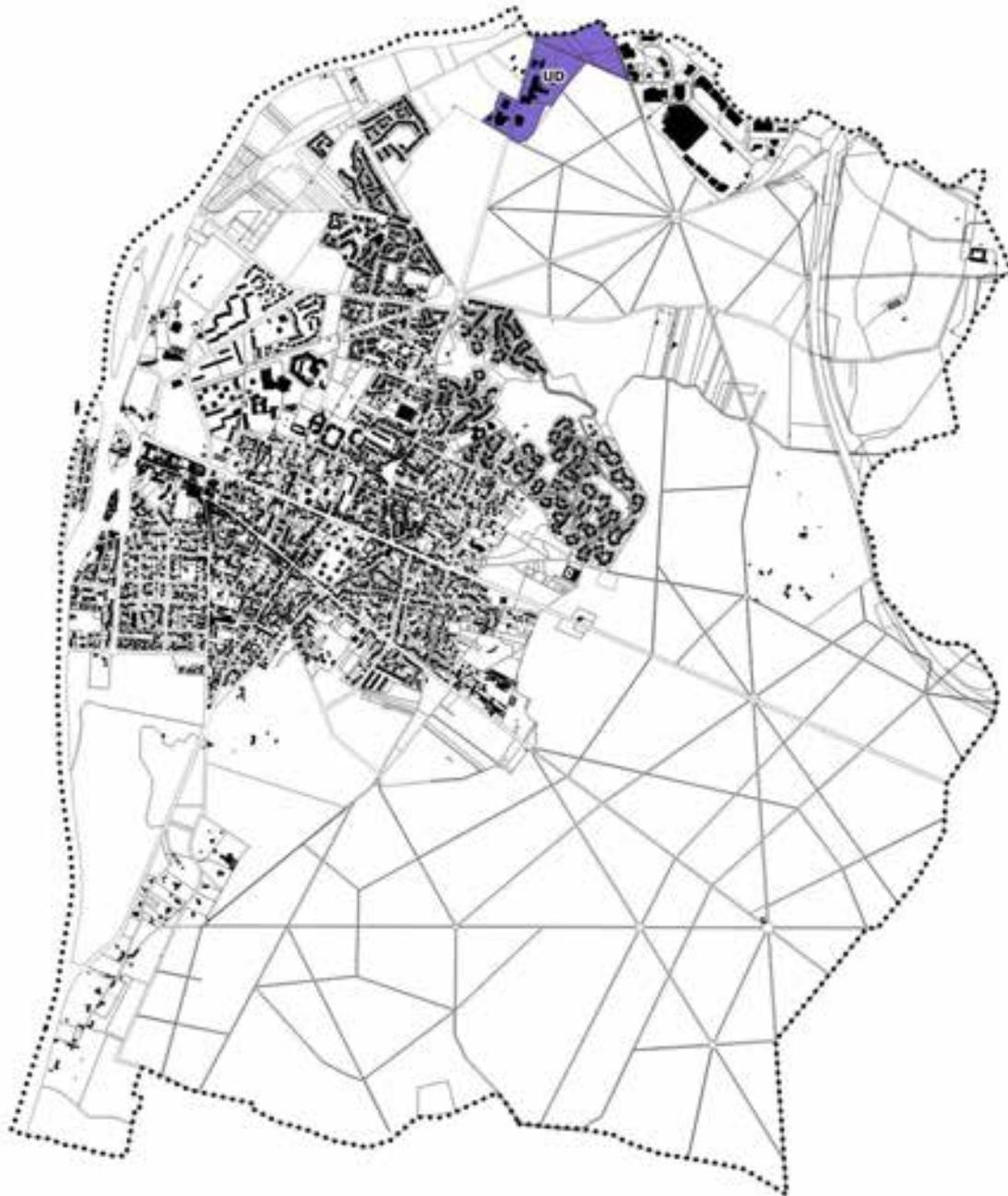


Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>



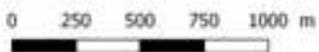
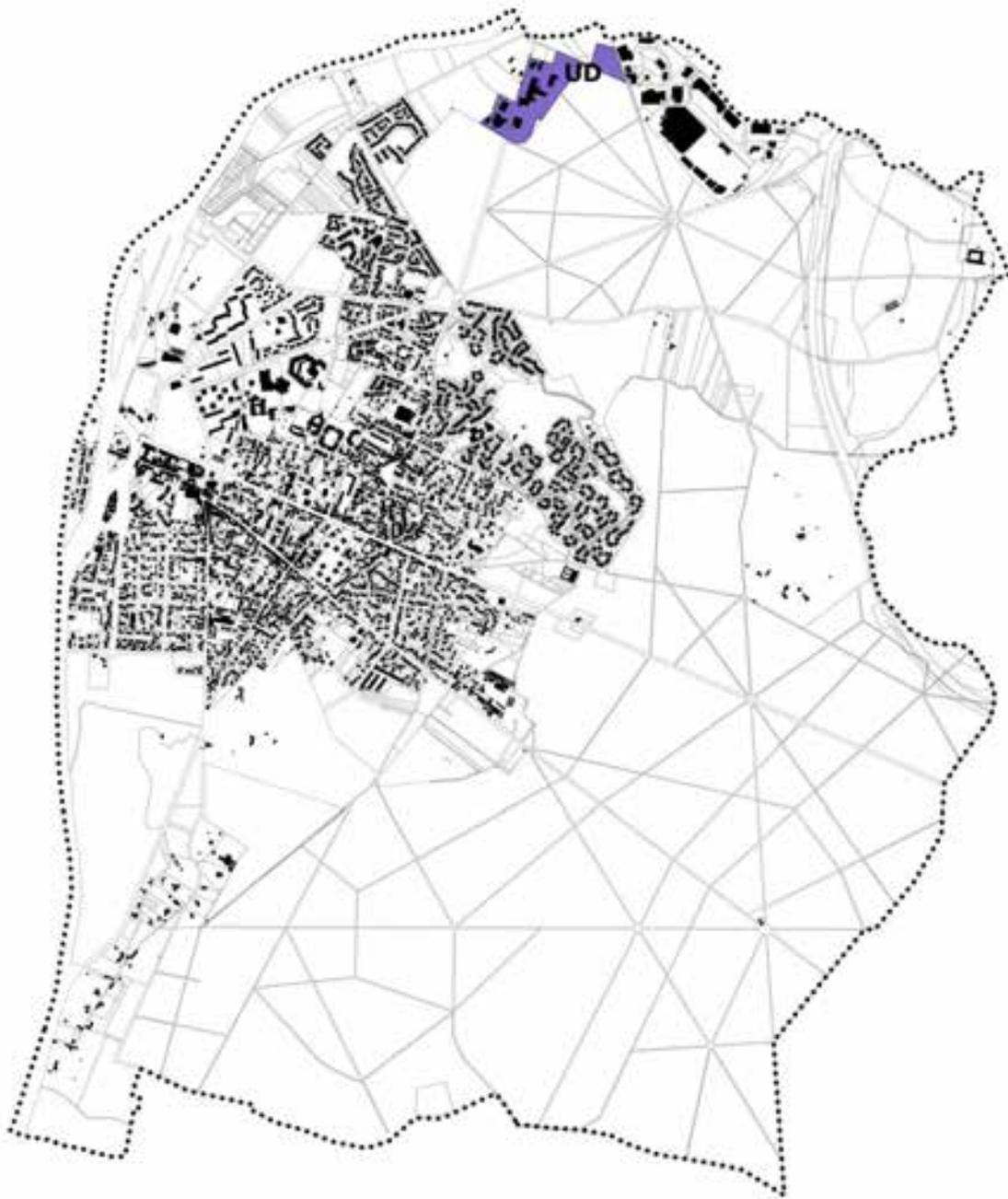
6.1.1.3. La zone UD

Cette zone correspond au secteur de développement destiné à recevoir de grands équipements d'intérêt collectif.



0 250 500 750 1000 m

Zone UD – PLU 2006



Zone UD – PLU 2019



Evolution du règlement graphique



Une partie de l'ancienne zone UD a été rendue à la zone agricole. Ces espaces sont en zone verte du PPRI.

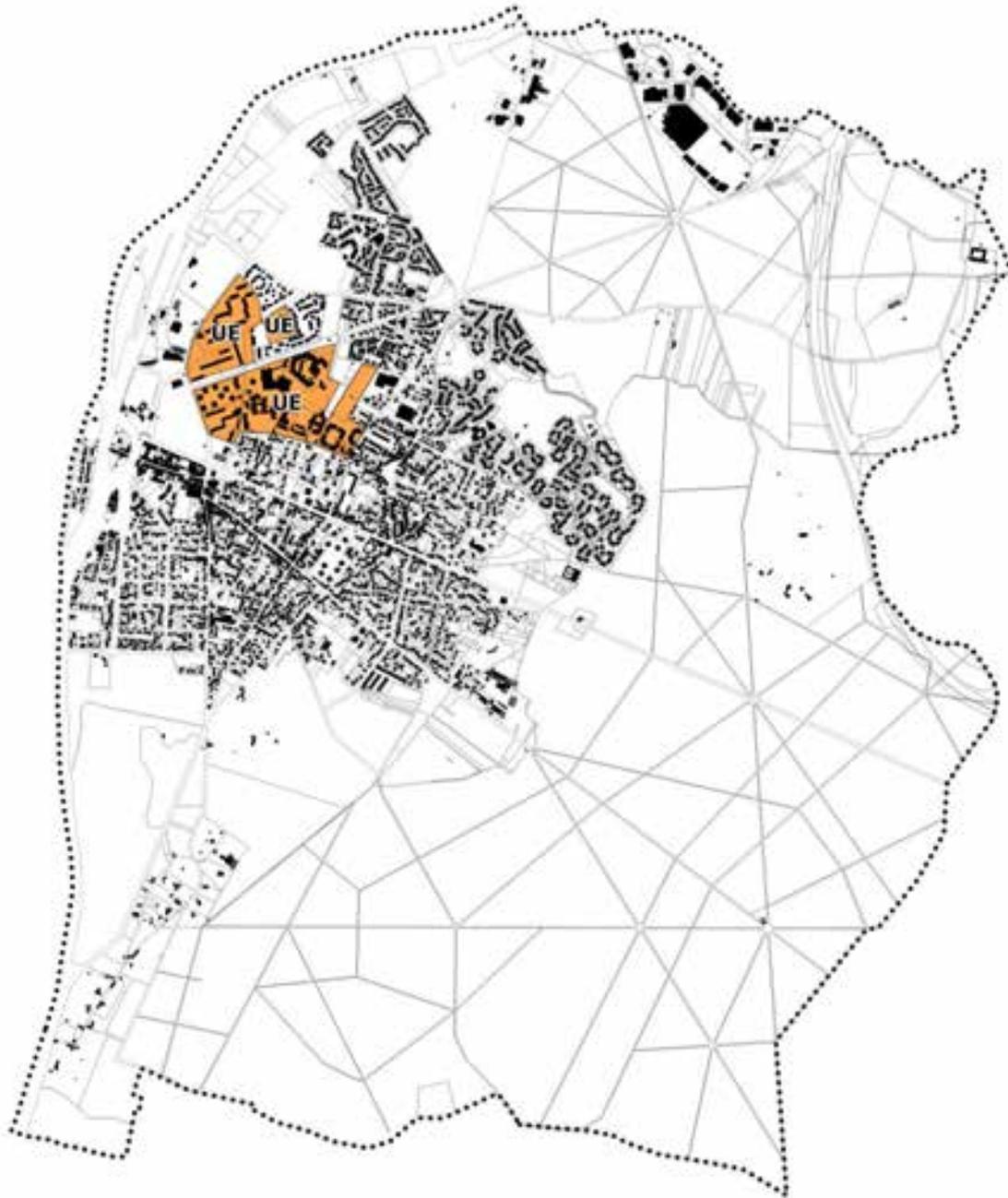
Evolution du règlement écrit

Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Emprise au sol	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Hauteur des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006



6.1.1.4. La zone UE

Cette zone correspond aux secteurs proches du centre-ville, composés d'immeubles collectifs et de grands équipements d'intérêt général.



Zone UE – PLU 2019

Evolution du règlement graphique

La zone UAE n'a subi aucune évolution graphique

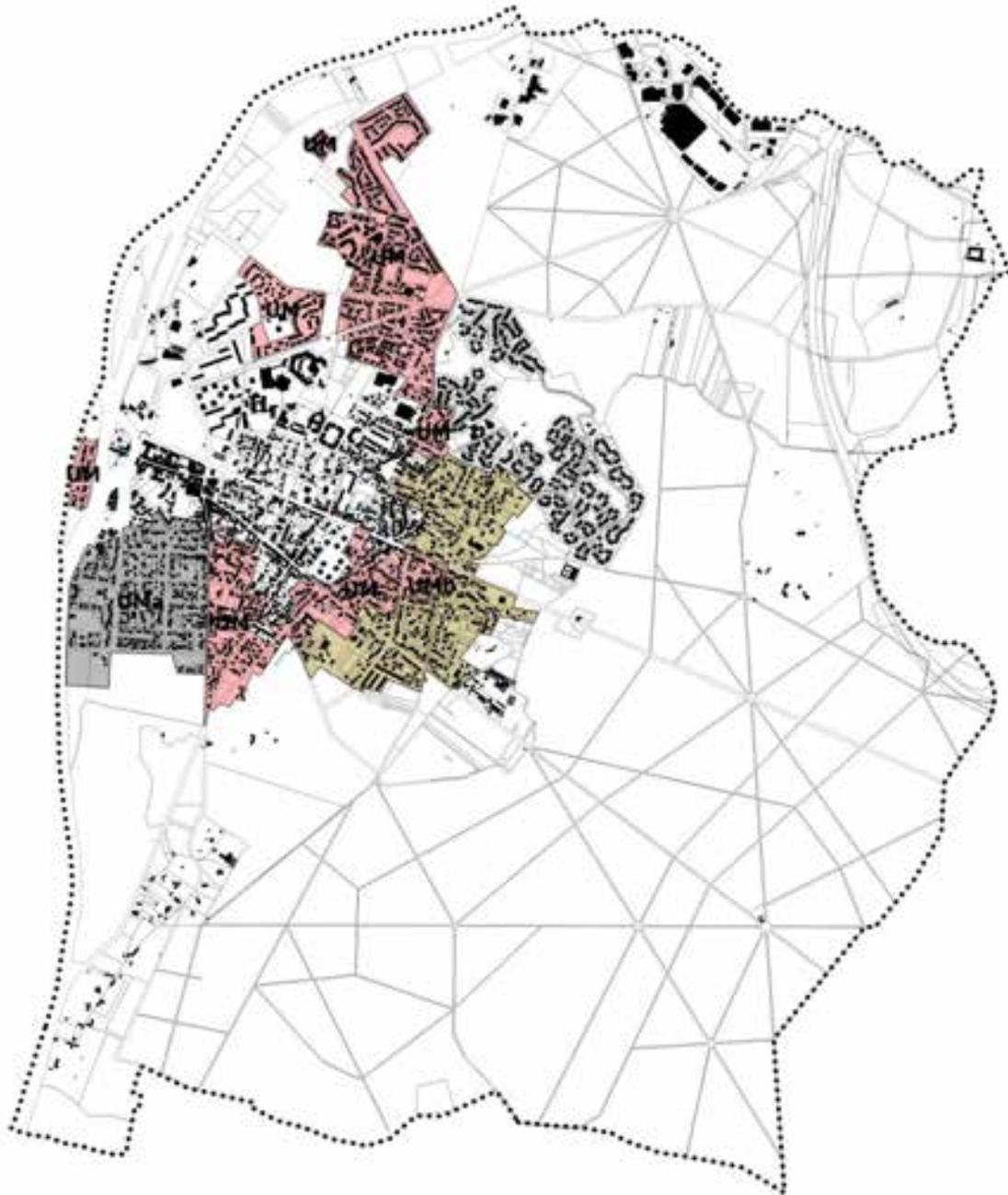


Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies <ul style="list-style-type: none">- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible mais ne doivent pas être visibles depuis la rue..	<i>Précision de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

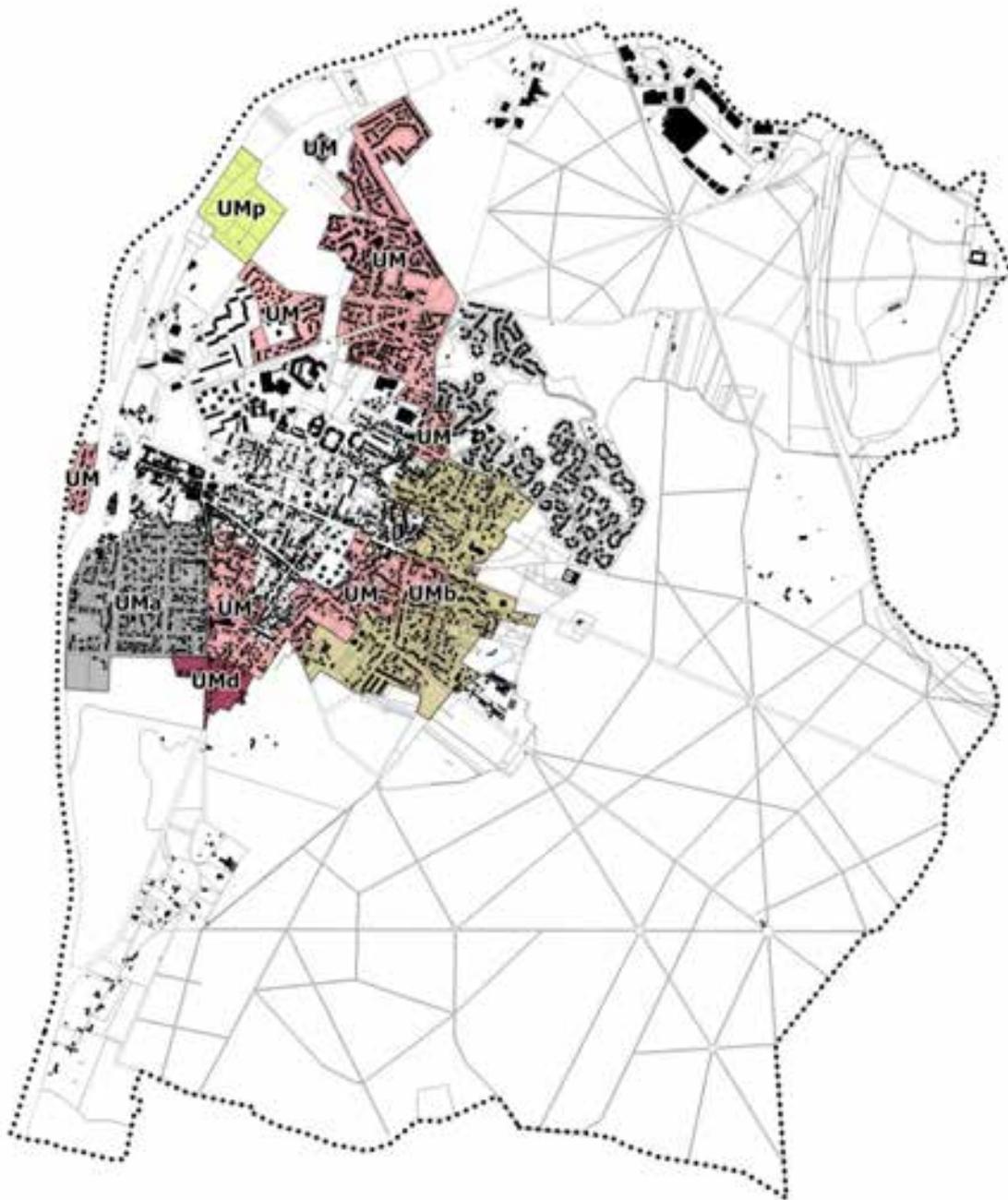


6.1.1.5. La zone UM

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat, pouvant comporter des commerces ou de l'activité sous certaines conditions. La zone comprend un sous-secteur UMa, correspondant au quartier du Parc, un sous-secteur UMb pour les secteurs pavillonnaires du coteau, un sous-secteur UMd pour le quartier situé au sud de l'avenue Jules Dupré et de la rue Mauger et un sous-secteur UMp pour le port de plaisance.

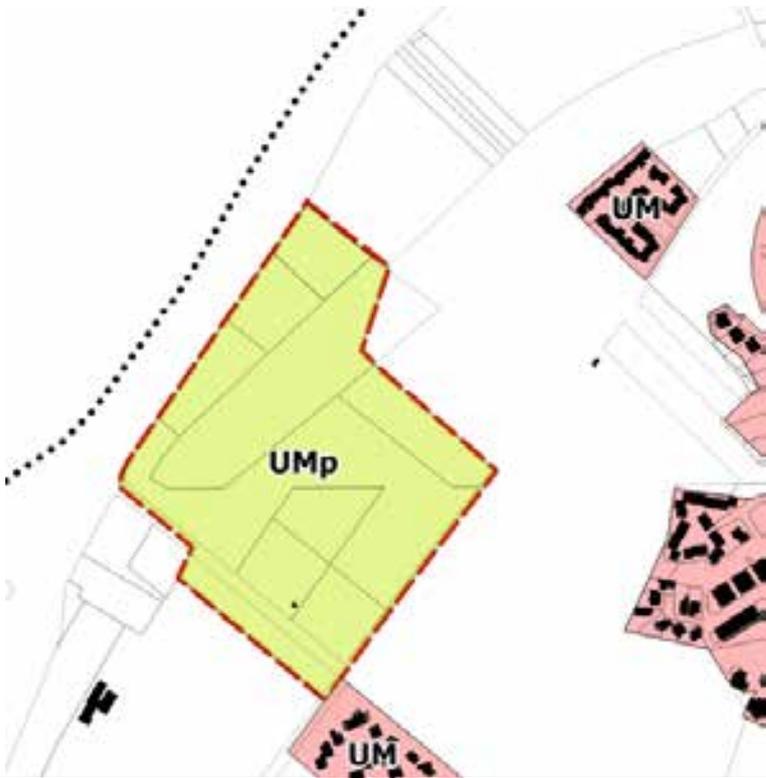
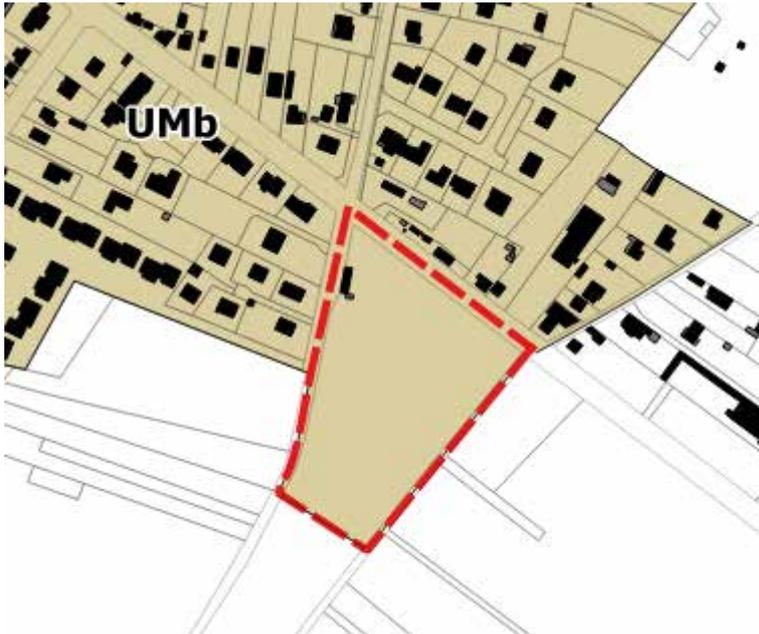


Zone UM – PLU 2006



Zone UM – PLU 2019



Evolution du règlement graphique	
PLU 2018	Justification
	<p>La zone à urbaniser AUMP du PLU de 2006 est aujourd'hui urbanisée. Cette zone a été intégrée à la zone UM.</p>
	<p>La zone à urbaniser AUM du PLU de 2006 est aujourd'hui urbanisée. Cette zone a été intégrée à la zone UMb.</p>



Un sous-secteur UMd a été réalisé. Il intègre des parcelles anciennement en zone UM et UMa. Ce secteur permettra une densification de ce quartier en limite de zone à urbaniser.

Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible. Les abris de jardins doivent néanmoins s'implanter plutôt sur une limite séparative et ne doivent pas être visibles depuis la rue, 	Précision de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Emprise au sol <ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone UM et sous secteur UMa :</u> <p>Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, présentant une superficie inférieure ou égale à 400 m², l'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 20 % de la</p>	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006 et ajout de règles spécifiques aux nouveaux sous-secteurs UMd et UMp permettant la densification de ces quartiers

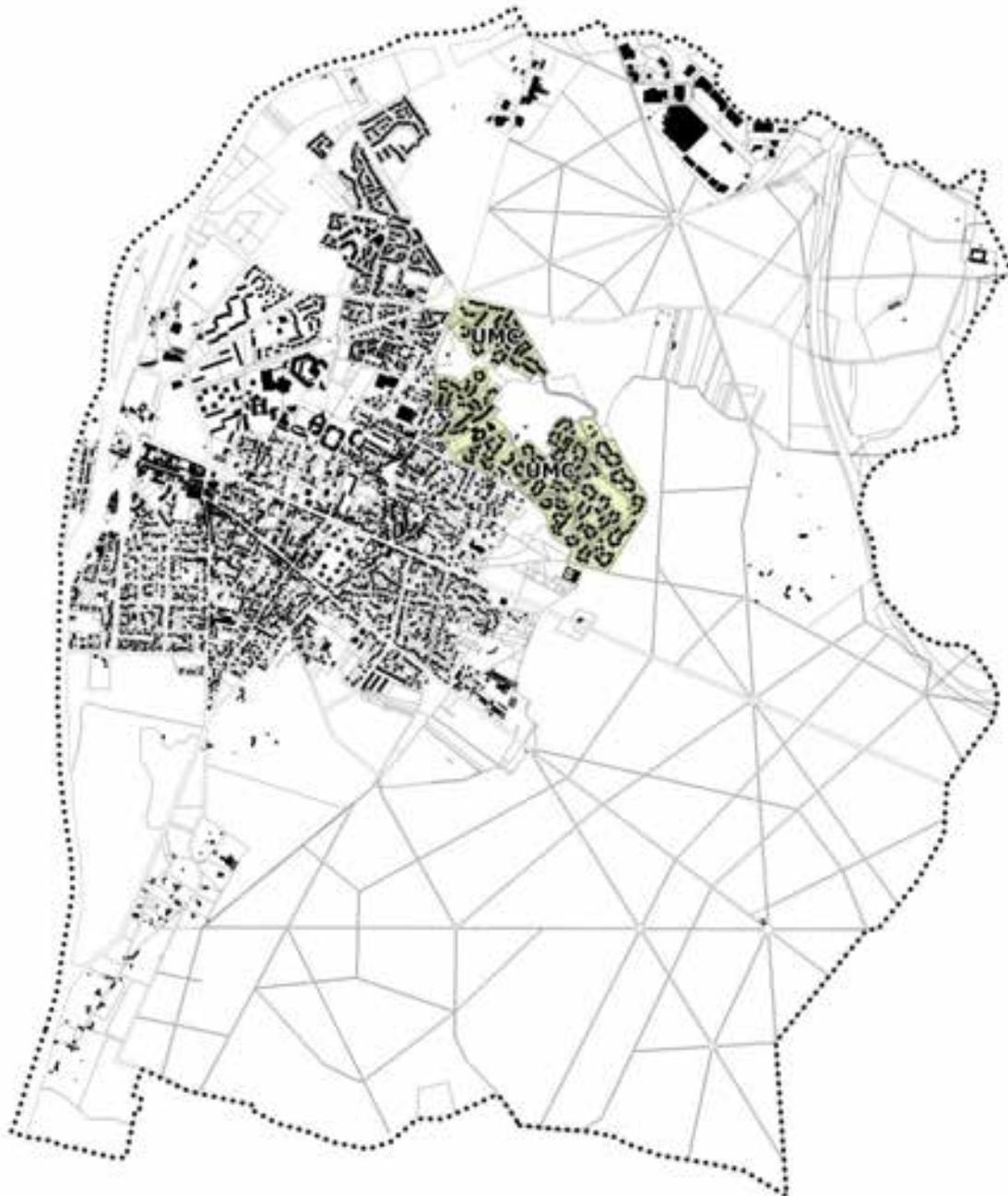


<p>superficie du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Secteur UMb uniquement :</u> L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.• <u>Secteur UMd uniquement :</u> L'emprise au sol des constructions, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.• <u>Secteur UMp uniquement :</u> L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. <p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement, le coefficient d'emprise peut être calculé sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p><u>CAS PARTICULIERS</u></p> <p>Les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, ou d'intérêt collectif, aux piscines non couvertes et aux locaux accessoires de moins de 9,00 m² d'emprise.</p>	
<p>Hauteur des constructions</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Secteur UMa uniquement :</u> La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	<p>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</p>
<p>Qualité architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p>	<p>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</p>



6.1.1.6. La zone UMC

Cette zone correspond au secteur correspondant au quartier du Parc de Cassan.



Zone UMC – PLU 2019

Evolution du règlement graphique

La zone UAE n'a subi aucune évolution graphique

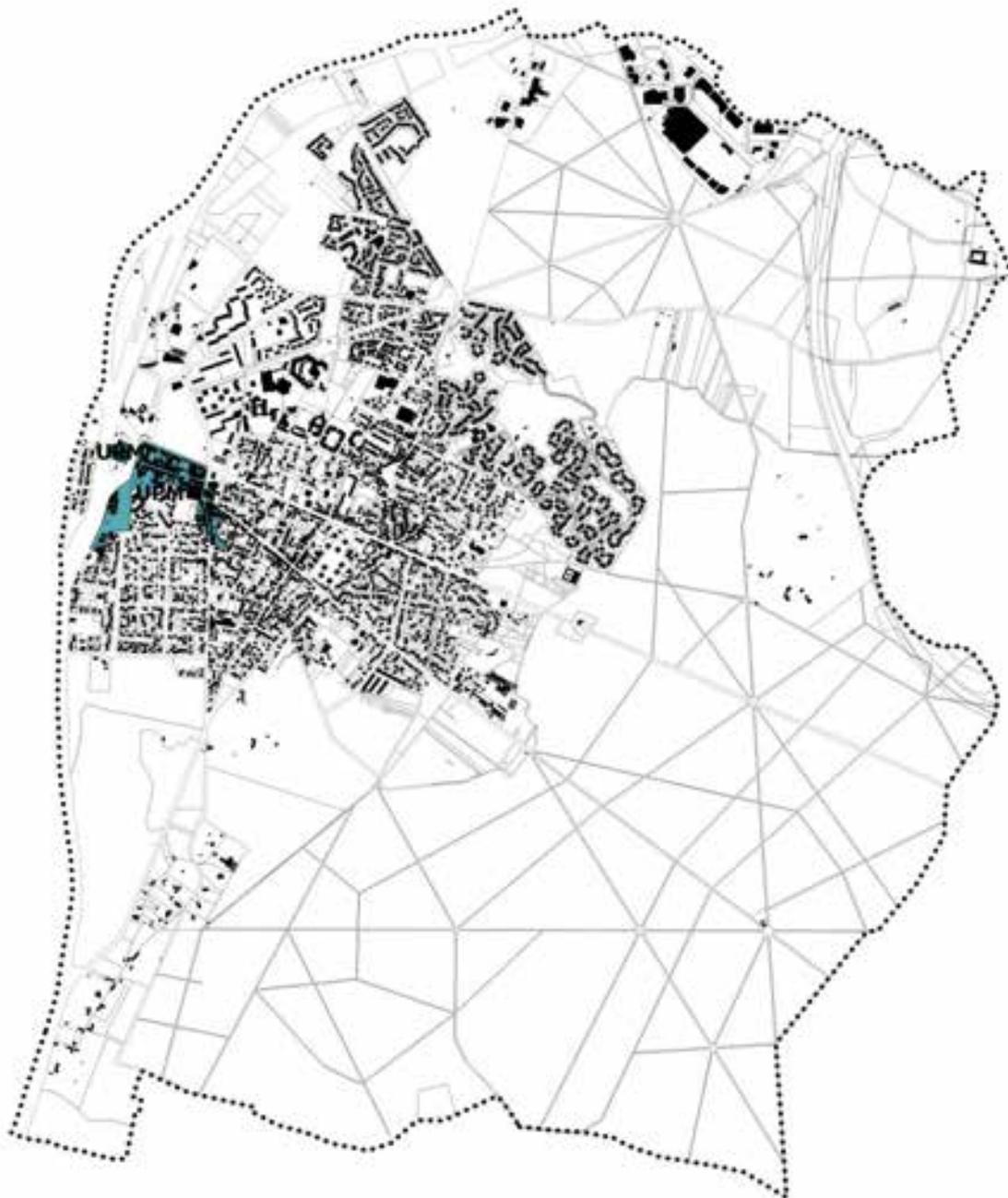


Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

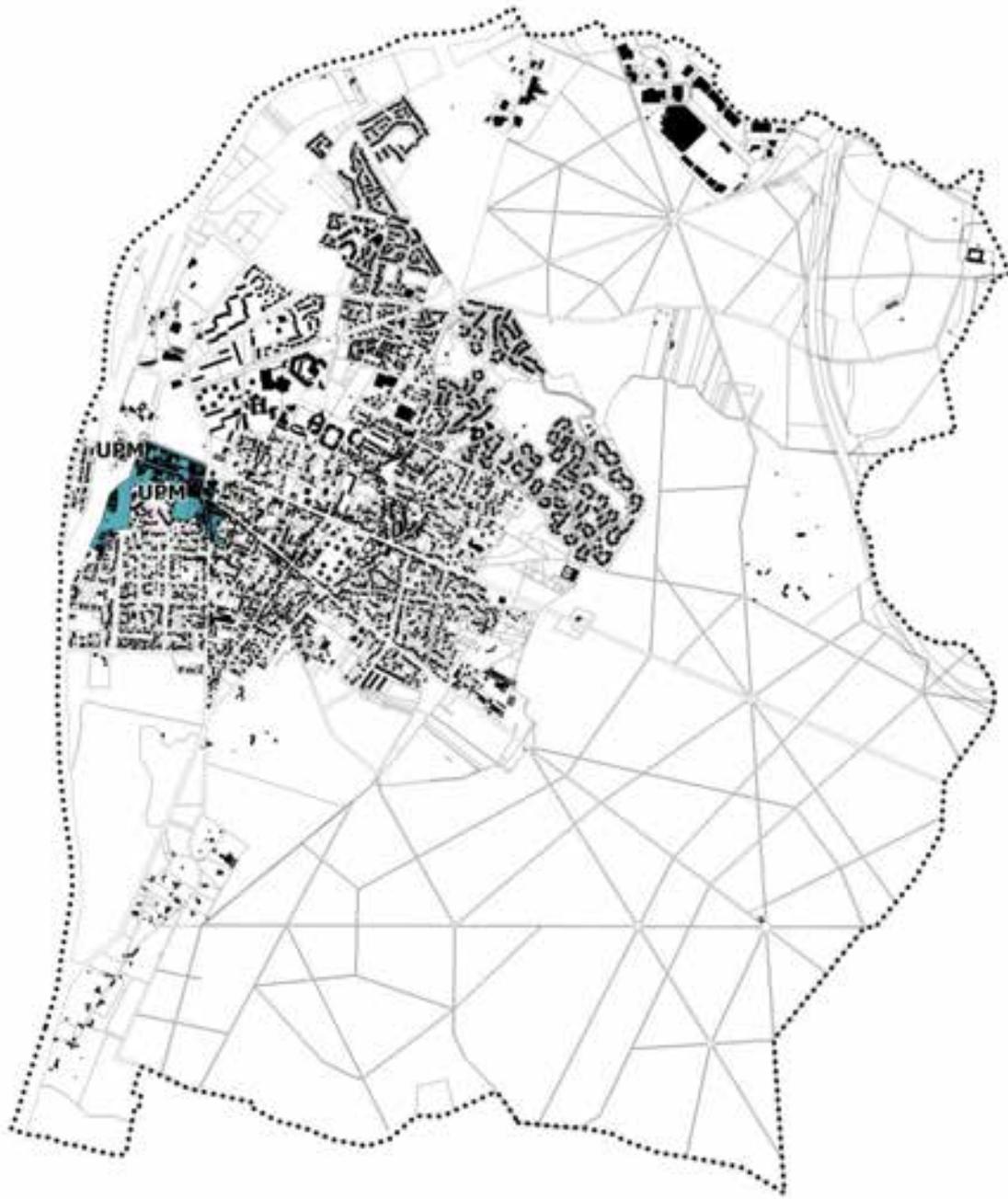


6.1.1.7. La zone UPM

Cette zone correspond au secteur de plan-masse correspondant au centre-ville historique de part et d'autre de la Grande rue. Ce secteur s'étend à l'île de la Cohue et aux secteurs constitués du haut des rues Saint-Lazare et des Bonshommes et du quai de l'Oise. Les activités commerciales y sont encore très présentes et des activités artisanales peuvent y trouver leur place sous certaines conditions.



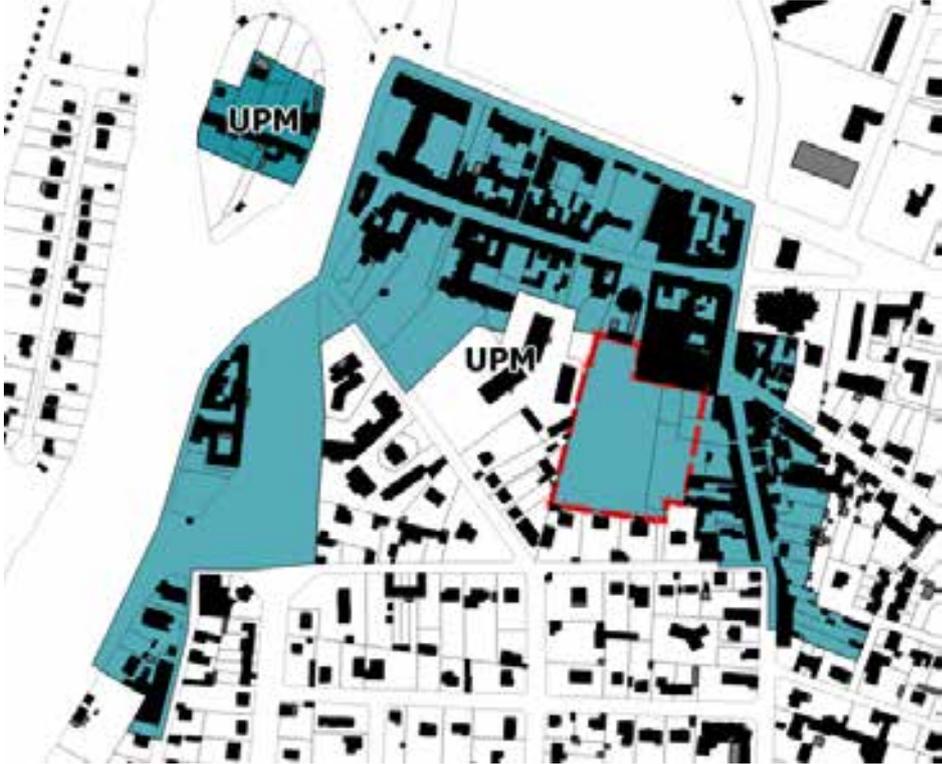
Zone UPM – PLU 2006



Zone UPM – PLU 2019



Evolution du règlement graphique

PLU 2018	Justification
	<p>Une partie de la zone UV du PLU de 2006 est aujourd'hui intégrée à la zone UPM afin d'être en cohérence avec le plan de secteur UPM</p>

Evolution du règlement écrit

Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

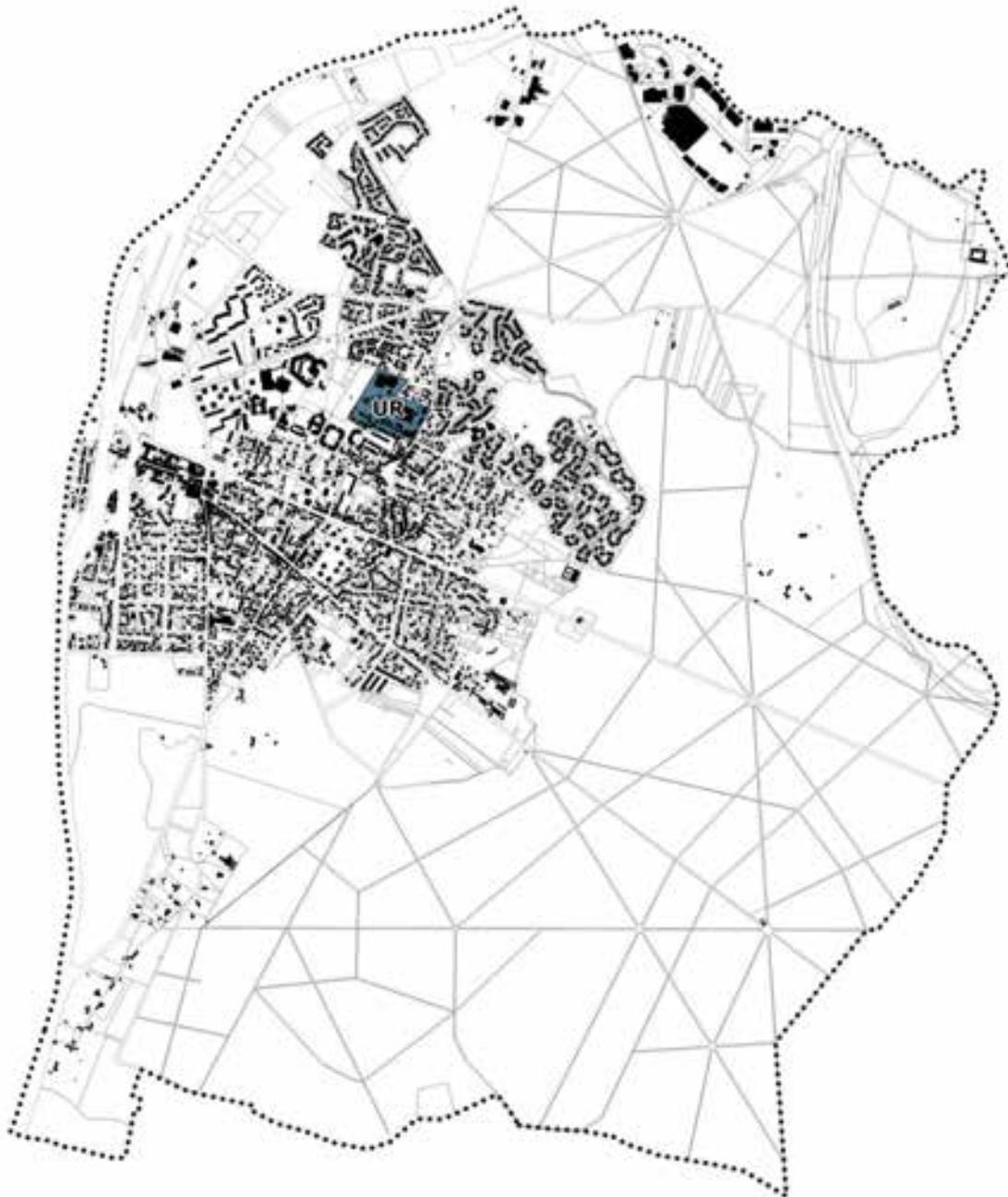


Qualité architecturale, environnementale et paysagère	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>



6.1.1.8. La zone UR

Cette zone correspond aux secteurs péri-centraux encore évolutifs et qui doivent pouvoir faire l'objet d'opérations de renouvellement. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver leur place sous certaines conditions.



Zone UR – PLU 2019

Evolution du règlement graphique

La zone UR n'a subi aucune évolution graphique

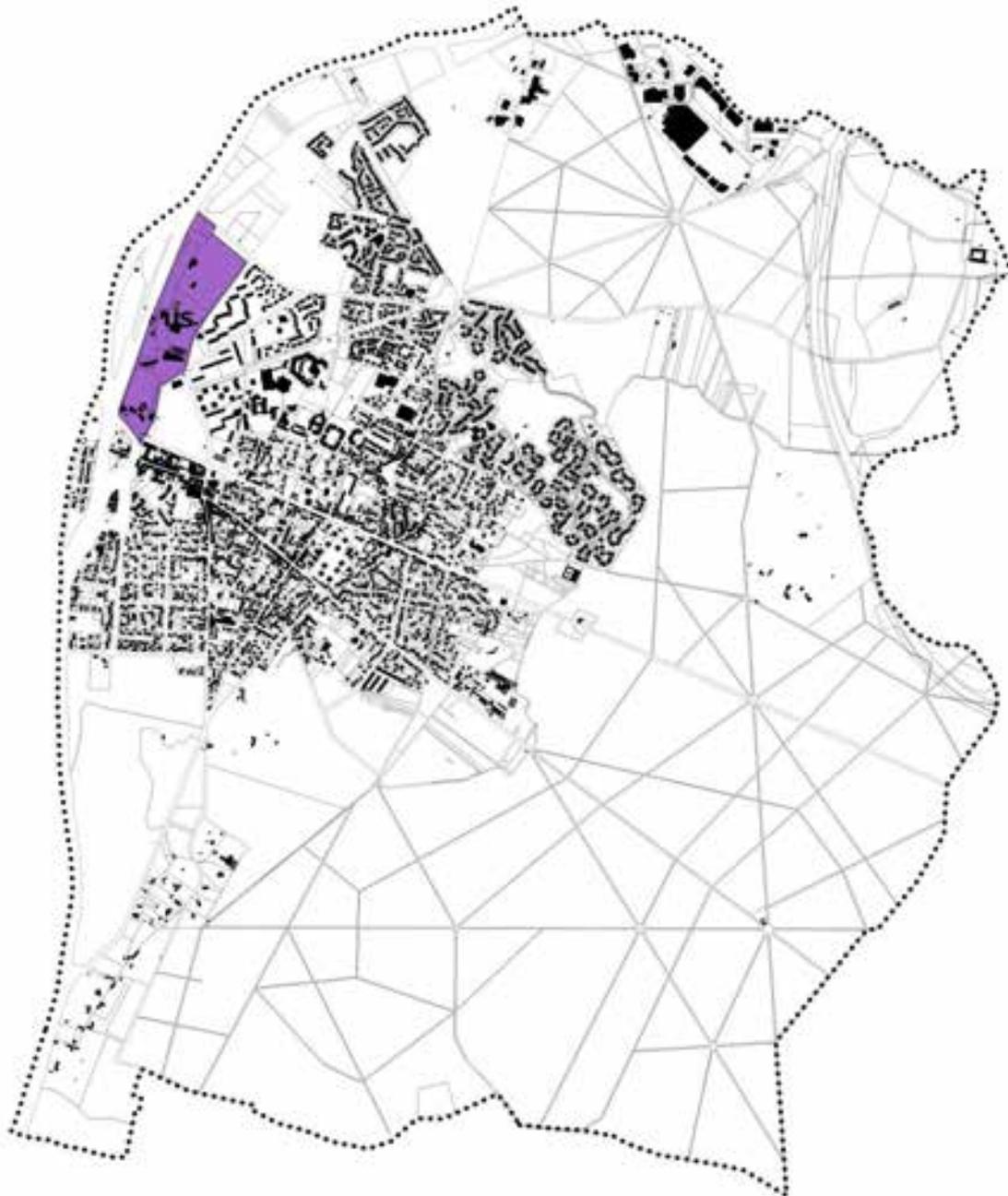


Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

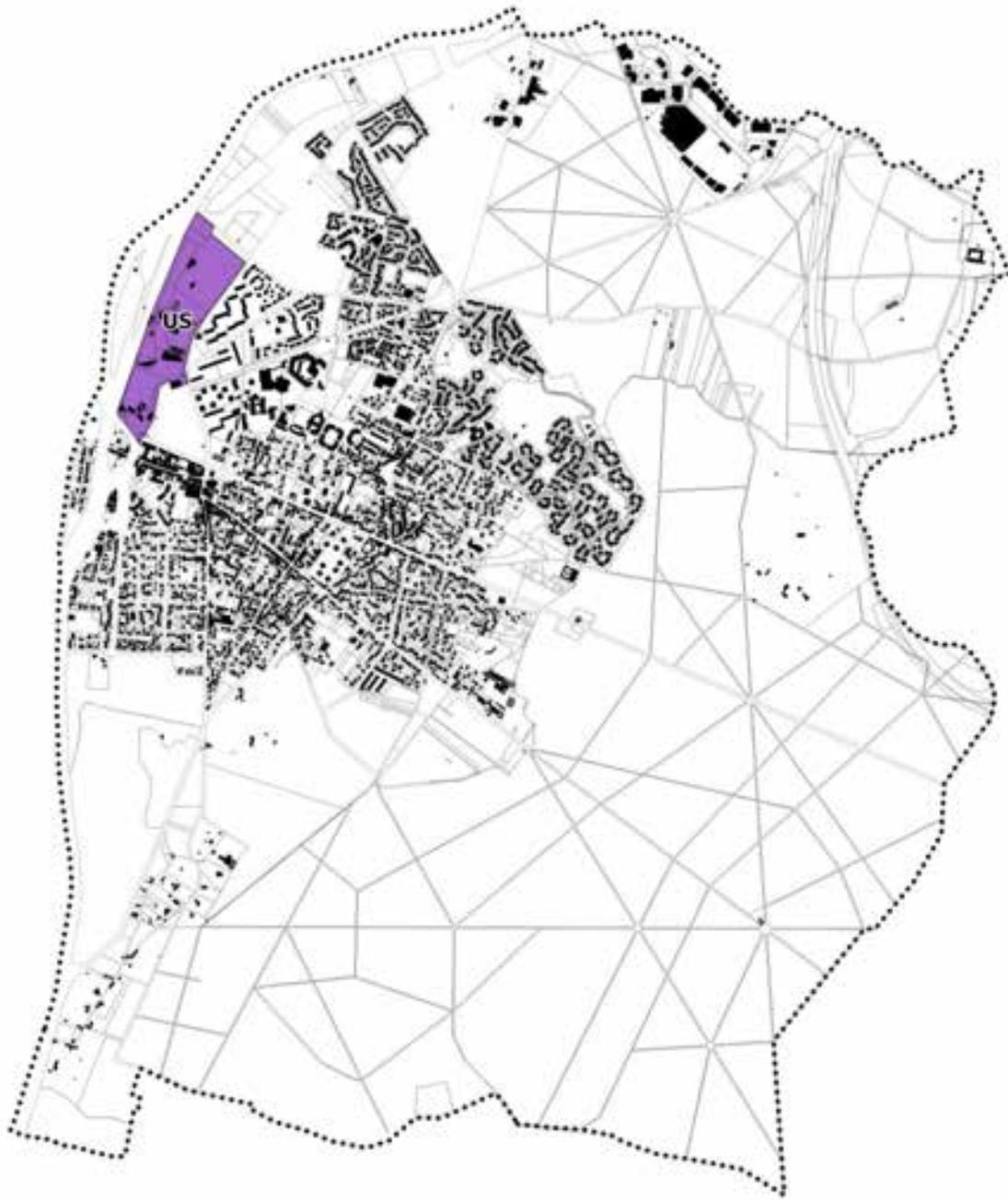


6.1.1.9. La zone US

Cette zone correspond au secteur destiné à l'implantation d'équipements sportifs, culturels, touristiques ou de loisirs.

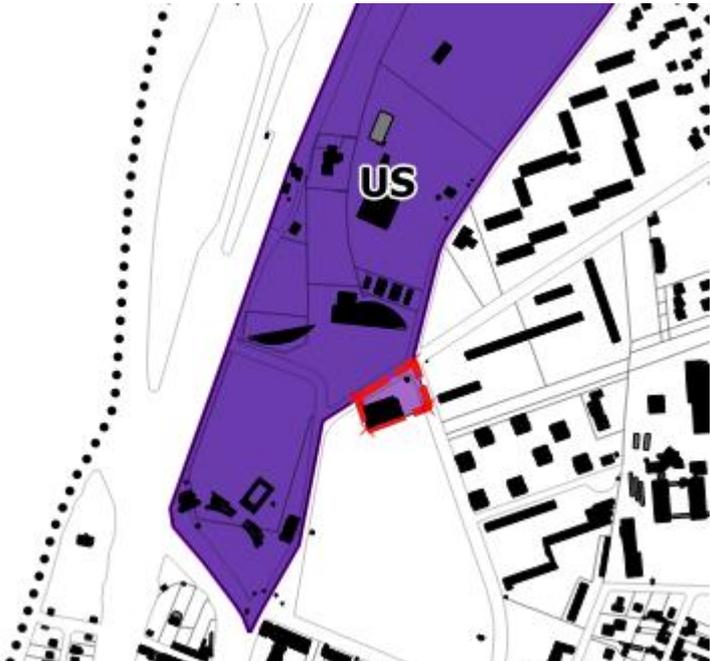


Zone US – PLU 2006



Zone US – PLU 2019



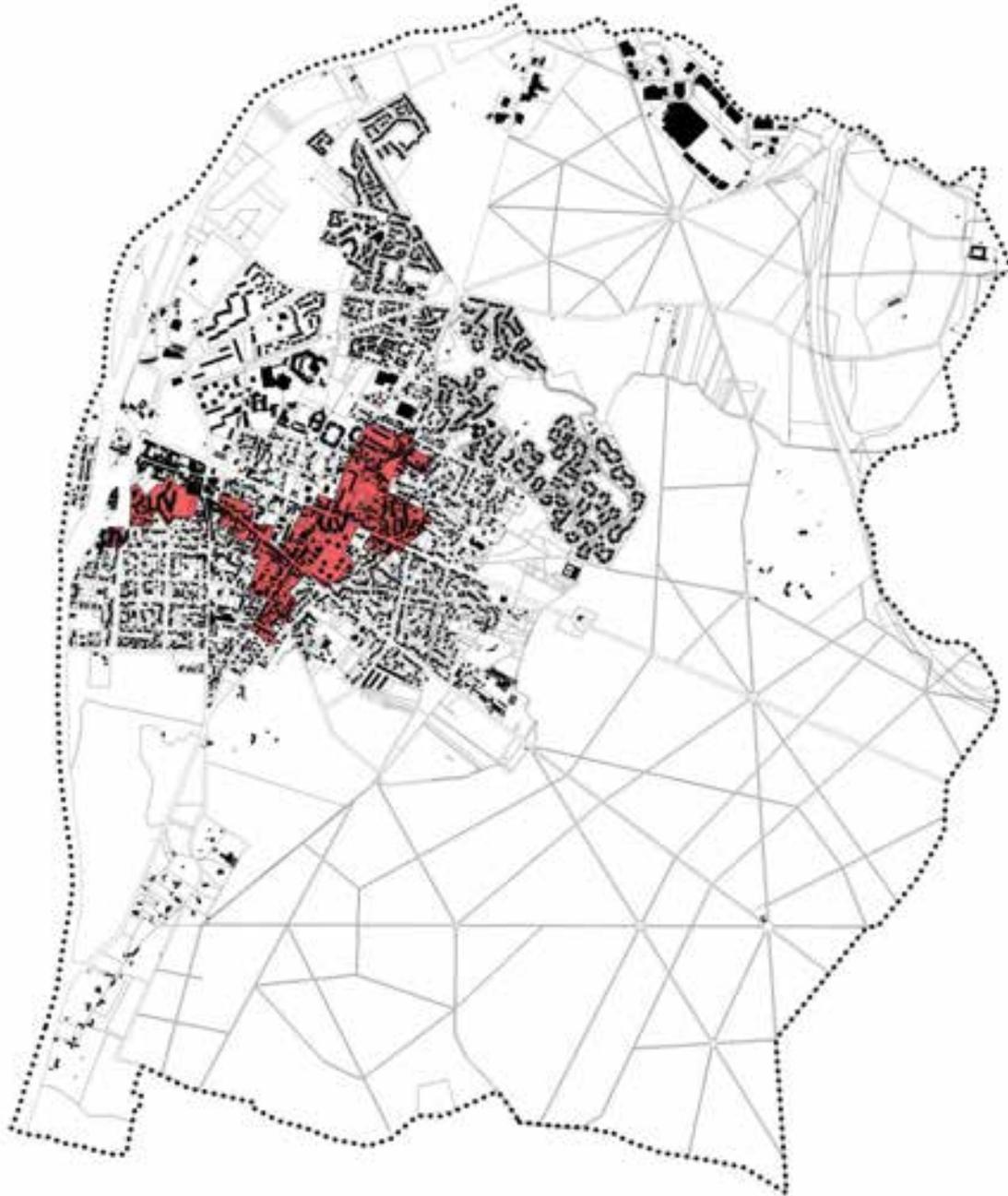
Evolution du règlement graphique	
PLU 2018	Justification
	<p>Le zonage de la MIA a été corrigé, cet élément anciennement en zone N a été passé en zone US.</p>

Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Emprise au sol	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Hauteur des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006

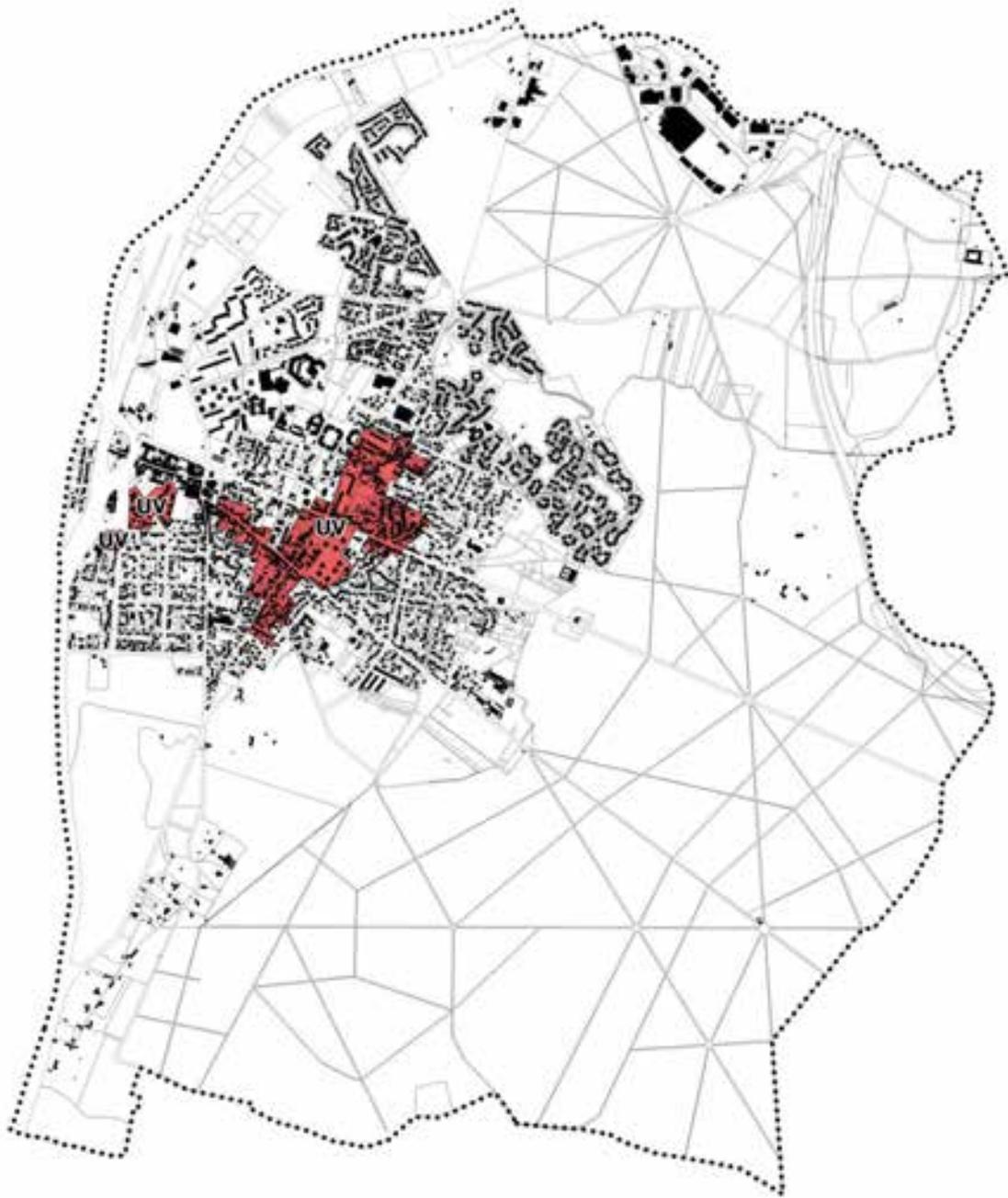


6.1.1.10. La zone UV

Cette zone correspond aux secteurs centraux du vieux village et du haut de la rue de Pontoise, construits en ordre continu. Certaines activités commerciales ou artisanales peuvent y trouver place sous certaines conditions.



Zone UV – PLU 2006



Zone UV – PLU 2019



Evolution du règlement graphique	
PLU 2018	Justification
	<p>Une partie de la zone UV du PLU de 2006 est aujourd'hui intégrée à la zone UPM afin d'être en cohérence avec le plan de secteur UPM</p>

Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Emprise au sol	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Hauteur des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006



6.1.2. Les zones à urbaniser

6.1.2.1. La zone AUM

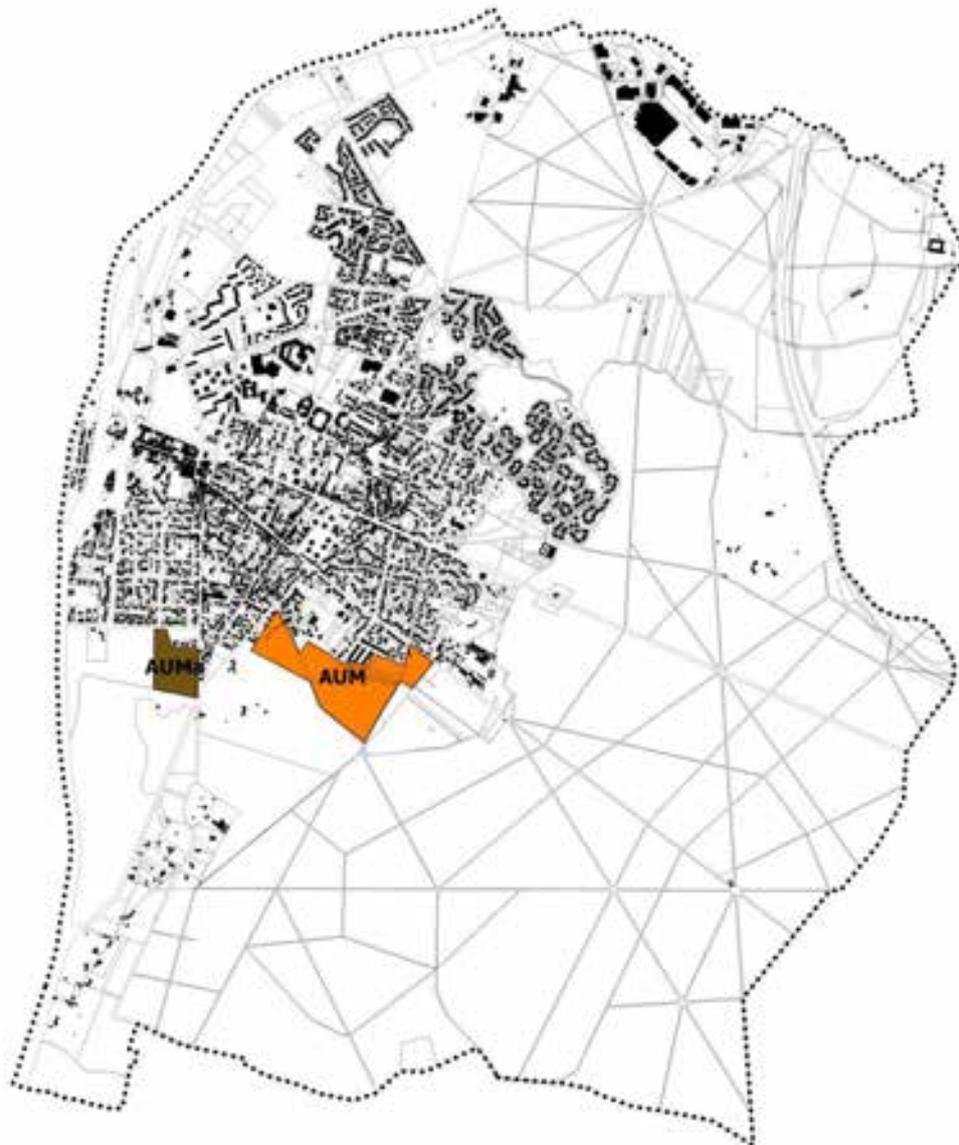
Il s'agit des territoires situés en limite des tissus constitués, qui bénéficient de la proximité de réseaux et d'équipements existants et qui à ce titre pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble. La zone comprend le sous secteur AUMa.

Le choix de ces secteurs à urbaniser s'est fait en fonction des disponibilités du territoire. Les zones à urbaniser ont été sélectionnées minutieusement au regard des caractéristiques du site.

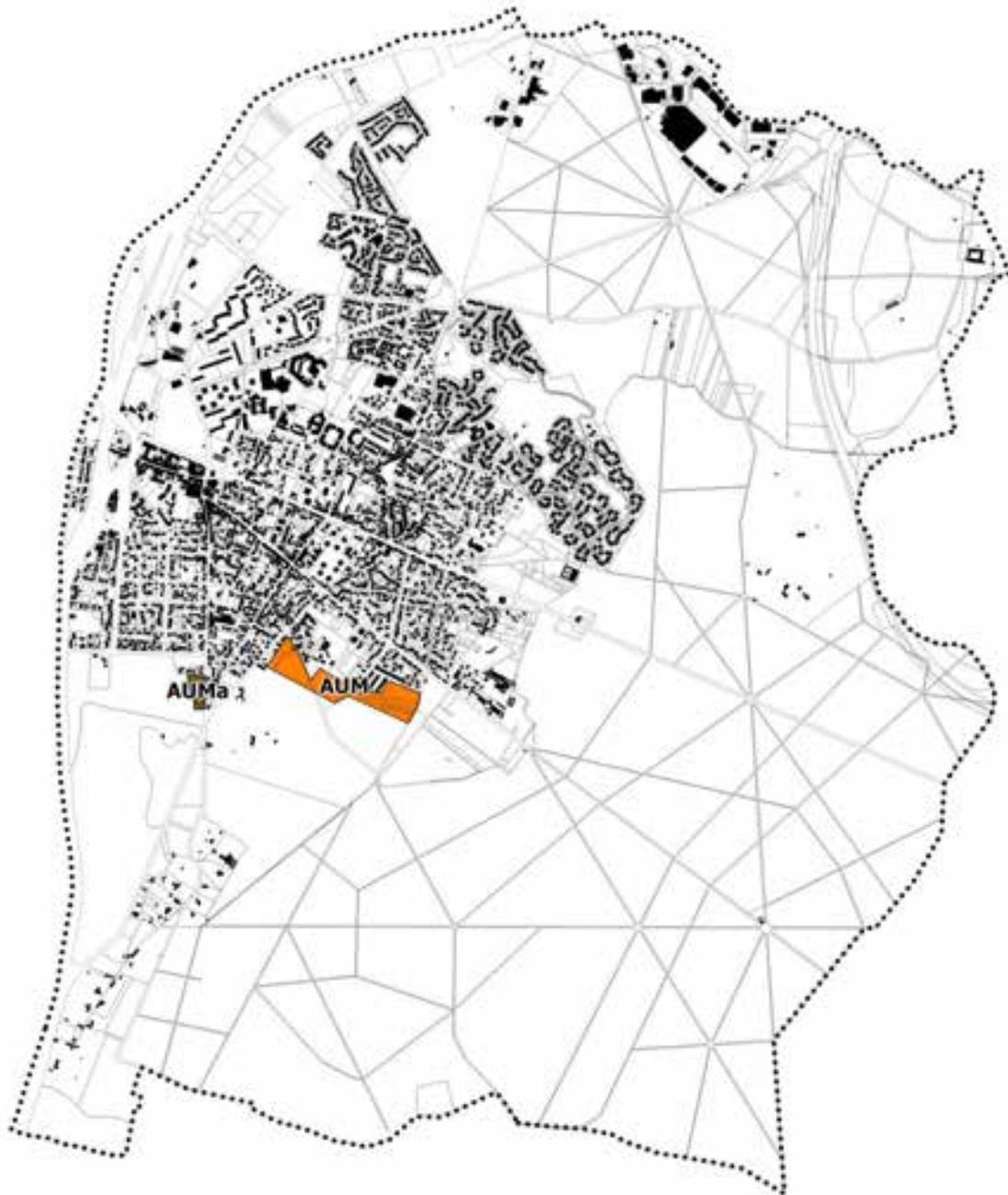
Les zones à urbaniser s'intègrent dans le prolongement du tissu bâti existant. Ils marquent la continuité avec la ville existante.

De plus, ils se concentrent sur des secteurs non-cultivés afin de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire.

Enfin, les zones à urbaniser prennent en considération les risques d'inondation afin de répartir intelligemment les futures urbanisations.



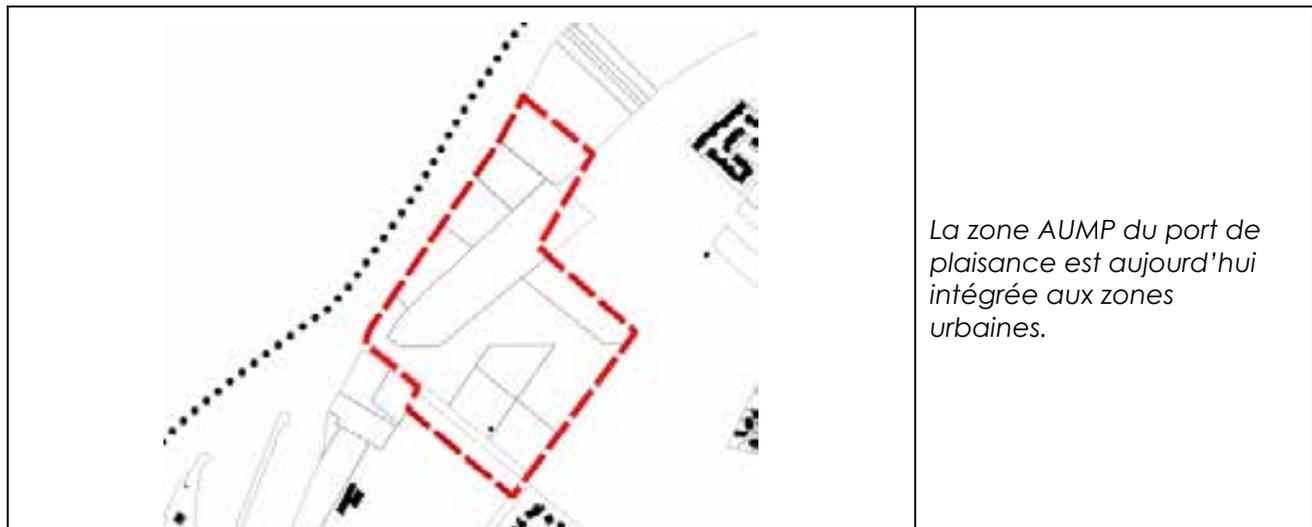
Zone AUM – PLU 2006



Zone AUM – PLU 2019



Evolution du règlement graphique	
PLU 2018	Justification
	<p>La zone AUMa a été réduite afin de prendre en compte le PPRI. Cet espace a été rendu aux zones agricoles.</p>
	<p>La zone AUM à été réduite afin de préserver la continuité identifiée par le SDRIF.</p> <p>Cet espace est aujourd'hui en zone A ou N.</p>
	<p>Une partie de la zone AUM du PLU de 2006 est aujourd'hui urbanisée. Elle est intégrée aux zones urbaines.</p>



Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites <ul style="list-style-type: none">Dans le secteur AUM, dans le but d'assurer la meilleure transition entre la ville, la forêt et la perspective vers les coteaux de Parmain, les projets devront se présenter sous forme de projets d'ensemble, d'une surface minimum de 1 ha.	Assouplissement de la règle efficace du PLU 2006 afin de permettre l'urbanisation de la zone par plusieurs opérations
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies <ul style="list-style-type: none">Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible mais ne doivent pas être visibles depuis la rue..	Précision de la règle efficace du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Emprise au sol <ul style="list-style-type: none"><u>Secteur AUMa uniquement :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Hauteur des constructions <ul style="list-style-type: none"><u>Secteur AUMa uniquement :</u> La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.	Reprise de la règle efficace du PLU 2006
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	Reprise de la règle



	<i>efficente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficente du PLU 2006</i>



6.1.2.2. La zone AU

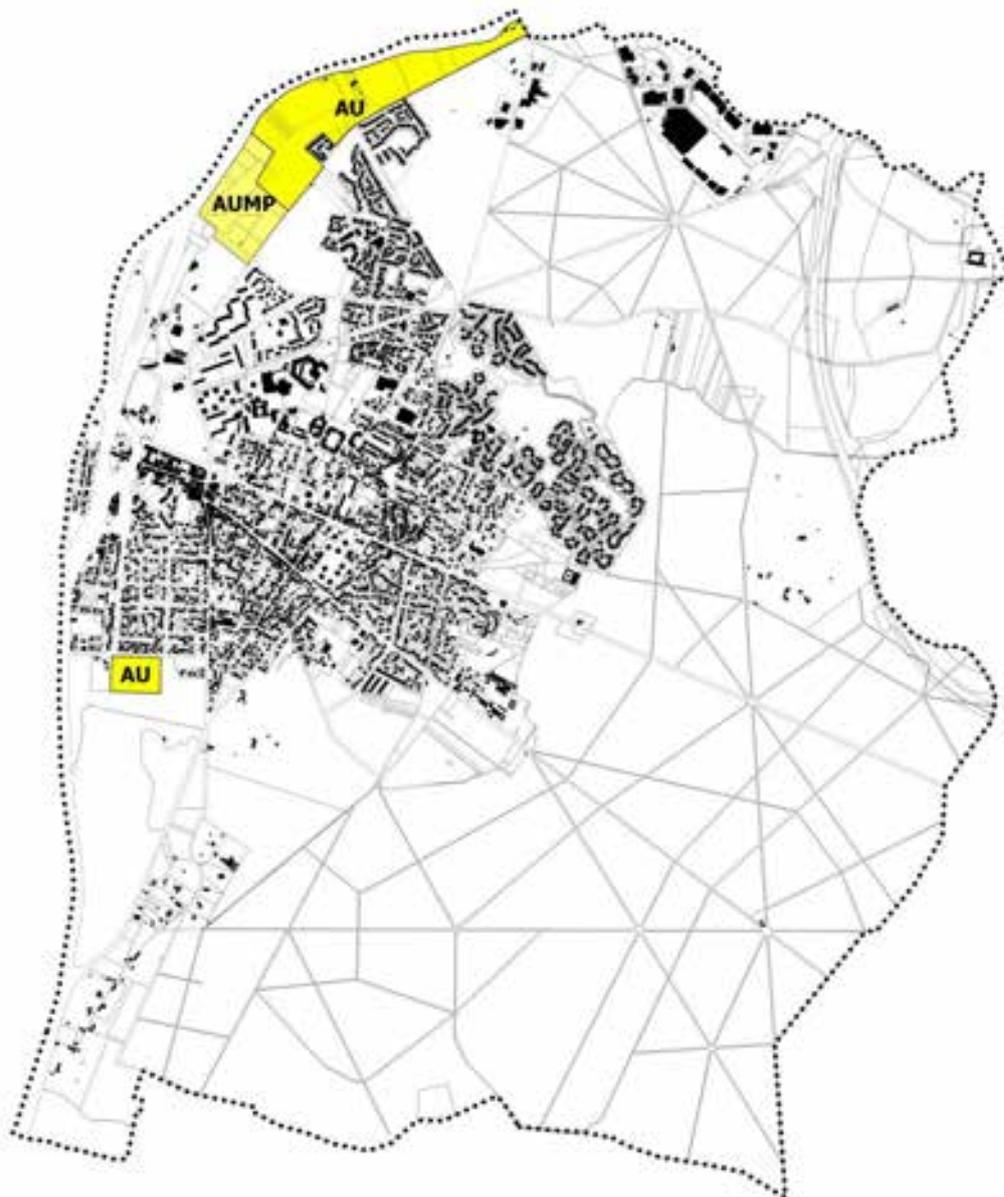
Il s'agit de territoires situés en limite des tissus constitués et qui doivent recevoir à long terme l'extension mesurée de l'urbanisation, aux conditions prescrites par le PPRI de la vallée de l'Oise.

Le choix de ces secteurs à urbaniser s'est fait en fonction des disponibilités du territoire. Les zones à urbaniser ont été sélectionnées minutieusement au regard des caractéristiques du site.

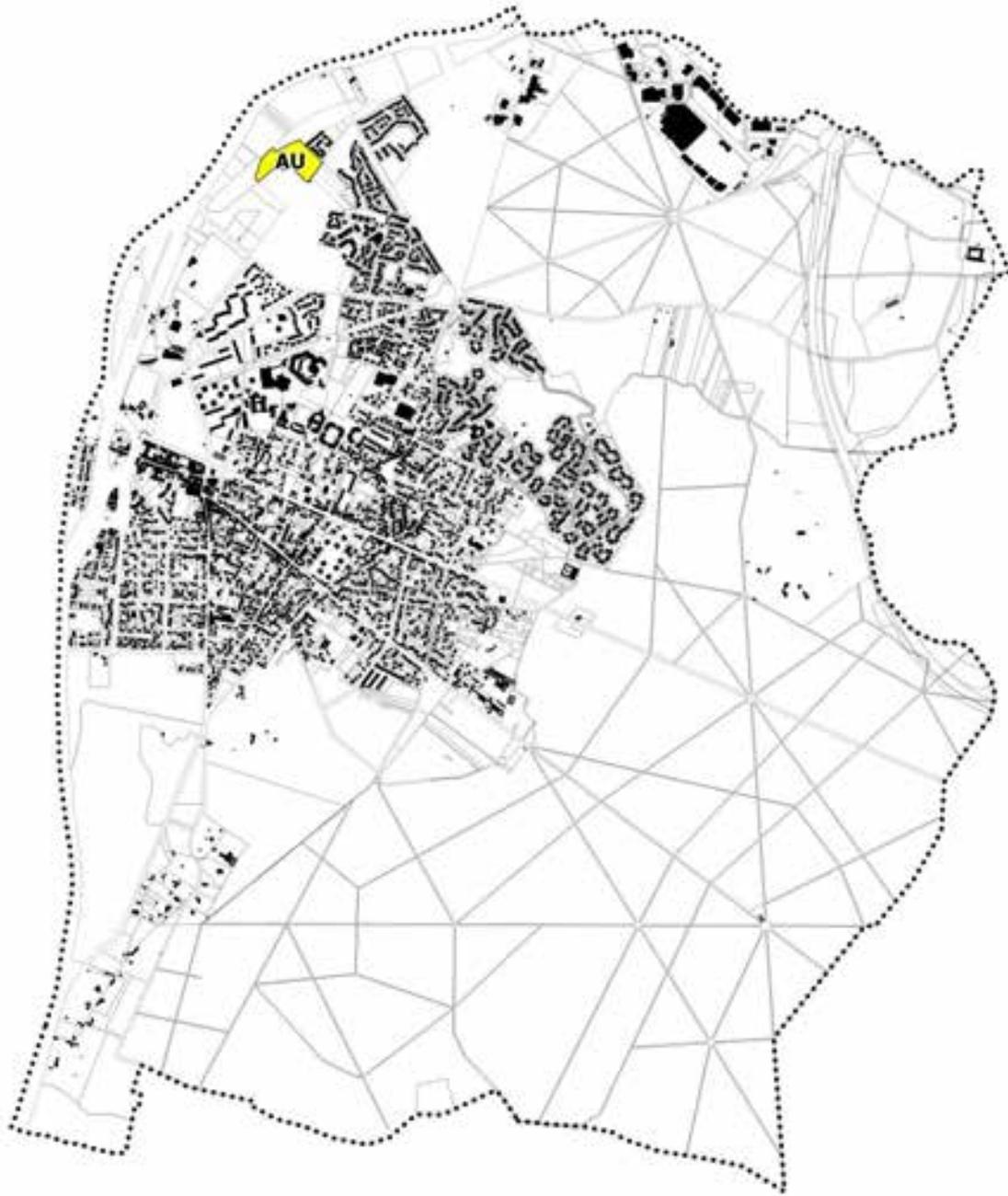
Les zones à urbaniser s'intègrent dans le prolongement du tissu bâti existant. Ils marquent la continuité avec la ville existante.

De plus, ils se concentrent sur des secteurs non-cultivés afin de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire.

Enfin, les zones à urbaniser prennent en considération les risques d'inondation afin de répartir intelligemment les futures urbanisations.



Zone AU – PLU 2006



Zone AU – PLU 2019



Evolution du règlement graphique	
PLU 2018	Justification
	<p>La zone AU a été réduite. Une grande partie de cette zone est désormais en zone naturelle. Ce zonage prend en compte le PPRI, la réalisation de la zone de biodiversité (zone de compensation).</p>
	<p>Cette partie de la zone AU du PLU de 2006 est aujourd'hui classée en zone A. Ces terres agricoles sont touchées par les risques d'inondation.</p>

Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Accès et voirie	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Desserte par les réseaux	Reprise de la règle efficiente du PLU 2006
Implantation des constructions par rapport aux voies	Précision de la règle efficiente du PLU 2006

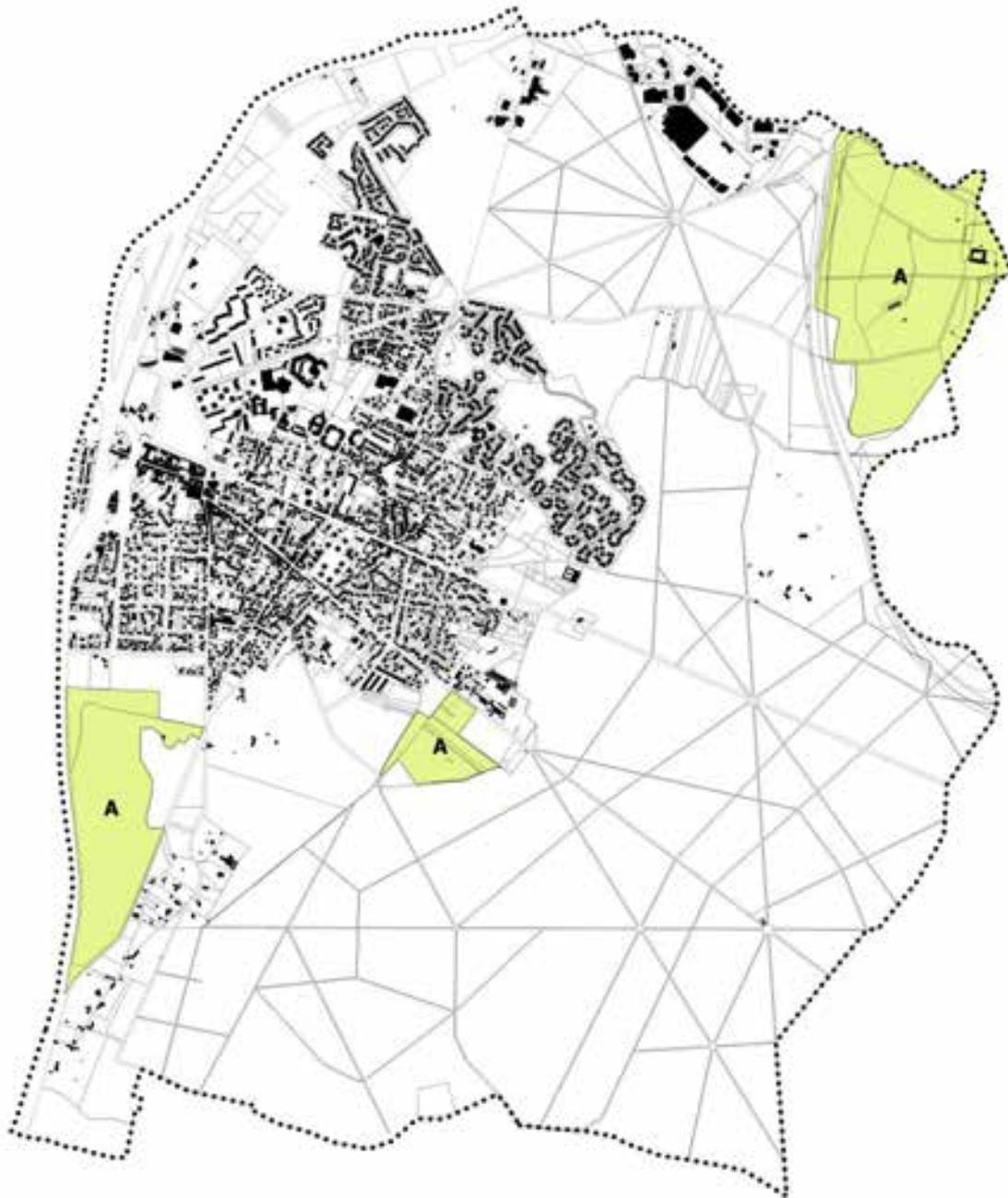


- Les locaux accessoires (annexes, abris de jardin...), d'une surface de plancher de moins de 9,00 m ² et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage peuvent s'implanter librement au-delà de la bande constructible mais ne doivent pas être visibles depuis la rue..	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

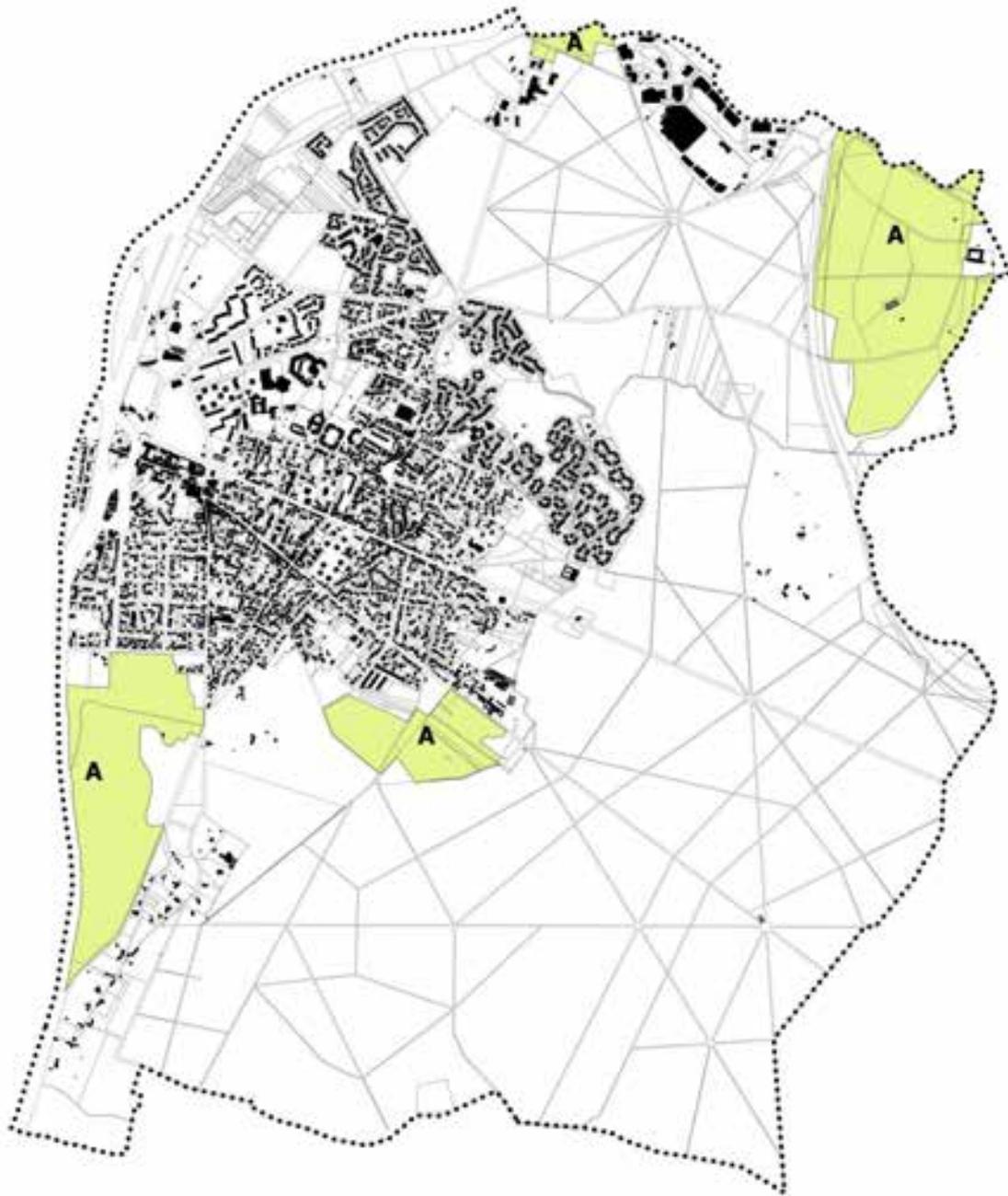


6.1.3. Les zones agricoles

Ces territoires font aujourd'hui l'objet d'une exploitation agricole.



Zone A – PLU 2006



Zone A – PLU 2019



Evolution du règlement graphique

PLU 2018	Justification
	<p><i>Des espaces cultivés ont été <u>rendus aux zones agricoles</u>. Il s'agit d'une zone AU et d'une partie de la zone AUMa du PLU de 2006.</i></p>
	<p><i>Des espaces cultivés ont été <u>rendus aux zones agricoles</u>. Il s'agit d'une partie de la zone AUM du PLU de 2006.</i></p>



	<p>Une partie de l'ancienne zone UD a été <u>rendue à la zone agricole</u>. Ces espaces sont en zone verte du PPRI.</p>
	<p>Le secteur comprenant le golf a été <u>supprimé de la zone agricole</u> pour être basculé en zone naturelle N1.</p>
	<p>Les espaces cultivés ont été <u>mis en zone agricole</u>, auparavant en zone naturelle.</p>

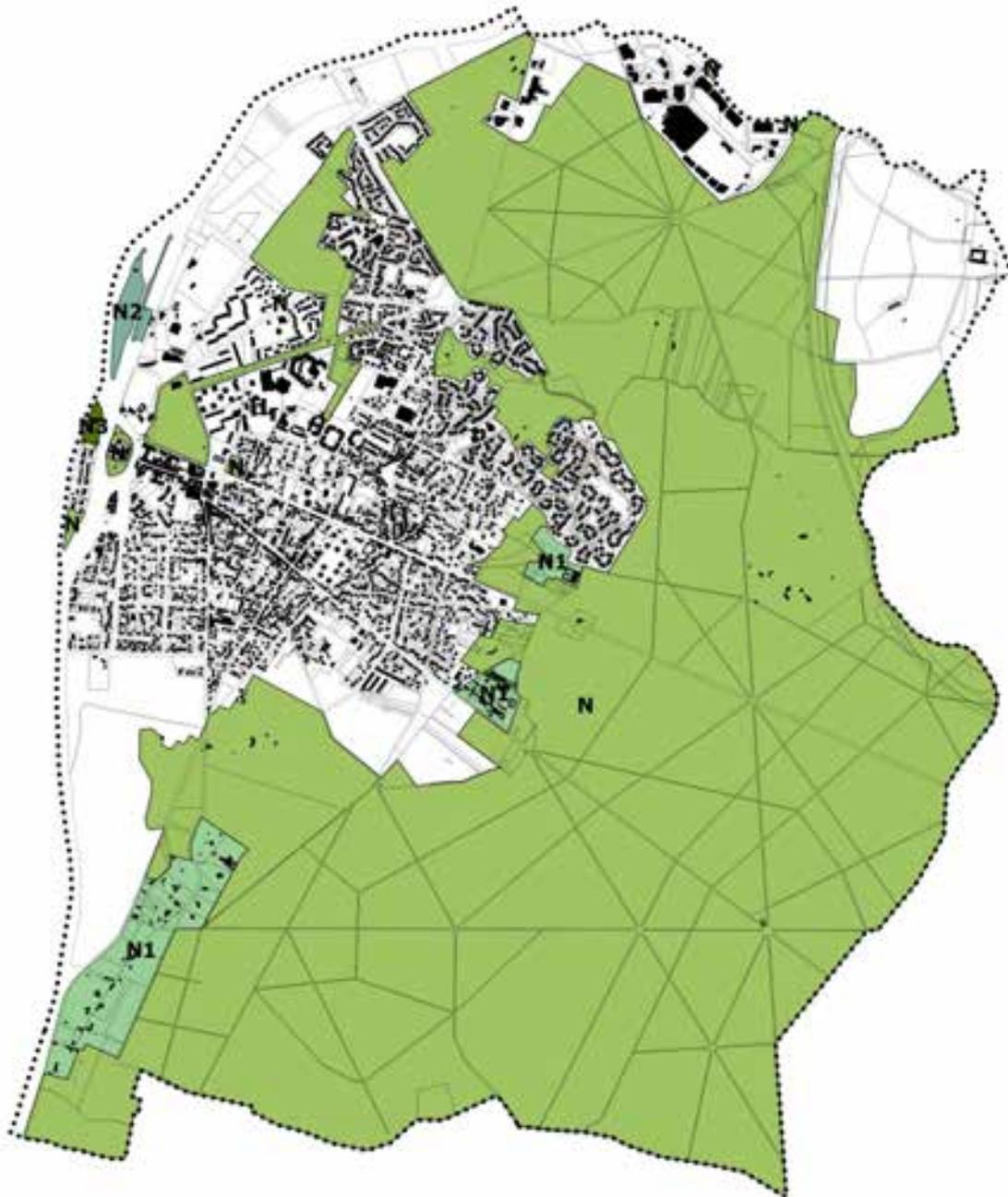


Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère <u>Prescriptions générales</u> La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site. Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures. On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>

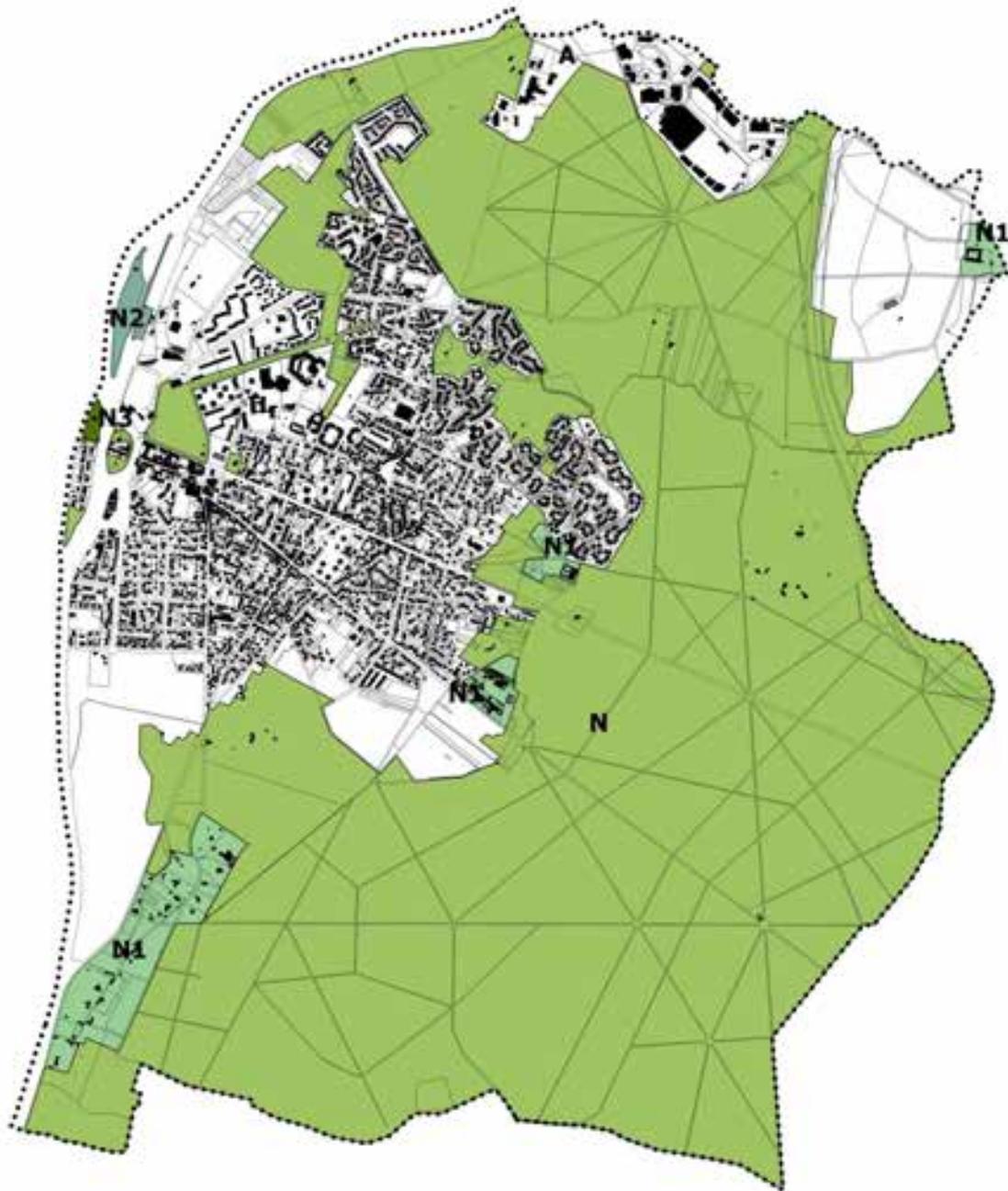


6.1.4. Les zones naturelles et forestières

La zone naturelle regroupe des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent. Cette zone comprend des sous-secteurs N1, N2 et N3.

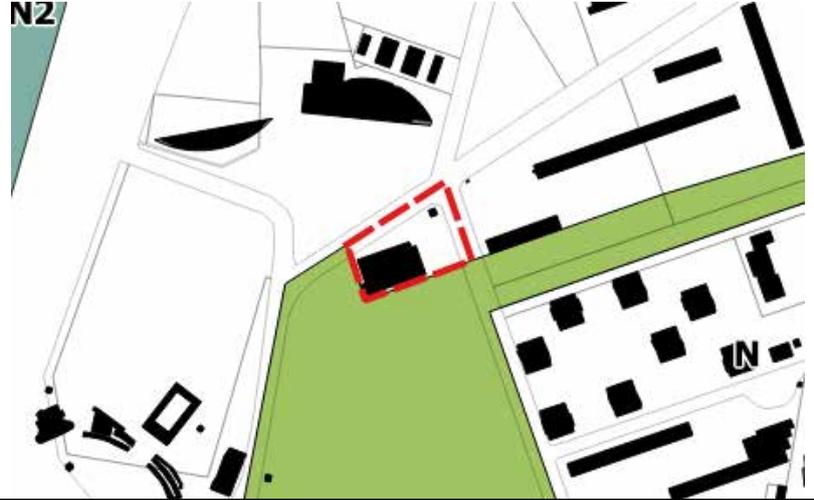


Zone N – PLU 2006

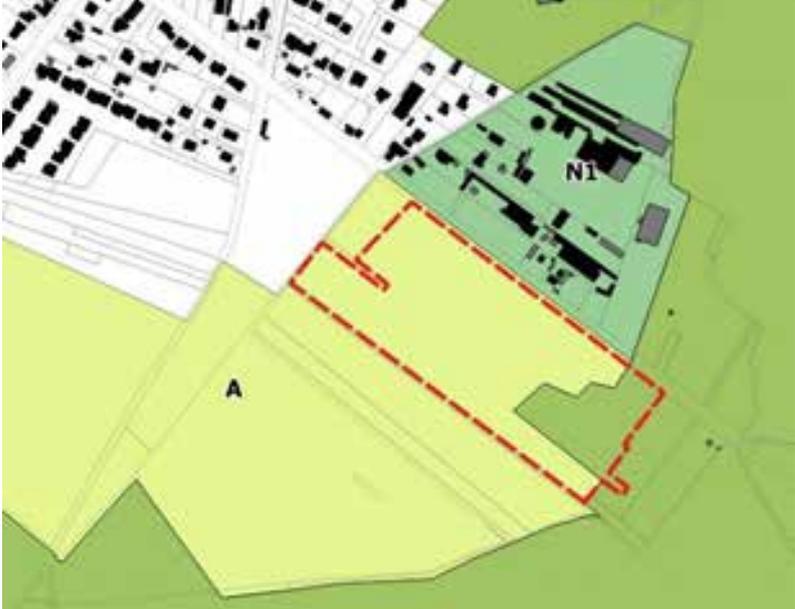


Zone N – PLU 2019



Evolution du règlement graphique	
PLU 2018	Justification
	<p>Une grande partie de la zone AU du PLU de 2006 est désormais en zone naturelle. Ce zonage prend en compte le PPRI, la réalisation de la zone de biodiversité (zone de compensation).</p>
	<p>Le zonage de la MIA a été corrigé, cet élément anciennement en zone N a été passé en zone US.</p>
	<p>Une partie de la zone AUM du PLU de 2006 est aujourd'hui en zone N afin de préserver la continuité identifiée par le SDRIF.</p>



	<p>Le secteur comprenant le golf a été supprimé de la zone agricole pour être <u>basculé en zone naturelle N1</u>.</p>
	<p>Les espaces cultivés ont été mis en zone agricole, <u>auparavant en zone naturelle</u>.</p>

Evolution du règlement écrit	
Evolution	Justification
Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Accès et voirie	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Desserte par les réseaux	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux voies	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>



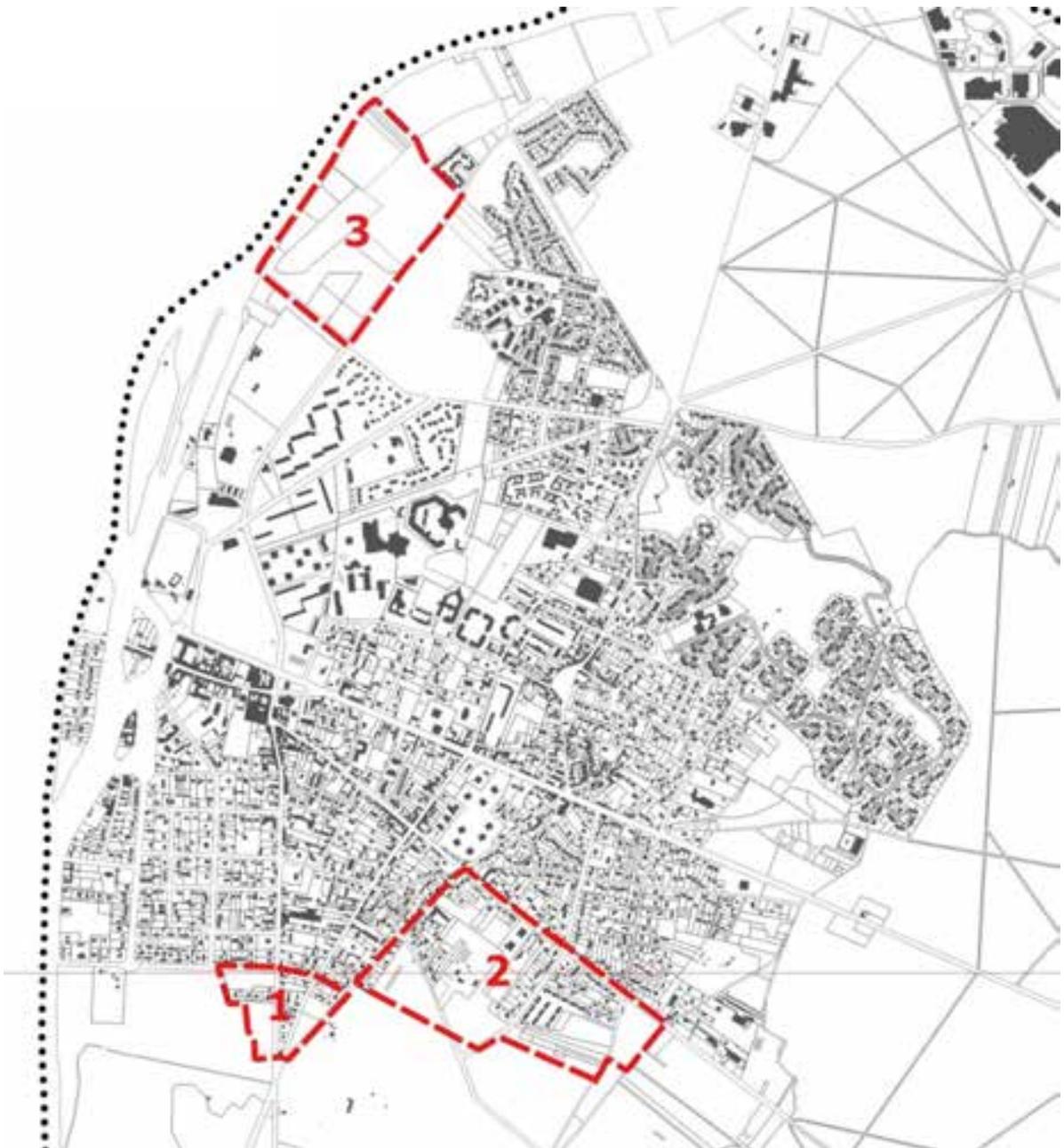
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Emprise au sol	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Hauteur des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Qualité architecturale, environnementale et paysagère <p>La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au milieu environnant et au site.</p> <p>Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.</p> <p>Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>On se référera au cahier des recommandations architecturales figurant en annexe.</p>	<i>Précision de la règle efficiente du PLU 2006</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	<i>Reprise de la règle efficiente du PLU 2006</i>



6.1.5. Les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les secteurs d'OAP sont au nombre de 3 sur la commune de l'Isle-Adam :

1. Secteur sud-ouest entre la rue Saint-Lazare et l'avenue Jules Dupré
2. Secteur sud-est entre l'avenue des Bonshommes et la rue de Mériel
3. Secteur nord entre l'avenue Paul Thoureau et l'Oise





6.1.5.1. Secteur sud-ouest entre la rue Saint-Lazare et l'avenue Jules Dupré

L'OAP du secteur 1 a pour objectif d'encadrer les nouvelles constructions à vocation d'habitat et impose un pourcentage de logements sociaux afin de favoriser la mixité. La préservation des alignements d'arbres ainsi que le traitement des lisières entre espaces bâtis et naturels ou agricoles contribueront à l'intégration des nouvelles constructions. La création d'un espace paysager en pointe sud participera à la valorisation de cette entrée de ville.

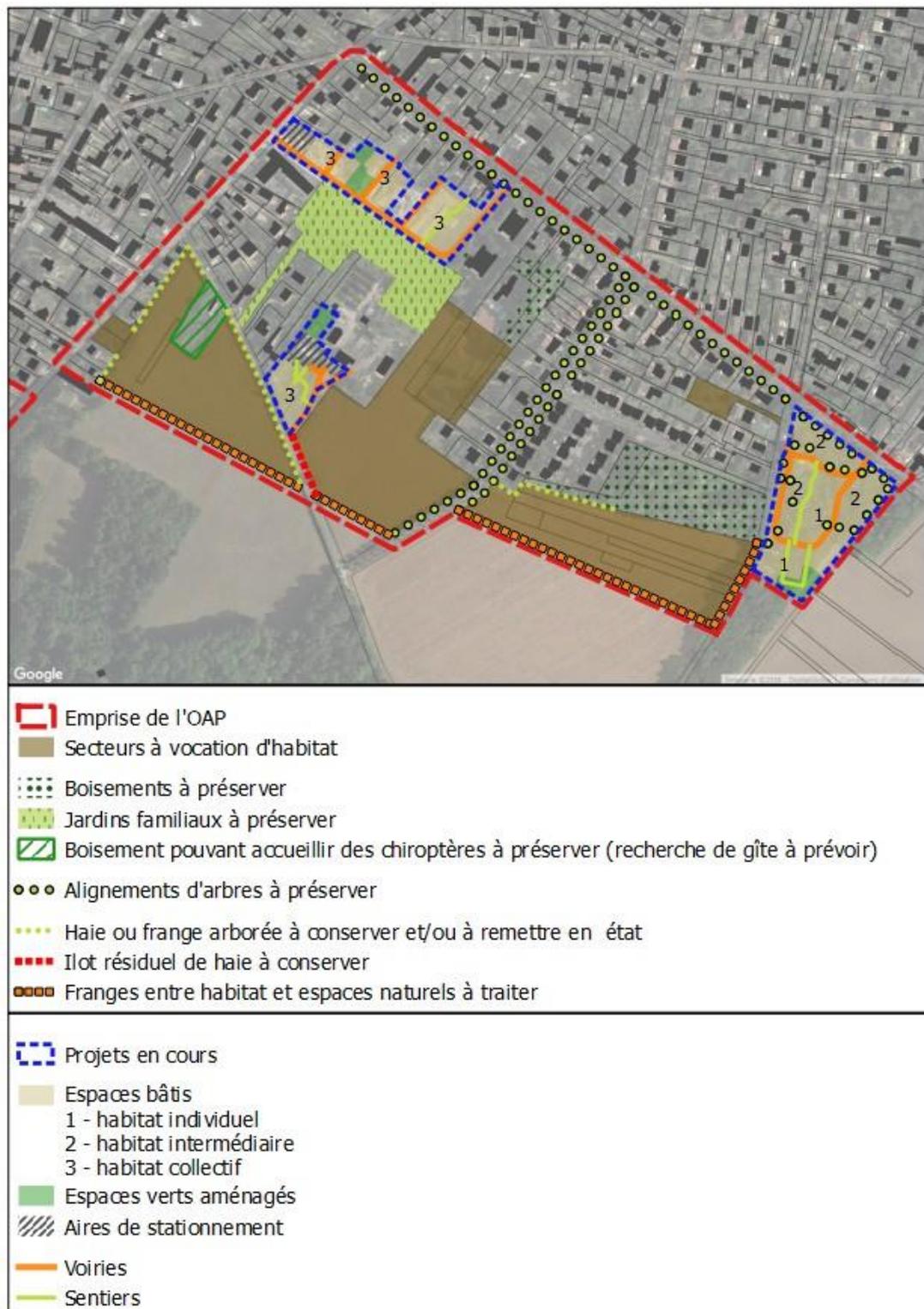


-  Emprise de l'OAP
-  Secteurs à vocation d'habitat
-  Franges entre habitat et espaces naturels à traiter sous forme de haie champêtre
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Espace paysager
-  Projets en cours
-  Espaces bâtis
 - 1 - habitat individuel
 - 2 - habitat collectif



6.1.5.2. Secteur sud-est entre l'avenue des Bonshommes et la rue de Mériel

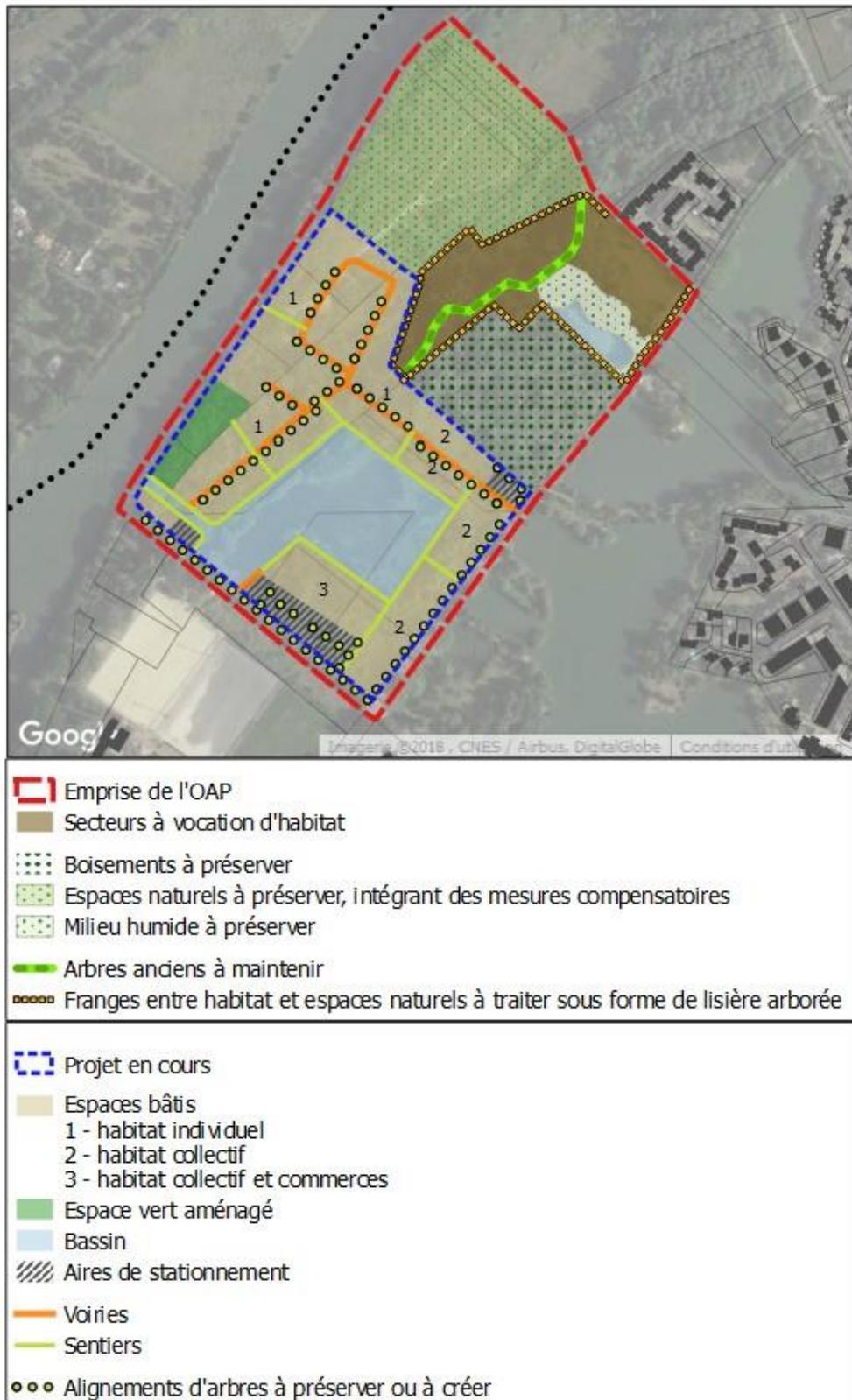
L'OAP du secteur 2 a pour objectif d'encadrer les nouvelles constructions à vocation d'habitat et impose un pourcentage de logements sociaux afin de favoriser la mixité. La préservation des alignements d'arbres ainsi que le traitement des lisières entre espaces bâtis et naturels ou agricoles contribueront à l'intégration des nouvelles constructions. La préservation des boisements ainsi que celle des jardins familiaux participera au cadre de vie.





6.1.5.3. Secteur nord entre l'avenue Paul Thoureau et l'Oise

L'OAP du secteur 3 a pour objectif d'encadrer les futures constructions à vocation d'habitat et afin de favoriser la mixité du secteur à long terme. La préservation des alignements d'arbres ainsi que le traitement des lisières entre espaces bâtis et naturels ou agricoles contribueront à l'intégration des nouvelles constructions. La préservation des boisements et le rapport au fleuve et aux étangs participeront au cadre de vie.





Les mesures compensatoires prises dans le cadre de ce projet ainsi que leur mise en œuvre sont détaillées dans le plan ci-dessous.

Elles font l'objet d'un zonage (zone N) et d'un règlement particulier qui garantissent la pérennité de ces mesures compensatoires

Travaux de mise en œuvre des mesures compensatoires



Source : Eiffage



6.1.6. Règles de stationnement

Les règles de stationnements du PLU de 2006 ont été revues afin d'intégrer les dispositions du PDUF.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement des véhicules motorisés	Stationnement des deux roues non-motorisés
Habitation	Logement	Logement individuel : - 1 place par logement dont une ouverte	Pour l'habitat collectif : 0,75 m ² par logement de type T1 ou T2 et 1,5 m ² pour les logements supérieurs au T2, avec un minimum de 3 m ² sera dédié au stationnement des deux roues non-motorisés. -
	Hébergement	Logement collectif : - 1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher et au minimum 1 place couverte par logement Logement à caractère social : - 1 place par logement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher Cas particulier : Les créations ou mutations de locaux commerciaux ou artisanaux dont la façade donne sur une portion de rue marquée par un trait pointillé orange au plan de zonage (voie publique ou privée), sont autorisées sans l'obligation de satisfaire aux normes de stationnement.	Pour les commerces, artisanats, services et activités, 1 place pour 10 employés sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés.
	Restauration	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.	1 place pour 650 m ² de surface de plancher
	Commerce de gros	Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques.	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher	1 place pour 650 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 unités de vie	
	Cinéma	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques.	



Equipement d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher A moins de 500mètres de la gare de l'Isle-Adam-Parmain, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m ² de surface de plancher.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement deux roues non-motorisés pour 8 à 12 élèves et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et universités.
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1 place pour 10 employés sera dédiée au stationnement des deux roues non-motorisés.
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.	1 place pour 300 à 500 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques.	1 place pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher. A moins de 500 m d'un point de desserte de transports en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m ² de surface de plancher.	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques.	

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux zones AU, A et N.

En zone A et N :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

Pour les équipements sportifs en N1, il est demandé des places de stationnement en nombre limité et qui doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces.



6.1.7. Tableau des surfaces

PLU 2018		PLU 2006		Evolution	
Zones urbaines					
UAE	26,7 ha	UAE	26,7 ha		
UCV	17,2 ha	UCV	17,2 ha		
UD	12,0 ha	UD	12,0 ha		
UE	30,6 ha	UE	30,6 ha		
UM	80,5 ha	UM	84,0 ha		
UMa	32,3 ha	UMa	33,5 ha		
UMb	45,6 ha	UMb	44,1 ha		
UMd	4,7 ha				
UMp	9,5 ha				
UMC	40,4 ha	UMC	40,4 ha		
UPM	11,6 ha	UPM	10,5 ha		
UR	5,9 ha	UR	5,9 ha		
US	18,9 ha	US	18,5 ha		
UV	33,3 ha	UV	34,4 ha		
Total U	369,2 ha	Total U	357,8 ha	+ 11,4 ha	+ 3,2 %
Zones à urbaniser					
AUM	6,3 ha	AUM	15,9 ha		
AUMa	0,9 ha	AUMa	4,6 ha		
		AUMP	10,4 ha		
AU	2,7 ha	AU	27,5 ha		
Total AU	9,9 ha	Total AU	58,4 ha	- 48,5 ha	-83 %
Zones agricoles					
A	126,5 ha	A	113,2 ha		
Total A	126,5 ha	Total A	113,2 ha	+ 13,3 ha	+ 11,7 %
Zones naturelles					
N	986,9 ha	N	963,0 ha		
N1	37,7 ha	N1	37,7 ha		
N2	4,1 ha	N2	4,1 ha		
N3	1,0 ha	N3	1,0 ha		
Total N	1 029,7 ha	Total N	1 005,8 ha	+ 23,9 ha	+ 2,4 %

PLU 2018	% de la surface communale totale
U	24 %
AU	0,6 %
A	8,2 %
N	67,1 %

- L'emprise des zones urbaines a augmenté par rapport au PLU de 2006(+0,7 % de la surface totale de la commune).
- L'emprise des zones à urbaniser a très fortement diminué (- 3,2 % de la surface totale de la commune).
- Cumulées, les zones naturelles et agricoles ont fortement augmenté (+ 2,4 % de la surface totale de la commune).

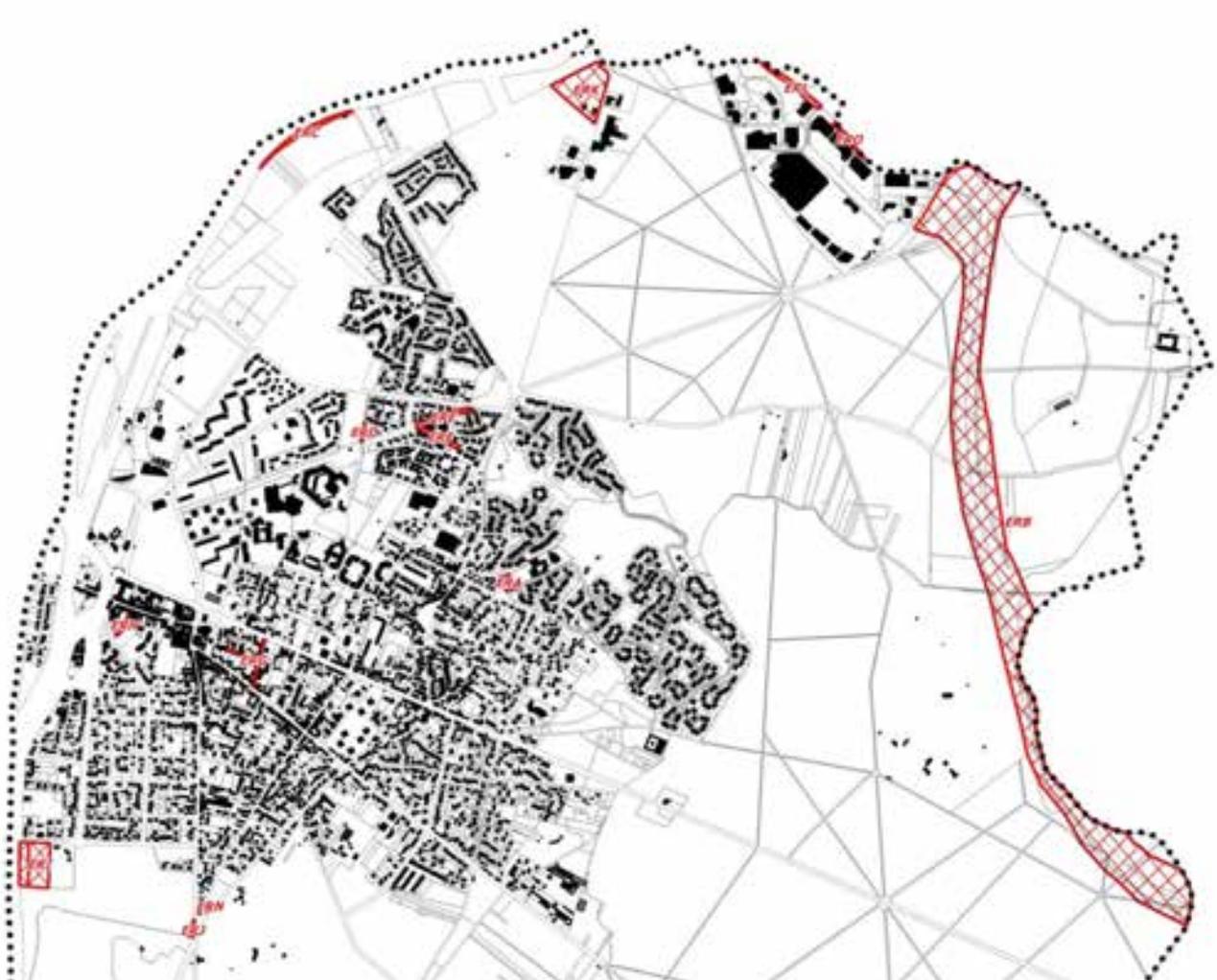


6.2. Justification des prescriptions graphiques complémentaires

6.2.1. Les emplacements réservés

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés. Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leur projet d'équipement.

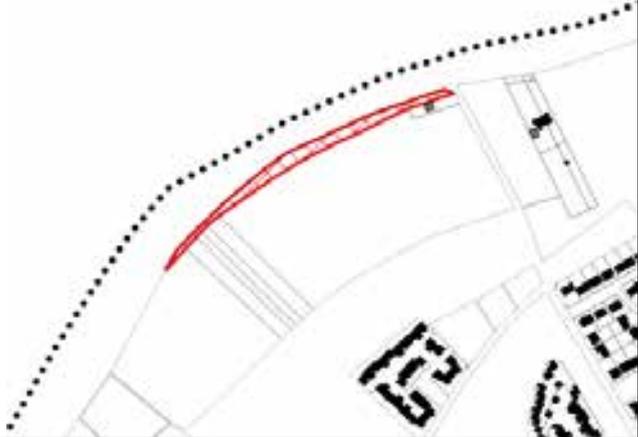
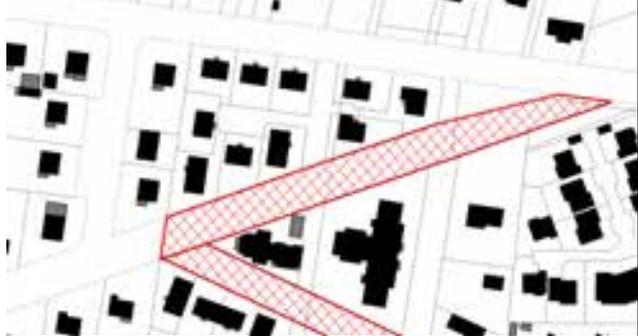
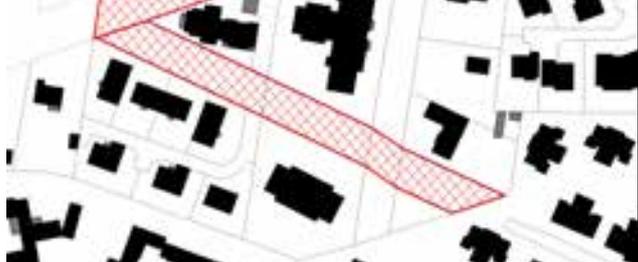
La commune compte 15 emplacements réservés.



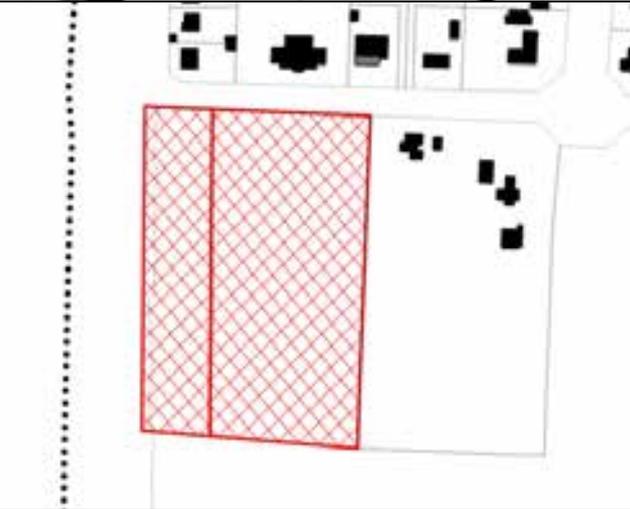


N°	Objet	Parcelles concernées	Emprise	Bénéficiaire
A	Stationnement		1 600 m ²	Commune
B	Emprise autoroutière et routière		300 000 m ²	SANEF

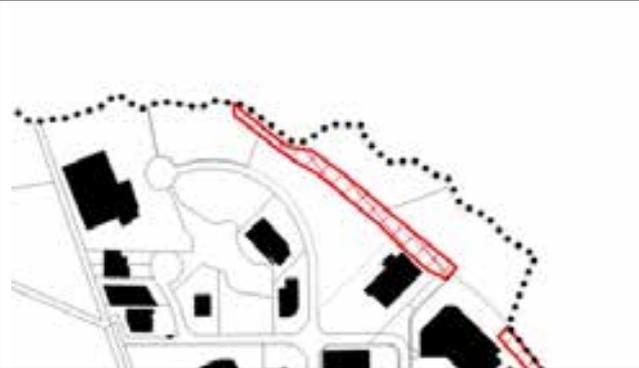
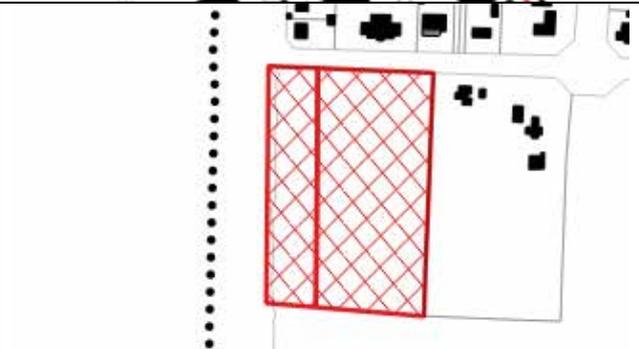
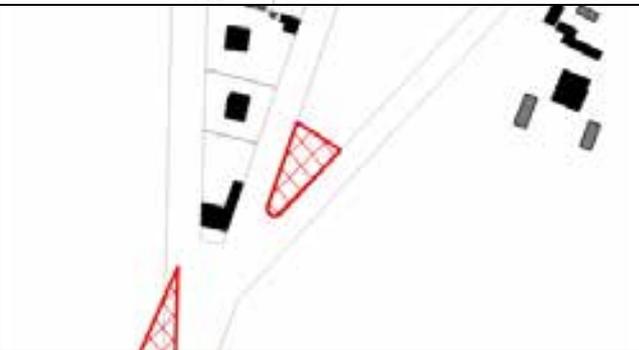
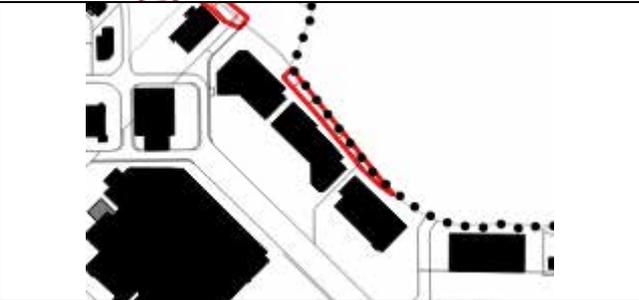


C	Rescindement du bord de l'Oise		3 600 m ²	État
D	Emprise de la rue Fragonard		250 m ²	Commune
E	Prolongation de l'Allée Le Nôtre		2 900 m ²	Commune
F	Prolongation de la percée visuelle du Pavillon Chinois		2 100 m ²	Commune



G	Voie publique entre l'Avenue de Paris et l'Avenue des Bonshommes		2 100 m ²	Commune
H	Parc de stationnement en centre-ville accessible de la rue Mellet		700 m ²	Commune
I	Extension de la station d'épuration des eaux		10 400 m ²	SIAPIA
J	Giratoire de l'entrée de ville sud, angle RD922, rue St Lazare, rue de Mériel		800 m ²	Commune



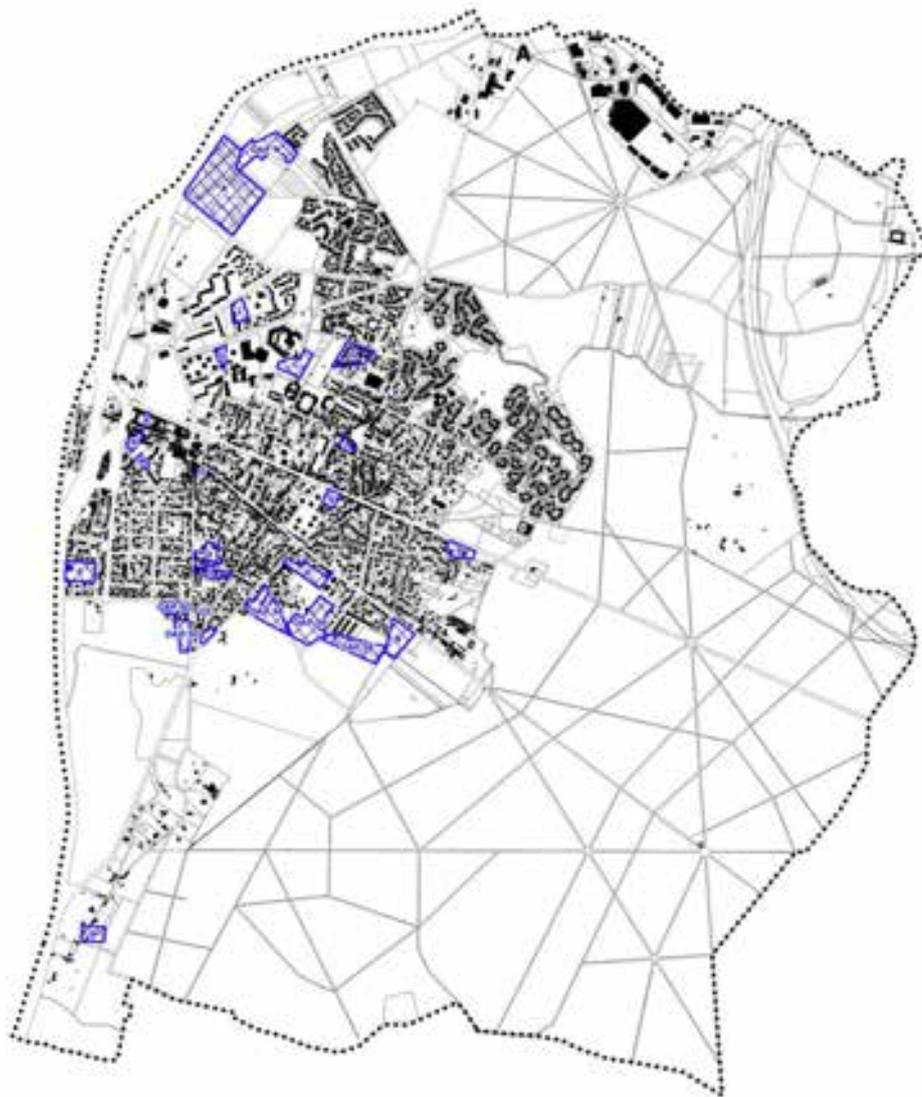
K	Prolongation, le long de l'Oise, des espaces verts de loisirs et de sports		210 400 m ²	Commune
L	Espace vert		3 300 m ²	Commune
M	Remplacement des siphons sous l'Oise		4 600 m ²	SIAPIA
N	Espace vert paysagé		450 m ²	Commune
O	Espace vert		1 500 m ²	Commune



6.2.2. Les secteurs de mixité sociale

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place de secteurs de mixité sociale imposant une part définie de logements sociaux en vue de respecter des objectifs de mixité sociale.

La commune compte 22 secteurs de mixité sociale.





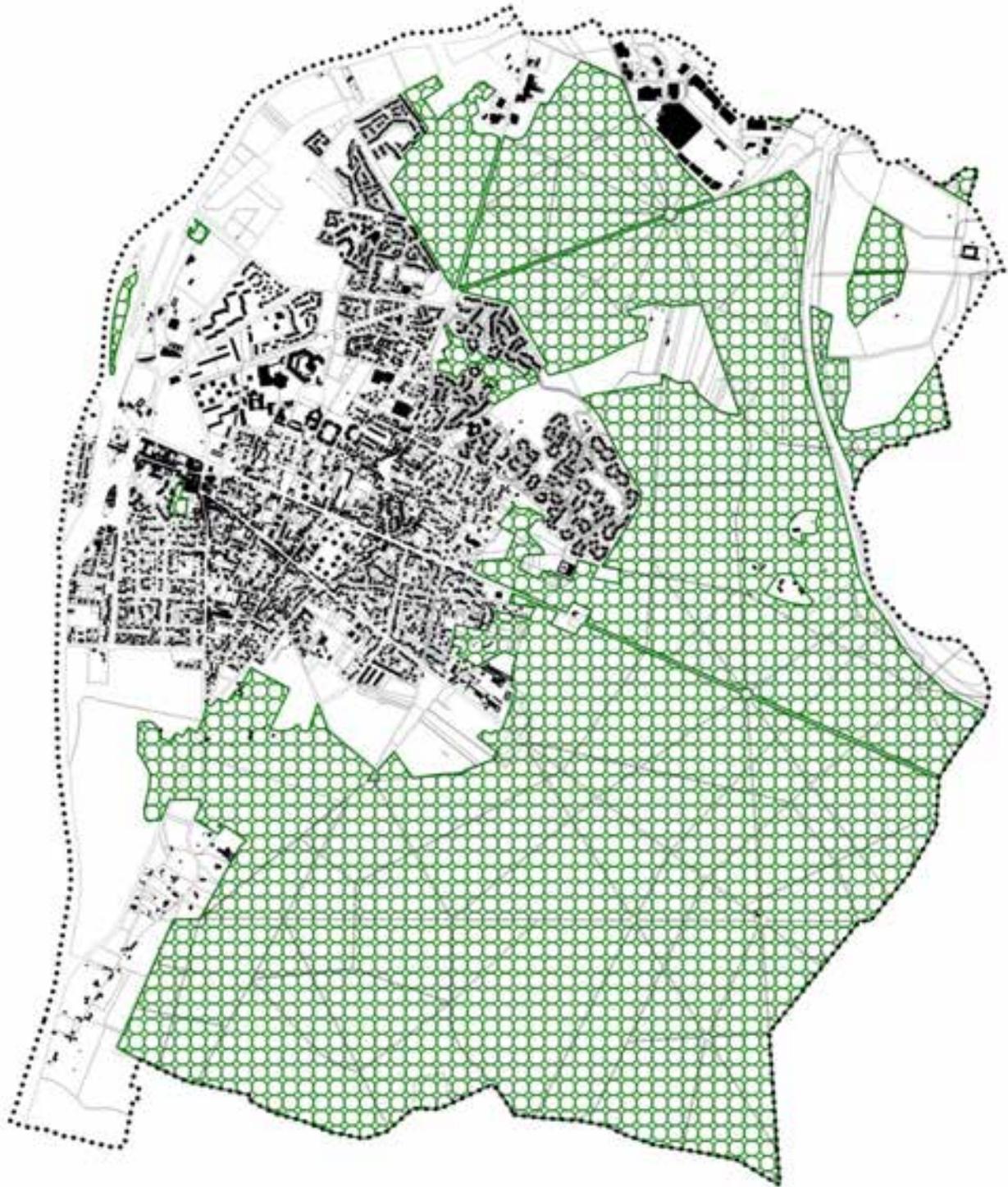
N°	Part de logements sociaux
A	20 %
B	100 %
C	100 %
E	30 %
F	35 %
G	100 %
H	30 %
I	35 %
K	20 %
N	25 %
O	35 %
P	50 %
Q	100 %
R	45 %
S	40 %
T	30 %
U	100 %
V	30 %
W	50 %
OAP sud-ouest	30 %
OAP sud-est	35 %
OAP nord	50 %



6.2.3. Les espaces boisés classés

Le classement en EBC permet à la commune de protéger les boisements présentant des enjeux importants. C'est le cas des espaces boisés de L'Isle-Adam qui participent pleinement à la qualité paysagère et environnementale du site mais aussi concentre les enjeux de biodiversité.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.





Extrait	Justification
	<p>Cet espace boisé classé a été réduit afin de permettre la création de circulations et/ou stationnements. Cet espace boisé est situé au nord des équipements sportifs, en limite du projet du port de plaisance (dont l'emprise est représentée en bleu).</p>
	<p>Cet espace boisé classé a été supprimé afin de permettre la création d'un accès à la ZAC de Nours, projet d'intérêt général.</p>

PLU 2018		PLU 2006		Evolution	
EBC					
Total EBC	850,8 ha	Total EBC	851,4 ha	-0,6 ha	-0,07 %

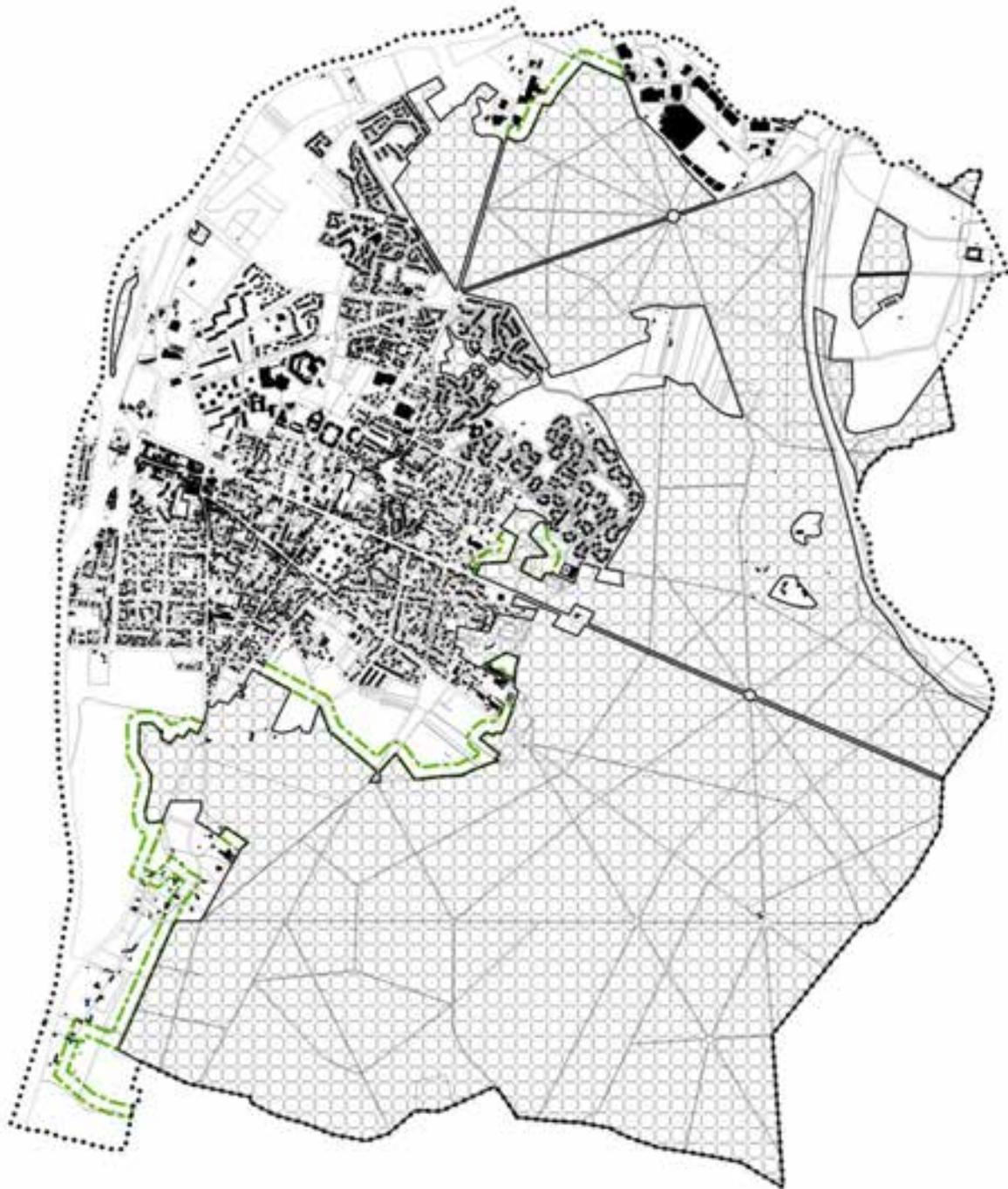
Les modifications apportées aux espaces boisés classés du PLU 2006 sont minimales et permettent la cohérence avec l'occupation du sol actuelle et les enjeux du territoire.



6.2.4. La lisière de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha

Le SDRIF impose le long des lisières des massifs forestiers dont la superficie est supérieure à 100 ha, un retrait minimum de 50 m au sein des documents de planification urbaine.

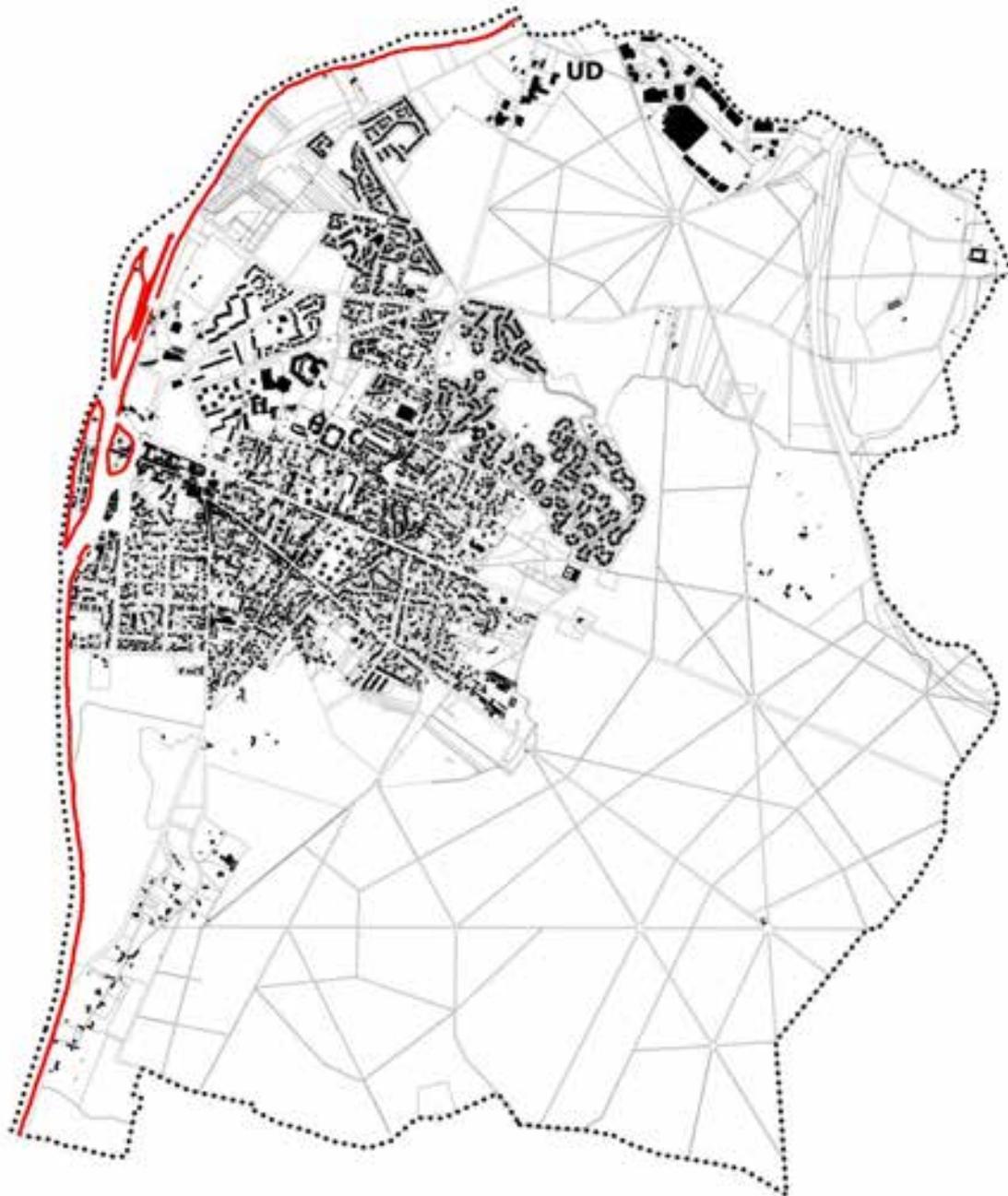
En site urbain constitué, l'inconstructibilité dans cette marge de retrait est levée. Le SDRIF définit un site urbain constitué comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées ».





6.2.1. La bande de protection de 5 m au bord de l'Oise

Afin d'être compatible avec le PGRI et de protéger les espaces boisés et la frange le long de l'Oise, ainsi que les zones humides avérées à ces abords, une bande de protection de 5m est intégrée au document graphique. A l'intérieur de celle-ci, toute urbanisation est interdite dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.

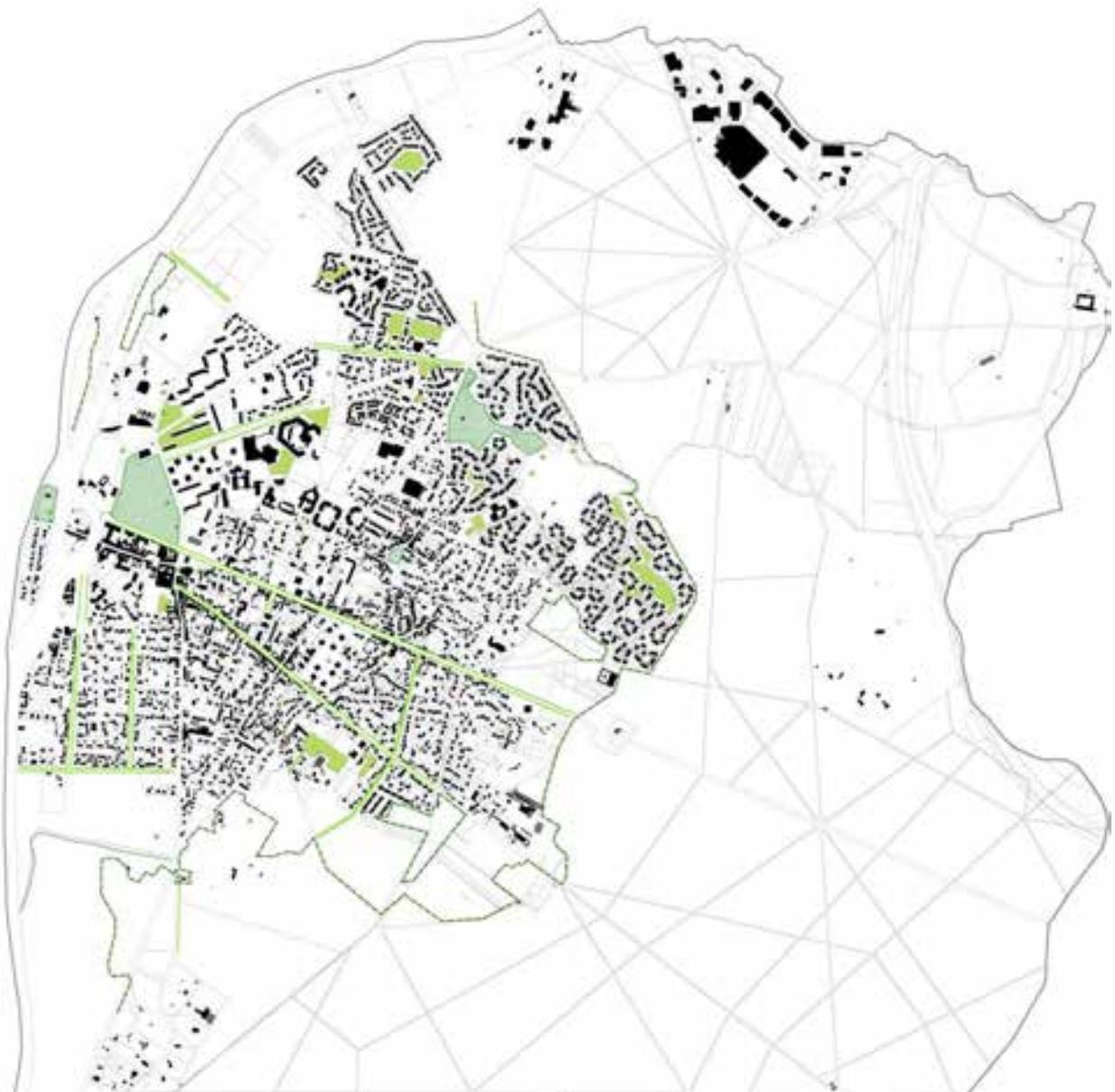




6.2.2. Les éléments du patrimoine à protéger

Les documents réglementaires du PLU distinguent les éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres, lisières, haies bocagères, parcs, boisements et arbres isolés remarquables à préserver sont représentés sur le règlement graphique. Ils sont également identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.



- ★ Arbres remarquables
- 1- Le parc de Château Conti
- 2- Le parc central : Parc Manchez
- 3- Le parc "public" Cassan
- 4- Place du Tillé
- Autres espaces verts remarquables
- Les lisières des bois de la Forêt de l'Isle Adam
- Les alignements d'arbres
- Les haies bocagères



D'autres espaces verts remarquables sont également identifiés, il s'agit en grande majorité d'espaces verts publics constituant des espaces de loisirs ou de respiration au sein de lotissements, d'ensembles de logements collectifs ou encore en bords de voiries. Ces espaces contribuent à la qualité du cadre de vie de L'Isle-Adam.



Espace boisé au centre du lotissement, rue de la Petite Plaine



Espace vert allée des Sablières, donnant accès à l'étang



Espace vert au sein des lotissements entre l'avenue de la Garenne et l'avenue du Chemin Vert



Espace vert situé en amorce du Lycée Fragonard



Square Grandjean faisant face aux logements collectifs de l'avenue du Général de Gaulle



Espace vert à l'entrée du quartier du Parc de Cassan



7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



7.1. Méthodologie appliquée

Le contenu de l'Évaluation environnementale est défini comme suit (art. R122-20 du code de l'environnement) :

- **Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :**
 - 1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;
 - 2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;
 - 3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;
 - 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
 - 5° L'exposé des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.
Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;
 - 6° La présentation successive des mesures prises pour :
 - Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;
 - Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;
 - Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé



- humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.
- Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.
 - 7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus:
 - Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;
 - Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;
 - 8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;
 - 9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du code de l'environnement.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- un périmètre d'analyse élargi à l'ensemble du territoire supra-communal ;
- un champ d'analyse vaste reprenant l'ensemble des thématiques environnementales ;
- l'utilisation de données existantes préalablement permettant de « synthétiser » les caractéristiques environnementales de la commune ;
- un angle d'approche ciblé au niveau du PLU (évaluation des seules incidences pouvant être imputable au projet et proposition de mesures réalisables dans le cadre du PLU) ;
- une approche didactique et simplifiée offrant une vision d'ensemble de l'évaluation environnementale (présentation sous forme de tableau, utilisation d'une hiérarchisation par pastillage coloré,...).

Et s'articule en plusieurs temps :

- hiérarchisation des enjeux environnementaux ;
- évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux ;
- évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU (PADD) sur l'environnement ;
- identification de mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement.

En premier lieu, l'analyse se porte sur l'articulation du document d'urbanisme avec les documents cadres supra-communaux. Il s'agit de la **cohérence externe**. Les orientations des documents cadres sont listées et mises en parallèles avec celles du PADD du PLU.



La **cohérence interne** du PLU est ensuite réalisée, elle met en parallèle les orientations du PADD avec les éléments du règlement, du zonage et des OAP.

La phase **d'analyse environnementale** effectuée dans le cadre du PLU de la commune de L'Isle-Adam expose les principales caractéristiques environnementales par groupes thématiques :

- impact sur la santé,
- risques,
- patrimoine et paysage,
- impact climatique,
- biodiversité et ressources naturelles.

Chacun de ces thèmes comporte des sous thèmes permettant d'affiner l'analyse.

Afin de mettre en évidence l'articulation du projet avec les documents supra communaux soumis à évaluation environnementale (notamment), chaque thème a été renseigné au regard de la situation et des enjeux identifiés à l'échelle supra communale, puis à l'échelle de la commune. A la lecture des données une **hiérarchisation des enjeux** est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire.

La hiérarchisation distingue trois niveaux :

- Faible
 - état initial épargné ou non concerné sans risque important d'aggravation.
- Moyen
 - enjeu fort à l'échelle inter communale mais pas décliné à l'échelle communale.
- Fort
 - état initial affecté ou de qualité avec un potentiel d'atteinte important ou enjeu de préservation clairement exprimé par ailleurs.

Le travail de hiérarchisation réalisé par la commune à ce moment relève inévitablement de critères de valeurs et de jugements qui peuvent paraître subjectifs mais reflétant une vision politique territoriale.

L'évaluation environnementale doit être menée au niveau du PLU (à la hauteur de l'importance des projets et des outils qu'il peut proposer). Il est ainsi nécessaire de définir la **marge d'action du PLU** pour répondre aux enjeux et objectifs révélés :



- Faible
 - Le PLU ne permet pas d'intervenir sur l'enjeu, ni de limiter son impact (ex : production de déchets, développement des énergies renouvelables, pratiques agricoles...).
- Moyenne
 - Le PLU intervient indirectement sur l'enjeu (ex : dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores le PLU peut limiter l'augmentation de la population exposée au bruit sans pour autant proposer de moyen d'action pour limiter les effets nuisibles).
- Forte
 - Le PLU peut apporter une réponse réglementaire (ex : la protection des paysages, l'utilisation économe de la ressource foncière,... thèmes pour lesquels le PLU dispose d'outils directs ciblés).

Sur cette base les différentes orientations communales ont pu être analysées au regard de leurs **incidences prévisibles** par rapport aux enjeux environnementaux déterminés antérieurement.

Cette évaluation s'appuie sur une quadruple gradation :

- Incidence prévisible négative forte (en lien avec les enjeux forts identifiés à l'échelle communale et intercommunale).
- Incidence prévisible négative.
- Incidence prévisible positive.
- Pas d'incidence prévisible.

Lorsque des potentielles incidences négatives ont pu être identifiées, l'évaluation environnementale s'attache à proposer des **mesures d'évitement ou de réduction** limitant les incidences sur l'environnement.

L'ensemble de ces éléments sont présentés sous forme d'un tableau de synthèse reprenant les données développées dans le cadre de l'analyse de l'état initial du PLU.

Enfin, afin de résumer l'impact du projet communal sur les différentes thématiques environnementales, une note est calculée de la manière suivante :



Cette note permet d'apprécier à l'échelle de la commune ainsi qu'à l'échelle des zones de projet leur impact environnemental.

La lecture d'ensemble du contenu de l'évaluation environnementale doit donc être complétée par cette partie tout comme la partie exposant les justifications des choix du parti d'aménagement réalisée dans le cadre du rapport de présentation du PLU.



Pour chaque zone à urbaniser, un diagnostic écologique a été réalisé par un **ingénieur écologue** sur la base de **visites de terrain** en journée et en soirée.

Des fiches ont ainsi été réalisées pour chacune de ces zones afin d'identifier les enjeux liés à la faune, la flore et les habitats ainsi que d'évaluer le rôle du site pour la biodiversité.

Les fiches étudient en premier lieu la position du site vis-à-vis des zones naturelles reconnues d'intérêt écologique et biologique. Elles rendent compte des résultats des inventaires sur site et proposent un bilan concernant les enjeux faune, flore et habitat des sites d'étude.

Les bilans proposés permettent ensuite d'intégrer des préconisations au sein des OAP et peuvent remettre en question la localisation de certaines zones à urbaniser.



7.2. Articulation du document d'urbanisme

7.2.1. Cohérence externe

La cohérence externe du PLU avec les documents cadres est intégralement analysée via le tableau ci-dessous. Les orientations des documents cadres sont listées et mises en parallèle avec celles du PADD. Si des éléments de prise en compte notable sont également présents dans le règlement graphique ou écrit ou au sein des OAP du PLU, ils seront renseignés dans la troisième colonne (à noter que les correspondances entre les différents documents du PLU sont étudiés dans la partie sur la cohérence interne).

A noter : la commune n'est pas concernée par la présence de zone Natura 2000.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France		
Orientations des documents cadres	Orientations du PADD	Autre transcription (Zonage/Règlement/OAP)
La quasi-totalité des espaces urbanisés de L'Isle-Adam est considérée comme « espaces urbanisés à optimiser »	L'axe 1 du PADD : encadrer le développement des quartiers, vise à la densification et au comblement des dents creuses et divisions parcellaires dans les quartiers d'habitat.	La dimension des zones d'extension ont été déterminées en prenant en compte le potentiel de densification des quartiers existants (dents creuses et divisions parcellaires). Les règles d'implantation des constructions des zones d'habitat permettent la densification encadrée de grandes parcelles ou des cœurs d'îlots.
Avec la gare Transilien de L'Isle-Adam – Parmain, la commune est concernée par un « quartier à densifier à proximité d'une gare » (rayon 1 000 m)		
L'Isle-Adam est concernée par des « secteurs de développement à proximité des gares » (rayon 2 000 m), grâce aux gares de Valmondois, de L'Isle-Adam – Parmain et de Champagne-sur-Oise		
Les espaces agricoles et les espaces boisés et naturels sont inscrits comme étant à préserver et à valoriser . Les lisières des espaces boisés doivent être protégées .	Ces aspects ont été développés dans le PADD. L'axe 3 vise à préserver l'environnement, le patrimoine naturel et à protéger les lisières de forêt.	Le PLU fait état des espaces boisés classés soumis à prescriptions spéciales ou éléments remarquables du paysage. Les lisières non constructibles de 50 m apparaissent également sur le règlement graphique. La pérennisation des espaces agricoles est assurée par un zonage agricole sur l'ensemble des ces espaces.
L'Isle-Adam accueille des espaces verts et des espaces de loisirs		Les espaces verts publics sont identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et 23.
Deux liaisons agricoles et forestières permettant d'assurer les continuités des circulations agricoles ou forestières entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières		Les continuités identifiées au SDRIF sont classées en zones A et N du PLU.



<p>Prise en compte du fleuve de l'Oise et des espaces en eau</p>	<p>Les berges de l'Oise et les espaces en eau ont été pris en compte dans le PADD. L'axe 3 vise à préserver l'environnement, le patrimoine naturel et à mettre en valeur les berges de l'Oise.</p>	<p>Des emplacements réservés dédiés à l'aménagement des berges apparaissent au plan de zonage.</p> <p>Le projet du port de plaisance, couvert par une OAP, favorise le lien entre la ville et son fleuve.</p>
---	--	---

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France

Orientations des documents cadres	Orientations du PADD	Autre transcription (Zonage/Règlement/OAP)
<p>Priorité aux transports collectifs</p>	<p>L'axe 4 du PADD prévoit la requalification des espaces de circulation, un parage plus équilibré des espaces publics (circulations douces/circulations motorisées) ainsi que l'intégration des aires de stationnement.</p>	<p>Le règlement écrit reprend les exigences du PDUIF en matière de stationnement et notamment de stationnement vélo.</p> <p>Les circulations douces sont répertoriées et préservées.</p> <p>Les OAP encadrent le développement des secteurs d'extension avec des prescriptions concernant : les voies nouvelles, les circulations douces, les stationnements.</p>
<p>Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public</p>		
<p>Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles</p>		
<p>Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières</p>		

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie

Orientations des documents cadres	Orientations du PADD	Autre transcription (Zonage/Règlement/OAP)
<p>Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques »</p>	<p>A travers l'axe 3, le PADD vise à préserver l'environnement, le patrimoine naturel et à protéger les lisières de forêt.</p> <p>La protection de ces éléments permet de limiter les pollutions et de protéger la ressource en eau.</p>	<p>Le règlement prévoit des pourcentages d'emprise au sol garantissant la présence significative de surfaces perméables augmentant ainsi la résilience du territoire.</p> <p>Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et 23 du PLU forment une importante partie de la nature en ville favorable à la biodiversité.</p> <p>Les OAP prévoient la neutralité des futures opérations en termes de ruissellement.</p> <p>Les sites de captage d'eau potable sont protégés par des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.</p> <p>Le zonage du PLU prend en compte ces périmètres de protection.</p> <p>Le PPRI est intégré au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Une annexe particulière lui est dédiée afin d'informer au mieux les habitants de ce risque. Ainsi les mesures du PPRI s'imposent à celles du règlement de PLU.</p>
<p>Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</p>		
<p>Réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses</p>		
<p>Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</p>		
<p>Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</p>		
<p>Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</p>		
<p>Gérer la rareté de la ressource en eau</p>		
<p>Limiter et prévenir le risque d'inondation</p>		



7.2.2. Cohérence interne

La cohérence interne du PLU est intégralement analysée via le tableau ci-dessous. Les orientations du PADD sont listées et mises en parallèles avec les éléments :

- Du Règlement écrit
- Du Règlement graphique
- Des OAP

Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
AXE 1 : Encadrer le développement des quartiers			
Préserver le caractère des quartiers d'habitations individuelles	La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine permet de densifier les quartiers d'habitations individuelles.	Les espaces végétalisés remarquables des zones d'habitat sont identifiés et préserver au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme afin de conserver le cadre de vie.	Les trois zones à urbaniser sont couvertes par des OAP venant garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement bâti et paysager et assurant la diversité des formes d'habitat. Leur densité moyenne est également règlementée afin de s'adapter au tissu environnant.
Favoriser le renouvellement des secteurs de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Pontoise	Les règles d'implantation des constructions des zones d'habitat permettent la densification encadrée de grandes parcelles ou des cœurs d'îlots. Elles reprennent les composantes des tissus bâtis et visent à marquer le linéaire de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Pontoise par l'alignement des constructions.	Le règlement graphique délimite trois zones à urbaniser situées en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine et totalisant une surface d'environ 12 hectares. La délimitation des zones à urbaniser tient compte des réseaux existants, des lisières de forêt, des berges de l'Oise et des éléments de patrimoine naturel remarquables identifiés.	Un minimum variant entre 30 et 50 % de logements sociaux est imposé dans les trois secteurs d'OAP.
Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs situés en limite de ville et assurer leur lien avec les tissus constitués			
Assurer la diversité des espaces d'habitat et la mixité sociale	L'implantation de commerces est autorisée sous conditions afin de dynamiser ses secteurs en limite du cœur de ville.		
AXE 2 : Développer les centralités et favoriser le développement économique			
Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale	L'implantation de commerces est autorisée sous conditions afin de dynamiser, entre autre, les secteurs du cœur de ville. Des linéaires de commerces à préserver sont identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.	Le règlement graphique identifie des zones dédiées aux activités économiques (zone UAE). Des linéaires de commerces à préserver sont identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.	Le projet du port de plaisance vise à redynamiser le nord de la commune, notamment par le redéploiement de l'offre touristique. Il lie également le quartier de la Garenne aux berges de l'Oise. Ce projet est couvert par une OAP.
Permettre aux activités de se maintenir et de s'implanter sur le territoire communal	Le règlement interdit le changement de destination des locaux commerciaux ou		



Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
<p>Favoriser une meilleure accroche du quartier de la Garenne avec les secteurs plus anciens du centre-ville, de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Nogent</p>	<p>artisans situés en rez-de-chaussée des bâtiments concernés par ce linéaire.</p> <p>Les locaux commerciaux et artisanaux concernés par ce linéaire peuvent se soustraire aux normes de stationnement.</p> <p>Le règlement prévoit des préconisations spécifiques à la zone UAE afin de favoriser le maintien et la création d'activités économiques.</p>		
<p>Développer les actions touristiques et environnementales sur les berges de l'Oise</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions visent à marquer le linéaire de l'avenue Michel Poniatowski par l'alignement des constructions, reliant par ce biais le quartier de la Garenne au centre-ville.</p> <p>Le règlement des zones situées en limite de l'Oise permettent la construction d'hébergements touristiques.</p>		
<p>AXE 3 : Préserver l'environnement</p>			
<p>Préserver un environnement exceptionnel, patrimoine commun et élément de l'identité de la ville</p>	<p>Dans la zone AUM, les projets devront se présenter sous forme de projets d'ensembles afin d'assurer la transition entre la ville et la forêt ainsi que la perspective vers les coteaux de Parmain.</p>	<p>Des éléments à préserver du patrimoine naturel et paysager de la commune ont été identifiés au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les prescriptions des OAP assurent la préservation des entrées de ville.</p> <p>Le projet du port de plaisance vise à la mise en valeur des berges de l'Oise et des étangs. Ce projet est couvert par une OAP.</p>
<p>Assurer la protection des lisières de forêt et affirmer son rôle de lieu de détente</p>	<p>Des éléments à préserver du patrimoine bâti sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils se rapportent à des fiches patrimoine.</p>	<p>Des espaces boisés classés ont également été identifiés au titre des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les trois OAP identifient des espaces naturels et paysagers à préserver ainsi que des arbres, alignements d'arbres ou haies champêtres à préserver ou planter.</p>
<p>Mettre en valeur les berges de l'Oise et favoriser l'ouverture de la ville sur son fleuve</p>	<p>Un diagnostic architectural, des prescriptions architecturales particulières, un nuancier et des références architecturales ainsi que des prescriptions pour la réalisation des clôtures et ravalement sont annexées au PLU.</p>	<p>Les bandes de 50 mètres de lisières de forêt à protéger sont identifiées au règlement graphique.</p> <p>Des emplacements réservés pour l'aménagement des berges de l'Oise sont identifiés au règlement graphique.</p>	
<p>Préserver la biodiversité</p>			
<p>Sauvegarder et protéger le patrimoine architectural de la ville</p>	<p>Le règlement écrit encadre l'implantation et l'aspect des constructions.</p>	<p>Des éléments à préserver du patrimoine bâti sont identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>	
<p>AXE 4 : Retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville</p>			
<p>Recomposer les espaces publics et renforcer la structure de la ville afin de</p>	<p>Les règles de stationnement des différentes zones ont été réalisées dans le but d'améliorer la politique de</p>	<p>Un emplacement réservé est dédié à la création d'un parking.</p>	<p>Dans les OAP, des prescriptions concernant les liaisons douces, les points d'accroche au réseau viaire</p>



Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
favoriser l'articulation des quartiers entre eux	stationnement communale.		existant et au stationnement encadrent le développement des quartiers.
Un stationnement automobile pratique mais discret			
Repenser à un partage plus équilibré des espaces publics			
Requalifier des axes de circulation importants, dans une perspective à la fois d'efficience et de qualité			



7.3. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

7.3.1. Tableau des incidences du PLU sur l'environnement

Le tableau suivant renseigne et met en parallèle tous les éléments de réflexion nécessaires à la **hiérarchisation des enjeux territoriaux** et aux **incidences du projet communal** sur l'environnement :

- La prise en compte des politiques des documents cadre en temps que « scénario au fil de l'eau »
- L'identification des impacts positifs de la politique d'aménagement conduite par la commune
- L'identification des impacts des politiques sectorielles et des orientations d'aménagement
- L'identification des impacts positifs et négatifs des mesures du projet de PLU
- L'identification et l'évaluation des impacts du PLU sur l'environnement

Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Eaux potables, usées et pluviales						
<p>Alimentation en eau potable :</p> <p>Les prélèvements en eau potable se font au sein du territoire communal. Quatre forages existent au nord de la commune dont deux exploités.</p> <p>La ressource en eau est aujourd'hui suffisante.</p>	<p>Alimentation en eau potable :</p> <p>Assurer une ressource en eau suffisante permettant d'envisager l'accueil de population supplémentaire.</p> <p>Garantir la qualité de l'eau potable et la sécurité du réseau.</p> <p>Amélioration de la qualité des eaux (assainissement, interdiction de nouveaux rejets...).</p>	Moyen 	Moyen 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet communal prend en compte la problématique de la gestion de l'eau (OAP, règlement). Pas d'incidence des projets sur le gabarit des réseaux d'assainissement. Les réseaux d'eau potable sont suffisants pour répondre aux besoins futurs, et l'évolution communale n'a pas d'incidence sur le gabarit des réseaux d'assainissement 	Incidence positive modérée 	<p>Les OAP préconisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés ; l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... ; des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...
<p>Assainissement :</p> <p>La commune dispose d'une station d'épuration de traitement des eaux usées.</p> <p>Les réseaux sont suffisants pour l'urbanisation projetée.</p>	<p>Assainissement :</p> <p>Amélioration de la qualité des eaux (assainissement, interdiction de nouveaux rejets...).</p>	Faible 	Moyen 	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la surface des zones AU réduisant les futures surfaces imperméabilisées. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau potable par une progression de la population. 		<p>Le règlement prévoit pour chaque zone un pourcentage d'emprise au sol qui garantit la présence significative de surfaces perméables réduisant ainsi les eaux de ruissellement.</p> <p>Dans le règlement, les règles liées aux différentes zones constructibles intègrent des préconisations concernant l'assainissement et les eaux pluviales pour mettre en cohérence les nouveaux réseaux avec le fonctionnement communal et éviter les mauvais branchements ainsi que les rejets dans les milieux naturels.</p>
<p>Eaux pluviales :</p> <p>A priori aucun impact notable de rejets n'est attendu.</p>	<p>Eaux pluviales :</p> <p>Gestion des risques d'inondation notamment.</p>	Faible 	Moyen 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des rejets d'eaux usées. 		



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Air, Climat, Energie						
<p>Le territoire de l'Isle-Adam bénéficie d'un climat de type tempéré océanique dégradé, c'est-à-dire légèrement altéré par des apparitions ponctuelles d'influences continentales.</p> <p>Environ 46 % du parc bâti précède les années 70 (la première réglementation thermique datant de 1974).</p> <p>La forte proportion de logements de « type maison individuelle » favorise les dépenses énergétiques.</p> <p>La commune ne dispose pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p>	<p>Participer à la réponse régionale aux objectifs du SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie) Île-de-France.</p> <p>Limiter l'allongement des déplacements par la limitation de l'étalement urbain.</p> <p>Effectuer des rénovations de bâtiments sur l'ancien parc bâti optimisant les déperditions d'énergie.</p>	Moyen 	Moyen 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour assurer le parcours résidentiel des habitants, le projet communal intègre le potentiel de rénovation du parc qui devra donc respecter les réglementations thermiques actuelles. • Le développement des transports alternatifs à la voiture tend à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergies fossiles. • Le développement des mobilités alternatives permet également de fluidifier le réseau routier et donc de réduire les émissions de gaz d'échappement des voitures et camions. <p>• Objectifs du PADD :</p> <p><i>« retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville »</i></p> <p>Les zones AU sont situées en continuité directe de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation future sera réalisée par ces zones d'extension modérées et par la densification des zones urbaines, ce qui limite la création de nouveaux réseaux et permet des économies d'énergie et une empreinte écologique plus réduite.</p> <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hausse du nombre de constructions à usage d'habitation, engendrant une augmentation du trafic sur la commune ce qui entraîne une augmentation du rejet de CO2. • Augmentation de la consommation énergétique proportionnelle à la hausse de population. • L'augmentation de la population amplifie également les déplacements pendulaires. 	Incidence neutre 	<p>Le règlement transcrit les orientations du PADD impliquant des incidences positives sur cette thématique environnementale. Les incidences négatives ne sont finalement ici liées qu'à la croissance démographique et de l'urbanisation partagée par toutes les communes contre lesquelles il est complexe d'intervenir.</p> <p>Le projet de PLU implique trois zones à urbaniser à destination d'habitat. Ces dernières sont situées en limite du tissu urbain de la commune.</p> <p>L'implantation des constructions prévue par les OAP sectorielles facilite la mise en œuvre d'un habitat passif.</p> <p>Concernant le développement des mobilités douces, les OAP intègrent des prescriptions particulières : maintien des circulations douces existantes, amélioration des circulations douces desservant certains espaces (parcs, parking, berges...), adaptation des trottoirs à la fréquentation piétonne envisagée, accompagnement des voies nouvelles de cheminements piétons, et localisation de sentiers sur les schémas (pour les projets en cours).</p>



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Déchets						
<p>La commune adhère au Tri-Or, syndicat intercommunal en charge de la collecte et du traitement des ordures ménagères de la région de l'Isle-Adam.</p> <p>Le syndicat oriente son action vers la réduction des déchets ménagers à la source, notamment par un tri systématique afin d'économiser les ressources et de limiter le montant de la taxe de collecte et de traitement des ordures ménagères.</p>	Inciter la population à recycler les déchets ménagers et à réduire leur production.	Faible 	Faible 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement par densification du tissu bâti existant facilitant la récolte des déchets ménagers. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population et des activités (déchets ménagers et déchets industriels). • Création de zones d'extension. Le réseau de collecte des déchets ménagers devra intégrer les nouvelles habitations. 	Incidence négative faible 	<p>Le règlement interdit toute décharge focalisant ainsi la production des déchets ménagers vers les réseaux de collecte.</p> <p>Dans le règlement, les règles liées aux différentes zones constructibles intègrent des préconisations relatives aux accès et voiries permettant de faciliter la récolte des déchets ménagers des futurs habitants.</p>

Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Bruit						
<p>La commune est traversée par plusieurs axes routiers générateurs de nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D922 – catégorie 3 ou 4 - D64 – catégorie 3 ou 4 - D4 – catégorie 3 ou 4 - N1 – catégorie 1, 2 ou 3 - A16 – catégorie 1, 2 ou 3 - Voie ferrée – catégorie 2 	Éviter les développements urbains à proximité des principaux axes vecteurs de nuisances sonores.	Moyen 	Moyen 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La tendance à la densification évite la proportion de nouveaux logements proches d'axes de communication bruyants. • Objectifs du PADD : « retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville » <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le trafic devrait subir une augmentation probable en raison de l'urbanisation, entraînant une hausse de la nuisance sonore. • De plus la proximité avec les deux routes nationales catalysera l'amplification des déplacements pendulaires. 	Incidence positive modérée 	<p>Les OAP prévoient des circulations douces venant interconnecter le réseau routier futur et existant. Cela permettra aux résidents des futurs logements de réduire l'utilisation de la voiture lors des déplacements.</p> <p>Des normes de stationnement vélo ont été ajoutées au règlement de chaque zone favorisant ainsi les modes de circulation doux.</p> <p>Le règlement graphique présente également des emplacements réservés dédiés à des solutions viaires permettant de donner une place plus importante aux piétons ou de mieux sécuriser les espaces qui lui sont déjà accessibles.</p>



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Risques naturels et technologiques						
<p>Risques naturels :</p> <p>La commune est concernée par des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de retrait-gonflement des argiles, - de mouvements de terrain, - de coulées de boue, - d'inondations. 	<p>Risques naturels :</p> <p>Prendre en compte les risques naturels et en particulier ceux liés aux risques inondations dans le développement urbain futur de la commune.</p> <p>Adapter les modes constructifs en rapport avec les risques liés à la présence de couches argileuses.</p>	Moyen 	Moyen 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La valorisation de la biodiversité et des éléments naturels paysagers permet de limiter la pollution (filtration par la végétation), et d'améliorer la résilience du territoire face aux phénomènes d'érosion des sols (et donc la vulnérabilité du territoire). • Le projet communal prend en compte la présence de risques présents sur son territoire. 	Incidence positive modérée 	<p>Le règlement prévoit pour chaque zone un pourcentage d'emprise au sol qui garantit la présence significative de surfaces perméables augmentant ainsi la résilience du territoire.</p> <p>Les espaces végétalisés remarquables du territoire sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du CU. Le règlement prévoit également une lisière de 50m non-constructible autour des massifs boisés afin notamment de limiter les risques de chute d'arbres sur les constructions et ainsi de protéger les biens et les personnes.</p> <p>Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition des emplacements dédiés aux zones AU. De la même manière, les dents creuses et divisions parcellaires identifiées ont été confrontées à ces risques.</p> <p>Les secteurs de coulées de boue et ruissellement concernent uniquement des parcelles classées en zones naturelles.</p> <p>Par ailleurs, les OAP préconisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés ; • l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
<p>Risques technologiques :</p> <p>La commune est concernée par la présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'anciennes carrières, - d'une quarantaine d'anciens sites industriels et activités de services. <p>Les routes à forte circulation RN1 et A16 peuvent potentiellement servir au transport de matières dangereuses.</p>	<p>Risques technologiques :</p> <p>Limiter l'urbanisation à proximité des axes de transports de matières dangereuses et des réseaux à risques.</p>	Moyen 	Moyen 			



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Paysage naturels et agricoles						
<p>Aux portes orientales du Parc régional du Vexin français, la commune profite d'une situation géographique privilégiée entre les bords de l'Oise et les massifs forestiers environnants de L'Isle-Adam, Montmorency et Beaumont.</p> <p>Le territoire est circonscrit à l'ouest par la frontière naturelle de l'Oise et sur toutes ses autres limites par des secteurs boisés. La commune offre un paysage séquencé de plateau avec la « Butte de l'Isle-Adam », de coteaux boisés et de plaine alluviale typique de la vallée de l'Oise.</p>	<p>Les berges et abords de l'Oise constituent un enjeu déterminant en termes d'écologie et de paysage.</p> <p>De la même manière, la forêt de l'Isle-Adam constitue un enjeu environnemental et paysager fort.</p> <p>Enfin, la question des entrées de ville, par la préservation des espaces agricoles au sud est également une thématique importante.</p>	Fort	Fort	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les projets d'aménagement sont amenés à être réfléchis avec la valorisation du paysage communal. • Le paysage communal est donné à voir aux habitants avec le développement des liaisons douces, avec une dimension touristique et de loisirs prononcée, notamment sur les berges de l'Oise. • Les composantes naturelles et agricoles du paysage communal sont prises en compte dans le projet communal. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'autorisation d'extensions dans les secteurs agricoles peut venir dégrader la qualité du paysage naturel et agricole. 	Incidence positive modérée	<p>Les zones à urbaniser consommant des terres naturelles et agricoles sont réduites par rapport à l'ancien PLU.</p> <p>Les OAP préconisent l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement urbain en termes de volumétrie et de qualité architecturale. Elles prévoient également la création de liaisons douces.</p> <p>Le règlement fixe des hauteurs maximales pour les nouvelles constructions/extensions, permettant de préserver les points de vue lointains et de limiter l'impact des constructions sur l'environnement.</p> <p>Dans le règlement, les règles liées aux différentes zones constructibles intègrent des préconisations concernant l'aspect extérieur des nouvelles constructions évitant notamment qu'elles ne dégradent la qualité des paysages agricoles et naturels de la commune.</p> <p>Les espaces boisés sont en zone naturelle sont doublés d'un classement en EBC pour garantir leur protection.</p> <p>La transition entre les massifs boisés de plus de 100 ha et les zones bâties est garantie par une bande de 50m non-constructible.</p>



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Urbanisation / consommation foncière						
<p>Selon le SDRIF :</p> <p>La quasi-totalité des espaces urbanisés de L'Isle-Adam est considérée comme « espaces urbanisés à optimiser ». De plus, avec la gare Transilien de L'Isle-Adam – Parmain, la commune est concernée par un « quartier à densifier à proximité d'une gare » (rayon 1 000 m).</p> <p>Ainsi, à l'horizon 2030 et à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p>L'Isle-Adam est également concernée par des « secteurs de développement à proximité des gares » (rayon 2 000 m), grâce aux gares de Valmondois, de L'Isle-Adam – Parmain et de Champagne-sur-Oise. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.</p>	<p>Mobiliser les disponibilités foncières restantes dans le tissu urbain afin de permettre une densification des secteurs bâtis existants (cohérence avec l'optimisation de l'espace préconisée par le SDRIF).</p> <p>Des limites de l'enveloppe bâtie et un étalement urbain à maîtriser.</p> <p>Un développement urbain à concevoir de façon cohérente et à articuler avec les multiples enjeux du territoire.</p> <p>Conserver les espaces de respiration issus de la Nature en Ville.</p>	Fort	Fort	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le PLU encadre un développement urbain tendant vers la densification et l'optimisation de l'espace en cohérence avec les autres thématiques à enjeux communaux (et donc avec les thématiques environnementales). Cette optimisation réduit largement les zones à urbaniser prévues à l'ancien PLU. Aucune zone naturelle ou agricole de l'ancien PLU n'est ouverte à l'urbanisation. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le PLU propose trois extensions urbaines dont deux à court ou moyen terme et la dernière à long terme. 	Incidence positive modérée	<p>Le nouveau PLU priorise l'optimisation de l'enveloppe urbaine et réduit l'emprise des zones à urbaniser.</p> <p>Le PLU permet d'atteindre les objectifs du SDRIF, d'une augmentation de 15 % de la densité d'habitat et de la densité humaine sur le territoire communal.</p> <p>Les zones d'extension totalisent une surface d'environ 12 ha, ce qui est inférieur à la superficie autorisée par le SDRIF (près de 17 ha).</p> <p>Les zones d'extension sont encadrées par des OAP, celles-ci imposent une densité moyenne volontariste, en corrélation avec le tissu dans lequel elles s'insèrent. Elles présentent également des pourcentages de logements sociaux à respecter.</p> <p>Le règlement de chaque zone définit des règles en matière d'intégration des constructions dans leur environnement. Les OAP indiquent qu'une attention particulière devra être portée à l'intégration des constructions dans l'environnement urbain, notamment en termes de qualité architecturale et de volumétrie.</p>



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Transports / déplacements						
<p>Le territoire est desservi par la gare « l'Isle-Adam-Parmain » qui dessert Paris-Nord, Persan-Beaumont et Creil. Cette gare est située dans la commune de Parmain à environ 10 min à pied du centre-ville de l'Isle-Adam.</p> <p>Toutefois, ces liaisons sont relativement longues et les déplacements automobiles sont privilégiés pour les déplacements pendulaires.</p> <p>De plus, la commune bénéficie d'une très bonne accroche routière, notamment à la N1, à l'A15 ou à la Francilienne.</p> <p>La commune connaît néanmoins des ralentissements ou gênes ponctuels liés aux déplacements domiciles-travail, aux entrées/sorties scolaires, au ramassage des déchets ou encore à la présence des commerces et équipements.</p> <p>Trois secteurs rencontrent des problèmes de circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le pont reliant l'Isle-Adam à Parmain et ses accès, - l'avenue Michel Poniatowski, - le centre-ville les jours de marché. 	<p>Retravailler les axes de déplacements principaux.</p> <p>Favoriser l'articulation des quartiers.</p> <p>Travailler la politique de stationnements publics.</p> <p>Requalifier les axes de circulation importants.</p> <p>Renforcer le maillage des voies douces de déplacement à l'intérieur et à l'extérieur du territoire communal.</p>	<p>Fort</p> 	<p>Moyen</p> 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU encadre un développement urbain tendant vers la densification permettant de plus facilement gérer la problématique des déplacements. • Le PLU implique une dynamique favorable aux transports alternatifs à la voiture permettant une meilleure gestion de la problématique des déplacements. • La recherche de solutions pour fluidifier le trafic au sein de la commune permet une économie de carburant aux habitants effectuant des déplacements pendulaires. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'augmentation de la population devrait accroître les déplacements motorisés (travail, consommation, loisirs) ainsi que les déplacements pendulaires. 	<p>Incidence positive modérée</p> 	<p>Les OAP prévoient des circulations douces venant interconnecter le réseau routier futur et existant. Cela permettra aux résidents des futurs logements de réduire l'utilisation de la voiture lors des déplacements jusqu'au centre-ville ou pour des promenades.</p> <p>Le règlement énonce des règles sur les voiries spécifiques en cohérence avec les enjeux de déplacement de la commune.</p> <p>Dans le règlement, les règles liées aux différentes zones constructibles intègrent des préconisations permettant d'encadrer la construction de nouveaux stationnements en cohérence avec l'arrivée de nouveaux habitants (trop de stationnements pousseraient à l'utilisation prononcée de la voiture et trop peu entraînerait du stationnement sauvage induisant des nuisances). Des règles concernant le stationnement vélo ont été intégrées au règlement afin de favoriser son utilisation.</p> <p>La requalification des axes principaux ainsi que le partage des espaces publics sont pris en compte dans le PADD.</p> <p>Le règlement graphique présente également des emplacements réservés dédiés à des solutions viaires permettant de donner une place plus importante au piéton ou de mieux sécuriser les espaces qui lui sont déjà</p>



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
accessibles.						
Energies locales et renouvelables						
<p>Les migrations pendulaires (et le résidentiel dans une moindre mesure) sont les principaux consommateurs d'énergie sur le territoire.</p> <p>Un potentiel géothermique globalement fort par la présence d'aquifères continus à la fois profonds et peu profonds permettant une installation facilitée de pompes à chaleur.</p> <p>Un potentiel solaire à exploiter car significatif (territoire inclut dans le fort potentiel global de l'île de France).</p> <p>Le Schéma Régional Eolien, annexe du SRCAE Île-de-France, identifie la commune comme zone défavorable au développement éolien.</p> <p>La commune ne dispose pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable.</p>	<p>Limiter la voiture individuelle dans les déplacements pendulaires.</p> <p>Des possibilités dans le photovoltaïque à étudier à l'échelle locale pour pouvoir exploiter le potentiel communal.</p> <p>Permettre le développement de la production d'énergies renouvelables.</p>	Faible 	Faible 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour assurer le parcours résidentiel des habitants, le projet communal intègre le potentiel de réhabilitation et de reconversion d'une partie du parc qui devra donc respecter les réglementations thermiques actuelles. • Le développement des transports alternatifs à la voiture tend à réduire la consommation d'énergies fossiles. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population et des activités. 	Incidence neutre 	<p>Le règlement autorise l'installation de capteurs solaires sous réserve d'intégration harmonieuse au bâtiment.</p> <p>L'implantation prévue par les OAP facilite la mise en œuvre d'un habitat passif.</p> <p>Les déplacements sont un enjeu important du PADD.</p> <p>Le PLU rappelle les objectifs du SRCAE dans le rapport de présentation et prend en compte ces objectifs à travers le règlement (protection et création de voies douces, autorise les constructions à performance énergétique et les panneaux photovoltaïques).</p>



Description de la situation communale	Enjeux communaux	Niveau enjeu commune	Marge d'action du PLU	Incidences prévisibles	Niveau d'incidence cumulé	Mesures d'évitement ou de réduction
Biodiversité et ressources naturelles						
<p>Sol et sous-sol :</p> <p>Le territoire est marqué par la présence de risques de mouvements de terrain impactant principalement le sud et l'est de la commune au sein des zones boisées.</p> <p>Une zone d'aléas forts de retrait-gonflement des argiles traverse l'espace urbain de la commune sur un axe nord-est/sud-est.</p>	Prendre en compte les spécificités du sol communal dans le développement communal.	Faible 	Faible 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <p>Le PLU encadre un développement urbain tendant vers la densification et l'optimisation de l'espace en cohérence avec les autres thématiques à enjeux communaux (et donc avec les thématiques environnementales). Cette optimisation réduit largement les zones à urbanisées prévues à l'ancien PLU et donc l'urbanisation des sols.</p>	Incidence neutre 	Les zones à urbaniser consommant des terres agricoles ou naturelles sont réduites par rapport à l'ancien PLU.
<p>Eaux superficielle et souterraines :</p> <p>L'Oise borde la commune sur toute la limite ouest.</p> <p>La commune fait partie de l'unité hydrographique Confluence Oise du SDAGE Seine-Normandie.</p> <p>La qualité des eaux de l'Oise au niveau de la commune est bonne mais présente des pollutions ponctuelles.</p>	<p>Répondre aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie sur la qualité de l'eau.</p> <p>La restauration écologique de l'Oise doit porter sur les berges et le rétablissement de la libre circulation piscicole.</p>	Moyen 	Moyen 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La valorisation de la biodiversité et des éléments naturels paysagers permet de limiter la pollution (filtration par la végétation), des eaux superficielles et souterraines. • Le projet communal prend en compte la problématique de la qualité de l'eau. • Le projet communal limite l'artificialisation des sols et donc leur imperméabilisation. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation de secteurs aujourd'hui perméables devrait accroître les eaux de ruissellement et les pollutions potentielles issues du lessivage des surfaces imperméabilisées dans le milieu récepteur. 	Incidence positive modérée 	<p>Via les éléments identifiés au titre de l'article L151-19, le zonage réglementaire préserve les alignements d'arbres et les espaces verts qui atténuent le ruissellement des eaux sont préservés.</p> <p>Le règlement de chaque zone intègre des règles concernant les réseaux d'assainissement des constructions pour éviter les mauvais branchements et les rejets dans les milieux naturels.</p> <p>Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers : en dehors de l'optimisation du tissu bâti de la commune, une minimisation des espaces d'urbanisation future a été opérée par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Le projet limite donc les futures terres imperméabilisées.</p> <p>Les OAP préconisent une neutralité des ruissellements des opérations (création de noues, espaces communs récupérant des eaux de pluie, ...)</p>



7.3.2. Diagnostic écologique des zones AU

ZONE AUMa (Secteur Sud-ouest)

« Zone à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble en limite des tissus »



- Objectifs :**
- Identifier les enjeux liés à la faune, la flore et les habitats
 - Évaluer le rôle du site pour la biodiversité



- Position du site vis à vis de potentielles zones remarquables pour la qualité de leur patrimoine naturel :

Si aucune entité remarquable n'existe sur l'emprise même du site d'étude, il existe à forte proximité quelques zonages de protection et d'inventaires (rayon de 1km matérialisé par un cercle rouge). En limite sud du site d'étude débute ainsi la ZNIIEFF de type II n°110001777 « Forêt de l'Isle Adam », grande de plus de 2100 ha et inscrite comme réservoir de biodiversité et corridor arboré au sein du SRCE Île-de-France. Il s'agit globalement d'une Chênaie-Charmaie sur sol calcaire avec certains secteurs de « Forêts mixtes de pentes et ravins » (habitat déterminant) et de zones humides à fortes valeurs biologiques et écologiques. Ces dernières (Bas-marais alcalins, roselières, communautés à Reine des Prés, Prairies à Molinie...) ont d'ailleurs fait l'objet de classements réglementaires supplémentaires puisque le secteur a été désigné ZNIIEFF de type I « Vallon de Stors » (n°11000779), Espace Naturel sensible et Réserve Naturelle Régionale du Marais du Stors. Il est également désigné comme « Milieux humides » au sein du SRCE Île-de-France. Toutefois, ce site d'exception se situe à près de 1,5km au Sud du site d'étude (ici en limite de carte).

D'autre part, l'Oise est quant à elle considérée comme un corridor alluvial multitrame au sein du SRCE d'Île de France. Elle marque aussi la limite est du Parc Naturel Régional du Vexin Français, à environ 600m à l'ouest du site d'étude.



La carte ci-contre montre également la position du site vis à vis des zones humides repérées par le SAGE Île-de-France. Il recouvre ainsi une portion d'un secteur situé en enveloppe d'alerte de classe 3, soit une zone de probabilité importante de zones humides mais dont le caractère et les limites restent à vérifier et à préciser. Un peu plus au sud du site d'étude se situe par contre une zone d'alerte de classe 2 correspondant à une zone humide identifiée (par photo-interprétation ou par diagnostic de terrain avec méthodologie non standardisée à celle de l'arrêté). Le tout longe le Ru du Vivray, dont la retenue est considérée comme zone humide par le SRCE.



➤ Résultats et Analyse des inventaires (issus de la visite de site du 03/08/2018)

○ Flore et habitats

Le site d'étude se présente globalement sous la forme d'un milieu ouvert herbacé, marqué par une fauche récente. Probablement fertilisé à des fins fourragères, il peut ainsi être rattaché selon la nomenclature CORINE Biotope aux « *Prairies à fourrages des plaines* » (CB : 38.2, correspondance phytosociologique avec EUNIS E2.2 « *Prairies de fauches de basses et moyennes altitudes* »).

La fauche récente n'a malheureusement pas permis de caractériser de manière précise le cortège floristique, en particulier pour ce qui est de l'assemblage en graminées. Il reste toutefois fort probable que celui-ci soit constitué de Fromental élevé (*Arrhenaterum elatius*), d'Houlque laineuse (*Holcus lanatus*), de Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), de Pâturin des près (*Poa pratensis*), de Brome divers (*Bromus sp.*) ou encore de Ray-grass (*Lolium perenne*). D'autres espèces végétales caractéristiques des prairies de fauches ont quant à elles été observées avec notamment le Sénéçon jacobée (*Jacobea vulgaris*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), le Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), la Luzerne lupuline (*Medicago lupulina*) ou encore la Carotte sauvage (*Daucus carota*). Ces espèces ne présentent par ailleurs aucun enjeu particulier puisqu'elles sont très communes (CCC) en Île-de-France avec un Statut de Préoccupation Mineure (LC) selon la liste UICN régionale. Aucune n'est inscrite sur la liste des espèces indicatrices de zones humides.



Au final, dans sa forme actuelle, ce milieu ne semble pas répondre aux critères d'habitat naturel déterminant ZNIEFF ou de la Directive Habitat Faune Flore. Aussi, les caractéristiques observées (physionomie générale, topographie, cortège végétal...) ne permettent pas de confirmer le caractère humide de la partie Sud de la parcelle, tel que supposé selon le SAGE Île-de-France.

En limite Est de la parcelle, il existe une haie bordant le trottoir (avec alignement d'arbres plantés, à savoir des Tilleuls). Celle-ci est artificielle sur toute sa longueur, avec une monospécificité de *Pyracantha sp.*. Quelques espèces spontanées existent toutefois au sein de cette formation avec notamment du Lierre grimpant (*Hedera helix*), du Liseron des haies (*Calystegia sepium*), de la Vigne vierge (*Parthenocissus sp.*), de la Clématite des haies (*Clematis vitalba*), quelques jeunes Ormes (*Ulmus minor*) ou encore de la Prêle des champs (*Equisetum arvense*) et de l'Ortie (*Urtica dioica*).

Au sud-ouest de la parcelle, il existe également un arbre considéré comme remarquable et inscrit comme tel au sein de la réglementation du PLU de la commune de l'Isle-Adam



o Faune

La petite taille de la parcelle, la fauche récente, la proximité de la route et la faible diversité d'habitats sont autant de facteurs qui rendent le site très peu attractif pour la faune, tel qu'en témoigne la faible diversité observée.

Concernant l'avifaune, trois espèces ont été identifiées dont deux en vol à la lisière arborée au Sud de la parcelle (ripisylve du ru de Vivray en dehors du site) à savoir le Pic vert (*Picus viridis*) et le Pigeon ramier (*Columba palumbus*). Très communes et en préoccupation mineure en Île-de-France, il n'existe pas d'enjeux particuliers pour ces deux espèces. Il a également été entendu un mâle de Faisan de Colchide (*Phasianus colchicus*) à bonne distance du site mais une trace de nichage a toutefois été détectée sur le site (trois œufs cassés au sol, la couvée ayant été avortée par le fauchage de la parcelle). Toutefois, cette espèce n'est nullement menacée, en préoccupation mineure en Île-de-France selon la liste rouge régionale et est chassable sous conditions.

Un Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) a également été vu le long du mur bordant la propriété privée au Nord de la parcelle. Cette espèce est protégée en France (Arrêté du 19 Novembre 2007) mais très ubiquiste, commun en Île-de-France et avec un risque d'extinction faible. Il présente ainsi très peu d'enjeux de conservation.



- Bilan et commentaires concernant les enjeux faune, flore et habitats du site d'étude :

La zone AUMa ne présente pas d'enjeux majeurs concernant la faune, la flore et les habitats naturels.

Les actions régulières de fauchage sur le site ne permettent en effet pas l'expression d'une flore et d'une faune riche et diversifiée, l'ensemble ne présentant alors pas d'enjeux majeurs de conservation.

À noter également qu'il n'existe aucun indice de présence de zones humides sur cette zone (selon l'analyse du cortège en espèces végétales observées, contrairement au SAGE).

De plus, le projet ne devrait avoir aucun impact majeur direct sur les réservoirs de biodiversité les plus proches (ZNIEFF, ZICO, SRCE...) et ne paraît pas en mesure d'impacter les voies de déplacement de la faune (corridors biologiques) de par sa configuration (enchassé entre milieux urbains et réseau routier).

Toutefois, le projet d'aménagement se situe en limite Sud de la zone urbanisée, à forte proximité des réservoirs et des corridors constitués par la forêt de l'Isle-Adam et le Ru de Vivray (et sa ripisylve). Ainsi, il paraît important de créer une lisière naturelle entre le futur secteur à vocation d'habitats et les milieux naturels ou semi-naturels adjacents (selon l'OAP du PLU, « Franges entre habitat et espaces naturels à traiter »). Celle-ci pourrait se présenter sous la forme d'une haie champêtre la plus large possible et constituée d'espèces arborées et arbustives indigènes (*Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Ulmus minor*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Corylus avellana*, *Evonymus europaeus*, *Prunus spinosa*...).

Il existe aussi un arbre remarquable à proximité du site (au Sud-Ouest), lequel doit être conservé selon les mesures mises en place par le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Isle-Adam.



CARTE RÉCAPITULATIVE DES HABITATS ET ENJEUX DU SITE D'ÉTUDE

Habitats du site d'étude

-  Prairies à fourrage des plaines (CB : 38.2)
-  Haie plantée + Alignement d'arbres (ornementaux)

Zones à enjeux/protégées

-  ZNIEFF II : Forêt de l'Isle-Adam
+ Réservoir biologique et corridor (SRCE)
-  Ru du Vivray (+ ripisylve et zone humide associées)

Mesures proposées (en accord avec l'OAP)

-  Création d'une lisière naturelle (haie champêtre)
-  Arbre remarquable à protéger
-  Haies et arbres à préserver



ZONE AUM (Secteur Sud-est)

« Zone à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble en limite des tissus »

- Objectifs :**
- Identifier les enjeux liés à la faune, la flore et les habitats
 - Évaluer le rôle du site pour la biodiversité



- Position du site vis à vis de potentielles zones remarquables pour la qualité de leur patrimoine naturel :

Si aucune entité remarquable n'existe sur l'emprise même du site d'étude, il existe à forte proximité quelques zonages de protection et d'inventaires (rayon de 1km globalement matérialisé par la limite rouge sur la carte). Au Sud du site d'étude débute ainsi la ZNIEFF de type II n°110001777 « Forêt de l'Isle Adam », grande de plus de 2100 ha et inscrite comme réservoir de biodiversité et corridor arboré au sein du SRCE Île-de-France. Il s'agit globalement d'une Chênaie-Charmaie sur sol calcaire avec certains secteurs de « Forêts mixtes de pentes et ravins » (habitat déterminant) et de zones humides à fortes valeurs biologiques et écologiques. Ces dernières (Bas-marais alcalins, roselières, communautés à Reine des Prés, Prairies à Molinie...) font d'ailleurs l'objet de nombreux programmes de protection et d'inventaire puisque le secteur a été désigné ZNIEFF de type I « Vallon de Stors » (n°11000779), Espace Naturel sensible et Réserve Naturelle Régionale du Marais du Stors. Il est également désigné comme « Milieux humides » au sein du SRCE Île-de-France. Toutefois, ce site d'exception se situe à plus de 1,5 km au sud du site d'étude (ici en limite de carte).

Il existe également à plus de 1,5 km au nord-est du site d'étude un ruisseau, le « Ru du Goulet » faisant l'objet d'un Arrêté de Protection de Biotope (APB) concernant une population d'Écrevisse à pattes blanches.



D'autre part, l'Oise est quant à elle considérée comme un corridor alluvial multitraxe au sein du SRCE d'Île de France. Elle marque aussi la limite Est du Parc Naturel Régional du Vexin Français, à environ 800m à l'Ouest du site d'étude.

À noter qu'aucune zone humide identifiée par le SAGE Île-de-France ne recouvre le site d'étude. Le plus proche concerne le Ru du Vivray et le vallon associé à environ 200m au Sud du site d'étude.

➤ Résultats et Analyse des inventaires (issus de la visite de site du 03/08/2018)

Zone A :

Description : Petite zone forestière résiduelle délimitée au Nord et à l'Ouest par des secteurs urbanisés et au Sud par une zone agricole (zone B). Celle-ci présente un aspect probablement dégradé avec un degré de naturalité modéré tel qu'en témoigne la très faible couverture végétale en strate basse au sein même du boisement et la fermeture totale du milieu en lisière Nord par des grimpantes (Clématite des haies, Vigne-vierge...) et des envahissantes (Renouée du Japon...) résultant probablement d'une coupe récente.

Dénomination habitat : Ce milieu est difficile à caractériser en raison de sa petite taille et de l'aspect non caractéristique de l'habitat (probablement en lien avec des perturbations d'origine anthropique). Sans que l'on puisse réellement l'y rattacher, celui-ci se présente alors sous la forme d'un « *Petits bois* » et d'une version appauvrie de « *Forêts mixtes de pentes et ravins* » (CB : 84.3 x 41.4, correspondance EUNIS G1.A4). Dans son état actuel dégradé, cet habitat ne présente pas de correspondance avec les cahiers d'Habitat de la Directive Européenne Habitats Faune Flore et ne peut être considéré comme Déterminant ZNIEFF.

Espèces végétales dominantes : *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior* et *Ulmus minor* pour la strate arborée et *Cornus sanguinea*, *Clematis vitalba*, *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare* et *Lonicera xylosteum* pour la strate arbustive. La couverture végétale au sol est quant à elle dominée par *Hedera helix*.

Espèces végétales à enjeux : Aucune



Espèces animales : Mises à part quelques espèces d'oiseaux relativement communes et sans enjeux particuliers de conservation malgré leur protection sur le territoire national (*Parus major*, *Cyanistes caeruleus*, *Carduelis carduelis*, *Picus viridis*, *Erithacus rubecula*, *Phoenicurus ochruros*, *Streptopelia decaocto*, *Corvus corone*...), aucune autre observation animale n'a été relevée. Ce boisement doit cependant jouer un rôle pour certains mammifères (Hérisson, Sanglier, Chevreuil...), au moins comme voie de déplacement. À noter également l'absence d'arbres suffisamment âgés et/ou avec des cavités pouvant jouer un rôle de gîte pour les chiroptères.

Commentaires : Ce boisement joue un rôle de lisière avec les secteurs urbanisés adjacents, en lien avec le massif de la forêt de l'Isle-Adam. Ainsi, malgré le faible degré de patrimonialité dont il fait part actuellement et la difficulté de rattachement à un habitat naturel, il paraît utile de conserver ce milieu notamment pour ce qui concerne la Trame Verte locale.



Zone B :

Description : Milieu agricole de type intensif avec plantation monospécifique céréalière (blé). Ce type de culture implique probablement une fertilisation chimique ou organique importante des sols et l'utilisation probable de produits phytosanitaires divers telle qu'en témoigne la faible richesse spécifique en espèce compagne au sein même de la zone cultivée. Il existe toutefois en bordure quelques espèces adventices des cultures (*Verbena officinalis*, *Convolvulus arvensis*, *Plantago lanceolata*, *Lycopus arvensis*, *Papaver rhoeas*, *Polygonum aviculare*, *Euphorbia helioscopia*, *Lysimachia arvensis*, *Medicago lupulina*...)

Dénomination habitat : « Cultures avec marges de végétation spontanée » (CB : 82.2, correspondance EUNIS : X07 « Cultures intensives parsemées de bandes de végétation naturelle et/ou semi-naturelle »)

Espèces végétales dominantes : Blé (*Triticum sp.*)

Espèces végétales à enjeux : Aucune

Espèces animales : Milieu peu propice à la faune, hormis comme site de nourrissage secondaire pour des espèces granivores.

Commentaires : Cet habitat occupant la majeure partie du site ne présente pas d'intérêt écologique et biologique majeur.



Zone C :

Description : Milieu ouvert herbacé de type prairie mésophile de fauche. La zone n'a pu être visitée en raison de conditions d'accès difficiles. Toutefois, il semblerait que cet habitat, fauché à la date de passage, soit fertilisé à des fins fourragères.

Dénomination habitat : « Prairies à fourrages des plaines » (CB : 38.2, correspondance phytosociologique avec EUNIS E2.2 « Prairies de fauches de basses et moyennes altitudes »).

Espèces végétales dominantes : Non renseigné précisément puisque non accessible, la végétation semble logiquement dominée par un cortège graminéen (probablement *Arrhenaterum elatius*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata*, *Poa pratensis*, *Bromus divers*, *Lolium perenne*...). L'assemblage végétal devrait également être complété par le Sénéçon jacobée (*Jacobeia vulgaris*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), le Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), la Luzerne lupuline (*Medicago lupulina*) ou la Carotte sauvage (*Daucus carota*).

Espèces végétales à enjeux : Inconnu mais milieu généralement pauvre en espèce végétale à enjeux.

Espèces animales : Cortège animal inconnu mais espèces à enjeux peu nombreuses dans ce type d'habitat. Quelques oiseaux ont été identifiés en vol au dessus ou à proximité du site à savoir *Streptopelia decaocto*, *Corvus corone*, *Falco tinnunculus* et *Columba palumbus* mais les caractéristiques du site ne permettent le nichage d'aucune d'elles (par ailleurs toutes sont très communes et sans enjeux de conservation).

Commentaires : Malgré le manque d'information, les enjeux concernant la faune et la flore semblent limités sur cette zone.

Zone D :

Description : Cette zone correspond à une propriété privée aujourd'hui à l'abandon mais non accessible. Elle est globalement constituée d'un jardin arboré aujourd'hui non entretenu et envahi, ainsi que d'une ancienne maison d'habitation.

Dénomination habitat : « Zones rudérales » x « Bâtie » x « Vergers de hautes tiges » (CB : 87.2 x 86 x 83.1)

Espèces végétales dominantes : Essences arborées fruitières ou ornementales de plantations (*Syringa sp.*, *Thuja sp.*, *Malus sp.*, *Prunus sp.*,...) colonisées par de nombreuses grimpantes telles que la Vigne-vierge (*Parthenocissus sp.*), le Lierre grimpant (*Hedera helix*) ou encore la Clématite des haies (*Clematis vitalba*).

Espèces végétales à enjeux : Non renseigné car non accessible.

Espèces animales : Non renseigné car non accessible.



Commentaires : Les bâtiments abandonnés font souvent l'objet d'une colonisation par différentes espèces de chiroptères. Ainsi, avant la destruction de cet ensemble lors du futur projet d'aménagement, il serait intéressant de mener une étude spécifique sur cette zone afin de vérifier que le site ne dispose pas d'enjeux pour les chiroptères (en particulier en tant que gîte).

Autres éléments ponctuels ou linéaires :

Il existe différentes structures ligneuses d'origine anthropique au sein du site avec différents degrés de naturalité.

Le premier correspond à un alignement d'arbres plantés (*Tilia sp.*) de chaque côté de l'Avenue Piedallu (entre les deux parcelles de la zone B). Celui-ci peut être rattaché selon la nomenclature Corine Biotope aux « Alignements d'arbres » (CB : 84.1, correspondance EUNIS : G5.1). Il dispose de très peu d'intérêt écologique.

Le long de la Rue de Villiers Adam, une haie champêtre borde la prairie de fauche à l'Ouest (Zone C). Celle-ci est essentiellement constituée de Frêne (*Fraxinus excelsior*), d'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de Troène (*Ligustrum vulgare*), de Clématite des haies (*Clematis vitalba*), de Rosiers (*Rosa sp.*) ou encore du Lierre grimpant (*Hedera helix*). Pouvant être rattachée aux « Haies » selon la nomenclature Corine Biotope (CB : 84.2, correspondance phytosociologique EUNIS : FA), cette structure ne présente ici pas de particularité biologique marquée étant donné l'aspect dégradé (taille franche et régulière) mais elle jouerait un rôle dans un contexte bocager et de Trame Verte (notamment dans le déplacement de la faune).

Trois éléments ponctuels existent également le long de la rue de Villiers Adam correspondant probablement à un reliquat de haie bocagère (CB : 84.2). Ceux-ci sont constitués d'arbres ou d'arbustes (*Rosa sp.*, *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Fraxinus excelsior*, et surtout d'un *Euonymus europaeus* de très grande taille). Il existe également au sein d'un de ces ilots un arbre mort qui pourrait jouer un rôle pour la faune (Oiseaux, Coléoptères saproxylophages voir Chiroptères).





CARTE RÉCAPITULATIVE DES HABITATS DU SITE D'ÉTUDE

-  Zone A : Petit bois x Forêt de pente et de ravin (CB : 84.3 x 41.1)
-  Zone B : Culture avec marges de végétation spontanée (CB : 82.2)
-  Zone C : Prairies à fourrage des plaines (CB : 38.2)
-  Zone D : Zones rudérales x Bâtie x Vergers de hautes tiges (CB : 87.2 x 86 x 83.1)

Autres éléments ponctuels ou linéaires

-  Alignement d'arbres (CB : 84.1)
-  Haie dégradée (CB : 84.2)
-  Ilot résiduel de haie (CB : 84.2)



➤ Bilan et commentaires concernant les enjeux faune, flore et habitats du site d'étude :

La zone AUM ne présente pas d'enjeux majeurs concernant la faune, la flore et les habitats naturels.

Les différents habitats observés sont dans leur grande majorité issus d'une exploitation agricole et donc modifiés par l'action de l'homme. Cela est particulièrement vrai pour les deux zones principales (B et C) mais aussi pour la zone D correspondant à une zone délaissée d'habitation avec jardin. Par ailleurs, les haies et les alignements d'arbres sont soit plantés soit marqués par une très forte gestion (taille franche voir reliquat de haie en îlot). Le boisement au Nord-Est présente quant à lui une forme dégradée des milieux forestiers originels et une situation enclavée entre milieu urbain et zone agricole.

Tout ceci induit un faible degré de naturalité à cet ensemble, ne permettant alors pas l'expression d'une faune et d'une flore riches et diversifiées.

À noter également qu'il n'existe aucun indice de présence de zones humides sur cette zone (autant par les espèces végétales identifiées que par le SAGE).

De plus, le projet ne devrait avoir aucun impact direct sur les réservoirs de biodiversité les plus proches (ZNIEFF, SRCE...). Toutefois, le site d'aménagement se situe en limite Sud de la zone urbanisée, à forte proximité des réservoirs et des corridors constitués par la forêt de l'Isle-Adam. Ainsi, il paraît important de créer une lisière naturelle entre le futur secteur à vocation d'habitats et les milieux naturels ou semi-naturels adjacents (également mis en avant par l'OAP du PLU, « Franges entre habitat et espaces naturels à traiter »). Par cette mesure, il s'agit également de désenclaver le boisement du Nord-Est (lequel devra par ailleurs être conservé et préservé) du site d'étude en assurant une connexion avec les milieux forestiers adjacents. Pour cela :

- Les haies et îlots résiduels existants devront être conservés en favorisant leur développement spontané (en limitant notamment leur taille) ;
- Les alignements d'arbres existants pourront être accompagnés d'une frange arbustive afin d'augmenter leur potentiel écologique ;
- Des haies pourront être créées en limite Sud du projet d'aménagement d'une part mais également dans la continuité du boisement existant sur l'emprise du projet (au Nord-Est).

Les différentes formations linéaires de haies champêtres à mettre en place devront être les plus larges possibles et constituées d'espèces arborées et arbustives indigènes (*Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus sanguinea*, *Ulmus minor*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Corylus avellana*, *Evonymus europaeus*, *Prunus spinosa*...).

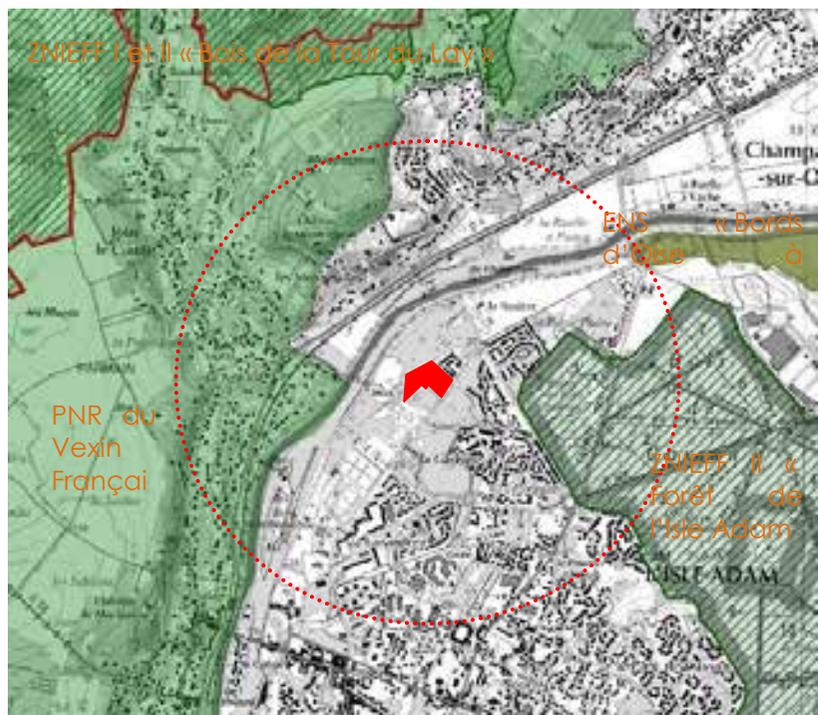
Par ailleurs, les bâtiments abandonnés dans la zone D pourront faire l'objet d'une étude spécifique sur les Chiroptères, dont l'objectif sera d'identifier un rôle potentiel en tant que gîte pour ce groupe biologique (dont tous les représentants sont protégés sur le territoire national). Si leur présence est avérée, des mesures conservatoires devront être prises en conséquence.



ZONE AU (Secteur Nord)

« Zone à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble en limite des tissus »

- Objectifs :**
- Identifier les enjeux liés à la faune, la flore et les habitats
 - Évaluer le rôle du site pour la biodiversité



- Position du site vis à vis de potentielles zones remarquables pour la qualité de leur patrimoine naturel :

Si aucune entité remarquable n'existe sur l'emprise même du site d'étude, il existe à forte proximité quelques zonages de protection et d'inventaires (rayon de 1km globalement matérialisé par la limite rouge sur la carte). À l'Est du site d'étude, à environ 300m, débute ainsi la ZNIIEFF de type II n°110001777 « Forêt de l'Isle Adam », grande de plus de 2100 ha et inscrite comme réservoir de biodiversité et corridor arboré au sein du SRCE Île-de-France. Il s'agit globalement d'une Chênaie-Charmaie sur sol calcaire avec certains secteurs de « Forêts mixtes de pentes et ravins » (habitat déterminant) et de zones humides à fortes valeurs biologiques et écologiques (dont certaines, bien éloignées du site d'étude sont classées en ZNIIEFF I, en ENS et/ou en Réserve Naturelle Régionale).

D'autre part, l'Oise est quant à elle considérée comme un corridor alluvial multitrame au sein du SRCE d'Île de France. Elle marque aussi la limite est du Parc Naturel Régional du Vexin Français, à environs 200m à l'Ouest du site d'étude.





Au nord-ouest, à plus de 1km, le « Bois de la Tour du Lay » fait l'objet d'un classement en ZNIEFF I et ZNIEFF II en raison notamment d'une grande diversité d'habitats naturels d'exception (pelouses, bois et ourlets calcicoles, bas marais alcalins). Cette zone est d'ailleurs considérée comme réservoir de biodiversité et corridor calcaire par le SRCE Île-de-France.

Aussi, au Nord-Est, à tout juste 1km débute l'Espace Naturel Sensible des « Bords d'Oise à Mours » dont le classement repose notamment sur les boisements naturels, les prairies inondables (et autres zones humides) et sa fonction de corridor biologique.

Selon le SAGE Île-de-France (carte ci-contre), le site d'étude est concerné par une enveloppe d'alerte de zone potentiellement humide de classe 3 (probabilité importante de zones humide mais caractère et limite à vérifier et à préciser). Il existe aussi sur ce site une zone en eau (classe 5) correspondant à l'étang de l'école de pêche. À noter également que les étangs de la Garenne sont considérés comme « Milieux humides » au sein du SRCE Île-de-France.



- Résultats et Analyse des inventaires (issus de la visite de site du 03/08/2018 et des précédentes études menées sur le site dans le cadre de la création du Port de Plaisance – Eiffage Aménagement 2012 et 2013)
 - Flore et Habitats

Zones A :

Description : Deux milieux aquatiques sont présents sur le site d'étude. Le premier correspond à l'étang de l'école de pêche qui présente globalement une eau plutôt claire mais dont la surface présente un très fort recouvrement en lentilles d'eau (Lemnaceae). Le deuxième correspond à une petite mare forestière, très difficilement accessible (ses limites sont ainsi approximatives), mais dont la surface est également largement dominée par les lentilles d'eau. Ce dernier se situe dans le lit d'un ancien ru aujourd'hui à sec mais dont il pourrait être un reliquat (son existence pourrait alors provenir du débordement des étangs adjacents). À noter que le SAGE Ile-de-France identifie cette connexion entre les plans d'eau.



Dénomination habitat : « Eaux eutrophes » x « Végétations flottant librement : couverture de Lemnacées » (CB : 22.13 x 22.411, correspondance EUNIS : C1.32 « Végétations flottant librement des plans d'eau eutrophes »). À noter toutefois que la nature eutrophe des milieux aquatiques telle que présentée au sein de la bibliographie disponible pour le site serait à confirmer, en particulier pour l'étang de l'école de pêche.

Correspondance avec les cahiers d'Habitat de la Directive Habitat Faune Flore : 3150 « Lacs naturels eutrophes avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition »



Espèces végétales dominantes : *Lemna* sp.

Espèces végétales à enjeux : Inconnu dans l'état actuel des connaissances

Commentaires : Les connaissances actuelles sur les milieux aquatiques du site d'étude sont à ce jour trop partielles en particulier pour ce qui est des espèces végétales, dont certaines présentent des statuts de patrimonialité régionalement. Le cortège permettrait également de décliner l'habitat et d'identifier les réels enjeux de conservation des milieux aquatiques du site, et plus particulièrement de l'étang de l'école de pêche. Quoiqu'il en soit, ce dernier pourrait jouer un rôle important pour la faune en tant que zone de reproduction ou d'alimentation (voir chapitre sur la faune).

Zones B :

Description : Située en périphérie de l'étang de l'école de pêche et sur les zones adjacentes à sols plus ou moins hydromorphes, cette formation dense se compose quasi-exclusivement du Roseau commun (*Phragmites australis*) formant ainsi des patchs de roselières hautes. Quelques autres espèces, témoins de la dynamique du milieu y sont également observées, à savoir le Saule blanc (*Salix alba*), le Lycopode d'Europe (*Lycopus europaeus*), la Prêle des champs (*Equisetum arvense*), la Salicaire commune (*Lythrum salicaria*), la Menthe aquatique (*Mentha aquatica*) ou encore le Jonc épars (*Juncus effusus*).

Dénomination habitat : « Phragmitaies » (CB : 53.11, correspondance EUNIS : C3.21 « Phragmitaies à *Phragmites australis* »)

Cet habitat est Déterminant ZNIEFF en Île-de-France (mais non inscrit au sein des cahiers d'Habitats de la Directive Habitats Faune Flore)





Espèces végétales dominantes : *Phragmites australis*

Espèces végétales à enjeux : Aucune. Toutefois, *Phragmites australis*, *Salix alba*, *Lycopus europaeus*, *Lythrum salicaria*, *Mentha aquatica* et *Juncus effusus* sont inscrites sur la liste d'espèces de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Commentaires : Sur le site, la phragmitaie pourrait évoluer selon différentes dynamiques en fonction de leur localisation. Celles en ceinture de l'étang de l'école de pêche pourrait progresser de façon centripète au plan d'eau et conduisant à termes à son atterrissement. Celles un peu plus écartées, sont marquées par la présence de certaines espèces de ligneux (*Salix alba*), témoins de l'évolution de cette formation vers une Saulaie blanche. De façon générale, cet habitat semble en régression sur le site, en lien avec la dynamique naturelle de fermeture du milieu.

À noter également que cet habitat joue un rôle pour de nombreuses espèces animales et plus particulièrement pour l'avifaune dont certains représentants en font leur habitat privilégié voir exclusif.

Zone C :

Description : Directement issue de la dynamique de succession de la roselière haute à *Phragmites australis*, cette formation se compose principalement de Saules blancs (*Salix alba*) de hauteurs différentes (strate arbustive et arborée), dominant une phragmitaie. On retrouve également de manière ponctuelle d'autres espèces telles que *Populus alba*, *Acer pseudoplatanus*, *Lycopus europaeus* ou encore *Mentha aquatica*. Elle est ainsi par endroit en contact directe avec l'étang de l'école de pêche au niveau des berges ou bien légèrement en recul, marquant ainsi l'atterrissement progressif du milieu (avec apparition de *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Rubus gr. fruticosus*...).

Dénomination habitat : « Forêts galeries de Saules blancs » (CB : 44.13, correspondance EUNIS : G1.111 « Saulaies à *Salix alba* médio-européennes »)

Espèces végétales dominantes : *Salix alba*, *Phragmites australis*

Espèces végétales à enjeux : Aucune

Toutefois, *Phragmites australis*, *Salix alba*, *Lycopus europaeus*, *Mentha aquatica* et *Populus alba* sont inscrites sur la liste d'espèces de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Commentaires : La Saulaie blanche observée sur le site d'étude ne peut être considérée comme prioritaire selon la Directive Habitats Faune Flore et déterminante ZNIEFF puisqu'elle ne présente pas les caractéristiques nécessaires, à savoir une situation primaire avec dynamique fluviale active.





D'autres part, si la diversité floristique dans ce type de milieu est globalement faible, la Saulaie blanche peut fournir un habitat pour la faune, en particulier pour certaines espèces d'oiseaux comme site de nidification et/ou pour les Chiroptères et les insectes en présence de vieux arbres. Toutefois, le site ne présente pas dans sa forme actuelle les conditions optimales pour ces groupes.

Zones D :

Description : Ces milieux sont difficiles à caractériser en raison du caractère transitoire et peu homogène. En effet, il existe certaines portions plutôt humides (ou tout du moins soumis à de probables inondations saisonnières) et d'autres plutôt sèches, et/ou à végétation basse uniquement à côté de zones en colonisation par des ligneux ou d'aspect de phragmitaie (avec qui elles sont d'ailleurs en contact).

Toutefois, la présence de nombreuses espèces à caractère hygrophile marqué (*Schenodorus arundinaceus*, *Phragmites australis*, *Agrostis stolonifera*, *Eupatoria cannabinum*, *Salix alba*, *Solidago canadensis*, *Pulicaria dysenterica*...) permet de rattacher ce milieu aux ourlets hygrophiles.

Dénomination habitat : « Ourlets riverains mixtes » (CB : 37.715, correspondance EUNIS E5.411 « Voiles des cours d'eau (autres que *Filipendula*) »)

Espèces végétales dominantes : *Salix alba*, *Schenodorus arundinaceus*, *Phragmites australis*, *Agrostis stolonifera*, *Solidago canadensis*, *Juncus effusus*, *Carex divulsa ssp. divulsa*, *Cornus sanguinea*, *Origanum vulgare*, *Rosa sp.*, *Salix caprea*, *Equisetum arvense*, *Agrimonia eupatoria*.



Espèces végétales à enjeux : Aucune.

Toutefois, de nombreuses espèces sont inscrites sur la liste d'espèces de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (*Phragmites australis*, *Schenodorus arundinaceus*, *Agrostis stolonifera*, *Salix alba*, *Lycopus europaeus*, *Juncus effusus*, *Pulicaria dysenterica*...)

Commentaires : Ce milieu semble actuellement en forte transition vers un fourré arbustif voir un boisement de type Saulaie blanche de même nature que celle présente dans les secteurs adjacents. Sa configuration actuelle ne semble pas présenter une grande valeur biologique, tant pas les espèces végétales observées que par la nature même de l'habitat. Aussi, sa petite taille et sa situation hors contexte alluviale sont autant d'éléments ne permettant pas de le rattacher aux cahiers d'Habitats de la Directive Habitats Faune Flore.



Zone E :

Description : Milieu principalement herbacé soumis à une fauche régulière (récente lors de la date de passage ne permettant pas l'observation de l'ensemble du cortège végétale en l'absence des parties aériennes de nombreux individus). Le cortège semble logiquement dominé par les graminées mais des espèces de friches semblent en progression.

Dénomination habitat : « Prairies à fourrages des plaines » (CB : 38.2, correspondance EUNIS : E2.2 « Prairies de fauche de basse et moyenne altitudes »)

Espèces végétales dominantes : *Arrhenatherum elatius*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata*, *Calamagrostis epijeros*, *Lolium perenne*, *Trifolium repens*, *Trifolium pratense*, *Hypericum perforatum*, *Jacobea vulgaris*, *Achillea millefolium*, *Plantago lanceolata*, *Daucus carota*, *Melilotus albus*...

Espèces végétales à enjeux : Aucune

Commentaires : Ce milieu semble globalement similaire avec celui de la zone F mais le caractère fauché de la parcelle permet sa délimitation. L'entretien a pour effet de maintenir le milieu ouvert et de limiter la progression de certaines espèces de fourrés, plus fortement représentées sur la zone adjacente directement en contact avec les milieux arbustifs et/ou arborés.

Ce type de formation peut dans certaines conditions être rattaché aux cahiers d'habitats de la Directive Habitats Faune Flore et être considéré comme Déterminant ZNIEFF en Île de France. Toutefois, cela reste réservé aux communautés mésotrophes non amendées de grande surface et en bon état de conservation. La très faible surface couverte par cet habitat lui confère ainsi peu d'enjeux malgré que de nombreuses espèces entomologiques utilisant ce type d'habitat, notamment dans des conditions de fauches tardives, puissent être présentes. Il pourrait également être un lieu de nourrissage pour certaines espèces d'Oiseaux et de Chiroptères.





Zone F :

Description : Ce milieu est globalement similaire à celui de la zone E mais les fauches moins régulières permettent le développement d'espèces d'ourlets, de friches et de fourrés pré-forestiers. La proportion de graminées diminue ainsi par endroit au profit d'espèces telles que la Ronce (*Rubus sp.*), le Pandais sauvage (*Pastanica sativa*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*), du Cirse des champs (*Cirsium arvense*), de l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), la Picride fausse épervière (*Picris hieracioides*) voir de ligneux (*Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Prunus avium*, *Salix alba*, *Rosa sp.*....).

Dénomination habitat : « Prairies à fourrage des plaines x Terrains en friche » (CB : 38.2 x 87.1, correspondance EUNIS : E2.2 x I1.52 « Prairies de fauche de basse et moyenne altitudes x Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles »)

Espèces végétales dominantes : *Rubus sp.*, *Arrhenatherum elatius*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata*, *Calamagrostis epijeros*, *Pastanica sativa*, *Achillea millefolium*, *Daucus carota*, *Solidago canadensis*, *Cornus sanguinea*, *Salix alba*, *Origanum vulgare*

Espèces végétales à enjeux : Aucune

Commentaires : Les secteurs au sein de cette zone les plus en contact avec les milieux boisés présentent une forte densité de ronce (*Rubus sp.*) formant un tapis quasi-continu tandis que ceux plus ouverts présentent par endroit une très nette prolifération de Solidage du Canada (*Solidago canadensis* qui peut devenir envahissant selon les conditions du milieu).



Zone F : Faciès de prairies



Zone F : Faciès de friches



Zones G :

Description : Cette zone correspond globalement au manteau pré-forestier qui s'étend là sur une bonne surface. Cet habitat est constitué d'une formation dense d'arbustes divers (*Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Salix alba*, *Prunus domestica*...), recouvert localement par de très nombreuses grimpantes (*Clematis vitalba*, *Humulus lupulus*...). D'autres espèces telles que le Ronce (*Rubus sp.*), le Buddleia de David (*Buddleja davidii*), la Tanaisie commune (*Tanacetum vulgare*), l'Ortie (*Urtica dioica*), le Sureau Yèble (*Sambucus ebulus*), le Sureau noir (*Sambus nigra*) ou encore la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) sont également présentes. À noter que certaines d'entre elles sont des espèces exotiques envahissantes.

Dénomination habitat : « Fourrés médio-européens sur sol fertile » (CB : 31.81, correspondance EUNIS : F3.11 « Fourrés médio-européens sur sols riches »)

Espèces végétales dominantes : *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Salix alba*, *Sambucus nigra*, *Buddleja davidii*, *Clematis vitalba*, *Humulus lupulus*, *Rubus sp.*, *Urtica dioica*

Espèces végétales à enjeux : Aucune

Commentaires : Si cet habitat ne dispose que de très peu de valeur biologique intrinsèque, il fournit toutefois le gîte et le couvert à de nombreuses espèces animales (mammifères, avifaune...) et participe aux corridors de déplacement.



Zones H :

Description : Cette zone d'étude présente une très forte domination de Saule blanc (*Salix alba*) avec certains individus relativement âgés. Ne pouvant plus être assimilé aux saulaies en condition alluviale (n'étant plus soumis au régime hydrique après artificialisation des berges de l'Oise), cet habitat s'apparente alors en une variante dégradée, plus fraîche et nitrophile des Chênaies-Charmaies. Le degré de naturalité de ces boisements reste alors relativement faible.

Dénomination habitat : « Ormaie rudérale, faciès à *Salix alba* » (CB : 41.2b, correspondance EUNIS : G1.A1 « Boisements sur sols eutrophes et mésotrophes à *Quercus*, *Fraxinus* et *Carpinus betulus* »)

Espèces végétales dominantes : *Salix alba*, *Acer pseudoplatanus*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Sambucus nigra*, *Hedera helix*, *Urtica dioica*, *Geranium robertianum*, *Geum urbanum*, *Glechoma hederacea*, *Humulus lupulus*



Espèces végétales à enjeux : Aucune

Commentaires : Si la flore et l'habitat de manière plus générale ne présente pas d'enjeux particuliers, il existe au sein de ce boisement de nombreux Saules blancs d'âges avancés, dont certains atteignent des tailles impressionnantes. Ceux-ci disposent donc d'un intérêt patrimonial en tant que reliquat de la forêt alluvionnaire ancienne d'une part mais il pourrait également jouer un rôle important pour la faune (entomologie, chiroptère...).





CARTE RÉCAPITULATIVE DES HABITATS DU SITE D'ÉTUDE

-  Zones A : *Eaux eutrophes x Végétations flottant librement : couverture de Lemnacées* (CB : 22.13 x 22.411)
-  Zones B : *Phragmitaies* (CB : 53.11)
-  Zone C : *Forêts galeries de Saules blancs* (CB : 44.13)
-  Zones D : *Ourllets riverains mixtes* (CB : 37.715)
-  Zone E : *Prairies à fourrages des plaines* (CB : 38.2)
-  Zone F : *Prairies à fourrage des plaines x Terrains en friche* (CB : 38.2 x 87.1)
-  Zones G : *Fourrés médio-européens sur sol fertile* (CB : 31.81)
-  Zones H : *Ormaie rudérale, faciès à Salix alba* (CB : 41.2b)



○ Faune

Concernant l'**Avifaune**, 11 espèces ont été identifiées sur ou à proximité du site d'étude.

Si la plupart sont très communes en Île-de-France avec des statuts de préoccupation mineure (malgré leur protection sur le territoire nationale pour certaine), quelques espèces connaissent un état de conservation défavorable régionalement et disposent donc d'enjeux de conservation qualifiés de prioritaires.

C'est en particulier le cas du Martin pêcheur (*Alcedo atthis*) qui, bien qu'en préoccupation mineure régionalement selon la liste rouge, connaît un déclin de ses populations et de ses habitats. Elle est notamment protégée nationalement, Déterminante ZNIEFF en Île-de-France et inscrite en Annexe I de la Directive Oiseaux. Sur le site d'étude, l'espèce semble bien inféodée puisqu'elle a été observée en 2013 et en 2018 à proximité de l'étang de l'école de pêche (Zone A/B/C/D). Ce milieu aquatique et les milieux terrestres adjacents joueraient donc un rôle primordial pour la conservation de cette espèce sur le site.

L'Hirondelle des rivages (*Riparia riparia*), connaît quant à elle un statut d'espèce quasi-menacée en Île-de-France avec un état de conservation défavorable. Toutefois, un seul individu en vol d'altitude a été observé, probablement en déplacement, le site ne jouant pas un rôle primordial pour ses fonctions biologiques. Les caractéristiques, notamment des abords de l'étang de l'école de pêche, ne permettent en effet à priori pas le nichage de l'espèce. Il reste néanmoins possible que ce milieu aquatique puisse lui servir de zone de nourrissage.

La Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) est chassable nationalement malgré une réduction de ces effectifs qui la classe comme espèce Quasi-menacée en Île-de-France. Celle-ci affectionne les fourrés, les haies et les bosquets entremêlés de milieux plus ouverts pour son nourrissage (connue du site en Zone F).

À noter également le nichage très probable de la Buse variable (*Buteo buteo*) au sein de l'Ormaie rudérale (Zone B).

Concernant les **mammifères**, hormis le Sanglier (*Sus scrofa*) qui dispose de peu d'enjeux de conservation, 5 espèces de **chiroptères** ont été identifiées en vol au niveau de l'étang de l'école de pêche et des habitats terrestres immédiats (écoutes ultrasons réalisées par Eiffage en 2013 dans le cadre de l'étude d'impact concernant le port de plaisance). Toutes sont protégées nationalement, déterminantes ZNIEFF en Île-de-France et inscrites au sein des cahiers d'habitats de la Directive Habitats Faune Flore. Elles connaissent chacune un état de conservation défavorable et disposent de forts enjeux de conservation sur le site d'étude.

Hormis la Pipistrelle commune largement ubiquiste et présente même en zone urbanisée (malgré sa relative abondance, ces effectifs connaissent toutefois un déclin d'où son statut d'espèce Quasi-menacée en Île-de-France), l'ensemble des autres espèces sont qualifiées de forestières. En effet, elles utilisent les milieux boisés dans au moins une partie de leur cycle biologique, en tant que gîte et/ou comme territoire de chasse (exemple du Grand Murin, Vulnérable selon la liste rouge régionale). Certaines affectionnent quant à elles les milieux ouverts pour chasser (Pipistrelle commune, Noctule de Leisler, Noctule commune, toutes trois Quasi-menacée régionalement) avec notamment les milieux aquatiques qui peuvent même être privilégiés dans le cas du Murin de Daubenton (En Danger selon la liste rouge d'Île-de-France).

Ainsi, le site dispose d'atouts importants pour les chiroptères, en particulier par la présence de vieux arbres (*Salix alba* agés avec forte probabilité de cavités favorables en tant que gîtes) au sein de l'Ormaie rudérale (Zone H) et par la proximité de l'étang de l'école de pêche et des milieux ouverts adjacents comme territoire de chasse (Zone A/B/D/F/E). Les lisières arborées jouent également un rôle dans le déplacement des espèces en tant que corridors.



Concernant l'**entomofaune**, il est utile de préciser que la faible pression d'échantillonnage et la période d'inventaire n'ont pas permis d'obtenir des résultats exhaustifs sur l'ensemble des groupes entomologiques.

Au final, seules 3 espèces de Lépidoptères diurnes ont été observées, toutes très communes et en Préoccupation mineure selon la Liste Rouge Régionale. Il n'existe ainsi, selon les connaissances actuelles, très peu d'enjeux de conservation pour ce groupe au sein du site d'étude.

Pour ce qui est des Odonates, 6 espèces ont pu être identifiées au niveau de l'étang de l'école de pêche et des habitats terrestres adjacents (territoire de chasse, de repos et d'émergence). Si l'essentiel du cortège est relativement commun avec des espèces largement répandues, abondantes dans leurs milieux et sans statut particulier, il est utile de souligner l'observation de la Grande Aeschne (*Aeschna grandis*). Inscrite en Article 1 de l'arrêté du 22 juillet 1993 fixant la liste des insectes protégés en Île-de-France, Quasi-menacée selon la liste rouge régionale et Déterminante ZNIEFF, le site dispose donc d'enjeux de conservation fort vis à vis de cette espèce. Sur le site, l'étang de l'école de pêche (Zone A) constitue ainsi son habitat privilégié (notamment en tant que zone probable de ponte) mais les boisements et autres milieux fermés adjacents restent également utiles pour cette espèce souvent qualifiée de forestière.

Concernant les **amphibiens**, deux espèces ont été observées à savoir la Grenouille verte (*Pelophylax sp.*) et le Triton palmé (*Lissotriton helveticus*) au sein de la Zone A (Étang de l'école de pêche). Si celles-ci sont protégées nationalement (comme l'ensemble des amphibiens), elles restent toutefois très communes, ubiquistes et abondantes. Leur état de conservation étant ainsi globalement favorable, les enjeux pour ces espèces restent ainsi limités sur le site d'étude (autant pour les milieux aquatiques que pour les habitats adjacents boisés jouant un rôle dans la phase terrestre de l'espèce).

Concernant les **poissons**, la seule espèce observée (en l'absence d'inventaire spécifique nécessitant des moyens beaucoup plus lourds) est la Perche soleil (*Lepomis gibbosus*) qui ne dispose d'aucun enjeu de conservation du fait qu'elle soit une exotique envahissante (donc introduite).

Ordre	Taxon	Nom français	Statut régional	Protection nationale	Dét. ZNIEFF	Directive Habitats ou Oiseaux	Convention de Berne	Convention de Bonn (dont Eurobats)	Convention de Washington	État de conservation régionale	Enjeu de conservation	Localisation (Zone)
Oiseaux	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Rousserolle effarvatte	LC	Art. 3						Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Alcedo atthis</i>	Martin pêcheur	LC	Art. 3	Oui	Ann. I	Ann. II			Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Buteo buteo</i>	Buse variable	LC	Art. 3			Ann. III	Ann. II	Ann. A	Favorable	Non prioritaire	H
	<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	LC	Art. 3			Ann. II			Favorable	Non prioritaire	H
	<i>Colymba palumbus</i>	Pigeon ramier	LC	Chassable		Ann. II/1; III/1				Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Erithacus rubecula</i>	Rouge-gorge familier	LC	Art. 3			Ann. II	Ann. II		Favorable	Non prioritaire	H
	<i>Sylvia communis</i>	Fauvette grisetite	LC	Art. 3			Ann. II			Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D



	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rougequeue noir	LC	Art. 3			Ann. II	Ann. II		Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Picus viridis</i>	Pic vert	LC	Art. 3			Ann. II			Favorable	Non prioritaire	H
	<i>Riparia riparia</i>	Hirondelle des rivages	NT	Art. 3			Ann. II			Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Streptopelia turtur</i>	Tourterelle des bois	NT	Chassable		Ann. II/2			Ann. A	Favorable	Non prioritaire	F
Mammifères (dont chiroptères)	<i>Sus scrofa</i>	Sanglier		Chassable						Favorable	Non prioritaire	H
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Pipistrelle commune	NT	Art. 2	Oui	Ann. IV	Ann. III	Ann. II (Ann. 1)		Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler	NT	Art. 2	Oui	Ann. IV	Ann. II	Ann. II (Ann. 1)		Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Nyctalus noctula</i>	Noctule commune	NT	Art. 2	Oui	Ann. IV	Ann. II	Ann. II (Ann. 1)		Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Myotis daubentonii</i>	Murin de Daubenton	EN	Art. 2	Oui	Ann. IV	Ann. II	Ann. II (Ann. 1)		Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin	VU	Art. 2	Oui	Ann. II ; IV	Ann. II	Ann. II (Ann. 1)		Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
Insectes Lépidoptères	<i>Maniola jurtina</i>	Myrtil	LC							Favorable	Non prioritaire	E/F
	<i>Pararge aegeria</i>	Tircis	LC							Favorable	Non prioritaire	E/F
	<i>Pieris brassicae</i>	Piéride du chou	LC							Favorable	Non prioritaire	E/F
Insectes Odonates	<i>Aeshna grandis</i>	Grande Aesche	NT		Oui	Protection régionale : Article 1				Défavorable	Prioritaire	A/B/C/D
	<i>Anax imperator</i>	Anax empereur	LC							Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Crocothemis erythrae</i>	Crocothémis écarlate	LC							Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Ischnura elegans</i>	Agrion élégant	LC							Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Platycnemis pennipes</i>	Agrion à larges pattes	LC							Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
	<i>Sympetrum sanguineum</i>	Sympetrum sanguin	LC							Favorable	Non prioritaire	A/B/C/D
Amphibiens	<i>Pelophylax sp.</i>	Grenouille verte		Art. 3		Annexe V	Annexe III			Favorable	Non prioritaire	A
	<i>Lissotriton helveticus</i>	Triton palmé		Art. 3			Annexe III			Favorable	Non prioritaire	A
Poisson	<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil	Exotique Envahissante									A



➤ Bilan et commentaires concernant les enjeux faune, flore et habitats du site d'étude :

La zone AU présente un certain nombre d'enjeux, en particulier pour ce qui concerne les milieux naturels en tant qu'habitats d'espèces.

En effet, les deux éléments principaux pouvant être pris en considération dans le projet d'ouverture à l'urbanisation sont :

- l'étang de l'école de pêche (Zone A) et les habitats terrestres humides adjacents (Zone B/C/D). Si aucune espèce végétale remarquable n'a été identifiée, l'ensemble des cortèges traduit des zones à dominantes humides venant confirmer les zones de délimitation du SAGE. Il en résulte des habitats naturels pour certains patrimoniaux (« *Phragmitaie* - CB : 53.11 » - Déterminant ZNIEFF ou encore la « *Végétations flottant librement des plans d'eau eutrophes* - CB : 22.13 x 22.411 » - Cahiers d'Habitat Natura 2000 : Code 3150). Cet ensemble constitue alors un habitat privilégié pour le cycle biologique de nombreuses espèces protégées ou tout du moins à caractère patrimonial marqué (Martin pêcheur (*Alcedo atthis*), Grand Aeschne (*Aeshna grandis*), Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*) et autres chiroptères, ou encore Triton palmé (*Lissotriton helveticus*)).
- La présence d'arbres âgés (*Salix alba*) au sein de l'Ormaie rudérale (Zone H). Si l'habitat en lui-même n'est pas à caractère patrimonial, les arbres les plus anciens peuvent jouer un rôle majeur pour l'ensemble du cortège de Chiroptères observés d'une part mais aussi pour certaines espèces entomologiques (coléoptères saproxylophages) et ornithologiques (exemple de l'observation nichage de Buse variable). Ces boisements joueraient également un rôle pour la faune, notamment en tant que zone refuge et corridor vert.

De manière plus globale, le projet n'aura à priori que très peu d'impact sur les réservoirs de biodiversité les plus proches (ZNIEFF, SRCE...).

Toutefois, le site d'aménagement se situe entre la ZNIEFF de type II de la forêt de l'Isle-Adam et les berges de l'Oise (avec cependant les étangs de la Garenne et des zones urbanisées intercalées) et il paraît important de favoriser les connexions biologiques entre ces différents espaces. Ainsi, une lisière naturelle sera conservée sur tout le pourtour du futur secteur à vocation d'habitats (mesure également mise en avant par l'OAP du PLU, « Franges entre habitat et espaces naturels à traiter »). Ces lisières devront cependant être les plus larges possibles et pourront intégrer les arbres les plus âgés (permettant ainsi de conserver la physionomie des milieux boisés actuels).

Il s'agira également de conserver l'étang de l'école de pêche pour les raisons évoquées précédemment et dans la mesure du possible les habitats humides de différentes natures associés. Ceux-ci resteront si possible connectés aux haies, lisières et boisements résiduels maintenus ou créés (le lien entre les deux semble primordial pour de nombreuses espèces animales).



CARTE RÉCAPITULATIVE DES MESURES PROPOSÉES

-  Milieu aquatique à conserver
(Étang de l'école de pêche)
-  Milieu humide à conserver (Phragmitaie,
Saulaie blanche et Ourlets riverains), en
transition vers les milieux arborés
-  Maintien d'une bordure arborée (effet lisière)
-  Maintien des arbres les plus âgés
(*Salix alba* pour l'essentiel)
Tracé non représentatif
-  Maintien d'une bande forestière (format haie)
au pied et le long des arbres âgés conservés (en
connexion avec les bordures arborées de la
parcelle et les milieux humides)



7.3.3. Analyse fine des incidences dans les secteurs d'OAP des zones AU

Cette partie focalise l'évaluation environnementale sur les secteurs inscrits comme zones AU dans le zonage et qui sont concernées par des Opérations d'Aménagement et de Programmation. Le but étant de justifier le plus précisément possible les impacts de ces secteurs qui seront les plus rapidement et les plus amplement remaniés sur le territoire communal.

Il est important de bien considérer l'échelle d'étude de ces incidences. En effet, à l'échelle d'un site, un aménagement sera toujours significativement impactant. L'incidence d'une OAP sur une thématique devra donc toujours être mise en parallèle avec celles à l'échelle de la commune.

Les incidences localisées seront qualifiées selon le tableau suivant :



L'OAP secteur sud-ouest entre la rue Saint-Lazare et l'avenue Jules Dupré



	Emprise de l'OAP
	Secteurs à vocation d'habitat
	Franges entre habitat et espaces naturels à traiter sous forme de hale champêtre
	Alignements d'arbres à préserver
	Espace paysager
	Projets en cours
	Espaces bâtis
	1 - habitat individuel
	2 - habitat collectif



Thèmes	Enjeux sur le site	Niveau enjeu	Incidences prévisibles	Niveau d'incidences cumulées	Mesures d'évitement ou de réduction
Réseaux d'eaux potable, usées et pluviales	Le site est situé à proximité de réseaux existants, il est en continuité du tissu bâti existant.	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">La volonté de préserver une trame verte au sein des espaces bâtis et de promouvoir des matériaux poreux pour les stationnements permet de limiter le taux de récolte du réseau d'eaux pluviales. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les nouveaux logements impliqueront nécessairement la mise en place de nouveaux réseaux.	Incidence neutre 	L'OAP préconise des revêtements poreux pour les espaces de stationnement. L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée. Les nouveaux réseaux pourront s'appuyer sur l'existant voire se résumer à des branchements.
Nuisances / Risques naturels et technologiques	Le site est situé en bordure de la zone turquoise du PPRI.	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">le secteur privilégie les constructions à destination d'habitat en continuité avec les habitations existantes. La volonté de tendre vers une neutralité des ruissellements et la préservation des espaces et éléments paysagers.	Incidence neutre 	Afin de limiter les risques d'inondation : L'OAP préconise des revêtements poreux pour les espaces de stationnement. L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. Les alignements d'arbres existants seront préservés.
Paysage et développement urbain	Le site est situé en limite du tissu urbanisé. Il est implanté en entrée de ville, au sud du territoire et en limite de zones naturelles et agricoles.	Fort 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">La volonté d'intégrer les constructions dans leur environnement ainsi que de rechercher une cohérence architectural limitera l'impact du projet sur son environnement direct.le projet prévoit la conservation d'alignements d'arbres ainsi que la création d'un parc paysager en entrée de ville. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Le projet prévoit une augmentation des surfaces artificialisées.	Incidence positive modérée 	L'OAP indique qu'une cohérence architecturale devra être recherchée afin d'assurer une image urbaine harmonieuse. L'OAP repère des éléments paysagers à préserver (alignement d'arbres). La création d'un espace paysager viendra améliorer le traitement de l'entrée de ville. Aucune nouvelle voie n'est nécessaire à l'urbanisation de ce secteur.



Climat, Air, Énergie	Le site est situé en limite du tissu urbain constitué.	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">Le PLU encourage les démarches de performance énergétique des nouvelles constructions et incite à l'emploi des modes doux lorsque les déplacements le permettent. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les nouveaux logements induisent nécessairement une hausse de la consommation d'énergie et d'émissions de polluants via les constructions, mais aussi via le trafic induit.	Incidence négative faible 	La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être : <ul style="list-style-type: none">une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... Les nouveaux logements devront respecter la réglementation thermique en vigueur. L'OAP prévoit des liaisons piétonnes à créer ou à renforcer. Ces aménagements permettront de limiter les déplacements motorisés en faveur des modes doux.
Biodiversité et ressources naturelles	Le site présente un faible intérêt faunistique et floristique.	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">La préservation d'une trame verte au sein de l'opération permettra le maintien des continuités écologiques ordinaires en pas japonais au cœur de l'enveloppe urbaine. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les aménagements prévus vont globalement réduire des surfaces végétalisées (prairies).	Incidence neutre 	Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre. L'OAP intègre la préservation et/ou la création d'alignements d'arbres et de haies champêtres. Un emplacement réservé dédié à la création d'un espace paysager existe également sur le secteur.



L'OAP secteur sud-est



	Emprise de l'OAP
	Secteurs à vocation d'habitat
	Boisements à préserver
	Jardins familiaux à préserver
	Boisement pouvant accueillir des chiroptères à préserver (recherche de gîte à prévoir)
	Alignements d'arbres à préserver
	Haie ou frange arborée à conserver et/ou à remettre en état
	Ilot résiduel de haie à conserver
	Franges entre habitat et espaces naturels à traiter
<hr/>	
	Projets en cours
	Espaces bâtis
	1 - habitat individuel
	2 - habitat intermédiaire
	3 - habitat collectif
	Espaces verts aménagés
	Aires de stationnement
	Voiries
	Sentiers



Thèmes	Enjeux sur le site	Niveau enjeu	Incidences prévisibles	Niveau d'incidences cumulées	Mesures d'évitement ou de réduction
Réseaux d'eaux potable, usées et pluviales	Le site est situé à proximité de réseaux existants, il est en continuité du tissu bâti existant.	Faible 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La volonté de préserver une trame verte au sein des espaces bâtis et de promouvoir des matériaux poreux pour les stationnements permet de limiter le taux de récolte du réseau d'eaux pluviales. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les nouveaux logements impliqueront nécessairement la mise en place de nouveaux réseaux. 	Incidence neutre 	<p>Multiplication d'espaces paysagers et récréatifs au sein du secteur.</p> <p>L'OAP préconise des revêtements poreux pour les espaces de stationnement.</p> <p>L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale.</p> <p>L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.</p>
Nuisances / Risques naturels et technologiques	Aucune nuisance particulière n'est identifiée sur ce secteur.	Faible 		Incidence neutre 	Des espaces récréatifs et liaisons douces ponctueront le quartier.
Paysage et développement urbain	Le site est localisé en bordure sud du tissu urbain constitué. Il est en limite d'espaces agricoles et forestiers.	Fort 	<p><u>Incidences prévisibles positives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La volonté d'intégrer les constructions dans leur environnement ainsi que de rechercher une cohérence architectural limitera l'impact du projet sur son environnement direct. <p><u>Incidences prévisibles négatives</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet prévoit une augmentation des surfaces artificialisées. 	Incidence positive modérée 	<p>Les voiries sont prévues pour s'insérer dans le réseau existant.</p> <p>L'OAP indique qu'une cohérence architecturale devra être recherchée afin d'assurer une image urbaine harmonieuse.</p> <p>L'OAP repère des éléments paysagers à préserver et à créer : alignements d'arbres, haies champêtres... Ces éléments participeront au traitement des lisières entre espace urbanisé et naturel/agricole.</p> <p>La multiplicité des éléments paysagers et récréatifs à créer, maintenir ou valoriser couplée avec la création de liaisons douces participeront à la trame paysagère du site, mais lui offriront aussi un réseau varié de respirations urbaines.</p>



Climat, Air, Énergie	Le site est localisé en bordure sud du tissu urbain constitué.	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">Le PLU encourage les démarches de performance énergétique des nouvelles constructions et incite à l'emploi des modes doux lorsque les déplacements le permettent. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les nouveaux logements induisent nécessairement une hausse de la consommation d'énergie et d'émissions de polluants via les constructions, mais aussi via le trafic induit.	Incidence négative faible 	La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être : <ul style="list-style-type: none">une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies... Les nouveaux logements devront respecter la réglementation thermique en vigueur. L'OAP prévoit des liaisons piétonnes à créer ou à renforcer. Ces aménagements permettront de limiter les déplacements motorisés en faveur des modes doux.
Biodiversité et ressources naturelles	Le site ne présente pas d'enjeux majeurs concernant la faune, la flore et les habitats naturels.	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">La préservation d'une trame verte au sein de l'opération permettra le maintien des continuités écologiques ordinaires en pas japonais au cœur de l'enveloppe urbaine. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les aménagements prévus vont globalement réduire des surfaces végétalisées, ces dernières étant globalement des surfaces agricoles.	Incidence neutre 	Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre. L'OAP prévoit des espaces végétalisés de différents types : boisements, espaces récréatifs, espaces paysagers, jardins familiaux... ainsi que la préservation et la création d'alignements d'arbres et de haies champêtres.

L'OAP secteur nord



	Emprise de l'OAP
	Secteurs à vocation d'habitat
	Boisements à préserver
	Espaces naturels à préserver, intégrant des mesures compensatoires
	Milieu humide à préserver
	Arbres anciens à maintenir
	Franges entre habitat et espaces naturels à traiter sous forme de lisière arborée
	Projet en cours
	Espaces bâtis
1	habitat individuel
2	habitat collectif
3	habitat collectif et commerces
	Espace vert aménagé
	Bassin
	Aires de stationnement
	Voiries
	Sentiers
	Alignements d'arbres à préserver ou à créer



Thèmes	Enjeux sur le site	Niveau enjeu	Incidences prévisibles	Niveau d'incidences cumulées	Mesures d'évitement ou de réduction
Réseaux d'eaux potable, usées et pluviales	Le site relie deux espaces urbanisés. Il n'est actuellement pas desservi par les réseaux.	Faible 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none"> La volonté de préserver une trame verte au sein des espaces bâtis et de promouvoir des matériaux poreux pour les stationnements permet de limiter le taux de récolte du réseau d'eaux pluviales. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none"> Les nouveaux logements impliqueront nécessairement la mise en place de nouveaux réseaux. 	Incidence neutre 	Multiplication d'espaces paysagers et récréatifs au sein du secteur. L'OAP préconise des revêtements poreux pour les espaces de stationnement. L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. L'infiltration et la récupération des eaux pluviales sera privilégiée. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.
Nuisances / Risques naturels et technologiques	Le site est situé à proximité d'une zone verte du PPRI.	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none"> le secteur privilégie les constructions à destination d'habitat en continuité avec les habitations existantes. 	Incidence neutre 	Afin de limiter les risques d'inondation : L'OAP préconise des revêtements poreux pour les espaces de stationnement. L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. Les alignements d'arbres existants seront préservés.
Paysage et développement urbain	Le site relie deux espaces urbanisés de petite dimension. Il est également situé en limite d'espaces naturels et des berges de l'Oise.	Fort 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none"> La volonté d'intégrer les constructions dans leur environnement ainsi que de rechercher une cohérence architectural limitera l'impact du projet sur son environnement direct. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none"> Le projet prévoit une augmentation des surfaces artificialisées. 	Incidence neutre 	L'OAP indique qu'une cohérence architecturale devra être recherchée afin d'assurer une image urbaine harmonieuse. L'OAP repère des éléments paysagers à préserver. il s'agit d'éléments structurants, de repère ou remarquables à préserver. La multiplicité des éléments paysagers et récréatifs à créer, maintenir ou valoriser couplée avec la création de liaisons douces participeront à la trame paysagère du site, mais lui offriront aussi un réseau varié de respirations urbaines et reliera la ville aux berges de l'Oise.

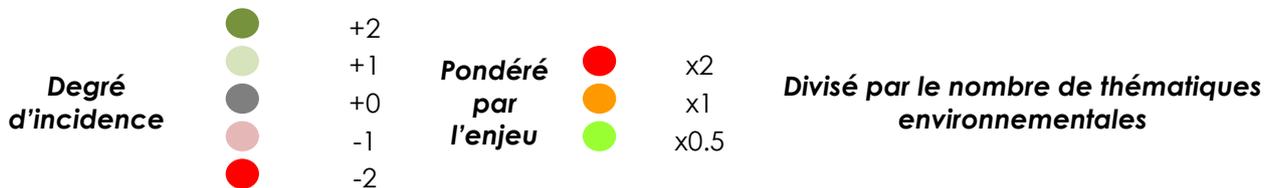


Climat, Air, Énergie	Le site relie deux espaces urbanisés existants.	Moyen 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">Le PLU encourage les démarches de performance énergétique des nouvelles constructions et incite à l'emploi des modes doux lorsque les déplacements le permettent. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les nouveaux logements induisent nécessairement une hausse de la consommation d'énergie et d'émissions de polluants via les constructions, mais aussi via le trafic induit.	Incidence négative faible 	La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être : <ul style="list-style-type: none">une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies... Les nouveaux logements devront respecter la réglementation thermique en vigueur. L'OAP prévoit des liaisons piétonnes à créer ou à renforcer. Ces aménagements permettront de limiter les déplacements motorisés en faveur des modes doux.
Biodiversité et ressources naturelles	Le site présente un certain nombre d'enjeux, en particulier pour ce qui concerne les milieux naturels en tant qu'habitat d'espèces.	Fort 	<u>Incidences prévisibles positives</u> <ul style="list-style-type: none">La préservation d'une trame verte au sein de l'opération permettra le maintien des continuités écologiques ordinaires en pas japonais au cœur de l'enveloppe urbaine. <u>Incidences prévisibles négatives</u> <ul style="list-style-type: none">Les aménagements prévus vont globalement réduire des surfaces végétalisées, ces dernières présentant un intérêt écologique.	Incidence négative faible 	Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagés et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives, développés en pleine terre. L'OAP prévoit la préservation de vastes espaces naturels (boisements, étang, zone humide...) ainsi que la préservation et/ou la création d'alignements d'arbres, certains anciens, et de haies.

7.3.4. Conclusion de l'étude des incidences sur l'environnement des orientations du projet

Impact global du projet communal

Afin de résumer l'impact du projet communal sur les différentes thématiques environnementales, une note est calculée de la manière suivante :



Ainsi les incidences à l'échelle de la commune sont globalement **positives** :



Pour l'OAP « secteur sud-ouest », les incidences sont globalement **positives** :



Pour l'OAP « secteur sud-est », les incidences sont globalement **positives** :



Pour l'OAP « secteur nord », les incidences sont globalement **négatives** :



Pour rappel, les incidences focalisées sur les OAP sont nécessairement plus impactantes pour l'environnement de par **l'échelle d'analyse**. Leur notation doit donc être mise en lien avec les incidences globalement positives du projet communal. De plus les nombreuses **mesures d'atténuation et de compensation** du PADD, du **règlement** et des **préconisations des OAP** tendent à conclure que **les incidences n'impactent pas significativement l'environnement**.



Rappel des grandes orientations du projet communal

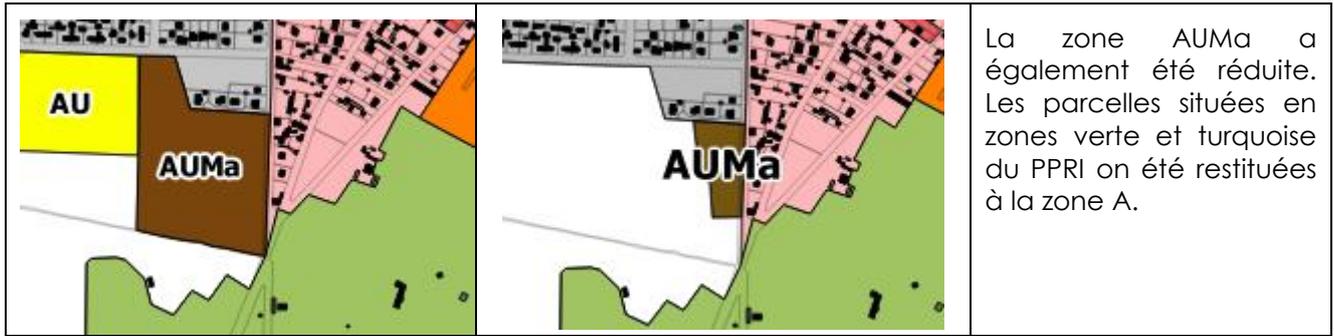
Le projet communal vise à limiter l'étalement urbain, améliorer le lien entre espaces naturels et espaces urbanisés :

- Secteur nord : la majeure partie des zones à urbaniser du PLU de 2006 est aujourd'hui classée en espaces naturels.
- Secteur sud-ouest : la majeure partie des zones à urbaniser du PLU de 2006 est aujourd'hui classée en espaces agricoles.
- Secteur sud-ouest : environ la moitié de la zone à urbaniser du PLU de 2006 est aujourd'hui classée en espaces agricoles.
- Les OAP prévoient la requalification des entrées de ville ainsi que des franges entre espaces urbains et naturels/agricoles ainsi que le lien entre la ville et son fleuve.

Le nouveau PLU réduit la superficie des extensions urbaines de l'ancien PLU.

Ainsi, ce sont plus de 37,2 ha qui sont restituées aux zones agricole et naturelle.

PLU 2006, modifié en 2016	PLU 2018	Justification
		La zone AU nord a été considérablement réduite. Une grande partie de cette zone est aujourd'hui classée en zone N et intègre les mesures compensatoires du port de plaisance (ancienne zone AUMP).
		La zone AU sud a été supprimée. Ces parcelles ont été classées en zone A. Cette zone comprise en zones verte et turquoise su PPRI n'est pas nécessaire à l'absorption du besoin en logements.
		La zone AUM a été réduite afin de préserver la continuité entre espaces naturels et agricoles inscrite au SDRIF tout en permettant d'absorber le besoin en logements. Les parcelles concernées ont été restituées aux zones N et A.



Aussi, la réalisation de l'évaluation environnementale a permis l'ajout d'orientations et de prescriptions plus poussées en matière de préservation de la biodiversité.

Les éléments suivants ont été retenus et modifiés pour le projet avant arrêt :

- > Dans l'OAP secteur nord, l'étang de l'école de pêche, le milieu humide associé et une continuité d'arbres anciens sont préservés.
- > Dans l'OAP secteur sud-est, une zone de boisements pouvant potentiellement accueillir des chiroptères est préservée. Les prescriptions concernant la conservation et la création de haies champêtres et/ou frange arborées sont détaillées et complétées.



Points de vigilance

Malgré l'impact globalement positif du projet communal d'après la notation présentée ci-avant, plusieurs incidences sont à réduire et composer sur le long terme car elles impactent significativement une thématique environnementale et pourraient prendre des proportions majeures si elles ne sont pas surveillées :

Paysages naturels et agricoles

Enjeu : ●

Incidence : ●

La prise en compte des paysages agricoles, naturels, patrimoniaux ainsi que de la biodiversité et des continuités écologiques est transcrite dans les différentes pièces du PLU. Les secteurs les plus à même de risquer une dégradation de ces composantes environnementales sont rigoureusement encadrés par des prescriptions de réduction et de compensation (au niveau des OAP par exemple).

La commune est couverte par une importante part de milieux naturels inventoriés ou non (plus de 75% de la surface communale correspond à des espaces agricoles, naturels ou forestiers). Le milieu urbain n'est pas en reste avec la présence d'espaces végétalisés tant dans les secteurs publics que privés. Cependant le contexte territorial et la pression foncière font que le projet communal devra veiller à maintenir sur le long terme ses incidences analysées comme positives sur la globalité du territoire.

Urbanisation et Consommation foncière

Enjeu : ●

Incidence : ●

Au niveau de l'emprise bâtie de la commune, les lignes directrices de densification des milieux urbains et de renouvellement urbain sont respectées par le projet communal. De plus le compromis entre densification et préservation de la trame verte urbaine est correctement pris en compte même s'il pourrait tendre à une co-construction de ces deux composantes.

La commune devra donc faire en sorte de poursuivre cette urbanisation en cohérence avec les orientations supra-territoriales.

Transports et Déplacements

Enjeu : ●

Incidence : ●

La perspective d'accroissement démographique ainsi que les nouvelles constructions impactent nécessairement l'environnement par l'accroissement du trafic routier. Ce dernier implique une augmentation des nuisances sonores, de la pollution de l'air et de l'effarouchement de la biodiversité.

La commune peut minimiser ces incidences en confortant ses orientations de développement des circulations douces et limitant ainsi les fractures urbaines créées notamment par les grande infrastructures de transport, de minimisation des places de stationnement à proximité des secteurs desservis par un arrêt de transport en commun, ou la création d'espaces de stationnement facilitant le report modal.

7.4. Suivi des impacts du PLU sur l'environnement

7.4.1. Indicateurs environnementaux

Domaine	Indicateurs	Point de départ	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
			Etat	Résultat	Efficacité		
Ressource en eau	Surfaces de zones humides	Recensement précis des surfaces à engager par la commune	X	X		Tous les 5 ans	Commune
	Qualité des cours d'eau		X		X	Annuelle	Agence de l'eau
	Qualité des nappes souterraines		X		X	Tous les 5 ans	Agence de l'eau
	Consommation d'eau par habitant		X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Consommation d'eau totale		X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau)		X			Annuelle	Rapport annuel de l'eau
	Qualité des rejets des stations d'épuration			X		Annuelle	Rapport annuel d'exploitation
Biodiversité et consommation d'espace	Continuités écologiques repérées et cartographiées			X		Annuelle	Orthophotoplan
	Part des espaces urbanisés par rapport au territoire	Total zones urbaines 2019 : 367,2 ha	X			Tous les 5 ans	Orthophotoplan
	Part des logements produits dans le tissu existant	Nombre de logements en 2015 (INSEE) : 5 825 (dont résidences principales, secondaires, occasionnels et vacants)		X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau)			X		Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Surfaces boisées présentes sur le territoire communal	Surface couverte par un Espace Boisé Classé 2019 : 850,8 ha				Tous les 5 ans	Orthophotoplan
Risques	Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa)				X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme
	Réalisation d'équipements de sécurisation vis à vis des risques (liée à l'étude d'inondabilité)			X		Tous les 5 ans	Commune



Nuisances	Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores				X	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme	
Energie / Air / Climat	Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m)				X	Tous les 5 ans	PDU (si existant)	
	Linéaire de liaisons douces dédiées				X	Tous les 5 ans	PDU (si existant)	
	Part des modes non émetteurs dans les déplacements				X	Tous les 5 ans	PDU (si existant)	
	Part d'emplois occupés par les habitants de la commune	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2015 : 5 170				X	Tous les 5 ans	INSEE
	Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules)	Part de la population ayant plus de 2 voitures en 2015 : 35,5 %					Tous les 5 ans	INSEE
	Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne		X			X	Tous les 5 ans	Indice ATMO ou équivalent
	Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire »		X			X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Part des émissions de GES du secteur « transport »		X			X	Tous les 5 ans	Plan Climat (si existant)
	Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...)					X	Tous les 5 ans	Collectivités concernées (aides attribuées)
Sols	Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités)					X	Tous les 5 ans	Commune
Déchets	Production de déchets (kg/hab.)				X	Annuelle	Rapport annuel d'exploitation	
	Part des déchets valorisés dans le traitement total				X	Annuelle	Rapport annuel d'exploitation	



7.4.2. Indicateurs de l'évolution socio-démographique et urbaine

Ces indicateurs sont dérivés du diagnostic socio-économique. S'ils ne sont pas directement liés aux thématiques environnementales, ils sont néanmoins à prendre en compte dans le suivi de l'impact du projet territorial sur l'environnement car les conséquences des variations socio-dynamiques peuvent significativement influencer les incidences.

Domaine	Indicateurs	Point de départ	Type d'indicateur			Périodicité de suivi	Source
Croissance démographique	Nombre de nouveaux logements réalisés en constructions neuve et en renouvellement	Nombre moyen de logements supplémentaires par an : 65 (INSEE : période 2010-2015)	X	X	X	Échéance 3 ans après approbation et 2030	Suivi des permis de construire
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	Évolution annuelle des surfaces urbanisées					Échéance 3 ans après approbation et 2030	Localisation des permis de construire et de la taille des terrains. Évolution de la tâche urbaine (orthophoto)
	Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la commune						
	Surface urbanisée par habitant						
	Part de logements construits en renouvellement et en extension						
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	Densité de l'urbanisation résidentielle (densité des logements construits)					Échéance 3 ans après approbation et 2030	Projets d'aménagement
	Part des logements individuels dans la construction neuve						
Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux Nombre de logements dévolus au logement social par opérations		X	X	X	Échéance 3 ans après approbation et 2030	Dépôt de la demande d'autorisation pour les secteurs concernés. Statistiques INSEE

8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



8.1. Evaluation environnementale

Le PLU fait l'objet d'une Evaluation environnementale qui est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions.

Cette étude est composée de :

- Une présentation générale du PLU
- Une description de l'état initial de l'environnement
- Une étude des solutions de substitution au document
- Une justification des choix retenus
- Un exposé des effets notables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
- Les mesures pour Éviter, Réduire et Compenser
- La présentation des critères et indicateurs
- La méthodologie pour l'étude des incidences environnementales

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- un périmètre d'analyse élargi à l'ensemble du territoire supra-communal ;
- un champ d'analyse vaste reprenant l'ensemble des thématiques environnementales ;
- l'utilisation de données existantes préalablement permettant de « synthétiser » les caractéristiques environnementales de la commune ;
- un angle d'approche ciblé au niveau du PLU (évaluation des seules incidences pouvant être imputable au projet et proposition de mesures réalisables dans le cadre du PLU) ;
- une approche didactique et simplifiée offrant une vision d'ensemble de l'évaluation environnementale (présentation sous forme de tableau, utilisation d'une hiérarchisation par pastillage coloré,...).

Et s'articule en plusieurs temps :

- hiérarchisation des enjeux environnementaux ;
- évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux ;
- évaluation des incidences prévisibles du projet de PLU (PADD) sur l'environnement ;
- identification de mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement.



8.2. Etat initial de l'environnement

Rappel

Le PLU fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement, processus itératif qui vise à analyser les incidences positives et négatives du projet sur l'environnement, de manière proportionnée aux enjeux de la commune.

Au regard de ses « atouts » et ses « faiblesses », la commune a ainsi cherché à composer un projet qui permette un développement :

- Qui protège et mette en valeur ses richesses, notamment ses richesses naturelles
- Qui évite et réduise, voire si nécessaire compense ses incidences négatives sur l'environnement. Il s'agit là des incidences de son développement : accueil d'habitats et d'éventuelles activités nouvelles.



Schéma simplifié du rôle de l'évaluation des incidences sur l'environnement



Résumé des enjeux environnementaux du territoire communal

Socle physique et géographique

Les espaces urbains de la commune sont implantés entre la forêt de l'Isle-Adam à l'est et les berges de l'Oise à l'ouest.

Ces deux éléments sont identifiés comme secteurs de forte qualité écologique, constituant un réservoir écologique supra-communal, et des secteurs relais de biodiversité plus ordinaires, tout autant à conserver mais aussi à améliorer pour favoriser la perméabilité écologique du territoire (continuités entre espaces agricoles et forestiers à l'est de la commune suivant un axe nord-sud et au sud de l'enveloppe urbaine suivant un axe est-ouest).

Dans l'espace urbanisé, les enjeux de cadre de vie, de qualité paysagère, de préservation du patrimoine et de perméabilité écologique se rejoignent au niveau des cœurs d'îlots, des boisements ponctuels, des jardins et des alignements d'arbres qui sont autant d'éléments végétaux qui nécessitent une réflexion en termes de préservation, d'aménagement, de mise en valeur et de continuités.

La gestion des ressources

La ressource en eau reste aujourd'hui une ressource essentielle et suffisante pour les habitants de la commune. Toutefois, la croissance urbaine peut être un élément perturbateur du cycle de l'eau, à la fois dans ses cheminements (imperméabilisation des sols, augmentation de la consommation) mais aussi en matière de qualité de l'eau (rejets, lessivage d'eau).

Aujourd'hui, la commune est en charge d'assurer la gestion de la ressource en eau. Des mesures sont mises en œuvre pour que les moyens restent adaptés pour supporter l'augmentation de la consommation et des rejets pour les prochaines années.

Notons enfin que l'une des ressources du territoire reste ses espaces libres, à la fois agricoles et forestiers.

L'environnement bâti

Le paysage, à la fois urbain, architectural, mais aussi végétal (jardins et parc, forêt et fleuve) est le socle de l'identité de la commune.

Cette identité se traduit à la fois dans le caractère réglementaire par le biais de certaines protections patrimoniales (monuments historiques), mais peut aussi se traduire par la présence d'éléments du paysage bâti et végétal plus « vernaculaires », et dont les composantes sont à la fois à identifier, mais également à préserver.

L'accessibilité et les déplacements

L'Isle-Adam bénéficie d'une bonne desserte routière.

La desserte ferrée via la gare de l'Isle-Adam-Parmain est relativement efficace, puisque des trains aux fréquences régulières permettent de relier le territoire à Paris-nord en 1 heure environ. Le report modal entre le train est les modes de déplacements doux reste toutefois à améliorer.

Le fonctionnement de la voirie interne est relativement efficace. Seuls trois secteurs présentent des gênes liés aux rythmes de la vie quotidienne.

Enfin, la densité d'équipements est remarquable sur le territoire.



Les risques, nuisances et pollutions

La commune de l'Isle-Adam est concernée par des risques naturels, notamment le risque d'inondation.

Ce risque est encadré par un PPRI, qui s'impose au document d'urbanisme.

Les risques liés aux mouvements de terrain et au retrait-gonflement des argiles touchent les espaces urbanisés de la commune.

La commune est également marquée par des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestres bruyantes.

8.2.1. Suivi environnemental

Le processus dynamique d'évaluation environnementale permet aux documents d'urbanisme d'affiner leur projet territorial afin de réduire au maximum les incidences sur l'environnement et d'optimiser les actions de réduction/compensation. Mais l'atténuation de l'impact environnemental ne doit pas se limiter à une simple prospective. Il est primordial de définir des indicateurs permettant de quantifier des états initiaux pour chaque thématique environnementale. La commune pourra ainsi savoir précisément si les prédictions d'incidences sont belles et bien réduites par le projet communal et saura sur quel paramètre influencer pour rectifier l'évolution du territoire.

<p>Ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surfaces de zones humides • Qualité des cours d'eau • Qualité des nappes souterraines • Consommation d'eau par habitant • Consommation d'eau totale • Disponibilité de la ressource en eau (ressource en eau/consommation d'eau) • Qualité des rejets des stations d'épuration 	<p>Risques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vulnérabilité (part des permis délivrés dans les zones soumises à aléa) • Réalisation d'équipements de sécurisation vis à vis des risques (liée à l'étude d'inondabilité)
<p>Biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuités écologiques repérées et cartographiées • Part des espaces urbanisés par rapport au territoire • Part des logements produits dans le tissu existant • Densité de logements dans les nouveaux quartiers (renouvellement ou nouveau) • Surfaces boisées présentes sur le territoire communal 	<p>Nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores <p>Energie / Air / Climat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface du territoire communal non desservie par un point de transport en commun (aire de 300 m) • Linéaire de liaisons douces dédiées • Part des modes non émetteurs dans les déplacements • Part d'emplois occupés par les habitants de la commune • Motorisation des ménages (part des ménages ayant au moins 2 véhicules) • Nombre de jours dans l'année où la qualité de l'air est bonne à très bonne • Part des émissions de GES du secteur « résidentiel/tertiaire » • Part des émissions de GES du secteur « transport » • Nombre de bâtiments équipés d'installations de production d'énergie d'origine renouvelable (installations solaires, éoliennes,...)
<p>Sols</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépollution/Requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités) 	<p>Déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Production de déchets (kg/hab) • Part des déchets valorisés dans le traitement total