

2ème PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I. PREAMBULE

I.1. LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La participation du public est modérée.

I.2. LE PROJET

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Plessis-Bouchard.

Le projet de modification n°5 du PLU de la commune du Plessis-Bouchard comprend :

- L'ajustement des obligations de stationnement en secteur Uab (article 12),
- La modification du plan de zonage en adaptant des limites entre la zone UG et la zone UF,
- L'augmentation du taux de logements sociaux en ajustant les OAP n°1,2 et 5.

II. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après lecture de l'article L 123-13 du code de l'Urbanisme qui fixe le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Après l'étude du dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville du Plessis-Bouchard ;

Après une visite de terrain détaillée, permettant de visualiser concrètement les lieux et leur environnement et de pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes éventuels;

Après avoir assuré à la mairie du Plessis-Bouchard, quatre permanences de trois heures afin de recevoir les éventuels participants qui se sont déplacés pour consulter le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, et déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir recueilli les observations ;

Après lecture des courriers des Personnes Publiques Associées ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse relatant les attentes manifestées par le public ;

Après avoir étudié le mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse adressé au commissaire enquêteur par Mr Le Maire;

Sur le déroulement de l'enquête

Considérant les éléments de forme portant sur

- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ;
- Les mesures de publicité et d'information ;
- La mise à disposition du dossier de projet de modification du Plan Local d'Urbanisme;
- Les conditions d'organisation des permanences ;
- La possibilité du public de s'exprimer librement pendant la durée de l'enquête.

Sur le projet

LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Considérant le choix de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant les contributions du public et des Personnes Publiques Associées, les commentaires exprimés dans le mémoire en réponse,

Considérant l'intérêt général,

- Avec l'ajustement du plan de zonage, le projet permet la réalisation d'un équipement public,

Considérant la préservation et la mise en valeur de l'environnement,

- le projet n'est pas impactant,

Considérant l'acceptabilité sociale, le commissaire enquêteur constate que

- le projet d'ajustement des OAP permet, à terme, le renforcement de la mixité sociale sur le territoire.

En conséquence,

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Plessis-Bouchard.

assorti des 2 recommandations suivantes :

Recommandation 1 :

La commune est invitée à indiquer sur les OAP le nombre de logements programmés, au regard du potentiel attendu pour atteindre les objectifs définis par la loi SRU.

Recommandation 2 :

Il est souhaitable qu'une attention et une réflexion particulière soient apportées aux questions du stationnement dans le quartier qui accueillera le nouvel équipement public, rue de la Butte aux Merles. Le commissaire enquêteur invite la commune à convier le public à cette réflexion.

Fait à l'Isle Adam le 14/01/2019

Signature du commissaire enquêteur



**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE**

2-4 boulevard de l'Hautil
B.P. 30322

95027 CERGY-PONTOISE Cedex

Téléphone : 01.30.17.34.00

Télécopie : 01.30.17.34.59

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 12h30 - 13h30 à 17h00

E18000079 / 95

Madame Christine PILLETTE
13 rue du Héron Cendré
95290 L'ISLE-ADAM

Dossier n° : E18000079 / 95
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : Modification du plan local d'urbanisme de la commune du Plessis-Bouchard

Madame,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

Coordonnées Mairie du Plessis-Bouchard :
01 34 13 71 39 - Service Urbanisme :
Mme Christelle Saint-Just Capalita

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

08/11/2018

N° E18000079 /95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 7 novembre 2018, la lettre par laquelle la commune DU PLESSIS BOUCHARD demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Modification du plan local d'urbanisme de la commune du Plessis-Bouchard ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission du Val d'Oise pour l'année 2018, arrêtée le 9 novembre 2017 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Christine PILLETTE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune DU PLESSIS BOUCHARD et à Madame Christine PILLETTE.

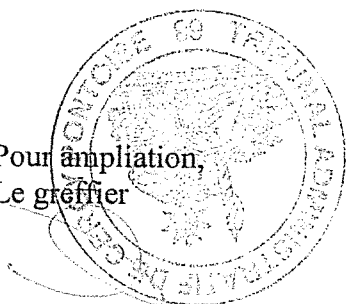
Fait à Cergy, le 08/11/2018

Le Président,

signé

G. Hermitte

Pour ampliation,
Le greffier





Le 21 novembre 2018,

MAIRIE
REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT D'ARGENTEUIL
CANTON DE DOMONT

**OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

URBANISME

GH/CSJ 2018/277

**Arrêté municipal ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de
modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire de la commune du Plessis-Bouchard,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants,
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 novembre 2012 approuvant le PLU de la commune,
Vu la décision de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 12 novembre 2018 désignant Madame Christine PILLETTE en qualité de commissaire enquêteur,
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune du Plessis-Bouchard, en mairie du Plessis-Bouchard pour une durée de 36 jours, du 20 décembre 2018 au 24 janvier 2019 inclus.

Article 2 : Madame Christine PILLETTE a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le président du Tribunal Administratif.

Article 3 : Les pièces du PLU modifié seront tenues en mairie du Plessis-Bouchard à la disposition des intéressés pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir :

Les lundis, jeudis et vendredis de 8 h30 à 12h et de 13h30 à 18h.

Le mardi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h45.

Le mercredi de 8h30 à 11h45. La mairie est fermée le mercredi après-midi.

Article 4 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par le Maire du Plessis-Bouchard et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie du Plessis-Bouchard au commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à mairie@leplessisbouchard.fr.

Article 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés les :

- Jeudi 20 décembre 2018 de 15h à 18h.
- Jeudi 3 janvier 2019 de 15h à 18h.
- Jeudi 17 janvier 2019 de 15h à 18h.
- Jeudi 24 janvier 2019 de 15h à 18h.

Article 6 : Un avis d'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les deux journaux suivants :

- Le Parisien- édition du 95
- La gazette du Val d'Oise

Le présent avis sera affiché en mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune et mis en ligne sur le site Internet de la ville afin de permettre la plus large information du public. L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport, conformément aux articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'environnement, sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au préfet et au président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie du Plessis Bouchard pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

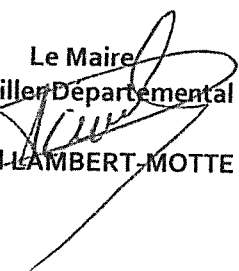
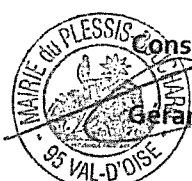
Article 8 : Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur la modification du PLU. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire du Plessis Bouchard dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait au Plessis-Bouchard, le 21 novembre 2018

Le Maire,
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire
de
cet acte.

Le Maire
Conseiller Départemental

Gérard LAMBERT-MOTTE




MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **DOLORES CAILLIOT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DU PLESSIS BOUCHARD**

Christelle SAINT JUST

Date et heure d'envoi : 27/11/2018 14:25:54

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71911248**

ANNULE ET REMPLACE

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS
PROJET DE MODIFICATION DU PLU
PAR ARRETE MUNICIPAL N°277 DU 21/11/2018**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PARISIEN

VAL D'OISE

Le 05/12/2018

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : DOLORES CAILLIOT

DESTINATAIRE : MAIRIE DU PLESSIS BOUCHARD

Christelle SAINT JUST

Date et heure d'envoi : 27/11/2018 14:25:54

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : 71911233

ANNULE ET REMPLACE

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE - 1ER AVIS
PROJET DE MODIFICATION DU PLU
PAR ARRETE MUNICIPAL N°277 DU 21/11/2018**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LA GAZETTE DU VAL D'OISE

VAL D'OISE

Le 05/12/2018

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **DOLORES CAILLIOT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DU PLESSIS BOUCHARD**

Christelle SAINT JUST

Date et heure d'envoi : 27/11/2018 14:25:54

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71911241**

ANNULE ET REMPLACE

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE - 2EME AVIS
PROJET DE MODIFICATION DU PLU
PAR ARRETE MUNICIPAL N°277 DU 21/11/2018**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LA GAZETTE DU VAL D'OISE

VAL D'OISE

Le 26/12/2018

Olivier COLIN
Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités



35, Avenue des Peupliers - 35515 CESSON-SEVIGNE
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

BP 51579 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<http://www.medialex.fr>

De la part de : **DOLORES CAILLIOT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE DU PLESSIS BOUCHARD**

Christelle SAINT JUST

Date et heure d'envoi : 27/11/2018 14:25:54

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **71911253**

ANNULE ET REMPLACE

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Olivier COLIN, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE - 2EME AVIS
PROJET DE MODIFICATION DU PLU
PAR ARRETE MUNICIPAL N°277 DU 21/11/2018**

Cette annonce paraîtra dans le(s) journal(aux) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PARISIEN

VAL D'OISE

Le 26/12/2018

Olivier COLIN
Directeur

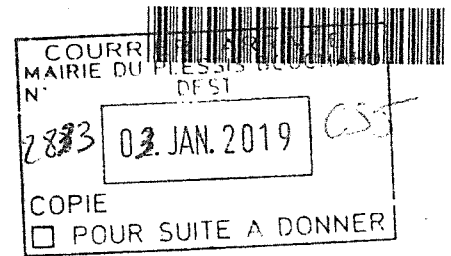
Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Réf. EG/OC 61929
Affaire suivie par Emilie GRONDIN

Lettre recommandée avec AR
2C 117 429 2875 0



SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU



Paris, le – 2 JAN. 2019

Objet : Projet de modification n° 5 du PLU du Plessis-Bouchard - Enquête publique du 20 décembre 2018 au 24 janvier 2019

Vos réf. : GH/CSJ/2018-1753 - Affaire suivie par Christelle SAINT-JUST CAPALITA

Monsieur le Maire et cher collègue,

Par courrier visé en référence du 22 novembre 2018, réceptionné le 27 suivant, vous avez adressé au SEDIF le dossier de modification n° 5 du PLU de votre commune.

Le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure sur votre territoire, mais uniquement des canalisations de transport et de distribution enterrées.

Après analyse, ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF.

Toutefois, compte tenu des constructions et aménagements projetés, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

J'adresse en parallèle copie du présent courrier à Madame le Commissaire Enquêteur, pour être annexée au registre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire et cher collègue, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI

Ancien Ministre

Maire d'Issy-les-Moulineaux

Vice-président de la Métropole du Grand Paris

Monsieur Gérard LAMBERT-MOTTE

Maire

En son Hôtel de ville

3 bis, rue Pierre Brossolette

BP 30029 Le Plessis-Bouchard

95131 FRANCONVILLE Cedex

Direction des Territoires et de l'Habitat

D18-DTH-5856



Affaire suivie par : Virginie DUCHATELLE
Tél : 01.34.25.16.46
Courriel : virginie.duchatelle@valdoise.fr

Cergy, le 06 DEC. 2018

DTH

Monsieur Gérard LAMBERT-MOTTE
Maire du Plessis Bouchard
Hôtel de Ville
3, Rue Pierre Brossolette
95130 LE PLESSIS BOUCHARD

Objet : Le Plessis Bouchard – Avis sur le projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 28 novembre 2018, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Ce document n'appelle pas de remarque particulière de la part de mes services.

A l'issue de la procédure, je vous saurais gré de bien vouloir me transmettre la version approuvée par votre Conseil municipal. Un format informatique pourra parfaitement convenir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur des Territoires et de l'Habitat

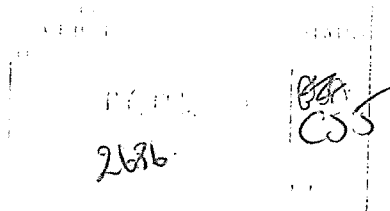
Coryse VANDECASTEELE

Le Président

Cergy, le 3 décembre 2018

Mairie Le Plessis Bouchard
Monsieur Lambert-Motte
Le Maire
3 Bis, rue Pierre Brossolette
BP 30029 Le Plessis Bouchard
95131 Franconville Cedex

2018/102/AL



Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu saisir pour avis la Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du Val-d'Oise (CCID Val-d'Oise), par courrier en date du 22 novembre dernier, sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et je vous en remercie.

Aussi, après étude des documents que vous m'avez adressés, j'ai l'honneur de vous faire savoir que la CCID Val-d'Oise émet un avis favorable à ce projet.

Je vous informe que la CCID Val-d'Oise vous propose de vous accompagner dans votre stratégie de développement territorial. A ce titre, vous trouverez en pièce jointe une plaquette d'information reprenant une partie de nos prestations.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'une des missions de la CCID Val-d'Oise est de contribuer au développement économique des territoires. M. François AKINBOBAMI, Conseiller Entreprises et Territoires est à votre écoute et à votre disposition pour répondre à vos besoins (Tél. : 01 30 75 35 14 fakinbobomi@cci-paris-idf.fr).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre KUCHLY

P.J. : 1 plaquette.

SAINT JUST Christelle

De: SOARES Sandrine (Responsable secteur planification) - DDT 95/SUAD/PU
<sandrine.soares@val-doise.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 24 janvier 2019 12:30
À: c.saint-just@leplessisbouchard.fr; dgs@leplessisbouchard.fr
Cc: LACLEF Sylvie - DDT 95/SUAD/PU; DUFRAISSE Christelle (Assistante RDO) - DRIEA
IF/DiRIF/SMR/DMRNO; MATHIEU-RICCHELLI Sylvie - DDT 95/SUAD/PU
Objet: Observations de l'Etat sur modification n5 PLESSIS BOUCHARD
Importance: Haute

Bonjour,

Au vu du délai imparti de l'enquête publique, je me permets de vous adresser par mail, les observations de l'Etat sur votre modification citée en objet.

En effet, le service de l'Etat vous porte à connaissance des observations qui ne mette pas en cause la légalité de votre projet de modification, néanmoins il attire votre attention sur deux autres facteurs qui peuvent fragiliser vos actes d'urbanisme, à savoir : la compatibilité avec les documents supra communaux : le SDRIF et le PDUIF.

En attendant de recevoir le courrier signé par notre directeur, je vous invite à prendre connaissance de ses remarques suivantes.

1/ Les logements sociaux

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Le taux de LLS au 1^{er} janvier 2017 est de 7,73 % et l'objectif triennal 2017-2019 est de 195 logements. Il manque 576 LLS à nombre constant de résidences principales pour atteindre l'objectif de 25 % de LLS en 2025.

L'augmentation du pourcentage du taux de LLS dans les OAP n°1, 2 et 5, montre un réel effort de construction de logements sociaux et une volonté de mixité sociale.

Au regard du potentiel attendu sur ces secteurs pour atteindre le rattrapage SRU, il serait nécessaire d'indiquer sur les OAP le nombre de logements programmés.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme et en l'absence de SCOT, le PLU de Plessis-Bouchard, doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants : le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 et le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

2/ La compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

- Densité du tissu urbain existant :

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF indique que la commune du Plessis-Gassot comprend des « quartiers à densifier à proximité d'une gare ». Les orientations réglementaires du SDRIF indiquent qu'à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Même si le document d'urbanisme semble permettre, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine¹ et de la densité moyenne des espaces d'habitat² sur l'ensemble du territoire communale, celui-ci doit démontrer et justifier de sa compatibilité avec cette orientation réglementaire.

Une annexe technique destinée à vous aider dans la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF est jointe à cet avis.

3/ La compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PLU en vigueur n'est pas compatible avec certaines prescriptions du PDUIF approuvé le 19 juin 2014. Or, depuis le 19 juin 2017 les PLU doivent être compatibles avec le PDUIF à défaut les autorisations d'urbanismes délivrées peuvent être entachées d'illégalité.

La mise en compatibilité du PLU avec le PDUIF concerne deux prescriptions en matière de stationnement. Elles ont pour objectif de changer les pratiques de mobilité en limitant l'usage de la voiture au profit des transports en commun et des modes doux.

Le PDUIF prescrit pour votre commune, identifiée en «Agglomération centrale». Les prescriptions et recommandations suivantes doivent être indiquées dans le règlement du PLU.

a) Les normes fixées pour le stationnement vélo :

- **Prescription 4.2.2 du PDUIF** : réserver un espace pour le stationnement sur l'espace public dans les zones U et AU au-delà du rayon et dans toutes les zones dans un rayon de 800 mètres d'un pôle d'échanges multimodaux, en prenant des arrêts municipaux.

- Une place de parking sur 50 pouvant accueillir 8 à 10 vélos (norme plancher).

- **Prescription 4.2.3 du PDUIF** : Prévoir un espace dédié pour les vélos dans les constructions nouvelles.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. Pour cela, il est nécessaire d'intégrer dans le règlement du PLU les normes minimales suivantes :

b) Les normes fixées pour le stationnement des véhicules motorisés :

- **Prescription 5.3.2 du PDUIF** : Limiter l'espace de stationnement réservé aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux autour des points de dessertes en transports en commun structurants.

- A moins de 500 mètres d'un point de desserte, le règlement ne peut permettre la construction de plus d'une place pour 45m² de surface de plancher (norme plafond),
- Au delà de ce rayon, le règlement du PLU ne peut pas exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher à usage de bureau (norme plancher).

- **Recommandation 5.3.1 du PDUIF** : 2 places de stationnement maximum par logement.

Le projet de modification n°5 ne permet pas de mettre votre PLU en compatibilité avec le SDRIF et le PDUIF. La solution serait de prévoir une révision générale de votre document d'urbanisme.

Bien cordialement.

--

Sandrine SOARES

Responsable de la mission Plans Locaux d'Urbanisme
Pôle Urbanisme

Service de l'Urbanisme, de l'Aménagement et du Développement Durable.
Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise

Téléphone : 01.34.25.25.91

courriel : sandrine.soares@val-doise.gouv.fr

Adresse : Préfecture, 5 Avenue Bernard Hirsch