

**1<sup>ère</sup> partie**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

## Sommaire

### 1<sup>ère</sup> partie : RAPPORT D'ENQUETE

I. PROCEDURE DE L'ENQUETE	5
I.1 GENERALITES.....	5
I.2. OPERATIONS PREALABLES A L'ENQUÊTE .....	10
I.3. MODALITES DE L'ENQUÊTE .....	10
I.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	11
II. OBJETS ET MOTIFS DE L'ENQUETE	12
II.1. ETAT DES LIEUX ET FINALITE DE L'ENQUÊTE.....	12
II.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU .....	12
III. REPONSE DES PERSONNES MORALES	14
IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	15
IV.1 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	15
IV.2 LES OBSERVATIONS.....	15
IV. 3 PRESENTATION DES OBSERVATIONS .....	16
IV.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	16
IV.5 REFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17
V. SYNTHESE	18

### 2<sup>ème</sup> partie : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I.PREAMBULE.....	21
I.1. LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	21
I.2. LE PROJET.....	21
II. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE.....	22
AVIS.....	24

### ANNEXES

# I.PROCEDURE DE L'ENQUÊTE

---

## I.1 GENERALITES

Située à 20 kms au nord-ouest de Paris et au cœur de la vallée de Montmorency, la commune du Plessis-Bouchard est limitrophe de Saint-Leu-la-Forêt au nord-est, Ermont au sud-est, Franconville au sud et Taverny au nord-ouest. La commune est membre de la Communauté d'agglomération Val Parisis et comporte 8167 habitants, selon les relevés INSEE de 2015, avec une densité de 3070 habitants par km<sup>2</sup>. Elle est desservie par la gare de Franconville-Le Plessis-Bouchard et par l'autoroute A15.

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

Le PLU du Plessis-Bouchard a été approuvé le 27 novembre 2012. Il a connu quatre modifications, dont une modification simplifiée, approuvées respectivement les 12 septembre 2013, 9 avril 2015, 2 mars 2017 et 27 septembre 2018.

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

- Un rapport de présentation
- Un plan de zonage général
- Un extrait de plan de zonage
- Un règlement
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Rappel de la procédure

- Une ordonnance n°E18000079/95 en date du 12 novembre 2018 de Monsieur Hermitte, Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Christine Pilette, exerçant la profession de médiatrice Ressources et Valorisation, en qualité de commissaire enquêteur.
  
- Conformément au Code de l'urbanisme, un arrêté du 21 novembre 2018 pris par Gérard LAMBERT-MOTTE, maire de la commune du Plessis-Bouchard a prescrit l'enquête publique pour une durée de 36 jours consécutifs, à compter du jeudi 20 décembre 2018 au jeudi 24 janvier 2019 inclus.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, une notification du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a été adressée aux Personnes Publiques Associées dont la liste figure ci-dessous, par Lettre avec Accusé de Réception.

- . Direction de la sécurité de l'aviation civile Nord- Département surveillance  
9 rue Champagne 91200 Athis Mons
- . Conseil Départemental du Val d'Oise, Direction des territoires et de l'habitat  
2, avenue du Parc CS 20201 Cergy 95032 Cergy-Pontoise Cedex
- . Commandant Région Terre Ile-de-France  
Base des loges- EMRTIDF/CORTOME/DAS/BSI 78102 St Germain en Laye
- . Direction Régionale de l'environnement d'Ile-de-France  
Bassin Seine Normandie – 10, rue Crillon 75194 Paris Cedex 04
- . Syndicat des transports d'Ile-de-France  
41, rue du Châteaudun 75009 Paris
- . Conseil Régional d'Ile-de-France – Direction de l'aménagement  
35, boulevard des invalides 75007 Paris
- . Chambre des métiers et de l'artisanat  
1, avenue du Parc 95015 Cergy Pontoise Cedex

- . Sous-préfecture d'Argenteuil  
2, rue Alfred Labrière 95107 Argenteuil
- . Chambre de commerce et d'industrie- Délégation du Val d'Oise  
35, boulevard du Port CAP Cergy Bât 1C1-CS 2020  
95031 Cergy Pontoise Cedex
- . Hôtel de ville de Beauchamp  
Place Camille Fouinat 95250 Beauchamp
- . Communauté d'Agglomération Val Parisis  
271, Chaussée Jules César 95250 Beauchamp
- . Syndicat des eaux d'Ile-de-France  
14, rue Saint-Benoît 75006 Paris
- . Hôtel de ville de Taverny  
2, place Charles de Gaulle 95150 Taverny
- . Direction Interdépartementale des routes d'Ile-de-France  
15/17, rue Olof Palme 94046 Créteil Cedex
- . Direction Départementale des territoires- Service de l'urbanisme et de  
l'aménagement durable  
5, avenue Bernard Hirsch 95010 Cergy Pontoise Cedex
- . Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France - Délégation Ile-  
de-France  
2, avenue Jeanne d'Arc – BP 111 78153 Le Chesnay Cedex
- . Hôtel de ville de Franconville  
11, rue de la station – BP 90043 95132 Franconville Cedex
- . Hôtel de ville d'Ermont  
100, rue Louis Savoie 95120 Ermont
- . Hôtel de ville de St-Leu-la-Forêt  
53, rue du Général Leclerc 95320 Saint-Leu-la-Forêt
- . Agence des espaces verts – Cité régionale de l'environnement  
90-92 avenue du Général Leclerc 93500 Pantin
- . Direction Régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement  
6-10, rue Crillon 75194 Paris Cedex 04
- . Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France

2, avenue Jeanne d'Arc 78150 Le Chesnay  
. Préfecture du Val d'Oise-Bureau de l'aménagement  
5, avenue Bernard Hirsch CS 20105  
95010 Cergy Pontoise Cedex

- Les permanences se sont tenues à la mairie du Plessis-Bouchard 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

### **Objets de la modification du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Bouchard a été approuvé le 27 novembre 2012. Il a connu quatre modifications, dont une modification simplifiée, approuvées respectivement les 12 septembre 2013, 9 avril 2015, 2 mars 2017 et 27 septembre 2018.

#### **Aujourd'hui, afin**

- **de procéder à un ajustement des obligations de stationnement en secteur Uab (article 12)**
- **de modifier le plan de zonage en adaptant des limites entre la zone UG et la zone UF**

- **d'augmenter le taux de logements sociaux en ajustant les OAP n°1,2 et 5**

**Il convient d'engager une procédure de modification n°5 du PLU en vertu de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.**

Les différentes évolutions du dossier du PLU présentées ne concernent que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elles entrent par conséquent dans le champ d'application de la procédure de modification.

Les objets de la présente modification du PLU engagée sont les suivants :

- **Ajustement des obligations de stationnement en secteur Uab**

Le projet de modification du PLU propose d'assouplir légèrement les règles inhérentes aux obligations de création de places de stationnement dans ce secteur.

- **Modification mineures de la zone UF**

Le projet de modification du PLU prévoit d'annexer 4 parcelles dont la commune est propriétaire à la zone UF permettant de confirmer la vocation publique de ces espaces.

- **Ajustement des OAP n°1, 2 et 5**

Le taux de logements sociaux communal est de 7,7% en 2017.

Le projet de modification du PLU permet l'augmentation de la part des logements sociaux, passant de 30 à 40% du programme.

## **I.2. OPERATIONS PREALABLES A L'ENQUÊTE**

Le commissaire enquêteur Mme Christine Pillette, inscrite sur la liste d'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur du département du Val d'Oise, a été désignée le 8 novembre 2018 par décision n°E18000079/95 de Mr G. Hermitte, Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Préalablement au début de l'enquête, une réunion de préparation de l'enquête et une visite du site ont été organisées le jeudi 5 décembre 2018 par le maître d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur.

## **I.3. MODALITES DE L'ENQUÊTE**

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec le commissaire enquêteur et présentées dans l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête du 21 novembre 2018, à savoir les dates, le siège de l'enquête, mise à disposition du dossier, recueil des observations, permanences.

### **Rappel des principales étapes de la procédure**

Décision du 8 novembre 2018 du président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Mme Christine Pillette, commissaire enquêteur.

Arrêté d'organisation de l'enquête du 21 novembre 2018

Publicité de l'enquête : insertions réglementaires de l'annonce dans Le Parisien des 05 décembre 2018 et 26 décembre 2018, et dans La Gazette du Val d'Oise des 05 décembre 2018 et 24 décembre 2018, affichage de



l'arrêté dans les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville, publication de l'avis sur le site internet de la Ville du Plessis-Bouchard.

#### **I.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

- **Pièces administratives**
  - . Arrêté de mise à l'enquête publique
  - . Note de présentation en application des articles R.123-5 et R123-8 (2ème et 3<sup>ème</sup>) du Code de l'Environnement
  
- **Registre d'enquête publique**
  
- **Dispositions du projet de modification n°5 du PLU**
  - . Plan de zonage général
  - .Extrait de plan de zonage
  - .Règlement
  - .Orientations d'Aménagement et de Programmation

## II. OBJETS ET MOTIFS DE L'ENQUÊTE

---

### II.1. ETAT DES LIEUX ET FINALITE DE L'ENQUÊTE

Le territoire de la commune du Plessis-Bouchard présente un caractère résidentiel à proximité du pôle parisien.

Le logement locatif social représente 7,7% des logements de la commune du Plessis-Bouchard.

Le projet de modification n°5 du PLU a pour objet, d'ajuster des obligations de stationnement en secteur Uab, de procéder à des modifications mineures du plan de zonage, d'ajuster les OAP n°1, 2 et 5 pour augmenter le taux de logements sociaux.

### II.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le projet de modification du PLU est régi par les textes suivants :

- Articles L153-11 et suivants, et R153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration des PLU,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014,
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public

à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

- Décret n°2017-625 du 25 avril 2017 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement.

**Le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Plessis-Bouchard est compatible avec :**

- . le schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), document d'urbanisme d'échelle régionale, dont l'objectif est notamment de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.
- . le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Val Parisis, document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain,
- . Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par le Conseil régional d'Ile-de France, visant un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie.

### III. REPONSE DES PERSONNES MORALES

---

En réponse à cette notification,

La Chambre de Commerce et de l'Industrie du Val d'Oise mentionne, dans un courrier du 03 décembre 2018, que le projet de modification du PLU reçoit un avis favorable de la part de ses services ;

La Direction des Territoires et de l'Habitat stipule que le projet de modification n'appelle pas de remarque particulière, dans un courrier en date du 06 décembre 2018 ;

Le syndicat des eaux d'Ile de France (SEDIF) indique dans un courrier reçu le 02 janvier 2019 qu'il dispose uniquement de canalisations de transport et de distribution enterrées sur le territoire du Plessis-Bouchard. Le projet de modification du PLU n'attire pas d'observations particulières à l'égard de ses équipements. Il attire cependant l'attention sur le fait que les urbanisations nouvelles et les opérations de voirie sont en mesure de nécessiter le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau ;

La Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise porte à connaissance, dans un mail reçu le 24 janvier 2019, des observations qui ne mettent pas en cause la légalité du projet de modification du PLU et qui portent sur la compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) à prévoir lors d'une révision générale du document d'urbanisme à venir.

## **IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

---

### **IV.1 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Durant le temps de l'enquête, le public est venu rencontrer le commissaire enquêteur avec une forte demande en termes d'explications sur la nature et teneur du projet.

### **IV.2 LES OBSERVATIONS**

Une observation du 16/01/2019 mentionne l'inopportunité de la modification de la règle de stationnement en zone UAb sans toutefois la motiver.

Deux observations ont été déposées les 17/01/2019 et 24/01/2019 par deux riverains des 4 parcelles appelées à être reclassées en zone UF dans le projet de modification de PLU. Elles s'opposent à l'ajustement du plan de zonage au motif des problèmes de stationnement que l'accueil d'un équipement public risque d'engendrer.

Une observation en date du 03/01/2019 relative à un emplacement réservé est sans objet avec le projet de modification n°5 du PLU.

Une personne est venue exprimer son inquiétude quant aux effets potentiels de la loi ALLUR. Cette observation déposée le 04/01/2019 dans le registre d'enquête est sans objet avec le projet de modification n°5 du PLU.

Durant l'enquête, 12 autres personnes ont été accueillies par le commissaire enquêteur désireux être informés de la teneur du projet de l'enquête publique.

#### IV. 3 PRESENTATION DES OBSERVATIONS

<b>BILAN QUANTITATIF</b>	
Registre	<b>5</b>
Courrier postal	<b>0</b>
Courrier électronique	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>

Conformément aux textes réglementaires, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis à Mr Lambert-Motte, maire du Plessis-Bouchard, le procès-verbal établi à partir des observations écrites et orales du public lors d'un entretien en date du 28 janvier 2018. Le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.

#### IV.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public portent essentiellement sur la question du stationnement.

Certaines ne sont pas en lien avec l'objet de l'enquête.

Durant l'enquête, 12 autres personnes ont été accueillies par le commissaire enquêteur désireux être informés de la teneur du projet de l'enquête publique.

#### **IV.5 REFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le Syndicat des eaux d'Ile de France (SEDIF) a attiré l'attention sur le fait que les urbanisations nouvelles et les opérations de voirie peuvent nécessiter le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau. Cette adaptation du réseau doit permettre de répondre aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

La question du stationnement en centre ville est soulevé tant pour ce qui concerne l'ajustement des ces obligations en secteur Uab que pour le projet de reclassement de 4 parcelles en zone UF qui permettront la réalisation d'un équipement public.

L'ajustement des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en secteur Uab fixe à 1,5 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement, au lieu de 1,8 places. Cet ajustement va dans le sens de la recommandation 5.3.1 du PDUIF qui prévoit 2 places maximum par logement.

Le taux de logements sociaux communal est de 7,7% en 2017.

Le projet de modification du PLU permet l'augmentation de la part des logements sociaux, passant de 30 à 40% du programme. La commune du Plessis-Bouchard est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui fixe un objectif

de 25% de LLS en 2025. Il manque aujourd'hui 576 LLS à nombre constant de résidences principales sur la commune pour atteindre l'objectif.

L'augmentation de la part des logements sociaux dans les OAP n°1,2 et 5.

Néanmoins, le projet de modification du PLU constitue une première étape dans la réalisation des objectifs fixés par la loi SRU.

## V. SYNTHÈSE

---

- L'article L 123-13 du code de l'urbanisme prévoit la modification du Plan Local d'Urbanisme sous réserve :
  - qu'elle ne porte pas atteinte à son économie générale,
  - qu'elle n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
  - que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance,
  - que la modification ne supprime ni ne réduise les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
  
- Le projet de modification n'apporte aucun changement par rapport aux vocations des zones urbaines et naturelles,
  
  
- La modification apportée au plan de zonage en intégrant 4 parcelles en zone UF représente un ajustement.

**Il s'agit d'une évolution limitée.**
  
  
- La modification de la règle de stationnement en secteur UAb est un assouplissement.

**Il s'agit d'une évolution limitée.**



- L'ajustement des OAP n°1, 2 et 5 consiste à augmenter de 10% les obligations en termes de part de logements sociaux dans ces 3 secteurs.  
**Il s'agit d'une évolution limitée.**
- L'enquête a été caractérisée par des conditions d'organisation conformes aux principes ;
- Une intervention modérée du public.

**Il est important de mesurer l'intérêt général du projet et de prendre en compte les nuisances éventuelles que pourrait apporter ce futur projet.**

Fin du rapport le 14 février 2019

Signature du commissaire enquêteur

