1 - La prise en compte des difficultés dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire

En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'une des principales ambitions du P.L.U. est de procurer à la commune les moyens d'assurer son développement économique tout en préservant la qualité du cadre de vie de ses habitants.

Pour satisfaire à cette ambition, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment claires et précises afin, d'une part, de les rendre plus aisément compréhensibles pour les habitants et, d'autre part, de les adapter au contexte urbain particulier et aux spécificités propres de la commune de Bonneuil-en-France.

Conscient des difficultés d'interprétation et donc d'application des dispositions du P.O.S. dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, il est donc apparu utile et nécessaire d'apporter quelques adaptations et précisions.

➢ *Un recours à une terminologie mise à jour*

Même si jusqu'à maintenant les différents documents d'urbanisme de Bonneuil-en-France contenaient une définition des principaux termes employés dans les différentes dispositions du règlement, les modifications successives de ces documents dans le temps ne s'étaient pas accompagnées d'une mise à jour de ces définitions. Afin d'éviter une mauvaise interprétation des règles en raison d'un défaut de terminologie, une liste des définitions actualisées des termes employés dans les dispositions du P.L.U. s'est substituée à l'ancienne liste en annexe du règlement.

Outre une terminologie réactualisée, certaines dispositions réglementaires continuent de s'apprécier au moyen d'illustrations graphiques synthétiques (exemple : les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, cf. annexe n°1 du règlement). Toutefois, il convient de préciser que ces illustrations représentent des exemples d'application de la règle écrite et ont, à ce titre, une valeur illustrative, la règle écrite prévalant sur l'illustration.

➢ *Une amélioration de l'articulation entre les différentes pièces du dossier de P.L.U.*

Le manque, voire parfois l'absence, de renvoi aux différentes pièces composant les dossiers des précédents documents d'urbanisme (principalement les P.O.S. partiels n°1 et 2) avait pour effet de nuire à la lisibilité de la règle et à sa portée.

C'est pourquoi la référence en particulier des éléments contenus dans les annexes du dossier de P.L.U. et qui n'apparaissent pas sur le document graphique figurent dans les dispositions réglementaires dès que celles-ci y font appel (cf. en particulier les références figurant à l'article 2 de chacune des zones du P.L.U. des différents éléments contenus dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances »).

2 - L'expression écrite et graphique de la règle issue de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

Le règlement du P.L.U. comprend désormais quatorze articles, et non plus quinze comme en comptait un règlement de P.O.S. En effet, les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) précisées à l'article 15 du P.O.S. ont été supprimées par la loi S.R.U. qui a institué les P.L.U. en substitution des P.O.S..

Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions :

- Celui-ci ne précise pas que le règlement doit *« déterminer l'affectation dominante des sols par zones* [...] *en précisant l'usage principal qui peut en être fait »* (ancien R.123-21).

- Dans son architecture, le règlement stipule désormais d'abord les occupations et les utilisations interdites avant d'énoncer celles qui sont soumises à des conditions particulières.

- Les dispositions qui doivent obligatoirement apparaître dans le règlement, ou sinon sur le document graphique, concernent les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques prévues à l'article 6 et par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7. L'implantation par rapport aux autres constructions ne fait donc plus partie des dispositions obligatoires.

Outre ces évolutions qui touchent principalement à la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années (loi S.R.U. et loi Urbanisme et Habitat) ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application notamment :

- Concernant la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles à l'article 5 du règlement, celle-ci, par le biais de la loi S.R.U., a été assortie d'une condition : que la règle devait être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Néanmoins, avec la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le recours à une superficie minimale est également possible si elle permet de « préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » (cf. l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- Concernant le calcul des droits à construire sur les terrains issus de divisions, l'abrogation par la loi S.R.U. du contenu de l'ancien L.111-5 du Code de l'Urbanisme a eu pour effet de doter les parcelles, issues de la division d'un terrain bâti, de droits à construire exempts de toute déduction déjà utilisés. Le nouvel article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et Habitat permet désormais au P.L.U., dans les zones dotées d'un C.O.S., d'instaurer cette règle de déduction des droits à construire déjà utilisés. Toutefois, cette déduction ne sera applicable qu'aux divisions effectuées après l'approbation du plan la prévoyant, et elle ne pourra être opérée que pendant un délai de 10 ans suivant la division.
  Le C.O.S. applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau C.O.S., en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.
  Enfin, le vendeur devra fournir à l'acheteur un certificat attestant de la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) déjà utilisée.

Concernant le P.L.U. de Bonneuil-en-France, compte tenu des caractéristiques de la commune, il n'a pas été jugé opportun de recourir à des prescriptions à l'article 5 et de prendre en compte les dispositions de l'article L.123-1-1 dans le cadre de l'article 14.

➢ *L'expression écrite de la règle*

Préambule

En dehors de la nouvelle zone AUX, les règles des P.O.S. et du P.A.Z. de la Z.A.C. du Pont-Yblon ont été conservées à l'exception des articles qui doivent être modifiés en application de la loi S.R.U., à savoir les articles 1, 2, et 5. Pour la zone AUX, les règles sont analogues à celles de la zone UI.

Dans ces conditions, le tableau justifie les principales modifications intervenues par rapport au règlement du P.O.S. :

Dispositions écrites	Références aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme	Commentaires
Titre I		Le titre I du règlement des P.O.S. relatif aux dispositions générales n'entre plus dans le contenu réglementaire des P.L.U.. Cependant, à titre d'information, une liste des dispositions générales d'urbanisme est jointe en annexe du règlement du P.L.U..
Caractère des zones		Le caractère des zones, présenté dans le « chapeau » en en-tête de chaque zone et définissant leur affectation dominante n'entre plus dans le contenu réglementaire des P.L.U.. Cette modification est justifiée par l'objectif de la mixité urbaine poursuivi par la loi S.R.U. qui conduit, sur le principe, à admettre toutes les occupations et utilisations du sol.
Articles obligatoires	R.123-9, dernier alinéa	Le règlement comprend quatorze articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les P.O.S., peut désormais ne plus comprendre de règle.
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol	R.123-9, alinéas 1 et 2	Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les P.O.S., l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité. A noter toutefois, que le règlement du P.O.S. de Bonneuil-en-France avait déjà inversé les articles 1 et 2 dans presque toutes les zones. La mise en œuvre réglementaire du projet urbain de Bonneuil-en-France commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition.

Dispositions écrites	Références aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme	Commentaires
Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol (suite)	R.123-9, alinéas 1 et 2	Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Si, dans le cadre du présent P.L.U., la vocation des zones en général n'est pas remise en cause, la définition de la nouvelle zone à urbaniser AUX a fait évoluer le règlement applicables aux terrains correspondants pour pouvoir y réaliser une zone d'activité où l'artisanat, des bureaux, des services et des entrepôts commerciaux sont autorisées sous conditions précisées à l'article 2. Il n'est plus nécessaire de préciser la possibilité de reconstruire les bâtiments détruits après sinistre puisque la loi U.H. permet cette reconstruction. Un délai de reconstruction de 2 ans après sinistre a toutefois été imposé en zone N en raison du caractère de cette zone où il n'est pas souhaitable d'encourager la reconstruction. Par ailleurs, pour tenir compte du nouvel environnement législatif de la lutte contre le bruit, il a été introduit à l'article 2 et en substitution des anciennes dispositions la mention de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Bonneuil-en-France et qui détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Figurent notamment dans les annexes du P.L.U., une copie de cet arrêté et une copie du plan représentant les secteurs énoncés précédemment. Cet article, outre les nuisances acoustiques, permet également de porter attention à la protection des sites archéologiques et au risque d'inondation pluviale.
Article 3 : Accès et voirie	R.123-9, alinéa 3	L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique. L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le P.O.S..

Dispositions écrites	Références aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme	Commentaires
Article 4 : Desserte par les réseaux	R.123-9, alinéa 4	La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Les conditions de desserte ont été retenues en fonction des préoccupations environnementales, liées notamment au risque d'inondation inhérent à la présence de thalwegs sur la commune, causes de plusieurs inondations importantes relevées dans le passé. C'est pourquoi, dans l'attente de l'approbation du futur Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'étude, le P.L.U. prescrit la récupération des eaux pluviales et la prise en compte du débit de fuite autorisé. Des dispositions particulières ont été introduites en zone UZ en raison de l'existence d'un réseau privé (celui d'A.d.P., cf. annexe au rapport de présentation du P.L.U.). Enfin, des dispositions analogues à celles des autres zones ont été introduites dans les zones UI et A pour lesquelles cet article était très incomplet.
Article 5 : Superficie des terrains	R.123-9, alinéa 5	Dans la logique de la loi S.R.U. favorable à la densification, l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. C'est l'un des grands changements issus de la loi S.R.U.. La loi Urbanisme et Habitat, promulguée le 2 juillet 2003, a étendu, par le biais de son article 17, les possibilités de recours aux dispositions prévues au titre de l'article 5 d'un règlement de P.L.U.. Désormais, outre des justifications par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel prévues par la loi S.R.U., la loi U.H. étend ces possibilités « à la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée. ». Dans le cas de Bonneuil-en-France, il a été décidé de ne pas mettre en œuvre de règles à l'article 5 de chacune des zones du P.L.U. et donc de ne pas recourir aux possibilités introduites par les dispositions des lois S.R.U. et U.H.. En conséquence, les surfaces minimales de terrains prévues dans les différents articles 5 du P.O.S. ont été supprimées.

Dispositions écrites	Références aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme	Commentaires
Articles 6, 7, et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions	R.123-9, alinéas 6, 7, et 8	L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine : - la perception des espaces accessibles (perspectives, places, ...) ; - la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des voies, espaces entre les constructions....) la perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots....).; Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : implantation à l'alignement ou de façon assurer une continuité du bâti avec possibilité d'implantation latérale de limite à limite pour la zone UA. Dans les autres zones urbaines, les constructions sont implantées en retrait des voies. Ce retrait, qui ne peut être inférieur à un minimum, est fonction de la hauteur des constructions et de la nature des pièces. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces principales. Les règles des articles 6, 7, et 8 n'ont pas été modifiées. Toutefois, une règle a été introduite à l'article UZ 6 qui n'en comportait pas alors qu'elle est obligatoire (celle-ci consiste à réglementer les constructions dans les zones non aedificandi et les marges de recul). Pour la même raison, une règle a été introduite à l'article A 7 (implantation en retrait d'au moins 4 mètres afin d'éviter des nuisances éventuelles sur les parcelles voisines).
Article 9 : Emprise au sol	R.123-9, alinéa 11	L'article 9 réglemente l'emprise au sol des constructions. Le coefficient d'emprise au sol autorisé est plus important dans la zone correspondant au vieux Village c'est à dire dans la zone UA (celui-ci ne doit pas dépasser 70 %) par exemple par rapport à la zone UG (où il ne peut excéder 30 % sauf dans le secteur UG-a situé dans le quartier du Village, en bordure de la rue du Pont-Yblon, où cette limite est fixée à 40 %). En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Bonneuil-en-France permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations.

Dispositions écrites	Références aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme	Commentaires
Article 9 : Emprise au sol (suite)	R.123-9, alinéa 11	La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté : - d'aérer le tissu urbain, - de limiter l'imperméabilisation des sols.
Article 10 : Hauteur des constructions	R.123-9, alinéa 10	L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de la ville de Bonneuil-en-France. Ainsi, dans la partie de la commune correspondant au secteur du Village, une hauteur de 7 mètres est autorisée dans la zone UA qui s'étend en bordure des axes de circulation les plus importants. Une hauteur de 9 mètres limite les constructions de la zone UI (zone industrielle) et de la zone AUX (zone d'urbanisation future à vocation d'artisanales, P.M.E.-P.M.I. et services). Toutefois, des hauteurs plus importantes sont autorisées dans la zone AUZ (correspondant en grande partie à la Z.A.C. du Pont-Yblon : 12 mètres en AUZ3, 15 mètres en AUZ1, et 18 mètres en AUZ2) afin de permettre une meilleure insertion dans un environnement caractérisé à l'Ouest par des locaux dont les activités sont liées à l'aéroport du Bourget, au Sud par des bâtiments de logements en R+4 et au Sud-Est par des bâtiments d'activités développés en continuité des installations de Garonor.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	R.123-9, alinéa 11	La règle générale utilisée interdit les constructions ou installations qui, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. En UA, cet article comprend par ailleurs des prescriptions en matière de clôtures qui remplacent les dispositions difficilement applicables qui figuraient au P.O.S. (une hauteur maximum a été fixée en lieu et place d'une référence à la continuité du bâti). En AUZ (zone correspondant en grande partie à la Z.A.C. du Pont-Yblon), les prescriptions en matière de la volumétrie générale, du dessin des façades, des matériaux et des clôtures qui étaient prévues au P.A.Z. ont été maintenues.

Dispositions écrites	Références aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme	Commentaires
Article 12 : Stationnement	R.123-19	Les règles des différents documents d'urbanisme en vigueur antérieurement au P.L.U. (P.O.S. partiels et P.A.Z. de la Z.A.C. du Pont-Yblon) ont été conservées à l'exception de la norme pour les logements sociaux. En effet, afin de respecter les dispositions de la loi relative à la lutte contre les exclusions de 1998, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé. Par ailleurs, afin d'encourager l'utilisation des deux-roues, une obligation de prévoir des aires de stationnement pour ce type de véhicules a été imposée.
Article 13 : Espaces libres et plantations	R.123-9, alinéa 13	Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces boisés et verts de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel de Bonneuil-en-France. L'article 13 impose dans la plupart des zones la plantation d'arbres de haute-tige en fonction d'un ratio à respecter (1 arbre par tranche de 100 ou de 200 m²). Dans certaines zones du P.L.U., cette disposition est complétée par l'obligation d'aménager des bandes végétalisées en bordure de voies de circulation (AUZ) ou celle de réaliser des structures végétales composées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, ayant pour objet d'intégrer les constructions dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement (UI, AUX).
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	L.123-11, alinéa 13 R.123-10 L.123-4	La fixation d'un C.O.S. est facultative (cf. article L.123-1-13°). Le P.L.U. de Bonneuil-en-France ne fixe pas de C.O.S. pour les zones UA, UZ, A, et N. Il retient par ailleurs un C.O.S. volumétrique pour les zones UI et AUX ($3m^3/m^2$), et une S.H.O.N. globale pour la zone AUZ correspondant à la Z.A.C. du Pont-Yblon (145.000 m²). Il a été décidé d'exonérer de la règle du C.O.S. la réalisation d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers. Cette exonération a pour but de permettre la réalisation de locaux techniques type poste de transformation électrique, etc...

3.2.2- Les prescriptions graphiques complémentaires

1 - Les prescriptions graphiques imposées par l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit, dans le document graphique du P.L.U. de Bonneuil-en-France, des emplacements réservés, des sites archéologiques à protéger et des zones présentant un risque d'inondation.

1 – Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son P.L.U., les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe n°4 de la règle écrite (pièce n°4 du dossier de P.L.U.).

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et de sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réservé en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés prévus à Bonneuil-en-France représentent au total environ 22,3 hectares.

La majorité de ces emplacements sont destinées à des opérations de voiries : le prolongement du B.I.P. dans la partie Nord du secteur du Village (emplacement réservé « a ») et la déviation de la R.D. 84 en frange Ouest du même secteur (emplacement réservé « b »). D'après l'évaluation du « Dossier de mise en compatibilité des P.O.S valant P.L.U. » réalisée par le Conseil Général du Val d'Oise (Direction des infrastructures et des transports, Service des études générales) approuvé le 29 octobre 2002 en raison du nouveau projet de la déviation de la R.D. 84, ces emplacements réservés couvrent respectivement une superficie de 8,7 hectares et 8,5 hectares.

Deux autres emplacements réservés figurent également dans le P.L.U. :

- l'un concerne l'extension du cimetière (emplacement réservé « c » d'une superficie d'environ 1.600 m²),
- l'autre concerne des terrains nécessaires à la réalisation d'un bassin de retenue des eaux pluviales au lieu-dit de « La Huguée » (emplacement réservé « d » d'une superficie d'environ 49.000 m²).

La loi S.R.U. prévoit également, par le biais de la servitude visée à l'article L.123-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, la possibilité d'indiquer ***la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier.***

Cet outil permet de marquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un des équipements visés ci-dessus sans que leur tracé ou leur emprise ne soit parfaitement connu ou étudié. Dans ce sens, cette disposition se distingue des emplacements réservés par le fait que l'emprise des équipements ne peut être délimitée encore avec précision, mais simplement localisée.

Si la construction ne remet pas en cause, ne rend pas plus onéreuse ou intègre la réalisation du projet d'équipement, elle pourra être autorisée.

Toutefois, les propriétaires des terrains concernés bénéficient du droit de délaissement prévu à l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Le P.L.U. de Bonneuil-en-France a institué cette servitude pour permettre la réalisation d'équipements dans la Z.A.C. du Pont-Yblon. Ces localisations ne figurent pas sur le document graphique du P.L.U. mais sont repérées sur le document graphique figurant dans la pièce n°3 du P.L.U. intitulée « Orientations d'aménagement relatives au quartier du Pont-Yblon et au quartier du chemin de la piste ».

2 – Les sites archéologiques à protéger

Deux sites archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de Bonneuil-en-France :

- le site gallo-romain du « Petit-Canton », dans la partie Sud de la Z.A.C. du Pont-Yblon,
- la nécropole médiévale de la « Fontaine-Plamont », en limite Ouest de la zone aéroportuaire.

Ces sites sont localisables sur le document graphique du P.L.U. au moyen d'une numérotation spécifique (respectant l'ordre de l'énonciation précédente).

En vertu des dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet lequel consulte le conservateur régional de l'archéologie.

Par ailleurs, dans le cadre des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme (rappelées en annexe n° 2 du règlement), l'article R.111-3-2 stipule que l'autorité compétente ne peut refuser ou accorder le permis de construire que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

3 – Les zones présentant un risque d'inondation

Le thalweg, repéré sur le document graphique du P.L.U. au moyen d'une ligne continue au Nord du Village, est à l'origine du risque d'inondation pluviale sur le territoire de la commune de Bonneuil-en-France (*définition : Un thalweg est une ligne imaginaire qui joint les points les plus bas d'une vallée et suivant laquelle s'écoulent les eaux*).

Aucune construction est autorisée dans une bande centrée sur l'axe du thalweg et dont la largeur est fonction du type de zones que celui-ci traverse (8 mètres dans les zones urbaines et 20 mètres dans les autres zones).

2 - Les autres prescriptions graphiques complémentaires figurant au document graphique du P.L.U.

Outre les prescriptions graphiques complémentaires issues de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du P.L.U. fait également apparaître différentes zones inconstructibles :

- ***Une zone inconstructible proprement dite*** représentée par une zone grisée.
  Cette zone est perceptible au sein de la zone UI-b située sur une frange Nord-Ouest du territoire communal. Elle résulte de la modification du P.O.S. partiel n°1 approuvée en 2002. Dans le cadre de cette modification, le périmètre de la zone constructible de la zone UI-b avait été défini selon les termes du rapport de présentation « de manière à autoriser la construction de bâtiments de gabarits adaptés à l'échelle de la zone commerciale existante de façon à ce que l'aménagement de l'ensemble de celle-ci soit homogène, tout en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions par rapport à la Vallée du Croult. Ces principes conduisent à la création d'une bande inconstructible de 20 mètres de large mesurée par rapport à la limite Est du secteur. La pointe Nord du secteur UI-b sera également inconstructible. »
  Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite.

- ***Des zones non-aedificandi*** délimitées au moyen d'un trait discontinu.
  Ces zones, de différentes largeurs inscrites sur le document graphique, sont repérables en bordure des emplacements réservés destinés à la réalisation des projets de voirie (le prolongement du B.I.P. et la déviation de la R.D. 84) ainsi qu'en bordure de la R.N. 17 qui longe la Z.A.C. du Pont-Yblon.
  Il s'agit de zones où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- ***Des marges de recul*** délimitées au moyen de lignes en pointillés.
  Ces marges, dont la largeur variable suivant les secteurs de la commune où elles se trouvent est inscrite sur le document graphique, sont repérables en bordure des emplacements réservés destinés à la réalisation des projets de voirie (le prolongement du B.I.P. et la déviation de la R.D. 84). L'emprise de ces marges se définit à partir de la limite extérieure des zones non-aedificandi énoncées précédemment.
  Il s'agit d'une emprise où les constructions à usage d'habitation sont interdites.

- ***Une zone d'alluvions tourbeuses compressibles*** délimitée au moyen d'une trame grisée sur le document graphique du P.L.U. (l'emprise de cette zone est également représentée sur le plan des contraintes géotechniques figurant à la pièce n° 6g des annexes du P.L.U.).

Cette zone correspond à un fond de vallée comportant des alluvions compressibles présentant un faible taux de travail. Le règlement du P.L.U. (cf. l'article 2 des zones concernées du P.L.U.) précise que toute construction projetée sur un terrain situé au sein d'une zone compressible devra être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

- ***Une zone humide*** délimitée sur le document graphique du P.L.U. au moyen d'une trame composée à partir d'un ensemble de tirets.
  Sur les terrains compris au sein de cette zone humide, et dans le but de la conserver et donc garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et une meilleure qualité des eaux, le règlement du P.L.U. indique, aux articles 2 des zones concernées, que tout remblai et toute construction sont interdits.

4 - Le passage du P.O.S. au P.L.U.: Les changements apportées par la règle

4.1 – LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme modifiées sur le territoire de Bonneuil-en-France dans le cadre du passage du P.O.S. au P.L.U., il convient de donner la superficie des zones afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonage.

Zonage antérieur au P.L.U. [1]	Superficie (en hectares)	Zonage du P.L.U.	Superficie (en hectares)	Evolution (en hectares)
Zones urbaines				
UA	8,44	UA	8,42	
UG	8,50	UG	7,36	
UI	11,85	UI	11,98	
UZ	313,6	UZ	301,44	
Sous-total	**342,39**	**Sous-total**	**329,20**	**- 13,19**
Zones à urbaniser				
INA	2,70	AUX	13,71	
IINA	2,06	AUZ	36,04	
Z.A.C. Pont-Yblon	≈ 33	-	-	
Sous-total	**≈ 37,76**	**Sous-total**	**49,75**	**+ 11,99**
Zones agricoles et zones naturelles et forestières				
NC et ND	90,85	A et N	92,05	
Sous-total	**90,85**	**Sous-total**	**92,05**	**+ 1,20**
Total	**471**	**Total**	**471**	**-**

[1] *Ce zonage, prenant en compte la totalité du territoire de la commune de Bonneuil-en-France, c'est à dire les terrains couverts par les deux P.O.S. partiels « Le Village » (n° 1) et « Pont-Yblon » (n° 2) et ceux de la Z.A.C. du Pont-Yblon. Ce zonage « global » est celui constaté après la modification du P.O.S. partiel n° 1 correspondant au secteur du Village en 2002 (au cours de laquelle notamment NCa a été reclassée en UI-b).*

Contrairement à ce que peut laisser supposer une première lecture du tableau ci-avant, il n'est pas tout à fait aisé de faire une interprétation claire de l'évolution du zonage sur l'ensemble du territoire communal à partir de la comparaison entre, d'une part, la compilation des données du P.O.S. partiel n° 1 (modifié en 2002), avec celles du P.O.S. partiel n° 2 (approuvé en 1989) et celles de la Z.A.C. du Pont-Yblon (créée le 11 mai 1990) et, d'autre part, celles du P.L.U.. Deux raisons essentielles sont à l'origine des difficultés d'une telle comparaison :

- premièrement, le plan de zonage établi dans le présent dossier de P.L.U. à partir d'outils informatiques récents et donc plus performants qu'auparavant atténue voire supprime les marges d'erreur qui caractérisaient certains plans de zonage notamment contenus dans les documents d'urbanisme antérieurs (en particulier ceux des secteurs du « Village » et du « Pont-Yblon » qui n'ont fait l'objet que de simples réajustements lors des modifications de P.O.S. partiels ou de la création de la Z.A.C du Pont-Yblon).

4.2 – RESUME DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES A LA REGLE

Le tableau présenté ci-après reprend les principales modifications apportées à la règle dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U..

Les dispositions réglementaires modifiées sont regroupées sous les rubriques suivantes :

- emplacements réservés et localisations des voies,
- zones naturelles,
- plans de zonage,
- périmètres particuliers,
- évolutions réglementaires.

Dispositions réglementaires	Modifications
Emplacements réservés Localisation des voies	Se reporter au chapitre 3.2.2 du rapport de présentation (2ème partie) Documents à consulter également : - Liste des emplacements réservés jointe en annexe n°4 du règlement - P.A.D.D.
Zones naturelles	Les zones ND rencontrés dans les P.O.S. deviennent des zones N dans les P.L.U. (nouvelle définition des zones N des P.L.U. plus restrictives que celle des zones ND des P.O.S. : très peu de possibilités de constructibilité). Se reporter à la partie 2 du rapport de présentation (2ème partie)
Plans de zonage	Pour l'évolution du zonage, se reporter à la partie 2 du rapport de présentation (2ème partie) Pour l'indication des prescriptions graphiques complémentaires sur le plan de zonage, se reporter à la partie 3 du rapport de présentation (2ème partie)
Périmètres particuliers	Se reporter dans les annexes du P.L.U. (pièce n° 6 du dossier) : - Indication du périmètre de la Z.A.C. du Pont-Yblon - Délimitation suite à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et faisant l'objet de prescriptions d'isolement acoustique
Evolutions réglementaires	Se reporter à la partie 3 du rapport de présentation 2ème partie

5 - Les incidences des orientations et des dispositions du P.L.U. sur l'environnement