ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE DE LA COMMUNE DE CONFLANS SAINTE-HONORINE

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

1. GENERALITES

    1.1. Préambule
    1.2. Objet de l'enquête
    1.3. Cadre juridique
    1.4. Nature et caractéristiques du projet
    1.5. Composition du dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

    2.1. Désignation du commissaire enquêteur
    2.2. Modalités de l'enquête
        2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête
        2.2.2. Contacts préalables
        2.2.3. Visite des lieux
    2.3. Information effective du public
        2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage
        2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage
    2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête
    2.5. Climat de l'enquête
    2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres
    2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
    2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes
        2.8.1. Relation comptable des observations
        2.8.2. Principaux thèmes

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

    3.1. Détail des observations
        3.1.1. Du public pendant l'enquête
            3.1.1.1 Contributions écrites
            3.1.1.2 Contributions orales
        3.1.2 Avis des personnes publiques associées :
        3.1.3 Questions du commissaire enquêteur :

3.2 Synthèse des observations et réponses apportées
3.3 Commentaires du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PIECES JOINTES

- N° 1 : Arrêté municipal, du 15 décembre 2014, de lancement de la procédure de modification du PLU ;
- N° 2 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;
- N° 3 : Arrêté municipal, du 9 juillet 2015, prescrivant l'enquête publique ;
- N° 4 : Annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien des mercredis 12 août et 2 septembre 2015 ;
- N° 5 : Annonce dans la rubrique « annonces légales du Courrier des Yvelines des mercredis 12 août et 2 septembre 2015 ;
- N° 6 : Affiche réglementaire d'avis au public ;
- N° 7 : Plan présentant l'emplacement des panneaux administratifs de la ville ;
- N° 8 : Photo du panneau d'affichage administratif devant la Mairie ;
- N° 9 : Certificat d'affichage ;
- N° 10 : Encart dans le journal municipal « Vivre à Conflans » de septembre 2015 ;
- N° 11 : Photos de l'exposition, dans le hall de la Mairie, présentant la modification du PLU ;
- N° 12 : Captures d'écran de l'information faite sur le site internet de la ville dans la rubrique agenda avec mise en ligne de l'ensemble du dossier de projet de modification ;
- N° 13 : Procès-verbal de synthèse ;
- N° 14 : Mail du maître d'ouvrage pour un délai supplémentaire de remise du mémoire en réponse ;
- N° 15 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;
- N° 16 : Mail complémentaire du maître d'ouvrage.

RAPPORT

RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel a été approuvé le 3 avril 2006.

Depuis cette date, plusieurs procédures ont été engagées pour rester en adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur et les perspectives d'aménagement de la commune.

A savoir :
- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 30 juin 2008
- Révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 26 mars 2012
- Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 24 juin 2013
- Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 18 novembre 2013
- Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 15 décembre 2014

Aujourd'hui, la ville engage la modification n°3 pour :
- Encadrer de manière plus précise la règle fixée
- Permettre la réalisation de certains travaux et de certaines constructions au regard des enjeux du territoire communal
- Intégrer les dernières évolutions législatives à l'échelon communal
- Mettre à jour les annexes du PLU

1.2. Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Révisé. La modification a essentiellement pour but de préciser certains articles du règlement afin d'éviter tout contournement, volontaire ou involontaire, de la règle fixée. Il permet aussi de modifier plusieurs zones en fonction des objectifs fixés, des contraintes relevées sur certains secteurs ou des erreurs à corriger par rapport à l'existant. Il prend également en compte les dernières évolutions législatives et modifie les documents graphiques en conséquence. Il permet enfin la mise à jour des annexes du PLU.

1.3. Cadre juridique

La présente modification respecte les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme qui pose les conditions préalables à l'utilisation de la procédure de modification. Ainsi le projet :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-13, car il ne modifie pas de façon notable l'urbanisation. Les modifications apportées aux diverses dispositions réglementaires n'accroissent que très faiblement les possibilités de construction.

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Il ne remet pas en cause une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- Ne comporte pas de graves risques de nuisances. Au contraire, certaines des propositions visent justement à limiter les nuisances aux riverains et à l'environnement. C'est le cas notamment des implantations de pylônes ou des antennes de téléphonie mobile qui seront dorénavant mieux encadrées.

La présente modification est régie par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n°2012-290 du 29 février 2012, qui précise qu'en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le Plan Local d'Urbanisme est modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

Par un arrêté municipal n°X20140850, en date du 15 décembre 2014, le Maire de Conflans Sainte-Honorine a décidé de lancer la procédure de modification de son Plan local d'Urbanisme.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Le contenu, plus précis, de la modification du PLU, portant sur le règlement, le zonage et les annexes est rappelé dans les paragraphes, ci-après :

1-4-1. Le règlement

Plusieurs articles du règlement ont été complétés ou précisés pour une meilleure compréhension. Certains articles ont été modifiés ou réécrits. D'autres ont fait l'objet de suppressions totales ou partielles au regard des cas de figure rencontrés lors des instructions des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Certaines dispositions ont été renforcées, d'autres ont été introduites afin de permettre la réalisation des projets qui ne trouvaient pas de réponse dans la rédaction actuelle du règlement.
Les dernières évolutions législatives et réglementaires ont aussi été prises en compte. La loi ALUR, qui s'applique depuis le 27 mars 2014, a notamment supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols ainsi que la taille minimale d'une parcelle issue de division. Le règlement du PLU mentionnant ces deux éléments, il convient de procéder à la modification du texte en vigueur afin de le rendre conforme aux obligations issues de la loi ALUR. La modification n°3 s'est aussi attachée à mieux encadrer les travaux et les futures constructions au regard des enjeux du territoire communal afin d'éviter toute interprétation contraire des objectifs définis.

1-4-2. Le zonage

Le plan de zonage a été modifié afin de soutenir la restructuration urbaine et l'aménagement de certains sites :

- En bordure de Seine, la modification de zonage facilitera la réalisation d'une opération de qualité sur l'ancien site industriel Diolot. Ce site nécessite un aménagement particulier compte tenu de sa situation en déclivité entre le quai Eugène Le Corre et le boulevard Troussel.
- Sur la rue des Grandes Terres, la modification de zonage proposée a pour but de permettre l'évolution d'une partie de la zone, jusque-là classée en équipements publics, vers de l'habitat.
- Sur la résidence des Coteaux de Seine, la modification de zonage relative à permettra la réalisation d'une opération de démolition-reconstruction d'envergure portée par le bailleur social Domaxis et rendue indispensable compte tenu de l'état fortement dégradé des habitations existantes.

Pour tous ces programmes, les classements proposés demeurent conformes aux objectifs du PLU en matière de maîtrise de l'urbanisation, exposés dans le rapport de présentation du PLU révisé le 26 mars 2012.

La modification permettra de corriger le classement de certaines parcelles, à savoir :

- Dans la zone d'activités des Boutries, une parcelle classée en UB (zone de renouvellement urbain) est à classer en zone UE (zone d'activité économique), zone plus adaptée avec la vocation du site concerné et les projets envisagés.

- une parcelle classée en UE (zone d'activité économique), à classer en zone UL (zone d'équipements publics) car son environnement et sa desserte viaire confidentielle rendent cette modification nécessaire.

- le long du quai des Martyrs, plusieurs parcelles intégrées dans le PLU actuel en zone UC (zone d'habitat à dominante pavillonnaire) sont occupées par de l'habitat collectif, il convient de régulariser la situation par un classement adapté. Il est proposé de les intégrer en zone UB, zone de renouvellement urbain, espace de transition entre la zone UA de centralité et la zone UC constituant le tissu pavillonnaire prédominant le long des berges de la Seine jusqu'en limite communale.

- Dans une zone de transition urbaine entre le secteur dense UA correspondant à la centralité du Vieux Conflans et la zone pavillonnaire diffuse UC de bord de Seine, plusieurs parcelles sont à classer en zone UB (zone de renouvellement urbain).

- Sur l'Ile du Bac :

  - Certaines parcelles classées en UE (zone d'activité économique), relèvent aussi de la zone UL (zone d'équipements publics) qui est plus conforme à l'usage actuel du site.
  - Une parcelle, actuellement classée en zone économique UE alors qu'elle est occupée par de l'habitat et destinée à recevoir un projet d'extension de la construction existante. Son classement doit être revu en zone d'habitat pavillonnaire, zone UC.
  - Une partie du secteur classé en zone d'équipements publics UL est à classer en zone UE afin de se conformer à l'existant.

- En bordure du quai Eugène Le Corre, des parcelles classées en zone pavillonnaire UC sont à classer en zone UL d'équipements publics correspondant à l'usage actuel.

- L'ensemble du secteur autour de la gare de Fin d'Oise est à classer en zone UA afin de reconstituer un front urbain dense, correspondant à la vocation de cette zone de centralité.

- Secteur d'habitat en lien avec la caserne des pompiers (maisons de fonction), des habitations classées à tort en zone économique UE sont à classer en UC, zone pavillonnaire.

- Des logements collectifs classés à tort en zone d'équipements publics UL, alors que faisant partie du secteur d'habitat, sont à classer en UC, zone pavillonnaire.

- Secteur de Chennevières (rue du Général Sarrail) Trois parcelles, actuellement dédiées à l'habitat, sont classées en zone UL (équipements publics) alors qu'elles devraient être en zone UB (zone de renouvellement urbain).

- Le lotissement d'Herblay classé en zone 2AU, zone d'urbanisation future est à classer en zone pavillonnaire UC. Ce terrain fait partie intégrante de l'assiette foncière d'une opération d'aménagement entérinée par un permis de construire déjà délivré. L'opération est en cours de livraison.

Enfin le zonage est modifié pour tenir compte de l'application de la loi Alur et notamment la suppression des zones UCa qui autorisaient une taille minimale de parcelle en cas de division, incluses désormais dans la zone UC.

1-4-3. Les annexes

La modification permet d'actualiser la liste des emplacements réservés afin de tenir compte de la suppression de deux réserves. La mention des emplacements réservés n°7 et n°8 n'a plus d'utilité puisque le programme développé ne sera desservi que par l'allée du Jade qui sera classée dans le domaine public. Il convient donc de matérialiser la suppression des deux autres emplacements réservés dans l'annexe du PLU.

Elle permet aussi la mise à jour de la liste des voies à élargir et des ZAC en cours en tenant compte de l'existant.

Des précisions relatives aux servitudes d'utilité publique ont également été apportées notamment pour le périmètre du champ captant d'Andrésy.

Enfin, le site de l'entreprise Saint Gobain Abrasifs a fait l'objet d'une nouvelle annexe. En effet, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) a établi un Document d'Information sur les Risques Industriels (DIRI) présents dans l'établissement exploité par la société Saint Gobain Abrasifs de Conflans. Ce DIRI ainsi que les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque catégorie d'effets des phénomènes dangereux ont été repris dans une annexe dédiée aux risques technologiques présents sur ce secteur.

1.5. Composition du dossier

Le dossier d'enquête était composé des pièces suivantes :

- Registre d'enquête
- Note de présentation de la modification
- Extraits du plan de zonage (avant et après modification)
- Projet de règlement modifié
- Arrêté de lancement d'une procédure de modification du PLU, en date du 15 décembre 2014
- Annexe I : Servitudes d'utilité publique
- Annexe II : Emplacements réservés
- Annexe III : Risques technologiques
- Annexe IV : Zones d'aménagement concerté
- Publications
- Arrêté prescrivant l'enquête publique
- Courriers envoyés aux personnes publiques associées
  - SIAAP
  - Sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye
  - Général de Corps d'armée, Commandant de la Région Terre de l'Ile-de-France
  - Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
- Chambre de Commerce et d'Industrie Versailles Val d'Oise Yvelines
- Service Territorial d'Aménagement de Versailles-Saint-Germain
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines
- Conseil Régional d'Île-de-France
- Etablissement Public Foncier des Yvelines
- Conseil Départemental des Yvelines
- Syndicat des Transports d'Île-de-France
- Agence Régionale de Santé
- Communauté d'agglomération Poissy-Achères-Conflans
- Mairie d'Eragny-sur-Oise
- Mairie d'Herblay
- Mairie d'Achères
- Mairie de Maurecourt
- Mairie de Neuville-sur-Oise
- Mairie d'Andrésy

- Courriers, en réponse, reçus des personnes publiques associées :
  - Mairie d'Eragny-sur-Oise : avis favorable
  - Sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye : avis favorable
  - Mairie d'Herblay : remarques mais pas d'avis défavorable
  - Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France : remarques mais pas d'avis défavorable
  - Agence Régionale de Santé : pas de remarques et pas d'avis défavorable
  - Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France : pas de remarques et pas d'avis défavorable.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le Président du tribunal administratif de Versailles, Monsieur Xavier Libert, a désigné en date du 5 juin 2015, décision n°E15000056/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gilles DAVENET en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Modalités de l'enquête

2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Un arrêté municipal, n° X20150451, prescrivant l'enquête publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 9 juillet 2015. Il fixe une période d'enquête allant du 1er septembre au 2 octobre 2015.

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue le lundi 29 juin pour échanger sur le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme et définir les modalités pratiques de l'enquête.

2.2.1.1 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage

A cette réunion participaient les commissaires enquêteurs titulaires et suppléants ainsi que pour la Mairie de Conflans Monsieur Ruotte, Maire adjoint à l'urbanisme, Mesdames Renoncourt, responsable du service urbanisme, et Malemo, agent du service urbanisme.

Lors de cette réunion, suite à l'étude préalable attentive et approfondie du dossier, le commissaire enquêteur titulaire a été amené à demander des précisions et compléments sur les points suivants :

- Interrogation sur l'impact réel de la modification sur l'urbanisation de la commune ?
  Réponse du maître d'ouvrage : ne change pas l'économie globale du PLU et donc rentre bien dans le cadre d'une modification.
- Les échanges avec les Personnes Publiques Associées ne figurent pas dans le dossier ?
  Réponse du maître d'ouvrage : Envoi des courriers récents et peu de réponses pour l'instant, mais ils vont être rapidement communiqués et intégrés dans le dossier soumis à enquête.
- Présence d'une anomalie, concernant les tranches de stationnement, Article 18 page 8 du rapport de présentation.
  Réponse du maître d'ouvrage : l'anomalie sera corrigée dans le dossier soumis à enquête.
- Nécessité de rendre plus lisible les modifications de l'annexe II, sur les emplacements réservés, et de faire apparaitre la situation avant et après modification.
  Réponse du maître d'ouvrage : l'annexe sera modifiée dans le dossier soumis à enquête.
- Nécessité de rendre plus lisible l'annexe IV, sur les ZAC, en faisant apparaitre plus clairement les ZAC en cours et celles qui sont clôturées.
  Réponse du maître d'ouvrage : l'annexe sera modifiée dans le dossier soumis à enquête.

Le dossier présenté à l'enquête a bien pris en compte les points sur lesquels le maître d'ouvrage s'était engagé à apporter des modifications.

2.2.1.2. Modalités pratiques de l'enquête :

L'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, du 1er septembre au 2 octobre 2015, s'est déroulée à l'Hôtel de Ville, 63 rue Maurice Berteaux 78700 CONFLANS SAINTE-HONORINE.

Conformément à l'arrêté municipal, n°X20150451, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la ville, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Mardi 1er septembre 2015, de 9h00 à 12h00
- Samedi 12 septembre 2015, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 17 septembre 2015, de 16h00 à 19h00
- Mercredi 23 septembre 2015, de 14h00 à 17h00
- Vendredi 2 octobre 2015, de 15h00 à 18h00

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement le commissaire enquêteur.

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : enquêtepublique.modifplu2015@mairie-conflans.fr

Les deux registres d'enquête ont été paraphés le mardi 1er septembre, avant l'heure de réception du public.

2.2.2. Visite des lieux

A la suite de la réunion préparatoire à l'enquête, la visite des lieux a été effectuée, par les commissaires enquêteurs et Mesdames Renoncourt et Malemo. Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement des emplacements sur lesquelles des modifications de zonage étaient envisagées, par le maître d'ouvrage. Des compléments d'information ont été fournis de la part de ses représentants.
Durant l'enquête, à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur s'est rendu de nouveau sur certaines zones afin de vérifier des points particuliers.

2.3. Information effective du public

L'information du public a été faite de façon large, allant au-delà de la publicité légale, comme en témoignent les copies de documents, captures d'écrans et photos, en pièces jointes.

Il faut notamment relever l'effort significatif fait par la mise en ligne, sur le site de la ville, de l'ensemble du dossier, très facile d'accès. L'exposition dans le hall de la mairie a permis de compléter le dispositif d'information du public.

2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien des mercredis 12 août et 2 septembre 2015.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces légales » du Courrier des Yvelines des mercredis 12 août et 2 septembre 2015.
- Apposition sur les huit panneaux administratifs de la ville de l'affiche réglementaire d'avis au public.

2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage

- Encart dans le journal municipal « Vivre à Conflans » de septembre informant de l'enquête publique pour la modification du PLU avec indication de la date, de la mise à disposition pour consultation du dossier en mairie et sur le site internet de la ville, des dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur, d'une adresse courriel.
- Exposition présentant la modification du PLU, sur deux panneaux, dans le hall de la mairie.
- Information sur le site de la ville dans la rubrique "agenda" avec mise en ligne de l'ensemble du dossier de projet de modification.

2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident particulier, qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête, n'a été à déplorer durant l'enquête.

2.5. Climat de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier était disponible à l'accueil du service urbanisme. L'accueil central de la Mairie était en charge de diriger le public vers ce service.

Durant les permanences, un bureau était mis à disposition du commissaire enquêteur pour accueillir le public dans des conditions satisfaisantes et le fléchage était correctement réalisé.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le personnel a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.
Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

Deux registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête. Ils ont été clos le vendredi 02 octobre 2015, à 18 heures, et emmenés par le commissaire enquêteur.

2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse, avec copies des observations, a été remis en main propre à Monsieur Ruotte, Mesdames Renoncourt et Malemo le lundi 12 octobre 2015, faute de disponibilité sur leur agenda avant cette date. Il a été signé, en double exemplaire, par Monsieur Ruotte, Madame Renoncourt et le commissaire enquêteur, ce même jour.
Lors de cette rencontre un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur. Le même jour, le fichier du procès-verbal a été adressé, par mail, au maître d'ouvrage afin de lui faciliter l'établissement du mémoire en réponse.
Le 21 octobre 2015, la ville de Conflans Sainte-Honorine a demandé, par mail, un délai supplémentaire pour la remise du mémoire en réponse. En accord avec le commissaire enquêteur, la date de remise de celui-ci a été décalée au vendredi 30 octobre 2015. Le mémoire en réponse a été finalement communiqué par mail le lundi 02 novembre 2015 et reçu par courrier le mercredi 5 novembre 2015.
A la demande du commissaire enquêteur, un complément de formulation concernant l'assouplissement de la règle, figurant à l'article UC3 zone UC, sur les voies de dessertes limité à 20 mètres linéaires, a été communiqué le lundi 9 novembre 2015.

2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes

2.8.1. Relation comptable des observations

Lors des permanences 18 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

- 01 septembre : 1 personne
- 12 septembre : 5 personnes
- 17 septembre : 4 personnes
- 23 septembre : 4 personnes
- 02 octobre : 4 personnes

Deux registres d'enquête ont été utilisés et 16 contributions ont été apposées sur le registre.
Leur dénombrement s'établit comme suit :

- 6 contributions manuscrites formulées directement sur le registre
- 9 contributions formulées par mail dont 3 par la même personne à trois dates différentes
- 1 contribution par courrier

Par ailleurs 4 contributions orales, sans suite écrite sur le registre, ont été recueillies par le commissaire enquêteur (correspondant chacune à une observation).

Soit un total de 20 contributions, générant 62 observations.

2.8.2. Principaux thèmes

Aucune observation hostile au projet de modification du PLU dans son ensemble n'a été rapportée. Les oppositions portent surtout sur des points précis de la modification que ce soit pour le zonage ou le règlement. Aucune observation n'est faite en ce qui concerne l'évolution des annexes.
Un habitant s'est déclaré favorable au changement de zonage sur le secteur des Frères Dammes.

Sur les principaux thèmes les observations sont en générale argumentées. Elles peuvent être regroupées en deux catégories :

- d'ordre général concernant l'impact de la modification sur le devenir de la ville, portées par des associations ou des personnes proches de ces associations. Ce sont l'association "Confluence, Ecologie, Solidarité" (CES) ; l'association " Conflans Cadre de Vie et Environnement" et la représentante de " familles habitants Conflans Fin d'Oise "

- ciblées sur des aspects précis du règlement et soulevées par des associations et des particuliers.

En outre il faut citer la contribution importante de Monsieur Bajès qui a fourni de très nombreuses remarques sur le zonage, le règlement et l'évolution de la ville.

Les observations générales portent surtout sur l'inquiétude d'une densification urbaine, notamment sur le quai Eugène Le Corre, du devenir de l'Ile du Devant et de sa protection, de l'impact de grands projets tels que l'A 104 et le port d'Achères sur Conflans Sainte-Honorine. L'ajout, inséré dans le titre I article 3 du règlement, a soulevé aussi beaucoup de réactions et entrainé de nombreuses suppositions. En outre, le projet de passer le secteur gare RER fin d'Oise en UA n'a rencontré qu'une seule opposition. L'association « Conflans cadre de vie » est en demande d'une information sur les projets précis de la ville.

En dehors des observations de Monsieur Bajès, les remarques ciblées concernent principalement des points précis du règlement UC et sur une demande d'évolution de la règle pour les voies d'accès en zone UC.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire, a répondu de façon exhaustive au procès-verbal de synthèse qui regroupait l'ensemble des observations et questions formulées par le public, les personnes publiques associées ainsi que les questions du commissaire enquêteur. Dans cette partie, chaque observation est reprise et suivie de la réponse du maître d'ouvrage ainsi que du commentaire du commissaire enquêteur.

3.1. Détail des observations

3.1.1. Du public pendant l'enquête

3.1.1.1. Contributions écrites :

Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée par ordre de communication sur le registre d'enquête. Ce numéro sera rappelé à chaque fois dans les paragraphes suivant.
Pour faciliter la lecture et les réponses du maître d'ouvrage, les observations ont été classées sous deux thèmes, à savoir « changement de zonage » et « règlement ».
Un certain nombre d'observations ont été argumentées. L'argumentation n'est pas systématiquement reprise dans le procès-verbal de synthèse afin de ne pas l'alourdir. En cas de besoin, le maître d'ouvrage pourra se référer aux copies des pages du registre, figurant en annexe.
Les parties en italique correspondent aux observations exprimées.

La liste des membres et proches d'associations ayant fournis des contributions écrites figure ci-après. Seul le numéro de contribution et les noms et prénoms seront repris, afin d'éviter des répétitions inutiles, dans la suite du texte :

- N°8 : Madame Sylvie Girard, à titre personnel et représentante de familles habitants Conflans Fin d'Oise ;
- N°10 : Monsieur Jean-Marc Garcia, Vice-Président de l'association Confluence, Ecologie, Solidarité (CES) ;
- N°12 : Monsieur Jean Delaunoy, 11 rue du Maréchal Joffre 78700 Conflans Sainte-Honorine ;
- N°13 *:* Monsieur Laurent Menguy (remarques de l'association Confluence, Ecologie, Solidarité CES) ;
- N°15 : Madame Sylviane Pursonhetzel et Monsieur Henry Hetzel (remarques de l'association Confluence, Ecologie, Solidarité CES) ;
- N°9 : Madame Martine Lebard et Pascal Boulliou, Présidente et Vice-Président de l'association « Conflans Cadre de Vie et Environnement » ;
- N°16 : Madame Jeannine Blandiot de l'association de sauvegarde et de mise en valeur de la Vieille Ville de Conflans Sainte-Honorine (AGIRAPHE)

Le contenu des contributions n°10, 13 et 15 est strictement identique. Il s'agit de la communication du même document, réalisé par l'association Confluence, Ecologie, Solidarité.

Concernant le changement de zonage :
Les observations sont classées par ordre croissant du projet de modification.

1 – Quai Eugène Le Corre :

- N°8 : Madame Sylvie Girard ;
- N°10 : Monsieur Jean-Marc Garcia ;
- N°12 : Monsieur Jean Delaunoy, 11 rue du Maréchal Joffre 78700 Conflans Sainte-Honorine ;
- N°13 *:* Monsieur Laurent Menguy ;
- N°15 : Madame Sylviane Pursonhetzel et Monsieur Henry Hetzel :
- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
  *Demandent de classer l'ensemble de la zone en UC et non UCa en maintenant à 10 mètres la hauteur des constructions sur tout le secteur du quai Eugène Le Corre au lieu des 12 mètres prévus.*N°8, 10, 13, 15 *: Ils pensent, que les possibilités de construction étant portées à 12 mètres au lieu de 10 mètres précédemment, avec en plus la possibilité d'aller au-delà par le jeu des dispositions particulières concernant les constructions à toiture terrasse aboutirait de fait à un renouvellement urbain et à un risque grave d'atteinte au paysage conflanais.*

  Réponse du maître d'ouvrage :
  La commune souhaite maintenir le classement en UCa sur l'ensemble du secteur car ce zonage permet un renouvellement urbain maitrisé.

  Le secteur englobe des constructions extrêmement hétérogènes, associant petits pavillons, collectifs, locaux commerciaux… Les bâtiments présentant des caractéristiques intéressantes au titre du patrimoine ou de l'histoire de la commune sont protégés et ne peuvent pas être démolis.

  Le secteur UCa est situé entre la gare RER et le centre-ville et cette situation géographique rend cohérente une volonté de favoriser le renouvellement urbain de cette partie du territoire communal.

  En outre, le secteur concerné borde le quai Eugène Le Corre constitué d'une trame urbaine relativement lâche et de faible densité. Or, c'est un quai urbain et la largeur du fleuve exige au contraire un front urbain structurant tout en préservant le coteau.

  Commentaires du commissaire enquêteur **:**
  Ce secteur comporte des constructions de types très différents allant d'un habitat N+1 à un habitat N+3 avec des hauteurs pouvant atteindre parfois près de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Il comporte aussi un certain nombre de constructions protégées, indiqué sur le plan de zonage qui ne peuvent être démolies.

La présence de l'ancien site industriel Diolot destiné à être remplacé par un projet d'habitat collectif, a fait l'objet récemment, selon la ville, d'une présentation aux riverains. Durant l'enquête publique aucune observation n'a été formulée contre ce projet.

Le passage d'une hauteur maximum de construction de 10 à 12 mètres reste toutefois limité et sera d'un faible impact sur le coteau, tout en permettant de réaliser une opération de qualité sur le site Diolot.

Ce quartier se situe entre celui de la gare RER Fin d'Oise et le reste de la ville avec malgré tout une coupure du fait du passage du pont de la RD 184 et la déclivité liée au coteau ce qui le met de fait un peu à l'écart du reste de la ville. Il est aussi très contraint par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Par ailleurs les constructions sont pour la plupart déjà assez hautes et le parcellaire apparait fractionné ce qui limite des opérations d'envergure et donc le risque d'une forte densification.

Toutefois si quelques opérations de rénovation étaient engagées, elles auraient pour impact de renforcer la qualité de ce secteur de transition. Le passage en UCa permet d'engager d'éventuelles opérations de rénovation du bâti dans de meilleures conditions.

- N°9 : Madame Martine Lebard et Pascal Boulliou :
  La modification concerne 47235 m2 dont 3900 m2 du programme Diolot : Demande de précisions sur les conséquences de cette modification et devenir du site industriel en zone d'habitat, objectif de la commune ? Projet en négociation ?

  Réponse du maître d'ouvrage **:**
  Le projet envisagé sur le site Diolot vise à restructurer un ancien site industriel fermé depuis plusieurs années. Le projet vise la construction de 51 logements au total et a fait l'objet d'une présentation aux riverains le 2 juillet dernier. Le projet a reçu un avis favorable de la population.
  Le projet est mené par le propriétaire en concertation avec la commune.

  Commentaires du commissaire enquêteur **:**
  La réponse du maître d'ouvrage est conforme aux propos tenus au commissaire enquêteur lors des différents échanges. Ce projet de restructuration devrait permettre d'améliorer la trame urbaine en faisant disparaitre une friche industrielle. Il est à noter que durant l'enquête aucun riverain n'est venu contester ce projet qui avait fait, au préalable, l'objet d'une présentation.

2 – Rue des Grandes Terres :

- N°9 : Madame Martine Lebard et Pascal Boulliou :
  La modification concerne 9450m2 : Objectif de la commune ? Type d'habitat ?

  Réponse du maître d'ouvrage :
  À ce stade, cette parcelle communale proche des équipements publics ne fait l'objet d'aucun programme défini mais une ouverture vers la possibilité d'y réaliser une

opération d'habitat est souhaitée compte tenu de la nécessité d'augmenter l'offre de logements sur la commune.

En outre, le site est constitué d'équipements publics scolaires et sportifs développés sur un foncier étendu. Les deux espaces identifiés pour être reconvertis en habitat sont à ce jour sous utilisés. Leur affectation à du logement reste tout à fait compatible avec le maintien d'un fonctionnement optimal des équipements publics existants.

N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
Demande la conservation d'une zone d'équipements publics.

Réponse du maître d'ouvrage :
La conservation de la parcelle en zone d'équipements publics n'est pas souhaitée par la commune

Commentaire du commissaire enquêteur **:**
Le projet envisagé et l'argumentation développée par le maître d'ouvrage sont justifiés au vu des espaces disponibles.

3 – Secteur « Côteaux de Seine » :

N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
Demande une concertation avec les locataires et propriétaires pour définir la meilleure solution. Rénovation du bâti ancien ou démolition-reconstruction d'un quartier entier.

Réponse du maître d'ouvrage **:**
Seuls des locataires seront concernés par l'opération de restructuration, et le propriétaire. Conformément à la réglementation relative à ce type d'opération le bailleur social Domaxis, mène un travail de concertation approfondi avec ses locataires.

La démolition de bâtiments existants ne concerne qu'une partie du site et fait suite à un diagnostic approfondi mené sur l'état des bâtiments, très vétuste, ne permettant d'envisager une opération de réhabilitation.

Choix du maitre d'œuvre en cours par le bailleur social, désignation prévue en janvier-février 2016 pour travailler plus finement sur le programme envisagé à ce jour par Domaxis et portant sur un programme de 78 logements au final répartis sur différents îlots.

Commentaires du commissaire enquêteur **:**
En réponse à la demande de Monsieur Bajès, les précisions apportées par le maître d'ouvrage montrent que ce projet suit son cours et qu'une concertation approfondie avec les locataires est menée. La modification de zonage pour permettre la réalisation d'une opération de démolition-reconstruction est légitime en raison de l'état des habitations existantes.

4 – <u>Secteur des Boutries</u> :

<u>N°14</u> : Monsieur Daniel Bajès :
Demande la conservation en zone de renouvellement urbain.

<u>Réponse du maître d'ouvrage</u> **:**
Il n'est pas souhaitable de renforcer sur ce secteur les opérations liées à de l'habitat compte tenu de l'environnement économique lié à la zone des Boutries et de la proximité de la RN 184.

Le site d'habitat existant appartient à deux bailleurs, l'Opievoy pour les logements sociaux, et Adoma pour le foyer dédié en partie aux demandeurs d'asile.

Pour mémoire, ce site d'habitat a été édifié à l'origine à titre temporaire compte tenu de son implantation peu adaptée à de l'habitat car isolée des autres quartiers par deux axes viaires importants.

Pour ce qui concerne la demande d'évolution du site, la commune a d'ores et déjà contribué à favoriser l'intégration de ces logements par l'aménagement sur le lot A de la parcelle AD n° 782, d'un espace de jeux à usage des populations résidentes.
Elle souhaite donc conserver le lot B de la parcelle AD n° 782, concernée par la modification de zonage, comme réserve foncière pour une opération à vocation d'activités qui restera compatible avec l'habitat proche.

<u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> **:**
Le commentaire sur ce secteur figure dans la partie « questions du commissaire enquêteur »

6 – <u>Quai des Martyrs de la Résistance</u> :

- <u>N°9</u> : Madame Martine Lebard et Pascal Boulliou :
  S'interrogent sur la pertinence du changement de zonage sur le haut du coteau du secteur du Quai des Martyrs de la Résistance, inscrit de « l'ensemble formé par les terrains faisant partie de la vue panoramique du parc municipal » (arrêté du 28 oct. 1942)et par rapport à la protection du site.

  <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> **:**
  La commune émet un avis favorable à la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France rédigée dans le courrier transmis en mairie le 16 juin 2015 visant à maintenir sur le haut du coteau un zonage UC suivant une ligne passant par les limites partielles sud des parcelles AX 369,282 et 216a.

  <u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> **:**
  Le commissaire enquêteur prend acte et se félicite de la décision du maître d'ouvrage, qui va dans le sens de la protection du coteau, en limitant la hauteur de construction autorisée.

7 – <u>Secteur Ile du Bac</u> :

- <u>N°9</u> : Madame Martine Lebard et Pascal Boulliou :
  La modification concerne 4815m2 : Actuellement aire d'accueil et pas de terrain familial. Objectif de la commune de sédentariser des GDV ?

  <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :
  Cette modification proposée permet la compatibilité du site (équipement public) avec le PLU en vigueur. Aujourd'hui, ce terrain est dédié à une aire de stationnement des gens du voyage, équipement d'intérêt général. À ce titre, le zonage adapté est UL, zonage d'équipement public, et non UE, zone d'activités.

  <u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :
  La réponse du maître d'ouvrage confirme les informations déjà données dans le dossier soumis à enquête publique.

9 – <u>Secteur gare Fin d'Oise</u> :

- <u>N°8</u> : Madame Sylvie Girard :
  Considère non acceptable la densification urbaine autour de la gare RER de Fin d'Oise et son classement en zone UA.
- <u>N°10</u> : Monsieur Jean-Marc Garcia ;
- <u>N°13</u> *:* Monsieur Laurent Menguy ;
- <u>N°15</u> : Madame Sylviane Pursonhetzel et Monsieur Henry Hetzel :
  Considérent acceptable la densification urbaine autour de la gare RER de Fin d'Oise et son classement en zone UA

  <u>Réponse du maître d'ouvrage</u> :
  Le projet de modification du secteur autour de la gare Fin d'Oise vise à permettre la reconstitution d'un front urbain cohérent autour de la place de la gare jusqu'au Quai Eugène Le Corre.

  Le PLU actuel divise ce secteur en deux zones, au nord une zone dense classée en UA et au sud, une zone pavillonnaire limitée à 10m bien qu'englobant des bâtiments disposant de hauteurs supérieures.

  La modification de zonage vise à rendre plus cohérente d'éventuelles évolutions urbaines du site tout en préservant l'arrière du tissu pavillonnaire puisque cette modification de zonage ne touche pas la lisière pavillonnaire existant le long de la rue de Seine.

- <u>N°9</u> : Madame Martine Lebard et Pascal Boulliou :
  La modification concerne 3257m2 : Objectif de la commune, centralité d'habitation et commerçante ? Front dense.

Réponse du maître d'ouvrage :
L'objectif de la commune est de favoriser la mutation d'un ancien site industriel, inoccupé depuis des années, vers un programme de logements compatible avec la zone d'habitat résidentielle environnante.

La présence de commerces sur cette opération n'est pas envisagée compte tenu des contraintes liées au PPRI rendant l'implantation de nouveaux commerces extrêmement complexe (premier niveau de plancher fonctionnel à la côte PHEC +0,20m) conjuguées aux contraintes imposées au titre de l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Un seul riverain s'oppose à cette modification. Les trois autres contributions considèrent acceptables la densification de ce secteur. La présence de la gare en totale proximité renforce l'intérêt d'une densification de ce secteur et la reconstitution d'un front urbain. La surface concernée est limitée puisqu'elle concerne seulement 3257 m². Les explications fournies par le maître d'ouvrage sont complètes et précises.

10 – Rue des Frères Damme :

- N°5 : Madame et Monsieur Romastin, Résidence des Frères Damme 78700 Conflans Sainte-Honorine :
  Approuve la modification de zonage sur ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage :
Le projet de modification portait effectivement sur une régularisation de l'existant, avec plusieurs parcelles pavillonnaires englobées à tort en zone d'activité et répondait ainsi à une demande des riverains concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Néant

12 – L'Ile du Bac :

N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
Demande la conservation en zone d'équipements publics.

Réponse du maître d'ouvrage **:**
Ce projet de modification vise à homogénéiser le zonage avec les parcelles voisines dans un souci de lisibilité du document d'urbanisme.
Aucun projet de construction n'est envisagé sur cette propriété rendue inconstructible par la proximité immédiate de la RN 184. (Zone Non Aedificandi)

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commentaire sur ce secteur figure dans la partie « question du commissaire enquêteur »

Ile du Devant :

- N°8 : Madame Sylvie Girard ;
- N°10 : Monsieur Jean-Marc Garcia ;
- N°13 *:* Monsieur Laurent Menguy :
  *Demandent que l'île du Devant bénéficie de la protection la plus grande et qu'elle reste en Nr, car à défaut de précision dans les textes, si l'on se réfère à la couleur des zonages, il semble qu'elle passe de Nr à N***.**
- N°12 : Monsieur Jean Delaunoy, 11 rue du Maréchal Joffre 78700 Conflans Sainte-Honorine :
  Demande de garder la protection la plus grande pour l'Ile du Devant et le zonage Nr pour préserver la biodiversité et le pendant boisé de la façade urbanisée des quais.

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Il n'y a aucun projet de modification relatif à un changement de zonage sur l'Ile du Devant. Les zones naturelles protégées Nr et Np demeurent en raison de la qualité du site.

  Les différentes contributions enregistrées sont sans doute la résultante d'une modification involontaire de la couleur de la zone Nr avec un rendu identique à la zone N sur les documents présentés à l'enquête publique.

  Commentaire du commissaire enquêteur :
  Il est pris acte du maintien des zones naturelles protégées Nr et Np sur l'Ile du Devant.

Concernant le règlement :

Les observations sont classées dans l'ordre figurant sur le règlement à l'exception des remarques identiques sur le stationnement et l'implantation de pylônes qui sont regroupées dans la partie du règlement où elles apparaissent la première fois.

Règlement :

Titre I, article 3 :

- N°8 : Madame Sylvie Girard ;
- N°10 : Monsieur Jean-Marc Garcia ;
- N°12 : Monsieur Jean Delaunoy, 11 rue du Maréchal Joffre 78700 Conflans Sainte-Honorine ;
- N°13 *:* Monsieur Laurent Menguy ;
- N°14 : Monsieur Daniel Bajès ;
- N°15 : Madame Sylviane Pursonhetzel et Monsieur Henri Hetzel ;
- N°16 : Madame Jeannine Blandiot :
  Demandent de supprimer l'ajout « ou les réglementations de portée générale ou des servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du plan local d'urbanisme. ».

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Les précisions apportées à l'article 3 du règlement n'ont pas été rajoutées en prévision de la mise en œuvre d'un projet émanant de l'Etat comme l'ont indiqué les différentes observations.

Elles ont été d'une part sollicitées par l'Agence Régionale de Santé compte tenu de la servitude d'utilité publique du champ captant d'Andrésy qui n'était pas clairement mentionnée dans les Dispositions Générales.

Le rajout de la mention « *ou les réglementations de portée générale* » affirme une règle qui s'applique obligatoirement à tous les PLU : les règles supra-communales prévalent sur la règle locale qu'est le PLU. Il s'agit d'ailleurs d'un article repris à l'identique dans la plupart des PLU en vigueur.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Les nombreuses observations sur ce point sont motivées par la crainte d'impacts négatifs, sur la ville de Conflans-Sainte-Honorine, de la réalisation des projets d'envergure tels que l'A104 et le port multimodal d'Achères. La réponse communiquée par le maître d'ouvrage est suffisamment claire, explicite et de nature à lever tout doute sur des intentions que l'on pourrait lui prêter au sujet l'ajout mentionné.

Titre I, article 16 :

- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
  Demande de suppression de « ou de servitude de vue ». et de compléter l'article par « toute dérogation doit faire l'objet d'une concertation et d'un accord entre parties concernées ».

  Réponse du maître d'ouvrage :
  La servitude de vue permet d'avoir, par convention entre les parties, une vue sur la propriété voisine (fenêtre, balcon, escalier…) qui déroge à la réglementation du PLU. La volonté de la commune est d'interdire toute dérogation à la règle imposée par le PLU en termes de distance par rapport aux limites séparatives. Le rajout de la mention « *servitude de vue* » vise à confirmer cette position dans le règlement qui ne prévoyait l'impossibilité de déroger au PLU que au titre du contrat de cour commune.

  Commentaires du commissaire enquêteur :
  Après vérification de l'article du règlement, il apparait que la dernière phrase de la réponse du maître d'ouvrage fait apparaitre un contre sens. Dans le PLU actuel aucun contrat de cour commune ne peut lui déroger.
  Le rajout de la mention servitude de vue dans cet article permet d'éviter toute dérogation à la règle imposée par le PLU. Le commissaire enquêteur partage la position du maître d'ouvrage sur ce point. Une servitude de vue passée entre deux propriétaires peut parfois, à terme, être source de contentieux. Le PLU a le mérite d'imposer la même règle pour tout le monde.

Titre I, article 18 :

- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
  Demande de suppression de « deux places de 61 à 120m², 3 places de 121m² et 180m² etc… » remplacé par « et deux places au delà de 61 m2, avec un minimum d'une place par unité d'habitation ».
  Par ailleurs Monsieur Daniel Bajès a demandé une évolution de la règle dans les zones UA, UB, UC comme précisé ci-après :

Demande de remplacer « une place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par unité d'habitation » par « Le nombre de place se calcule par tranche ouverte de 60m² de surface de plancher et non par tranche révolue avec un minimum d'une place par unité d'habitation. Ainsi, il sera exigé une place de 1 à 60m² et deux places au-delà de 61 m2 ». Standardiser la modification à l'ensemble du tableau.

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune a souhaité préciser la règle pour éviter tout recours basé sur des interprétations du règlement concernant le stationnement. La rédaction proposée dans la modification du PLU envisagée répond à cette attente de clarification.

Commentaires du commissaire enquêteur
La règle proposée par la ville est simple et claire. Elle permet de bien prendre en compte les problématiques liées au stationnement en tenant compte des surfaces de plancher.

Titre I, article 19 :

- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
  Demande de suppression de « Seuls les murs de clôture en pierre ou de nature à participer à l'identification patrimoniale de la commune pourront être reconstruits à l'identique. À ce titre, seule une dépose ponctuelle nécessitée par la restauration de l'ouvrage sera autorisée. Les clôtures d'origine, caractéristiques d'une typologie patrimoniale confirmée (villa, pavillon modèle, bâtiment urbain du 19ème ou 20ème siècle, ferme…) seront conservées et entretenues » remplacé par « les murs de clôture en pierre ou de nature à participer à l'identification patrimoniale de la commune ainsi que les clôtures d'origine, caractéristiques d'une typologie patrimoniale confirmée (villa, pavillon modèle, bâtiment urbain du 19ème ou 20ème siècle, ferme…) pourront être reconstruits de manière similaire privilégiant les matériaux sans entretien ».

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Cette règle permet de préserver les murs en pierre existant en favorisant surtout une reconstruction à l'identique. Faute de quoi, les murs anciens en pierre pouvant présenter des risques d'effondrement ne pourront pas être reconstruits à l'identique puisque le règlement prévoit de façon quasi systématique une clôture avec une partie maçonnée de 0,80m au maximum surmontée de barreaudage ou d'une grille à claire-voie.

  Commentaires du commissaire enquêteur
  La proposition, de Monsieur Bajès, de modification de l'article, affaibli la portée de celui-ci puisqu'elle n'impose plus la conservation et l'entretien des clôtures d'origine, caractéristiques d'une typologie patrimoniale confirmée. L'utilisation de matériaux sans entretien peut être laissée à la discrétion des propriétaires.
  Le commissaire enquêteur pense que le projet d'ajout, du maître d'ouvrage, de cet article dans le règlement, est de nature à renforcer la préservation du patrimoine de la commune.

Diverses zones :

- N° 1 : Mr Jean Claude Foher, 19 rue des frères Dhéret 78700 Conflans Sainte-Honorine (parcelle AP 141) : *Demande que la distance prévue pour une construction par rapport à la limite séparative soit ramenée de 3 mètres à 2,5 mètres.*

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Cette disposition de distance par rapport à la limite séparative de 3m au lieu de 2,50m a été mise en œuvre dans la précédente révision du PLU. Elle visait à préserver les franges des propriétés pavillonnaires. La commune ne souhaite pas revenir sur cette règle, garante du maintien d'un tissu pavillonnaire plus aéré entre les propriétés.

  Commentaires du commissaire enquêteur
  Il est pris acte de la réponse du maître d'ouvrage.

- N°3 : Mme Cozzani des Consorts Dufour, 89 avenue de Bellevue 78700 Conflans Sainte-Honorine (parcelle AT 112) :
  Dispose d'une voie d'accès sur son terrain de 30 mètres et demande que la règle des 20 mètres évolue afin de pouvoir autoriser une autre construction sur son terrain après division de celui-ci.
  N°11 : Monsieur Legrand, 12 rue Colas Fedron 78700 Conflans Sainte-Honorine : *Demande à ce que la règle des 20 mètres, pour les voies d'accès, évolue afin de pouvoir rendre constructible une parcelle qui l'était auparavant.*

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Cette modification propose de clarifier la règle de la distance des 20 mètres maximum, en précisant qu'elle s'applique uniquement aux voies créées après le 26 mars 2012. De ce fait, toutes les voies existantes auparavant ne seront pas concernées par la longueur de 20 mètres.

  Un schéma est rajouté en annexe pour préciser la nouvelle règle proposée (cf. annexe 2).
  Les deux cas de figure énoncés au cours de l'enquête pourront ainsi ouvrir à l'urbanisation leur terrain, l'un parce que l'accès concerné sera celui d'une unité d'habitation et le second parce que la voie de desserte a été créée avant le 21 mars 2012.

  Commentaire du commissaire enquêteur :
  Il est pris acte de l'assouplissement de la règle mais le commissaire enquêteur a demandé au maître d'ouvrage une reformulation afin de lever toutes ambiguïtés éventuelles.

  Réponse du maître d'ouvrage en date du 9 novembre 2015 :
  Mail qui définit plus précisément, dans le glossaire, accès et voie de desserte.

  Nouveau commentaire du commissaire enquêteur :
  Les précisions dans le glossaire sont satisfaisantes, mais il est nécessaire de faire mention de l'évolution dans l'article UC3.

Zone UA (gare RER)

- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :

  Demande de suppression de « et Fin d'Oise » ainsi que « le quartier de Fin d'Oise » remplacé par « quartier gares SNCF et routière de Fin d'Oise ».

  UA 11 : *Demande de compléter le texte suivant « L'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile devra faire l'objet d'une intégration paysagère la plus respectueuse de l'environnement sous réserve des éventuelles contraintes techniques et juridiques. » par « Une étude indépendante d'impact sanitaire devra être réalisée avant tous travaux et sera communiquée aux habitants de la ville ».*

  La remarque sur l'implantation des pylônes est faite de façon identique sur les zones UB, UC, UE et UL.

  Réponse du maître d'ouvrage :

  Le PLU ne peut pas imposer la réalisation d'une étude indépendante d'impact sanitaire pour les projets d'implantation de pylônes et/ou d'antennes de téléphonie mobile.

  Commentaires du commissaire enquêteur

  Le maître d'ouvrage n'a pas donné de réponse en ce qui concerne la demande de changement d'appellation du quartier. En ce qui concerne l'observation sur l'implantation des pylônes, il est pris acte de sa réponse.

Zone UC :

- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :

  UC 10 :

  - paragraphe 1 : *Demande de suppression de « sauf en UCa ».*
  - paragraphe 3 : *Demande de suppression de l'ensemble du paragraphe « En secteur UCa • La hauteur de la construction à l'égout et au faîtage ne doit pas excéder 12m au faîtage ou à l'acrotère. • Toutefois en cas de constructions à toiture terrasse, au-delà d'une hauteur de 9m mesurée depuis le pied de la façade, les façades seront implantées en retrait de 1,5m minimum par rapport au plan général de la façade. En cas de parcelle présentant une déclivité :• La hauteur totale sera mesurée soit à partir du niveau du terrain naturel au lieu d'implantation de la construction, soit au niveau de la voirie considérée. Le plus faible des deux niveaux sera retenu. • Dans le cas de parcelles encadrées par deux voies (parcelles traversantes), la voirie considérée sera celle présentant le niveau plus faible. ».*

  UC 11 :

  - paragraphe 3 : *Demande de remplacer « Si elles ne bénéficient pas d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel depuis les constructions environnantes » par « Si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel depuis les constructions environnantes »*

- paragraphe 8 : *Demande de Suppression de « et une seule entrée piétons d'une largeur maximale de 1,2 mètre ».*

UC 13 : *Suppression de « *40% en secteur UCa »*

Réponse du maître d'ouvrage :
Paragraphe 1 : Avis défavorable à la proposition de supprimer les mentions relatives à UCa, puisque la commune souhaite maintenir le principe d'un secteur UCa autorisant une hauteur de bâtiment à 12m, hauteur cohérente avec le site et les élévations environnantes, tel que développé dans une réponse précédente.

Paragraphe 3 : Avis favorable à la proposition de modifier ce paragraphe de l'article UC 11 : il convient effectivement de mentionner « *si elles bénéficient …* » « au lieu de « *si elles ne bénéficient pas…* »

Paragraphe 8 : la référence à une seule entrée piéton de 1,20m peut être effectivement supprimée car trop restrictive.

Sur la remarque relative à UC13 : avis défavorable, car la commune a la volonté de maintenir le secteur en UCa ainsi que le principe d'une surface de pleine terre de 40% de la surface du terrain d'assiette.

Commentaires du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur constate le bien fondé des observations portée sur les paragraphes 3 et 8. En cohérence avec sa position prise sur la zone UCa il approuve la position du maître d'ouvrage sur le paragraphe 1 et celle sur l'article UC 13 qui permet de maintenir un taux d'une surface de pleine terre de 40% de la surface du terrain d'assiette.

- N°16 : Madame Jeannine Blandiot :
  UC 5 : *Demande de rétablir le paragraphe suivant :*
  En secteur UCa
  Pour être constructible, toute unité foncière doit permettre l'inscription d'un rectangle de 10 x 12 m.
  - Dans le sous-secteur situé le long de la Seine, pour être constructible et respecter la trame paysagère du coteau de Seine, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 500m 2.
  – Dans le sous-secteur situé le long de l'Oise, pour être constructible et respecter la trame paysagère du coteau de Seine, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 700 m2.
  - Toutefois, pour les unités foncières existant à la date d'approbation du P.L.U. la surface minimum n'est pas limitée.
  UC 10 : *Demande le rétablissement de la rédaction initiale et de supprimer les dispositions relatives à la zone UCa, en ce qui concerne la hauteur des constructions.*

Réponse du maître d'ouvrage :
Les observations enregistrées ne donnent lieu à aucun commentaire car la loi Alur a supprimé toute possibilité d'inclure dans un règlement de PLU une taille minimale de parcelle.
Concernant la remarque sur UCa : Les éléments de réponse à ces suggestions ont été précédemment développés.

Commentaire du commissaire enquêteur
Néant pour le premier point et confirme, pour le deuxième point sa position sur la zone UCa

Zone UCa (quai Eugène Le Corre)

- N° 2 : Monsieur Armand Alexanian, 30 Quai Eugène Le Corre 78700 Conflans Sainte-Honorine (parcelle BM 216 et 217), site « Diolot » :
  Souhaite que l'emprise au sol des dépendances et annexes ne soit pas réglementé en zone UC.

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Le règlement pourra préciser que la notion de dépendance ne s'applique pas aux locaux à vélos afin de ne pas imposer une emprise au sol limitée à 25 m ²

  Une nouvelle rédaction est donc proposée : l'emprise au sol totale des dépendances ou des annexes est limitée à 25m² par unité foncière *sauf pour la construction de locaux vélos exigibles pour les constructions collectives*

  Commentaires du commissaire enquêteur
  La modification proposée par le maître d'ouvrage est satisfaisante en ce qui concerne les logements collectifs. Toutefois il est préférable d'utiliser le terme cycle au lieu de vélo, terme plus large qui permet d'inclure d'autres deux roues. Par ailleurs il apparait souhaitable de rajouter dans la rédaction le mot poussette.

- N°4 : Monsieur Armand Alexanian, 30 Quai Eugène Le Corre 78700 Conflans Sainte-Honorine (parcelle BM 216 et 217, site « Diolot » :
  Demande l'annulation de la limitation à une seule entrée piéton par unité foncière en cas d'opération d'ensemble présentant des façades sur des rues différentes, en zone UC.

  Réponse du maître d'ouvrage :
  Avis favorable à la proposition d'annulation de limitation d'une seule entrée piéton par unité foncière (cf réponse précédente).

  Commentaire du commissaire enquêteur
  Il est pris acte de la réponse du maître d'ouvrage

- N°7 : Monsieur Armand Alexanian, 30 Quai Eugène Le Corre 78700 Conflans Sainte-Honorine (parcelle BM 216 et 217, site « Diolot » :

Demande la confirmation que le calcul de la hauteur pour les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques D'inondation, tel que mentionné dans le glossaire, prévaut à celui de l'article UC 10.

Réponse du maître d'ouvrage **:**
Une nouvelle définition de la hauteur des bâtiments selon les différents cas de figure (terrain plat, terrain en déclivité, terrain situé en zone de PPRI) a été rédigée pour clarifier la règle (confère annexe 2).

Commentaires du commissaire enquêteur
Les terrains du secteur, objet de l'observation, sont contraints à la fois par la déclivité et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, qui fixe des règles très précises en ce qui concerne les constructions. La nouvelle définition de la règle de hauteur des bâtiments concernant tous types de terrain et s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU permettra de lever toutes ambiguïtés.

Zone UE

- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :

UE 2 : *Le contenu de ce texte « Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux (grave) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques » impose la suppression de « , d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement, (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence) »*
Demande de suppression de l'ensemble du paragraphe « - Dans les zones exposées à des effets irréversibles (significatif), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ; ».
Demande de remplacer « - L'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects (bris de vitres). Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effets de suppression en renommant par exemple le "guide pratique fenêtres dans la zone 20-50 mbar" édité par l'INERIS et disponible sur son site internet. » par « L'autorisation de nouvelles constructions est interdite dans les zones exposées à des effets indirects (bris de vitres). »

Réponse du maître d'ouvrage :
UE 2 : La précision relative au site de l'entreprise Saint Gobain Abrasifs a été introduite dans le règlement à la demande de Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE), un service de l'État qui a établi un document d'information sur les risques industriels (DIRI).

Toutes les préconisations, correspondant à chaque catégorie d'effets des phénomènes dangereux, mentionnées dans l'article proposé proviennent textuellement du document rédigé par la DRIEE. Ce document est d'ailleurs intégré dans l'annexe dédiée aux risques technologiques présents sur ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris acte de la réponse du maître d'ouvrage

- **Zone N**

- N°8 : Madame Sylvie Girard ;
- N°10 : Jean-Marc Garcia ;
- N°13 *:* Monsieur Laurent Menguy ;
- N°15 : Madame Sylviane Pursonhetzel et Monsieur Henry Hetzel :
  La zone Nr n'est pas définie, seule figure la définition de la zone Np en page 80. Supprimer l'ajout, en page 81 : « ainsi que les aménagements et constructions justifiant d'un intérêt collectif ou général ».
- N°14 : Monsieur Daniel Bajès :
  CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE : *Demande de compléter le texte suivant « Elle comporte un secteur Np déjà bâti, correspondant à un port de plaisance » par « et une zone Nr préservée correspondant à un secteur boisé classé à protéger en raison de la qualité de son milieu naturel, de sa faune et de sa flore.*
  N2 : *Demande de suppression de « ainsi que les aménagements et constructions justifiant d'un intérêt collectif ou général. » pour être en adéquation avec le TITRE 5-SECTION 2-ARTICLE N13-PARAGRAPHE 1-PAGE 84 qui dit « Les espaces boisés classés. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme ».*
- N°16 : Madame Jeannine Blandiot :
  Demande la suppression de l'ajout : « ainsi que les aménagements et constructions justifiant d'un intérêt collectif ou général ».

Réponse du maître d'ouvrage :

La zone Nr a bien été définie dans le règlement qui indique « *en Nr ne sont admis que les abris destinés à la protection de la faune à condition qu'ils présentent un caractère de réversibilité et qu'ils s'intègrent à l'environnement* ».

À cette définition a été rajoutée la possibilité de réaliser sur ce secteur des aménagements et constructions justifiant d'un intérêt collectif ou général. Cette mention visait à permettre des aménagements à usage du public, par exemple une voie végétalisée dédiée aux circulations douces, type piétons, mais aussi à tout autre aménagement lié à l'ouverture au public de cet espace.

Toutefois compte tenu de l'ambiguïté de la rédaction, il est proposé de la modifier et de préciser « ainsi que les aménagements et constructions de portée très réduite et visant l'accueil de la faune ou le développement d'activités de loisirs ».

Commentaires du commissaire enquêteur
Il existe bien une définition de la zone Nr dans le règlement. En ce qui concerne l'ajout, l'ensemble des personnes, ayant remis une observation, exprimait (c'est l'ensemble qui s'exprime) une inquiétude sur le devenir de l'ile du Devant notamment en raison du projet de réalisation du port d'Achères. Cette inquiétude était renforcée par un problème de couleurs sur le plan, figurant dans le dossier. Le maître d'ouvrage justifie son ajout par le souhait de réaliser des aménagements destinés à un usage du public. Ainsi la proposition de correction de la rédaction telle quelle est présentée devrait être de nature à rassurer.

Concernant d'autres points :

- N°6 Personne n'ayant pas laissé ses coordonnées :
  S'interroge sur l'appellation sur le secteur des « Coteaux de Seine » d'un chemin dénommé « nouveau chemin des Cornouitters », appellation qui serait, pour lui, liée à une erreur de transcription. Ce serait plutôt « chemin de Cornouillers ». Il demande la rectification.

  Réponse du maître d'ouvrage **:**
  Il s'agit effectivement d'une erreur d'orthographe dans la dénomination de la voie. Une délibération du conseil municipal en date du 28 mai 1986 atteste que cette voie piétonne est dénommée *Cornouillers.*

  Par conséquent, une correction sera réalisée dans les prochains jours sur le terrain par les services techniques de la Ville. L'administrateur des logiciels est également chargé de corriger les programmes qui comportaient cette erreur.

  Commentaire du commissaire enquêteur
  Néant

3.1.1.2. Contributions orales :

- Monsieur Angot, 33 rue des Hautes Coutures 78700 Conflans Sainte-Honorine (Propriétaire d'un terrain de 1200 m²) ;
- Un couple, qui n'a pas communiqué ses coordonnées mais demeurant rue Jean Broutin 78700 Conflans Sainte-Honorine (Propriétaires d'une parcelle de 1800 m) ;
- Une femme qui n'a pas communiqué ses coordonnées et demeurant rue des Côtes Reverses 78700 Conflans Sainte-Honorine (Propriétaire d'une parcelle de 1700 m²) :
  Ils désireraient faire une division de leur terrain mais la règle des 20 mètres maximum, pour les voies d'accès, ne le permet pas. Ils demandent une évolution de cette règle.

  Réponse du maître d'ouvrage *:*
  Le projet de modification du PLU propose de clarifier la règle de la distance des 20 mètres maximum en précisant :

- Que la règle ne s'applique pas aux voies existantes créées avant le 26 mars 2012 ni à la voie de desserte interne d'une construction
- En donnant une nouvelle définition de la voie de desserte reprise ci-après : « *Voie, quel que soit son statut, assurant la desserte interne de plusieurs lots ou unités foncières à partir d'un accès sur la voie ouverte à la circulation générale* »

Un schéma est rajouté en annexe pour préciser la règle (cf. annexe 2).

Commentaire du commissaire enquêteur
Il est pris acte de l'assouplissement de la règle. Un commentaire détaillé figure sur la même problématique dans la partie "3.1.1.1. Observations écrites", observations 3 et 11.

- Une femme qui n'a pas communiqué ses coordonnées :
Désire construire une véranda entre sa maison et la limite de propriété voisine. La règle actuelle de 3 mètre en zone UC, en cas de façade aveugle, ne lui permet pas. Elle demande une évolution de cette règle.

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune souhaite maintenir la règle existante afin de ne pas favoriser des constructions trop proches des limites séparatives, souvent sources de contentieux ou conflits de voisinage. Cette règle de distance permet en outre de préserver le caractère paysager du tissu pavillonnaire existant.

Commentaires du commissaire enquêteur
Il est pris acte de la réponse du maître d'ouvrage

3.1.2. Avis des personnes publiques associées :

- Ville d'Eragny :
Avis favorable mais attire l'attention de la ville de Conflans Sainte-Honorine sur la capacité d'absorption des véhicules sur la rue de la Haute Borne et la rue de la Marne, déjà fortement contrainte en tant que délestage de la RN 184, suite au passage d'un zonage d'équipements publics vers de l'habitat sur la rue des Grandes Terres.

Réponse du maître d'ouvrage :
La commune n'a pas de projet de densification sur ce secteur.

Commentaires du commissaire enquêteur
Néant.

- Ministère de la culture et de la communication :
Demande sur le secteur du quai des Martyr de la Résistance le maintien sur le haut du coteau d'un zonage UC suivant une ligne passant par les limites partielles sud des parcelles AX 369, 282 et 216 a.

Réponse du maître d'ouvrage :
Avis favorable de la commune pour prendre en compte cette observation

Commentaires du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte et se félicite de la décision du maître d'ouvrage, qui va dans le sens de la protection du coteau, en limitant la hauteur de construction autorisée.

- Ville d'Herblay :
Souligne que le classement en zone UC des parcelles conflanaises constituant le lotissement situé chemin des bœuf et implanté sur les communes de Conflans Sainte-Honorine et d'Herblay apporte une cohérence urbaine d'ensemble.

Réponse du maître d'ouvrage :
Prise en compte de cette observation, il n'y a aucune réponse à apporter.

Commentaires du commissaire enquêteur
Néant

3.1.3. **Questions du commissaire enquêteur** :

- 1 – Quai Eugène Le Corre :
Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'intérêt de passer l'ensemble du quai Eugène Le Corre en UCa. Le passage en UCa peut-il être limité au site Diolot ?

Réponse du maître d'ouvrage :
Le maintien du zonage UCa est souhaité sur l'ensemble du secteur afin de permettre un renouvellement urbain maitrisé de l'habitat existant.

Commentaires du commissaire enquêteur
Le souhait du maître d'ouvrage de maintenir le zonage UCa sur l'ensemble du secteur et non limité au site Diolot permet effectivement un renouvellement maitrisé de l'habitat sur un périmètre plus étendu et évite d'affecter une zone particulière à une seule opération de réhabilitation identifiée. Le passage du quai Eugène le Corre en zone UCa a déjà fait l'objet d'un commentaire détaillé, de la part du commissaire enquêteur, au point 1 de la partie changement de zonage.

4 – Secteur des Boutries :
Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'intérêt du passage en zone d'activité d'une parcelle classé pour l'instant en zone de renouvellement urbain.

Réponse du maître d'ouvrage :
Le projet de modification de zonage concerne une parcelle communale située dans un secteur à vocation économique. Il n'est pas souhaitable de renforcer sur ce secteur des opérations liées à de l'habitat compte tenu de l'environnement économique de la zone des Boutries et la proximité d'axes viaires important (RN 184/CD 203). À ce jour, aucun

projet n'est arrêté sur cette parcelle, elle servira de réserve foncière pour une opération à vocation d'activités compatible avec la proximité de l'habitat.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le secteur des Boutries est composé, en partie, d'une zone d'habitat collectif classé en zone de renouvellement urbain. Ce secteur est totalement isolé des autres secteurs d'habitat de la commune, puisqu'il est bordé à l'est de la RN 184, au sud du boulevard Salvador Allendé et au nord-ouest de la zone d'activité des Boutries.
Le projet de modification prévoit de détacher une parcelle non construite située au nord/est du site d'habitat et de la passer de zone de renouvellement urbain en zone d'activité.
A ce jour le maître d'ouvrage n'a pas arrêté de projet sur cette parcelle. L'implantation d'activité économique, à cet endroit, renforcera l'enclavement de ce quartier ainsi que les nuisances. Cette parcelle constitue actuellement une zone verte tampon entre la RN 184 et une partie de l'habitat collectif.
L'habitat réalisé en dur sur plusieurs niveaux, construit visiblement dans les années 1960/1970, nécessiterait, s'il doit être maintenu à cet endroit, des travaux de réhabilitation.
Le classement de ce secteur en zone de renouvellement urbain se justifie pleinement.

Ainsi, cette modification risquerait d'augmenter l'isolement de ce quartier, de le priver d'espace permettant un renouvellement urbain de qualité et éventuellement la réalisation d'équipement permettant d'améliorer les conditions de vie des habitants.

- 5 – Quai des Martyrs de la résistance :

  Le quai des Martyrs de la résistance a fait l'objet, il y a de nombreuses années d'un programme important de logements collectifs (le clos de Rome) supprimant par la même occasion la vue sur l'ensemble du coteau boisé. Seul le bout de la zone prévue, occupé par un site industriel, peut faire l'objet d'une requalification urbaine. Au droit de ce site le coteau est encore très boisé. Le ministère de la culture souhaite par ailleurs une protection du haut du coteau par un zonage UC suivant une limite définie.
  Le commissaire enquêteur souhaite savoir si le maître d'ouvrage à l'intention de passer cette partie en zone UC ?

  Réponse du maître d'ouvrage :

  Oui, la Ville prend en compte la contribution du Ministère de la Culture et de la Communication. Le haut du coteau, sur la rue aux Moines, en dehors des trois maisons de ville récentes accolées dans la continuité de la zone UA, sera maintenu en zone UC.

  Commentaires du commissaire enquêteur

  Le commissaire enquêteur prend acte et se félicite de la décision du maître d'ouvrage, qui va dans le sens de la protection du coteau, en limitant la hauteur de construction autorisée.

- 12 – L'Ile au bac :

  Le commissaire enquêteur s'interroge sur l'intérêt de passer ce secteur de zone d'équipements publics à zone d'activité ?

Réponse du maître d'ouvrage :
La proposition de modification visait simplement à homogénéiser le zonage sur le secteur.

Il n'y a pas d'autres enjeux, la proximité de la RN 184 rendant le terrain inconstructible.

Commentaires du commissaire enquêteur
Ce secteur est aujourd'hui classé en UL (zone d'équipements publics). Dans le cadre de la modification il est prévu de le passer en zone d'activité. Les terrains concernés sont, en grande partie, situés sous la RD 184 ou en contrebas, sur la partie rive gauche de Conflans. Par ailleurs, ils sont à proximité du débouché de la passerelle piétons/vélos, qui relie les deux rives de Conflans. Enfin ce secteur totalement coupé, par la Seine, du reste de la ville de Conflans Sainte-Honorine, est éloigné de celle d'Achères.
Comme le précise le maître d'ouvrage ces terrains sont inconstructibles et les contraintes liées à l'emplacement ainsi qu'à l'état du site ne permettent pas d'installer une quelconque activité. Une réhabilitation de ce lieu et la réalisation d'équipements publiques (ex : aménagement du bord de seine piétons/vélos) permettraient une mise en valeur et d'assurer une meilleure connexion entre les deux rives.

- Zone Ile du Devant :

Dans le dossier de projet de modification il n'est pas prévu de modification de zonage en ce qui concerne la zone N. Toutefois sur le point 16 (application de la loi ALUR) de la partie « extraits du plan de zonage », composé de deux cartes (avant et après modification) le secteur Np a disparu sur la carte après modification. Par ailleurs les couleurs apparaissant sur cette carte ne permettent de faire la distinction entre la zone N et le sous- secteur Nr.
Le commissaire enquêteur souhaite que soit précisé le zonage de l'ile du Devant.

Réponse du maître d'ouvrage :
Il n'y a effectivement aucune mention relative à l'Ile du Devant dans le projet de modification. Les zones naturelles protégées Nr et Np demeurent en l'état en raison de la qualité du site.

Les différentes contributions enregistrées sont sans doute la résultante d'une modification involontaire de la couleur verte de la zone Nr avec un rendu identique à la zone N sur les documents présentés à l'enquête publique.

Commentaires du commissaire enquêteur
La réponse du maître d'ouvrage permet de lever toute ambiguïté. Il est pris acte de celle-ci.

- Règlement :
L'article UC 3 de la zone UC précise : « A compter du 26 mars 2012, aucune voie de desserte ne pourra dépasser 20 mètres linéaires sauf en cas d'agrandissement ou d'amélioration d'un bâtiment existant ». Selon la ville cette mesure est destinée à limiter les divisions de terrains et la construction sur de petites parcelles entrainant une trop

grande densification dans les secteurs pavillonnaires. En zone UC la taille des parcelles construite est très variable. Cette règle conduit, dans un certain nombre de cas, à empêcher la division de grandes parcelles existantes.
Le commissaire enquêteur souhaite savoir si le maître d'ouvrage à l'intention de faire évoluer la règle pour faciliter la division de ces grandes parcelles ?

Réponse du maître d'ouvrage :
La règle vise effectivement à préserver les cœurs d'ilots et à protéger le caractère vert de la zone pavillonnaire UC.

Le projet de modification présenté à l'enquête publique précise le champ d'application de la règle qui exclut les terrains divisés existants avant le 26 mars 2012. En outre, au regard des contributions à l'enquête publique, la définition de la voie de desserte va être clarifiée (cf. proposition de rédaction jointe en annexe).

Commentaire du commissaire enquêteur
Il est pris acte de l'assouplissement de la règle. Un commentaire détaillé figure sur la même problématique dans la partie "3.1.1.1. Observations écrites", observations 3 et 11.

- Mail du 10 septembre 2015 du service urbanisme du maître d'ouvrage :
Monsieur Jean Marc Brichory, instructeur du service urbanisme de la ville de Conflans Sainte-Honorine, demande par ce mail : « il convient de supprimer la dernière phrase de l'article UC 1, ainsi que le figuré du PLU indiquant la zone non aedificandi de mouvement de terrain (elle n'apparait pas dans le SIG, mais semble bien sur le plan de zonage opposable version papier). J'ai vérifié de nouveau, les dossiers de modif du PLU n'en font pas mention »

Cette demande est faite alors que l'enquête est en cours et que le dossier à disposition du public n'a pas pris en compte ce point. La dernière phrase de l'article UC 1 stipule : « Dans le secteur présentant des risques d'effondrement repéré au plan de zonage : Toutes les occupations du sol sont interdites ».

Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur le questionnement exprimé dans ce mail et les impacts de cette demande de modification.

Réponse du maître d'ouvrage :
Cette demande est liée à la rectification d'une erreur dans le règlement avec le maintien d'une disposition devenue obsolète depuis la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains.

Préalablement à la mise en place du PPRNMT, la commune avait mandaté une étude sur les risques naturels liés à la présence de la falaise et des cavités auprès de l'INERIS. Cette étude avait conduit la commune à prendre en compte un périmètre de précaution, qui interdisait toute nouvelle construction dans le périmètre défini par l'INERIS. Ce périmètre ne s'applique plus depuis la mise en œuvre du PPRNM ;

Le maintien de cette mention n'est pas souhaité car elle peut créer des confusions dans l'application de la réglementation liée à la prise en compte du risque.

Commentaires du commissaire enquêteur
La demande a été communiquée durant l'enquête et donc le dossier présenté au public n'intégrait pas ce point. Dans ces conditions, elle ne peut être prise en compte.

3.2. Synthèse des observations et réponses apportées

Les observations émanent pour près de la moitié (30 observations) d'association ou de personnes proches d'associations. Le reste (32 observations) émane de particuliers dont un, à lui seul, a émis 23 observations.

Dans les principaux thèmes qui ont été identifiés, la moitié a reçu, de la part du maître d'ouvrage, une réponse qui a permis de lever un doute sur l'objectif des modifications. Ce sont tous les points qui concernent l'Ile du Levant (zone qui ne fait pas l'objet de modification) et l'ajout apporté au titre I article 3 du règlement. Soit un total de 17 observations.

En ce qui concerne le thème des voies de desserte limités à 20 mètres linéaire en zone UC (5 observations de particuliers) le maître d'ouvrage accepte de faire évoluer la règle afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions à partir de divisions éventuelles de terrains. La règle a été précisée dans un deuxième temps, par le maitre d'ouvrage, suite à la demande du commissaire enquêteur. Toutefois, seul le glossaire a été modifié et il est nécessaire de faire mention de l'évolution dans l'article UC3.

Sur le dernier thème principal, l'évolution du quai Eugène Le Corre qui a fait l'objet de 8 observations contre, dont 2 portent sur les hauteurs en UCa en complément d'observations déjà formulées sur le zonage. Le maitre d'ouvrage souhaite maintenir son passage d'UC en UCa.

Par ailleurs le maître d'ouvrage prend en compte un certain nombre de remarques.
A savoir :

- Protection du coteau sur le quai des Martyrs de la résistance
- Deux observations sur l'article UC 11
- Trois observations sur la zone UCa

Pour les autres observations sur lequel le maître d'ouvrage ne souhaite pas voir d'évolution par rapport au projet, sa position est en règle générale suffisamment étayée ou justifiée.

3.3. Commentaire du commissaire enquêteur

Malgré une communication qui allait au-delà des obligations légales, la participation du public reste modeste pour une ville de cette taille.

Une communication en amont sur certains projets (exemple ile du Devant) aurait sûrement permis d'éviter des inquiétudes légitimes.
Le dossier et le mémoire en réponse fournis étaient très complets.
Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Mesdames Renoncourt, Malemo et Magalhaes de la ville de Conflans Sainte-Honorine sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 10 novembre 2015

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête avait pour objet de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Révisé de la ville de Conflans Sainte Honorine.

Le projet précise certains articles du règlement afin d'éviter tout contournement, volontaire ou involontaire, de la règle fixée. Il permet aussi de modifier plusieurs zones en fonction des objectifs fixés, des contraintes relevées sur certains secteurs ou des erreurs à corriger par rapport à l'existant. Il prend également en compte les dernières évolutions législatives et modifie les documents graphiques en conséquence. Il permet enfin la mise à jour des annexes du PLU.

Le dossier d'enquête, transmis en juin 2015 aux commissaires enquêteurs, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de leur part. Elle a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible. Il était complet et présentait l'ensemble des pièces nécessaires.

D'une durée de 32 jours consécutifs, du 1er septembre au 2 octobre 2015, l'enquête s'est déroulée à l'hôtel de Ville, 63 rue Maurice Berteaux 78700 CONFLANS SAINTE-HONORINE.

L'information du public a été faite de façon large à travers la publicité légale de l'enquête (presse et voie d'affichage) réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur, complétée par un article dans le journal municipal de septembre, un encart sur le site internet de la ville et une exposition dans le hall de la Mairie. A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la ville situé devant la Mairie.

Conformément à l'arrêté municipal, n°X20150451, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en Mairie et sur le site de la ville, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par mes soins, ont été les suivants :

- Mardi 1er septembre 2015, de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 12 septembre 2015, de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 17 septembre 2015, de 16h00 à 19h00 ;
- Mercredi 23 septembre 2015, de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 2 octobre 2015, de 15h00 à 18h00.

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : enquêtepublique.modifplu2015@mairie-conflans.fr

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et aucun incident particulier, qui aurait pu perturber le bon déroulement de celle-ci, n'a été à déplorer.

Lors des permanences 18 personnes se sont présentées et 20 contributions ont été remises générant 62 observations.

Deux registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête. Ils ont été clos le vendredi 02 octobre 2015, à 18 heures, et emmenés par moi-même.

Les observations ont été examinées individuellement et regroupées par thème dans le procès-verbal de synthèse. Seul six personnes publiques associés ont répondu sur vingt-deux consultés, sans aucun avis défavorable. J'ai formulé sept interrogations dans le procès-verbal de synthèse, reprises dans le corps du rapport.

J'ai remis au maître d'ouvrage, en main propre, le procès-verbal de synthèse le lundi 12 octobre 2015, avec une copie des observations.

Le 21 octobre 2015, la ville de Conflans Sainte-Honorine m'a demandé, par mail, un délai supplémentaire pour la remise du mémoire en réponse. J'ai donné mon accord sur un report de la date de remise, de celui-ci, au vendredi 30 octobre 2015. Le mémoire en réponse a été finalement communiqué par mail le lundi 02 novembre et reçu par courrier le mercredi 4 novembre 2015.
A ma demande, un complément de formulation concernant l'assouplissement de la règle, figurant à l'article UC3 zone UC, sur les voies de dessertes limité à 20 mètres linéaires, a été communiqué le lundi 9 novembre 2015.

Dans son mémoire le maître d'ouvrage a répondu point par point à chaque observation ou question.

Il n'y a pas d'opposition globale au projet de modification du PLU. Il s'agit soit d'oppositions ciblées sur un point précis, soit de demandes de précision ou de modification.

Ce projet comprend 15 modifications au niveau du zonage, des évolutions du règlement et une mise à niveau des annexes.

<u>Au niveau du zonage</u> les observations porte sur 9 des 15 zones concernées par la modification. Sur ces 9 zones nous trouvons 11 observations "contre" (dont 5 émanent de la même personne) qui se concentrent essentiellement sur le quai Eugène Le Corre (6 observations dont 3 avec un document identique d'une association). Toujours sur ces 9 zones, il y a aussi 4 "pour"(dont 3 sur la zone UA), 4 "en demande d'un complément d'information" et 1 "en demande de concertation".

Il faut aussi noter 4 observations liées au zonage de l'Ile du Devant, pour laquelle il n'y avait pas de modification de zonage prévue, mais qu'un problème de couleur sur le plan, figurant dans le dossier, avait fait supposer.

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse, a fait une réponse favorable à la demande faite par le Ministère de la Culture et de la Communication, une association et moi-même sur la préservation du coteau dans le secteur du quai des Martyrs de la Résistance. Pour les autres secteurs, objets d'observations, il a apporté les précisions demandées ou argumenté ses choix.

Sur cette partie de la modification je considère que les évolutions se justifient pleinement, excepté pour deux secteurs, par les contraintes rencontrées, des erreurs non corrigées sur le PLU et l'objectif de la commune de développer de l'habitat dans des zones de friches industrielle, de renouvellement urbain à favoriser ou de secteurs avec du foncier disponibles.
Pour ma part, les deux secteurs qui ne doivent pas faire l'objet de modification en raison de leur situation particulière sont ceux des Boutries et de l'Ile aux Bacs, pour sa partie située sous et le long de la RN 184.

- Le secteur des Boutries est composé, pour partie, d'une zone d'habitat collectif classé en zone de renouvellement urbain. Ce secteur est totalement isolé des autres secteurs d'habitat de la commune, puisqu'il est bordé à l'est de la RN 184, au sud du boulevard Salvador Allendé et au nord-ouest de la zone d'activité des Boutries.
  Le projet de modification prévoit de détacher une parcelle non construite située au nord/est du site d'habitat et de la passer de zone de renouvellement urbain en zone d'activité.
  A ce jour le maître d'ouvrage n'a pas arrêté de projet sur cette parcelle. L'implantation d'activité économique, à cet endroit, renforcera l'enclavement de ce quartier ainsi que les nuisances. Cette parcelle constitue actuellement une zone verte tampon entre la RN 184 et une partie de l'habitat collectif.
  L'habitat réalisé en dur sur plusieurs niveaux, construit visiblement dans les années 1960/1970, nécessiterait, s'il doit être maintenu à cet endroit, des travaux de réhabilitation. Le classement de ce secteur en zone de renouvellement urbain se justifie pleinement.

  Le projet de modification actuel risque d'augmenter l'isolement de ce quartier d'habitat, de le priver d'espaces permettant un renouvellement urbain de qualité et éventuellement la réalisation d'équipements permettant d'améliorer les conditions de vie des habitants.
  Il est donc nécessaire, dans l'état actuel des choses, de ne pas changer le zonage de ces parcelles afin de pouvoir engager des actions de requalification sur ce quartier.

- Le secteur de l'Ile aux Bacs dans la partie située sous et le long de la RN 184 est aujourd'hui classé en UL (zone d'équipements publics). Dans le cadre de la modification il est prévu de le passer en zone d'activité. Les terrains concernés sont, en grande partie, situés sous la RD 184 ou en contrebas, sur la partie rive gauche de Conflans.
  Par ailleurs, ils sont à proximité du débouché de la passerelle piétons/vélos, qui relie les deux rives de Conflans. Enfin ce secteur totalement coupé, par la Seine, du reste de la ville de Conflans Sainte-Honorine, est éloigné de celle d'Achères.

Comme le précise le maître d'ouvrage ces terrains sont inconstructibles et les contraintes liées à l'emplacement ainsi qu'à l'état du site ne permettent pas d'installer une quelconque activité.
Je pense qu'une réhabilitation de ce lieu et la réalisation d'équipements publics (par exemple avec un aménagement du bord de seine piétons/vélos) permettraient une mise en valeur et d'assurer une meilleure connexion entre les deux rives.
Ainsi, dans ce cadre il est souhaitable qu'il reste en zone d'équipements publique.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'évolution du quai Eugène Le Corre, je pense que le passage en zonage UCa est cohérent. Ce secteur comporte des constructions de types très différents allant d'un habitat N+1 à un habitat N+3 avec des hauteurs pouvant atteindre parfois près de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Il comporte aussi un certain nombre de constructions protégées, indiquées sur le plan de zonage qui ne peuvent être démolies.

La présence de l'ancien site industriel Diolot destiné à être remplacé par un projet d'habitat collectif, a fait l'objet récemment, selon la ville, récemment d'une présentation aux riverains. Durant l'enquête publique aucune observation n'a été formulée contre ce projet.

Le passage d'une hauteur maximum de construction de 10 à 12 mètres reste toutefois limité et sera d'un faible impact sur le coteau, tout en permettant de réaliser une opération de qualité sur le site Diolot.

Ce quartier se situe entre celui de la gare RER Fin d'Oise et le reste de la ville avec malgré tout une coupure du fait du passage du pont de la RD 184 et la déclivité liée au coteau le mettant, de fait, un peu à l'écart du reste de la ville. Il est aussi très contraint par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Par ailleurs les constructions sont pour la plupart déjà assez hautes et le parcellaire apparait fractionné ce qui limite des opérations d'envergure et donc le risque d'une forte densification.

Toutefois si quelques opérations de rénovation étaient engagées elles auraient pour impact de renforcer la qualité de ce secteur de transition. Le passage en UCa permet aussi d'engager d'éventuelles opérations de rénovation du bâti dans de meilleures conditions.

<u>Au niveau du règlement</u> les observations se concentrent surtout sur le titre 1 Article 3 (7 observations contre), la zone N avec l'Ile du Devant (6 observations) et la limitation des voies de desserte à 20 mètres linéaire en zone UC (5 observations en demande de modification). Les réponses du maitre d'ouvrage permettent de lever l'ambiguïté sur les deux premiers points. Sur le dernier point il accepte un assouplissement mais dont la formulation doit être précisée afin de lever tout risque d'incompréhension. Pour le reste il s'agit surtout d'observations sur des demandes d'évolution du règlement. Le maître d'ouvrage apporte soit les éclaircissements nécessaires, soit étaye ou justifie sa position. Plusieurs observations sont prises en compte et entraineront des modifications du projet.

Dans cette partie je considère que les réponses données par le maître d'ouvrage, aux observations exprimées, sont globalement convenables. Les évolutions constatées du

règlement sont justifiées et n'ai pas, dans ses conditions, d'autres remarques particulières à formuler.

Au niveau des annexes aucune observation n'a été formulée. Pour ma part leur évolution est cohérente et nécessaire. Je n'ai donc pas de remarque particulière sur cette partie.

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet, de formuler des observations et par la même de faire évoluer certains aspects du projet.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet,

Et pour les raisons détaillées dans le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable, avec une réserve et deux recommandations, au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme révisé de Conflans Sainte-Honorine soumis à enquête publique

La réserve est la suivante :

Que soit maintenu en zone de renouvellement urbain, dans le secteur des Boutries, les parcelles, concernées par le projet de modification, afin de pouvoir engager à terme des actions de requalification sur ce quartier.

Les deux recommandations sont :

- Le maintien dans le secteur de l'Ile aux Bacs de la partie située sous et le long de la RN 184 en zone d'équipements publics, afin de permettre la réalisation d'aménagements publics contribuant ainsi à sa mise en valeur et assurant une meilleure connexion entre les deux rives.

- Faire mention dans l'article UC3 des précisions qui ont été apportées dans le glossaire en ce qui concerne l'assouplissement des règles sur les voies d'accès et de dessertes en zone UC.

Fait le 10 novembre 2015

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

PIECES JOINTES