

Département du Val d'Oise (95)

Plan Local d'Urbanisme de LA FRETTE SUR SEINE

Examen des avis des personnes publiques et des conclusions de l'enquête publique

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

arrêté le 12 avril 2012

et présenté en enquête publique

du 10 septembre au 12 octobre 2012

Modifications apportées au dossier pour approbation

NOTE INFORMATIVE

Dossier approbation

*Notification des avis des PPA par la commune
le 04 mai 2012*

Version 10 décembre 2012

Urbaniste :
DESSEIN URBAIN
4, rue de Marines
60 240 MONNEVILLE
tel / fax : 03 44 49 03 14

Le projet de PLU, arrêté le 12 avril 2012, a été soumis pour avis aux personnes publiques associées qui ont un délai de trois mois pour se prononcer. Les derniers courriers ont été envoyés le 04/05/2012, avec retour des accusés de réception jusqu'au 10 mai 2012.

Les avis transmis à la commune jusqu'au 10/08/2012 sont donc considérés. Les avis parvenus hors délais peuvent avoir seulement une valeur de conseil.

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été soumis à enquête publique du lundi 10 septembre au vendredi 12 octobre 2012. La commune a reçu le rapport du Commissaire enquêteur le 26 octobre 2012.

Le dossier de PLU qui sera finalement approuvé, tiendra compte :

- du porter à connaissance complémentaire,
- des remarques émises par les personnes publiques associées,
- des observations formulées lors de l'enquête publique, et reprises dans les conclusions du commissaire enquêteur.

Cette notice fait la synthèse des observations des personnes publiques associées, des remarques du public lors de l'enquête publique et des observations du Commissaire enquêteur. Elle expose la façon dont les observations ont été prises en considération et les modifications qui ont été apportées au dossier de PLU. Elle est jointe à la délibération d'approbation du PLU, et au dossier pour information.

Personne publique / document concerné / remarque	Evolution à apporter / Commentaire	Document modifié			
		Rapport de présentation	PADD + OAP	Règlement zonage	Annexes
Avis de l'État (DDT) – Avis et annexe du 03/08/2012					
Avis favorable sous réserves des modifications suivantes :					
<ul style="list-style-type: none"> – Mise en cohérence du plan de zonage avec le rapport de présentation par la réduction du périmètre de la zone 1AU la Mardelle en délimitant une zone agricole ou naturelle sur 40% de cet espace, – Mise en place d'outils d'urbanisme destinés à favoriser la production de logements sociaux, – Réexamen de l'opportunité d'un recours à des règles d'urbanisme susceptibles de limiter la densification du territoire notamment en zone UH et apport des justifications nécessaires en cas de maintien de celles-ci. 					
Compatibilité avec le SDRIF					
<p>Secteur de la Mardelle : l'intégralité de l'espace urbanisable a été classée en zone ouverte à l'urbanisation (1AU), alors que 40% doivent être maintenus en espace agricole ou naturel (SDRIF 1994). Les OAP ne permettent pas d'identifier de façon certaine la localisation de ces surfaces agricoles ou naturelles. Le hangar agricole et les surfaces cultivées de plein champ et sous serre sont inclus dans la bande d'implantation du bâti et la zone d'implantation future. Le devenir de cette activité est donc compromis sur ce secteur. Il n'en est pas fait mention dans le rapport de présentation.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Délimiter sur le plan de zonage les surfaces à maintenir dans leur usage actuel agricole ou naturel : zone A ou N (40% de l'espace partiellement urbanisable au SDRIF), avec pour objectif de limiter l'impact du projet urbain sur la fonctionnalité de l'exploitation maraîchère en place. – Retirer les références relatives à la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF 2008 (pages 177 et 181 du RdP). 	<p>En réponse à l'attente d'une traduction réglementaire de l'État, la commune envisage de modifier les limites de la zone N limitrophe, sur la zone 1AU pour englober les fonds de parcelles devant rester en espace naturel, et ajuster les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p> <p>p. 191 du rapport de présentation (RdP) argumentaire à compléter</p> <p>Supprimer la référence au SDRIF 2008</p>	<p>Mise à jour de la présentation des zones page 127-128 et 133, du tableau de surface page 179, et compatibilité avec le SDRIF page 205.</p> <p>Mise à jour des extraits du plan de zonage</p> <p>Justification et explication zone 2AU</p> <p>Supprimer référence au SDRIF 2008 page 177 et 181</p>	<p>Modification des OAP page 6</p>	<p>Modification des limites des zones 1AU et N</p> <p>Évolution de la zone 1AU en zone N pour assurer la pérennité à moyen terme de l'exploitation agricole</p> <p>Réglementation de la zone N pour évolution de l'existant au niveau de l'activité agricole</p>	
Prise en compte des objectifs de construction de logements sociaux					
<p>Article 55 de la loi SRU 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, soit 369 logements sociaux. 28 logements sociaux en 2012 soit 1,5% du parc Bilan triennal années 2008/2010 : la commune n'a réalisé que 15 logements sur les 52 demandés, soit 32,7% (arrêté préfectoral de carence le 21 juillet 2011). Objectif 2011/2013 : 52 logements sociaux à produire.</p> <p>Les possibilités de construire offertes par le projet de PLU dans les zones 1AU, 2AU et UE ne permettent pas de garantir l'objectif considéré comme réaliste par la municipalité, soit la production de 220 logements sociaux d'ici 2025.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Délimiter des secteurs définissant des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme. – Instituer des emplacements réservés en vue de réaliser des 	<p>La commune a institué une veille foncière dans le cadre d'une convention avec l'EPF-VO</p> <p>De plus, une délibération a été prise pour accorder des possibilités de dépassement du COS pour les logements sociaux</p> <p>Le rapport de présentation p.121, évoque un projet de développement de résidence personnes âgées d'importance dans la zone 2AU pour améliorer le taux</p> <p>Les ER D et F sont créés pour cela (vocation pour le logement social</p>	<p>Reprise du raisonnement et de la cohérence des chiffres de la partie 5 : pages 113 à 120, en particulier pages 116 et 119. Et pages 129, 135 -136</p> <p>Précision du taux de logement social dans la présentation des ER D (100%) et F (50%) page 180.</p> <p>Délimitation d'un secteur de mixité sociale en</p>	<p>Mise en cohérence des chiffres du PADD</p>	<p>Modification de la liste des ER pour préciser ER D (100%) et F (50%)</p> <p>Zonage : Ajout du secteur UAa</p>	<p>Modification de la liste des ER pour préciser ER D (100%) et F (50%)</p>

programmes de logements en respectant des objectifs de mixité sociale (article L.123-2b du code de l'urbanisme).	uniquement). La commune engagera le projet en fonction des opportunités Mise en place d'un secteur définissant des objectifs de mixité sociale sur la zone UA située en bordure de la RD392, avec limite à définir en fonction des conséquences pour la commune. Et taux à définir pour le logement social en fonction de la capacité : 25 % à 30 %	<i>application de l'article L. 123-1-5-16 du code de l'urbanisme dans le secteur RD392 – gare (zone UAa). Avec un taux de 30%. Nouvelle justification page 137, 146, et 181.</i> <i>Argumentaire résidence personnes âgées (accès TC, tranquillité, accès ambulance, besoin, visite...) page 116.</i>		<i>Règlement : modification du chapeau de zone et des articles 1 et 2 de la zone UA.</i>	
Dispositions réglementaires					
Justification insuffisante de la limitation de la surface minimale des terrains constructibles à 500 m ² (p.129 du RdP) Les règles instaurées dans les articles 3, 6, 7, 8, 9, et 13 des zones UG, UH, UE, et AU (p.207 du RdP) ont des effets contraires à l'objectif d'utilisation économe de l'espace (L.110 du code de l'urbanisme et lois Grenelle 1 et 2). – Réexaminer l'opportunité de recourir à ces dispositions réglementaires en particulier article 5 ou bien améliorer la justification dans le RDP sur la base d'une étude spécifique du paysage urbain.	Ajouter des illustrations et compléter l'argumentaire pour réglementer l'article 5 sur cette zone limitée de la commune. Insister sur le fait que cette règle touche 12 % du territoire qui est caractéristique de la commune. L'objectif étant de préserver, dans la continuité de l'histoire communale, les paysages peints par les impressionnistes autrefois, qui font encore aujourd'hui de la commune une « perle du Val d'Oise » Complément p.60 et suivantes + p. 149 du RdP Observation sur la p.207 du RdP = contradiction Cette partie rappelle comment le PLU préserve le cadre de vie, l'environnement et les paysages	<i>Complément : photos du coteau depuis la Seine avec argumentaire sur intérêt paysager (site inscrit) et gestion des risques sur le coteau. Pages 73, 92, 142, 161 à 163.</i>			
Annexe à l'Avis de l'Etat					
Le rapport de présentation					
Prise en compte des documents supra communaux					
Page 173 : Ajouter la référence au PCET de la Communauté d'agglomération en phase d'élaboration et prévu pour fin 2012.	Ajouter cette information inconnue lors de l'arrêt du PLU étude en cours, module patrimoine et service uniquement	<i>Ajout d'information PCET (Plan Climat Énergie Territorial) pages 188 et 220.</i>			
Logement					
Définir un pourcentage minimum de logements sociaux pour les opérations futures sur les emplacements réservés à cet effet.	Indication figurant dans les OAP Les ER D et F sont créés pour la construction exclusive de logements sociaux	<i>Modification de la liste des ER pour préciser ER D (100%) et F (50%)</i>		<i>Modification de la liste des ER pour préciser ER D (100%) et F (50%)</i>	<i>Modification de la liste des ER pour préciser ER D (100%) et F (50%)</i>
Des opportunités foncières sont répertoriées en particulier en zone UH, secteur favorable à la mixité, optimisé par l'intégration de logements sociaux.	Veille foncière avec l'EPF-VO Le règlement ne s'oppose pas à la construction de logements sociaux	<i>Partenariat avec EPF-VO</i>			
Vieillesse du parc de logements, avec augmentation des logements indignes, gisement de renouvellement qu'il conviendrait d'optimiser (division de grands logements pour répondre aux besoins de desserrement et accueillir une population plus jeune).	Le PLU ne s'oppose pas à l'évolution de cette situation, l'évolution dépendra des initiatives privées. La commune assure une veille foncière dans le cadre d'une convention avec l'EPF-VO et de l'application du droit de préemption urbain, permettant des opérations ponctuelles au grès des opportunités				

Risques					
Risque inondation : Développer davantage la thématique des risques naturels et en particulier le risque inondation (paragraphe à ajouter)	Ajouter ces informations Ce thème est traité en partie 7, p.200 et 217 du RdP Ajout p. 196 du RdP	<i>Ce thème est traité en partie 7, pages 186, 207, 215, et 216, et dans la partie 8 Complément apporté pages 50 et 51, ainsi que page 56 (risque industriel- SIAAP).</i>			
Dissolution naturelle du gypse : Page 47 : ajouter un article sur le gypse, risque présent dans la commune (paragraphe à ajouter). Le rapport de présentation doit bien faire apparaître de quelle façon ces risques sont pris en compte et doit comporter au minimum en annexe leur cartographie.	Ce thème est traité : Carte p.41 + figure + annexe 7b Référence dans les articles 2 Ajouter ces informations	<i>Complément apporté pages 51 et 186.</i>			
Nuisances sonores					
Page 53 : Confusion au niveau des indices Lden (moyenne journalière) ou Ln (22h-6h) exprimés en dB(A). Corriger la date de l'arrêté préfectoral (27 septembre 2001 et non 10 mai 2001). Cartes de bruit présentées (source préfecture du Val d'Oise). La Communauté d'Agglomération a également arrêté des cartes de bruit. Ajouter les informations apportées par la cartographie de la CA du Parisis (paragraphe à ajouter) et les extraits des cartes).	Ajouter ces informations inconnues lors de l'arrêt du PLU Document non approuvé	<i>Ajout d'informations relatives aux nuisances pages 57 à 61 (carte de bruit).</i>			
Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) Faire mention de l'élaboration du PPBE de la CA du Parisis et inclure les conclusions (paragraphe à ajouter). Faire mention de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 (paragraphe à ajouter) Mentionner l'ensemble des voies concernées et leurs catégories.	Ajouter ces informations Etude réalisée en interne par la CAP pour présentation au public en février 2013 (carte sur site agglomération du Parisis)	<i>Ajout d'informations relatives aux nuisances pages 57 à 61 (carte de bruit).</i>			
Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Compléter le paragraphe relatif au PEB (page 57, date de révision du PEB et indiquer représentation graphique en annexe 7o) et ajouter des informations (page 90D : mention de l'arrêté, et page 171 : catégories des voies et avenue des Lilas, rue d'Argenteuil et quai de Seine, voies classées)	Ajouter ces informations Ce thème est traité en annexe 7° + p. 212 du RdP + inscription sur zonage + annexe règlement Revoir classement des voies et lisibilité de l'inscription graphique sur le zonage	<i>Ajout d'informations relatives aux nuisances pages 57 à 61 (carte de bruit).</i>		<i>Amélioration de la lisibilité de l'inscription graphique</i>	
Aspect paysage					
Page 55 : Ajouter les éléments concernant l'atlas des paysages (paragraphe à ajouter).	Ajouter ces informations	<i>Complément d'information page 63</i>			
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables					
Les codes couleur de la carte sont un peu proches (exemple secteurs pavillonnaires pouvant se densifier et préserver l'identité urbaine) Représentation graphique de la zone D du PEB et légende à faire figurer dans la carte puisque mention dans l'axe 5.	Couleur de la légende à contraster Ajouter PEB		<i>Modification du contraste de la légende et ajout d'une inscription pour le PEB (carte page 15).</i>		
Les Orientations d'Aménagement et de programmation					
Mention dans les 3 OAP d'une « zone d'implantation future ». Définir cette qualification et l'échéance prévue pour l'urbanisation de cette zone.	En l'absence d'étude de faisabilité plus avancée, ces éléments ne peuvent être précisés		<i>Ajout d'une échéance pour chaque projet (pages 6, 9 et 13). Modification de l'orientation pour la Mardelle (page 6).</i>		
Le règlement					
Terrains alluvionnaires, zones compressibles Pour chaque zone concernée faire figurer un article d'information	Ajouter cette information Dans les articles 2 du règlement pour les zones concernées	<i>Ajout dans les grilles de présentation du règlement pages 148, 157, 164, 173, 177, précisions page 186.</i>		<i>Complément des articles UA2, UG2, UH2, 2AU2, et N2 du règlement.</i>	
Article 11 : veiller à ne réglementer que l'aspect des bâtiments. L'article 11 peut être complété par des recommandations en annexe du PLU (cahier de recommandations architecturales) sans portée réglementaire.	Rédaction à toiletter			<i>Remplacement du terme matériaux par aspect.</i>	

Ajouter un paragraphe sur les conditions d'intégration des panneaux solaires (paragraphe à ajouter).				Ajout d'un renvoi à la plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans les articles 11. Ajout de la plaquette en annexe 8 du règlement.	
Zones UA et N - article 2 : Corriger la date de l'arrêté préfectoral bruit (27 septembre 2001 et non 10 mai 2001).	Corriger cette information	Correction des mentions relatives à la date de l'arrêté		Correction des mentions relatives à la date de l'arrêté	
Zone 1AU article 2 : Ajouter la mention de l'arrêté préfectoral bruit (27 septembre 2001)	Zone non concernée			pas de modification (zone non concernée)	
Zone UG – article 10 secteur UGa : règle difficile à appliquer du point de vue de l'instruction des permis de construire – Supprimer les dispositions s'appuyant sur les courbes de niveau pour la définition des hauteurs maximales autorisées	Reconduction d'une règle du POS n'ayant pas posé de difficulté jusqu'à présent. Justification dans RdP	Ajout p.81 pour montrer l'intérêt de limiter la hauteur bâtie sur les parcelles situées en contrebas de la rue de la Gare			
Annexes du règlement Erreur dans le classement et la numérotation des annexes IV et suivantes.	Corriger la numérotation des annexes			Correction de la numérotation des annexes du règlement	
Documents graphiques					
Faire figurer les secteurs archéologiques sur le plan de zonage en application de l'article R123-11h du code de l'urbanisme.	Surcharge sur zonage ? Voir possibilité d'information figurant au plan Maintien du renvoi à l'annexe 7			Pas de modification. Maintien du renvoi à l'annexe 7f, et dans les articles 2 du règlement	
Modifier la date de l'arrêté préfectoral bruit (27 septembre 2001 et non 21 septembre 2001).	Corriger cette information	Correction des mentions relatives à la date de l'arrêté		Correction des mentions relatives à la date de l'arrêté	
Divers					
Les documents de travail n'ont pas à apparaître dans le projet de PLU. Supprimer l'esquisse page 184 du RdP.	Retirer cette esquisse de 2009 du RdP	Esquisse retirée			
Mention dans le rapport de présentation que le périmètre du DPU sera actualisé avec le nouveau zonage et que le nouveau DPU sera approuvé à l'issue de l'approbation du projet de PLU. Cependant il est possible de faire figurer pour information le futur périmètre du DPU dans le RdP et sur un plan annexe et de mentionner que celui-ci fera l'objet d'une enquête publique et d'une délibération en même temps que le PLU. Ceci éviterait la nécessité de mettre à jour le PLU par la suite.	Pas d'EP pour instituer le DPU. Ajouter la délibération et le plan concernant le DPU actuel. Possibilité d'instaurer par DCM après approbation du PLU. Dans le cas présent : DPU transféré au Préfet Information présentée dans l'annexe 7i	Pas de modification			Ajout de la délibération concernant le DPU actuel. l'annexe 7i Et d'une information pédagogique
Conseil général du Val d'Oise – Courrier du 08/08/2012					
Éclaircir les éléments figurant dans les tableaux aux pages 100 à 113 du RdP pour une meilleure lecture. La méthode de calcul permettant d'établir les prévisions démographiques et ses impacts sur la production de logements à 2025 nécessiterait une explication. Pas d'autre remarque.	Rédaction à revoir Lien avec remarque DDT95 sur logement social	Reprise du rapport de présentation, partie 5 : pages 113 à 120			
SEDIF - Courrier du 26/07/2012 (observations, note sur l'alimentation en eau, plan du réseau et synthèse 2011 de l'ARS)					
Aucune installation en superstructure sur le territoire communal					
Informations relatives au réseau d'eau potable Ajuster et compléter les données concernant l'eau potable (éléments transmis + note sur l'alimentation en eau potable).	Compléter avec les données transmises				Modification de l'annexe 7c
Gestion alternative des eaux pluviales préconisée par le PLU, attention aux contraintes sanitaires. Ajouter des dispositions proposées par le SEDIF (paragraphe à ajouter).	Ajouter ces informations				
Projet de constructions et d'aménagement : adaptation nécessaire du réseau					

public de distribution d'eau (besoins et défense incendie) dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics					
Chambre de commerce et d'industrie du Val d'Oise / Yvelines - Courrier du 21/06/2012					
Avis favorable	Pas de modification				
Chambre des Métiers et de l'Artisanat Val d'Oise - Courrier du 19/06/2012					
Pas d'observation	Pas de modification				
Commune d'Herblay – Délibération du 28/06/2012					
Avis favorable	Pas de modification				
Demande des précisions sur l'élargissement de l'emprise de la rue de la Ville de Paris.	L'emplacement réservé à été reconduit pour finaliser les alignements entamés sur les parcelles restant à aligner				
DDT Yvelines- Mail du 18/06/2012					
Nécessité de considérer la question de l'assainissement hors département 95 (Achères).	Mention dans le RdP + annexe sanitaire				
Région Ile-de-France- Courrier du 29/08/2012- hors délai					
Cet avis étant parvenu hors délai, en application de l'article L.123-9 du CU, l'avis de la Région Ile-de-France est réputé favorable. Les observations formulées dans l'avis parvenu hors délai peuvent avoir une valeur informative.	Mention dans le RdP + annexe sanitaire				
SIAAP- Courrier du 20/07/2012					
Hors tableau					
Souhaite obtenir un dossier du PLU. Une partie des terrains du site Seine Aval se trouve sur le territoire communal. Aménagements envisagés dans le cadre de la refonte globale de l'usine Seine Aval. Certaines parcelles en bords de Seine devront être remaniées afin de créer des zones de compensation hydraulique dans le respect du PPRI et de l'arrêté d'exploitation du SIAAP.	Information prise en compte	Complément avec les données transmises (SEVESO) page 56.			Complément Notice eau 7c

Avis du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique	Modifications apportées	Rapport de présentation	PADD + OAP	Règlement zonage	Annexes
<p>Observations relevées lors de l'enquête publique et nécessitant des réponses :</p>	<p>Avis du Commissaire enquêteur</p>				
<p>Le Commissaire enquêteur a rencontré 31 personnes à l'occasion de ces trois permanences. 12 personnes se sont exprimés par écrit sur le registre et 11 autres ont adressé un courrier / dossier au commissaire enquêteur.</p> <p>Observations verbales :</p> <p>Le 15 septembre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entretien avec M. LE GOFFIC M. LE GOFFIC souhaiterait le classement de son terrain en zone constructible et réfute les arguments mis en avant par la commune pour le maintien en zone naturelle de sa parcelle Il dépose un dossier, annexé au registre d'enquête publique. <p>Concernant des projets de construction personnels, entretiens avec M. VINTAM, M. GUILLEMINOT, M. MACAIRE.</p> <p>Venue se renseigner sur le dossier (objectifs, contenu , OAP), entretien avec Mme GOMEZ</p> <p>Le 25 septembre</p> <p>Concernant des projets de construction personnels, Entretien avec M. et Mme LAMAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entretien avec M. DACIER M. DACIER vient se renseigner concernant sa parcelle en zone ND au POS et maintenue en zone N au PLU. <ul style="list-style-type: none"> • Entretien avec M. VASLIN M. VASLIN vient se renseigner concernant son terrain de 400 m² placé en emplacement réservé C pour création d'un parking et accueil scolaire ou périscolaire. 	<p>Vont dans le sens du maintien de ce secteur en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les orientations validées par la commune (Objectif de maintien du caractère de la commune et valorisation du paysage par DCM du 23/10/2008, faisant partie du paysage remarquable protégé par axe du PADD - DCM du 19/10/2010), – et les documents supra communaux (secteur de Bois et Forêts au SDRIF, réseau de sentes identifié par le PDUIF, Servitudes d'utilité publique identifiant des risques sur le coteau et couverture végétale permettant de le stabiliser, gestion des risques axe du PADD). <p>Justification renforcée Dans le rapport de présentation</p> <p>Vont dans le sens du maintien de ce secteur en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les orientations validées par la commune (Objectif de maintien du caractère de la commune et valorisation du paysage par DCM du 23/10/2008, faisant partie du paysage remarquable protégé par axe du PADD - DCM du 19/10/2010), – et les documents supra communaux (secteur de Bois et Forêts au SDRIF, réseau de sentes identifié par le PDUIF, Servitudes d'utilité publique identifiant des risques sur le coteau et couverture végétale permettant de le stabiliser, gestion des risques axe du PADD). <p>Justification renforcée Dans le rapport de présentation</p> <p>Les conditions d'acquisition sont prévues au code de l'urbanisme</p>	<p>Justification renforcée Dans le rapport de présentation</p> <p>Justification renforcée Dans le rapport de présentation</p>	<p><i>Éléments de justification renforcés pour la protection du coteau, notamment page 73</i></p> <p><i>Éléments de justification renforcés pour la protection du coteau, notamment page 73</i></p>		

<ul style="list-style-type: none"> • Entretien avec M. LE GOFFIC Évoque à nouveau son projet. • Entretien avec Mme TOUTTAIN M. LOBRY et Maître BARATAU avocat Propriétaires depuis 2005 de deux parcelles secteur de la Mardelle, habitation en caravanes contraire au règlement de la zone ND du POS en procédure avec la commune depuis • Entretien avec M. MACAIRE M. MACAIRE évoque à nouveau son projet de construction en zone UH contrarié par les règles du PLU. N'a pas reçu le courrier de réponse de la Mairie. • Entretien avec Mmes CADOU et PIERREL du Groupe Logement Français Ce bailleur social, dont le projet a été retenu pour l'aménagement du 108, rue d'Argenteuil, souhaiterait que la réglementation concernant les toitures soit assouplie. • Entretien avec Mme MOHOUS Mme MOHOUS n'est pas d'accord avec les orientations d'aménagement concernant le secteur Calmette voisin de sa parcelle (adossement du bâti R+1 contre la limite de sa parcelle). • Entretien avec M. VUITTON, président de l'Association du Tartre Mulet. Dans le cadre de l'aménagement du 108, rue d'Argenteuil souhaite éviter toute dérive dans le développement de l'urbanisation. Sollicite le maintien des anciennes dispositions du POS sur la zone UG pour articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, et 14. Courrier joint au registre. <p>Le 12 octobre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entretien avec M. et Mme PERCEVAL Projet de vente d'un terrain situé en zone naturelle • Entretien avec M. LE GARREC Se renseigne sur les % d'emprise au sol et leur évolution. Signale la dangerosité du carrefour rue des charriots rue Aristide Briand. • Entretien avec M. COMPÈRE Souhaite étendre les conditions d'emprise de la zone UG (30%) à la zone UH (15%) 	<p>Les aménagements réalisés sur ces terrains constituent une infraction au regard du POS du code de l'urbanisme et du PLU à venir. Dans le cadre d'une approche sociale du dossier des solutions de relogement dans l'opération urbaine pourraient être envisagées par la commune.</p> <p>Le commissaire enquêteur remet à M. MACAIRE le courrier de réponse de la commune du 12/04/2012. L'évolution de la bande constructible de 30 m à 40 m aura un effet plus limité pour la protection des cœurs d'îlots le seuil de 1 000m² pour les terrains n'est pas ce qui compte pour la cohérence du paysage urbain depuis la voie et la préservation des espaces de jardin.</p> <p>Il n'y a pas de modifications significatives dans les dispositions de la zone UG entre le POS 1986 modifié le 03/09/2009 et le projet de PLU. Les règles du POS doivent évoluer pour intégrer les évolutions législatives depuis 2000. La ville doit évoluer pour faire face à l'évolution du besoin en logement des franciliens.</p>	<p>Pas de modification</p> <p>Pas de modification</p> <p>Justification renforcée Dans le rapport de présentation</p> <p>Accord pour l'adaptation du règlement.</p> <p>Pas de modification</p> <p>Pas de modification</p>	<p><i>Précision apportée pages 92, et 142.</i></p> <p><i>Précision apportée pages 92, et 142.</i></p>	<p><i>Modification de la rédaction des articles 6, 7 et 11 pour la zone UE et modification de l'annexe expliquant la référence à la hauteur totale.</i></p>	
--	---	--	---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Entretien avec Mme PAULMIER et sa fille Se renseignent sur les projets d'aménagement dans le secteur de la Mardelle où elles cultivent. Attachées à leur bien et à leur activité elles s'opposent au projet. • Entretien avec M. GOUDARD Apporte ses observations sur certains articles du règlement du PLU (articles 2, 3, 5, 6, 7, 14) • Entretien avec M. FAINAS S'étonne que son terrain avec pavillon ne soit pas constructible • Entretien avec M. MACAIRE M. MACAIRE évoque à nouveau son projet de construction • Entretien avec MM. PISSEMBON, LEFFONDRE, THEPAUD, membres de l'Association du Tarte Mulet 1. Souhaite voir modifier les règles en UG maintien d'une surface minimale de 350m², d'un COS et passage du COS à 0,4 au lieu de 0,25 sa suppression va bouleverser le tissu pavillonnaire. 2. Les données démographiques sont trop anciennes 2006 et les objectifs disproportionnés. 3. Zone spécifique anormalement créée en UG pour le 108, rue d'Argenteuil concentration source de nuisance. Trois courriers et pétition de 30 personnes joints au registre d'enquête. <p><u>Observations écrites sur le registre d'enquête :</u></p> <p>Mme LAURENT apprécie la nouvelle réglementation de la zone UG qui lui permet la mise en place de fenêtres de toit</p> <p>Mme BERTHELOT rappelle sa requête. Son terrain de 240m² en zone UH reste inconstructible.</p> <p>M. THUAULT constate que la tuile est autorisée en couverture alors que certains éléments remarquables sont couverts en ardoise. Le bruit sur le viaduc du Ravin n'a pas été suffisamment pris en compte dans le PLU Validité de la délimitation des zones UG rue de la Gare.</p> <p>M.et Mme BRUMENT s'étonnent de ne pas trouver en annexe 7 e une prise en compte des bruits et pollutions olfactives</p>	<p>Le bruit est pris en compte dans le PLU selon arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.</p> <p>Correspond à une reprise des limites du zonage POS et prise en compte de la pente et des paysages</p> <p>Annexe 7 e := bruit aux abords des infrastructures de transport. Les activités artisanales et industrielles relèvent du</p>	<p>Pas de modification</p> <p>Mise à jour des données socio-démographique connues</p> <p>Pas de modification</p> <p>Complément avec carte de bruit de la communauté</p>	<p>Mise à jour données socio – démographiques pages 13 à 21 et 30.</p>		<p>Reprise de la rédaction des articles 6 et 7.</p> <p>Remplacement du terme matériaux par aspect.</p>	
---	---	---	--	--	--	--

<p>de certaines entreprises.</p> <p>Mmes CADOU et PIERREL (Groupe Logement Français) demandent modification de l'article UE11. Recommandation et non obligation de pentes toiture 35 – 45°.</p> <p>M. MATOS indique que les collectifs projetés dans les secteurs La Mardelle et Calmette peuvent porter atteinte à l'intérêt des lieux et créer des nuisances d'accès et circulation.</p> <p>M. ZAGONEL souhaite que les aménagements projetés dans les secteurs La Mardelle et Calmette s'inscrivent harmonieusement dans les quartiers concernés.</p> <p>Mme PERCEVAL souhaite que son terrain devienne constructible.</p> <p>Mme PAULMIER et fille affichent leur volonté de poursuivre leur activité agricole sur le secteur de la Mardelle.</p> <p><u>Courrier joint au registre d'enquête :</u></p> <p>Courrier de M. et Mme DELAPLACE qui souhaiteraient que leur terrain en zone naturelle au POS devienne constructible.</p> <p>Courrier de M. LE GOFFIC qui souhaiterait que leur terrain en zone naturelle au POS devienne constructible.</p> <p>Courrier de l'Association du Tarte Mulet sollicitant le maintien des dispositions anciennes du POS sur la zone UG</p> <p>Courrier de M. MARTIN demandant qu'un accès de desserte de sa propriété soit maintenu sur une parcelle lui appartenant.</p> <p>Courrier de M. MACAIRE qui souhaiterait une bande constructible de 40 m au lieu de 30 m en UH prévue dans le projet arrêté, en cas de terrain de 1000 m² et plus.</p> <p>M. GUILLONARD conteste certaines dispositions du projet de PLU : clôture 1,80m avec partie ajourée sur les 2/3 , les</p>	<p>Règlement sanitaires départemental.</p> <p>Accord de la commune pour adaptation du règlement UE11.</p> <p>Objectifs de construction de logement, répondant aux lois votées depuis 2000. Les collectifs existants sont intégrés.</p> <p>Objectif fixé par délibération et axe d'orientation du PADD Et documents supracommunaux allant dans le sens de la préservation des coteaux naturels : - SDRIF Secteur classé « bois et forêts » au, continuité verte entre la butte boisée de Cormeilles et la vallée de la Seine par une liaison avec les coteaux. - PDUIF liaison douce - SUP risques sur les coteaux</p> <p>Exploitant agricole rencontrée le 11/01/2011, informée du projet, et n'ayant pas alors manifesté son désaccord.</p> <p>La bande de 30m assure la protection des cœurs d'îlots. Le seuil de 1000m² proposé est discriminant. Ce qui compte est la cohérence du paysage urbain depuis la voie et la préservation des espaces de jardin.</p>	<p>d'agglomération, pages 57 à 61.</p> <p>Modification du règlement, article UE 11</p> <p>Pas de modification</p> <p>Modification du zonage 1AU et de la zone N à la Mardelle. Adaptation de l'orientation d'aménagement</p> <p>Pas de modification</p> <p>Pas de modification</p>		<p><i>Adaptation de l'orientation d'aménagement</i></p>	<p><i>Modification de la rédaction de l'article UE11.</i></p> <p><i>Modification du zonage 1AU et de la zone N à la Mardelle</i></p>	
---	---	--	--	---	--	--

<p>pentons de toiture entre 30° et 45°, les tuiles de couverture imposées, les limites séparatives latérales, la limite de 30m des voies en impasse.</p> <p>Courrier du SIAAP transmettant les arrêtés préfectoraux concernant</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prise en compte des SUP applicables en zone cadastrale AL, - les mesures de compensations hydrauliques et paysagères, - la modification de nom et de superficie de la ZNIEFF <p>Rappelle le classement SEVESO seuil haut depuis le 15 décembre 2010 du site Seine Aval.</p> <p>Courrier de M. COMPERE préconise les conditions d'emprise de la zone UG(30%) à la zone UH (15%)</p> <p>Courrier de Mme CHEVIGNY, présidente de l'Association La Frette Village, qui met en garde contre la densification à tout prix et souhaite une gestion du déficit de la construction de logement au niveau intercommunal</p> <p>Courrier de Mme DASSONVILLE qui demande une augmentation de l'emprise au sol dans la zone UH pour atteindre 25%.</p> <p>Trois courriers de l'Association du Tartre Mulet apportant trois observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles règles en UG augmentent le potentiel constructible (superficie minimale supprimée sauf en UH, l'association propose 350m² en UG et le maintien d'un COS et son passage de 0,25 (POS) à 0,4). - Données démographiques trop anciennes pour poser un diagnostic réaliste sur les besoins. Les objectifs apparaissent disproportionnés. - Zone UE anormalement créée en zone pavillonnaire UG pour le projet rue d'Argenteuil <p>Courrier électronique de M.FARDEAU ne comprenant pas que le COS augmente, et souhaitant ne pas autoriser de collectif dans les zones pavillonnaires.</p>	<p>Courrier à prendre en compte pour l'approbation</p> <p>Demande non conforme aux orientations validées pour la zone UH.</p> <p>Demande non conforme aux orientations validées pour la zone UH.</p> <p>La densification de la zone UG n'est pas incompatible avec la préservation du cadre de vie et des paysages. Elle est conditionnée. Il est utile de l'encadrer, car de nombreux projets ont contourné le POS depuis quelques années. Par ailleurs, permettre cette évolution est conforme aux attentes et à l'esprit de l'évolution de la loi = directive DDT95 / État. La suppression du COS est justifiée p. 132 et dans les grilles de présentation du règlement. Cette justification pourra être complétée. Objectifs d'évolution communale réalistes, et inhérent à l'effort de production de logement social (respect de la loi et mixité sociale). Justification p. 108 du RdP. Association du Tartre Mulet associée et consultée pour le projet rue d'Argenteuil remarques, demandes ou observations pour la plupart prises en compte, dans la mesure du possible, par l'aménageur.</p> <p>Courrier arrivé hors délai, non inséré au registre d'enquête</p>	<p>Pas de modification</p> <p>Ajustement et compléments apportés dans le rapport de présentation</p> <p>Obligation de se conformer au cadre juridique en vigueur Pas de modification</p>	<p><i>Ajustement et compléments apportés Page 56</i></p> <p><i>Complément page 144</i></p> <p><i>Le Cos n'est pas réglementé : justification complétée page 144.</i></p>		<p><i>Données postérieures à l'Arrêt Projet du PLU. Le règlement de la zone N n'interdit pas la réalisation d'affouillements et d'exhaussements de sol.</i></p>	
--	--	--	--	--	---	--

<p>Avis favorable au projet de PLU avec une réserve et une forte recommandation :</p>					
<p>• Réserve : Demande que le patrimoine de terres agricoles exploitées dans le secteur de la Mardelle soit préservé pour limiter la consommation d'espace éviter une dissémination de constructions implantées en périphérie de l'agglomération sur une zone d'agriculture vivrière de proximité. Les agriculteurs sont très attachés à leur bien leur outil et leur activité maraichère</p> <p>• Recommandation : Tenir compte des risques d'une densification à tout prix impossible compte-tenu des difficultés de desserte liées à la topographie du site et intervenir au niveau intercommunal pour la résorption du déficit en logements au niveau intercommunal.</p> <p>• Complément :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le dossier « Annexes » doit être amélioré. Pièce 7g « déclaration préalable pour l'édification des clôtures » modifier le titre de l'annexe et ajouter un court texte sur la problématique des clôtures. Pièce 7h « permis de construire et démolir » modifier le titre de l'annexe. Pièce 7i : DPU ajouter une définition du droit de préemption et contexte. Pièce 7j : plan d'alignement ajouter des définitions des termes et les alignements approuvés sur la commune. Pièce 7h : « emplacements réservés » Maintien de la définition suivie du titre « liste des ER » suivie du tableau et mieux localiser C et F dans la colonne affectation de l'emplacement par l'ajout d'un plan réduit pour une localisation des repères des plans. 2. La commune doit tenir compte des adaptations de réglementation consenties dans ses réponses aux observations du public. 3. La commune doit tenir compte des ajustements et compléments demandés par les PPA. 		<p>Les modifications ou précisions demandées ont été apportées dans les documents du PLU</p>	<p><i>Modification de l' OAP secteur de la Mardelle.</i></p>	<p><i>Modification limite de zone AU et N.</i></p>	<p><i>Ajout de compléments les annexes jouent un rôle de lexique</i></p> <p><i>Ajout export plan zonage pour ER annexe 7k</i></p> <p><i>Ajout d'éléments de contexte permettant de mieux appréhender le contenu des annexes, notamment pour les annexes suivantes :</i> <i>7g : édification des clôtures,</i> <i>7h : démolition des constructions,</i> <i>7i : droit de préemption urbain</i> <i>7j : plan d'alignement,</i> <i>7k : emplacements réservés,</i> <i>7o : plan d'exposition au bruit.</i></p>