COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE
AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET
AU PROJET DE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE
DE MONUMENTS HISTORIQUES
DE LA COMMUNE

du

13 juin 2016 au 15 juillet 2016

Le présent document comprend deux dossiers d'enquête publique.

DOCUMENT N° 1

ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

13 juin 2016 au 15 juillet 2016

Le présent dossier comprend deux parties

PARTIE N° 1

RAPPORT D'ENQUÊTE

PARTIE N° 2

APPRECIATION ET CONCLUSIONS

-=-=-=-=-=-=-=-

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS.

-

PIECES JOINTES ET ANNEXES

Ces deux parties sont indépendantes et doivent être considérées comme séparées.
Elles ne sont reliées entre elles que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

SOMMAIRE

PARTIE N° 1

GENERALITES

Préambule **page 5**

Caractéristiques de la commune **page 6**

Objet de l'enquête publique **pages 6 et 7**

RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les étapes de la procédure **pages 7 à 11**

SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Chronologie des registres d'enquête **pages 11 à 20**

Analyse des propositions ou contre propositions produites **pages 20 et 21**

PV de synthèse des annotations et contributions **pages 22 à 27**

Réponse du responsable au PV de synthèse **pages 28 à 36**

PARTIE N° 2

Appréciation du projet de modification du P.L.U. **pages 37 et 38**

Conclusions du commissaire enquêteur **pages 38 à 40**

-=-=-=-=-=-=

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS. **Page 41**

PIECES JOINTES

DOCUMENT N° 1

PREAMBULE

L'article R 123-4 du Code de l'Environnement prévoit : ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur, membre d'une commission d'enquête ou suppléant les personnes, intéressées au projet, plan ou programme soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d associations ou organismes directement concernés par cette opération.
Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur, membre d'une commission d'enquête ou suppléant indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.
Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête. Il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé et personnel.
De même, le Commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire enquêteur de dire le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.
La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.
S'agissant notamment de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 : *Chenu*, est très clair sur ce point : « *considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête* ».
Ainsi à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, ce dernier exprime in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

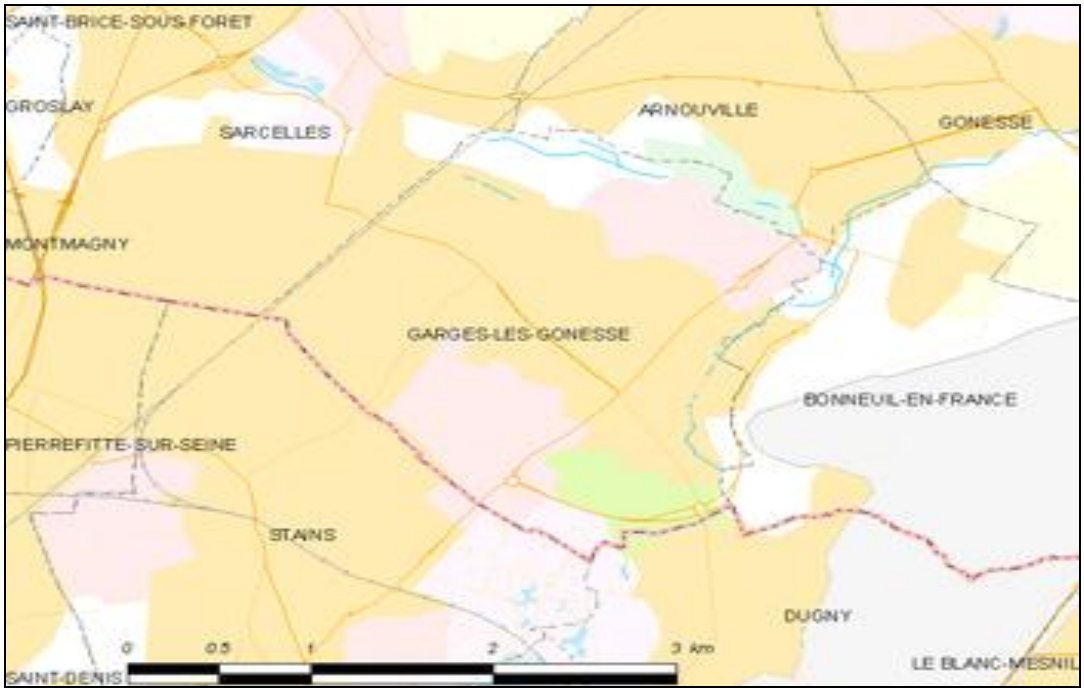
CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Garges-lès-Gonesse (41 000 habitants au recensement de 2012), située à 15 kms au nord-est de Paris, dans le département du Val-d'Oise, s'étend sur une superficie de 5,47 km2 soit une densité de 7638 hab/km2 répartie en sept quartiers.

Elle fait partie depuis le 1er janvier 2016, des 42 communes de la nouvelle Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (344 374 habitants).

La commune est limitrophe de Sarcelles, Arnouville, Bonneuil-en-France, ainsi que de Dugny et Stains dans le département voisin de la Seine-Saint-Denis

PLAN DE SITUATION



OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

La commune de Garges les Gonesse s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 17 juillet 2006. Il a ensuite fait l'objet de quatre modifications dont la dernière a été approuvée en date du 16 novembre 2011.

Le PLU peut faire l'objet d'une révision lorsqu'il est envisagé :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sitesdes paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, et L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement un PLU peut être révisé par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Ainsi Le projet de PADD expose l'enjeu et l'ambition de « poursuivre l'évolution de la ville en s'appuyant sur un projet global qui doit permettre d'améliorer la qualité de la Ville et la qualité de vie de tous les Gargeois ». Il se décline en deux grands axes :
1. Garges-lès-Gonesse, une Ville qui répond aux besoins de tous ses habitants ;
2. Garges-lès-Gonesse, une Ville de projets et de développement ; une Ville ouverte sur l'extérieur.

Le Maire par arrêté du 20 mai 2016 (annexe 1) faisant suite à la délibération du conseil municipal du 30 avril 2014 a ordonné la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui a pour objet :

- Permettre la poursuite de la réalisation du projet de renouvellement urbain ;
- Préserver l'identité des quartiers d'habitat pavillonnaire ;
- Protéger et mettre en valeur les quartiers dits du « Vieux Pays », « Carnot », « Croix Buard » ;
- Définir un parti d'aménagement et en inscrire la traduction réglementaire ;
- Poursuivre la politique d'accompagnement du logement et de sa diversification ;
- Redéployer l'activité économique autour de projets structurants ;
- Améliorer la desserte du territoire (routière et en transports en commun) ;
- Mettre en valeur et développer des équipements publics ;
- Structurer les trames verte et bleue autour d'espaces remarquables ;
- Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine, des paysages et de l'environnement.

CADRE JURIDIQUE

Cette révision du Plan Local d'Urbanisme est faite conformément à l'article L123-13 du code de l'Urbanisme, et aux articles L123-1 et R123-1 du code de l'Environnement.

DEROULEMENT CIRCONSTANCIE DE L'ENQUETE

Désignation et actions du commissaire enquêteur

Par ordonnance du 9 mai 2016 (annexe 2), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE m'a désigné, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Roland BARRERE comme commissaire enquêteur suppléant, inscrit sur la liste d'aptitude, pour cette enquête domiciliée à la mairie de GARGES-LES-GONESSE– Service du développement, de l'aménagement et de l'habitat.

Je certifie avoir pris connaissance du dossier, constitué notamment des pièces suivantes **:**

■ L'arrêté municipal en date du 20 mai 2016 prescrivant la révision du Plan local d'Urbanisme.

■ l'information et la présentation pour observations éventuelles de cette révision envoi le 19 février 2016 aux services administratifs de l'Etat, de la Région et du département, aux collectivités territoriales

concernées ainsi qu'aux parties intéressées par le projet conformément aux dispositions de l'art L.123-13-1 du code de l'urbanisme institué par la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

Préfecture du Val d'Oise
Conseil Régional de l'Ile de France.
Conseil départemental du Val d'Oise
Chambre de Commerce et d'Industrie.
Chambre des Métiers
Syndicat des Transports d'Ile de France
Chambre interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France
Président de la communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France
Architecte des bâtiments de France STAP
SIAH
CIF
SNCF
RATP
EPA Plaine de France
Etablissement public Territorial Paris Terre d'Envol
Agence des Espaces verts IDF
Maire d'ARNOUVILLE
Maire de BONNEUIL EN FRANCE
Maire de DUGNY
Maire de SARCELLES
Maire de STAINS

Le 15 juillet 2016 date de clôture de l'enquête publique huit contributions étaient parvenues et consultables dès leur réception.

■ Le dossier de révision du PLU comprenant les pièces suivantes :

Note de synthèse pour l'enquête publique comptant 28 pages
Bilan de la concertation 58 pages
1 – Pièces administratives
2 - Rapport de présentation
    2-1 Diagnostic et état initial de l'environnement 75 pages
    2-2 Justifications 73 pages
    2-3 Evaluation environnementale 70 pages
3 – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
    3-1 PADD complet 32 pages
    3-2 PADD abordable public 27 pages
4 – Orientations d'aménagement et de programmation 12 pages
5 – Document graphique – plan de zonage au 1/5000
6 – Règlement 101 pages
7 – Annexes
8 – Avis des Personnes Publiques Associées
    -DDT service urbanisme
    -Direction régionale des affaires culturelles – ABF
    -CCI du Val d'Oise
    -DDT service de l'agriculture de la forêt et de l'eau – CDPENAF
    - Conseil départemental
    -EPA Plaine de France
    -SIAH
    -STIF

LA CONCERTATION

La révision du PLU est une action importante et s'effectue dans les mêmes conditions que celles qui ont prévalu à l'adoption du PLU.

Une concertation avec la population et les acteurs de la vie publique a été décidée par la délibération du conseil municipal en date du 30 avril 2014 conformément aux articles 123-2 à 6 et L 600-11 du code de l'urbanisme.
Celle-ci a été multi forme et s'est déroulée du 30 avril 2014 au 27 janvier 2016 date à laquelle le bilan de la concertation a été présenté.

Déroulement

- Ouverture d'un registre de concertation tenu en mairie
- Une exposition publique itinérante a présenté le projet (11 présentations)
- La révision a fait l'objet de 10 parutions dans le journal municipal Garges l'Hebdo, l'hebdo Plus et Garges le mag.
- Des réunions avec les conseils de quartier ont eu lieu en novembre et décembre 2014
- Trois réunions publiques ont été organisées les 11 mars, 16 septembre et 6 novembre 2015 présentant les objectifs de la révision : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'Aménagements et de programmation ainsi que le projet de zonage.
- Un stand a été tenu au forum des associations
- Un questionnaire a été diffusé dans chacun des foyers de la commune en novembre 2014, seul 1% des ménages ont répondu.
- Des ateliers de balades urbaines ont été organisés
- Deux clips PLU ont été tournés et étaient visibles sur le site internet de la commune.

Le bilan de cette concertation a été présenté au conseil municipal qui l'a pris en compte dans l'élaboration du projet de révision du PLU proposé à l'enquête publique.

Modalités de l'Enquête Publique : action d'information et bilan de la concertation.

En application des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation avec les habitants s'est déroulée dans les conditions suivantes :

Monsieur le maire de GARGES LES GONESSE a prescrit, par arrêté municipal en date du 20 mai 2016 l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que l'enquête s'est déroulée:

du 13 juin au 15 juillet inclus, soit pendant 33 jours consécutifs aux heures habituelles d'ouverture de la mairie soit :
Les lundis, mardis, mercredis de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 18H00
Les jeudis de 13H00 à 19H30
Les vendredis de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00

J'ai paraphé les pages du registre d'enquête, page par page, ainsi que les pièces du dossier mis à la disposition des habitants de la commune.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à l'occasion des permanences, arrêtées d'un commun accord avec la municipalité selon le planning ci-dessous :

Date	Jour	Lieu	Heure
13 juin 2016	Lundi	Direction de l'Aménagement	9H00 à 11H30
22 juin 2016	Mercredi	Direction de l'aménagement	14H00 à 17H15
5 juillet 2016	Mardi	Direction de l'aménagement	14H00 à 17H15
15 juillet 2016	Vendredi	Direction de l'aménagement	14H00 à 17H15

Publicité de l'enquête.

Un affichage a été effectué plus de 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée en Mairie et sur les 42 panneaux administratifs de la commune, sur les panneaux lumineux d'informations. Un constat a été établi qui atteste de la présence des affiches sur les panneaux de la ville (cf PJ 1)

Les dates de l'enquête ont été annoncées par voie de presse dans deux journaux (annexe 3), au plus tard 15 jours avant de début de cette dernière et rappelées dans les premiers jours suivants son démarrage,

1ère parution:

dans : L'ECHO, LE REGIONAL le 25/05/2016
dans : LA GAZETTE DU VAL D'OISE le 25/05/2016

2ème parution:

dans : L'ECHO, LE REGIONAL le 15/05/2016
dans : LA GAZETTE DU VAL D'OISE le 15/06/2016

Le Magazine d'informations municipales du 10/06/16 N° 258 et le N° 261 du 8/07/16 consacre deux encarts à l'enquête publique (P.J 2). Le site Officiel de la Ville rappelle l'enquête pendant toute la durée de celle-ci (Annexe 4). Le 15 juillet 2016, le Parisien rubrique Val d'Oise consacre un article (P.J 3)

L'enquête publique s'est terminée le 15 juillet à 17H15 et j'ai clos le registre d'enquête.

La Mairie de GARGES-LES-GONESSE m'a remis, à la fin de l'enquête, un certificat d'affichage (PJ 4 et 5) attestant de la présence de l'avis d'enquête en mairie et sur l'ensemble des panneaux administratifs, sur les panneaux électroniques ainsi que sur le site internet de la commune et j'ai personnellement effectué un sondage de l'affichage avant chaque permanence.

J'atteste que les conditions réglementaires de publicité ont été respectées.

J'ai exprimé mes conclusions motivées objectivement, dans les délais impartis selon l'arrêté municipal en date du 20 mai 2016, après avoir étudié et pris en considération les remarques, propositions ou contre propositions élaborées tant par les PPA que par les personnes s'étant déplacées au cours de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de GARGES-LES-GONESSE dans les conditions prévues au titre 1er de la loi du17 juillet 1978 concernant l'accès aux documents administratifs.

Rencontres avec l'organisateur de la révision du PLU

Le 24 mai 2016 j'ai été reçu avec mon suppléant par Madame HELLEC Directrice du développement, de l'aménagement et de l'habitat pour présentation du projet de révision du PLU et détermination des règles pour l'enquête publique.

J'ai effectué une visite des lieux objets des OAP ce qui m'a permis de bien situer son environnement mais aussi ses enjeux.

Le 29 juin 2016 à ma demande une **réunion** avec Monsieur le Maire de la commune a été organisée **afin de connaître sa position** sur les remarques formulées par les PPA. A cette occasion, il a été rappelé que les conclusions du commissaire enquêteur peuvent être de trois ordres soit :

- **Avis favorable** si le commissaire enquêteur approuve sans réserve le projet, il peut l'assortir de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non l'avis reste favorable
- **Avis favorable sous réserves** le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable. Celles-ci doivent être toutes acceptées par le maître d'ouvrage sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant défavorable. Cela implique que ces conditions soient :
  - Réalisables (càd puissent être levées par le maître d'ouvrage lui-même)
  - Exprimées avec clarté et précision afin de ne laisser subsister aucune ambiguïté.
- **Avis défavorable** si le commissaire enquêteur désapprouve le projet, plan ou programme.

L'avis doit permettre d'éclairer la décision d'approbation ou non de la révision par le conseil municipal, mais ne le lie pas

Je peux attester que les points relatifs à l'organisation, en particulier que :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates des permanences, lieux des permanences, etc.)

- les conditions réglementaires (procédure) de déroulement des enquêtes (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.),

- la composition des documents d'enquête.

Ont tous été respectés.

Je tiens à remercier Madame la Directrice du développement, de l'aménagement et de l'habitat pour son accueil, son dévouement et son professionnalisme dont elle a fait preuve tant à mon égard qu'auprès des gargeois qui se sont déplacés.

SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les personnes publiques associées

- Vingt et une personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées, huit d'entre elles ont fait parvenir dans le délai de trois mois imparti leurs remarques et avis. Une neuvième a produit sa participation hors délai mais sera prise en compte car elle concoure à la sécurité du document révisé.

- Le CDPENAF émet un avis défavorable

- L'Etat, La chambre d'agriculture, le Conseil Départemental, l'architecte et urbaniste de l'Etat émettent un avis favorable sous conditions

- La CCI, l'EPA Plaine de France et le SIAH émettent un avis favorable

Elles faisaient partie du dossier présenté et visible pendant toute l'enquête.

Mon avis :

Les remarques, avis et propositions faites ne sont pas développés ci-dessus, ils font l'objet d'une saisine de la commune (PV de synthèse), car ils demandent un positionnement ferme s'agissant soit de la compatibilité avec les documents supra communaux soit du domaine décisionnel de l'exécutif communal.

Chronologie du registre d'enquête

Déclaration liminaire

« Dans les conclusions de son rapport, le commissaire enquêteur doit exprimer son avis personnel sur le projet soumis à l'enquête.
Il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête » (CE 75.762, 27/10/1970, Chenu).
Son rapport constitue une aide pour l'autorité compétente qui seule restera responsable de sa décision.

SYNTHÈSE des ANNOTATIONS

Les annotations ou observations présentées par le public ont été formulées sur le registre d'enquête ou annexées à celui–ci :

Le 13/06/16
Une annotation

de **Mr MANGIN, Mathieu-** NGDITO
« *Consultation du dossier* »

Mon avis : sans commentaire

Du 14 au 21/06/16
Aucune annotation ou observation

Le 22/06/16

Deux participations pages 2

de Mr WILHEM MARCENY représentant la SCI DUCHER

*« Entretien avec le commissaire-enquêteur. Je ferai parvenir une correspondance par courrier postal pour détailler les thèmes abordés du domaine de la Sapinière »***.**

Mon avis :

Attente de la correspondance

de Mr Gilbert BENMOUSSA représentant la SAS JLM Invest

« Entretien avec le commissaire-enquêteur. Un dossier sera remis lors de la prochaine séance de consultation ».

Mon avis :

Attente de la remise du dossier

Du 23 au 30/06/16

Aucune annotation ou observation

Le 1er juillet 2016

Trois annotations et deux remises de participations sur papier libre
Pages 3 et 4

De Mme A.CHAPPUIS une habitante de Dame Blanche

« *Les habitants sont en demande d'un centre commercial digne de ce nom avec des commerces diversifiés, dans la propreté et la sécurité.*
Une nouvelle configuration du quartier, désenclavement, requalification des entrées d'immeubles, des parkings en nombre suffisant.
Il faut impérativement revoir le stationnement des voitures, ne plus permettre l'entrée des véhicules de plus de 3T5 ainsi que leur stationnement. Toute la circulation est à revoir, c'est un quartier dont la construction date des années 60 et la dernière réhabilitation de 1995.
Il est grand temps de rénover tout le quartier. »

Mon avis :

Les constats et attentes relayés par la participation ci-dessus paraissent légitimes et fondés.
Le quartier de la dame blanche fait l'objet d'une attention toute particulière dans la révision du PLU proposée. Une orientation d'aménagement et de programmation a été spécialement dédiée. Celle-ci devrait permettre de poursuivre les opérations de résidentialisation engagée dans le quartier, reconstituer une polarité sur l'avenue Charles de Gaulle (commerces/activités et logement), développer une offre nouvelle de logements (démolition/reconstruction), maintenir et développer une offre d'équipements répondant aux besoins des habitants…

Le problème du stationnement et de circulation pourrait être revu à l'occasion du renouveau du quartier.

De Mme Monique LACHAUD une habitante de la Dame Blanche Nord

« *Je suis pour un tramway T5 qui ira de la gare et traversera toute la ville, plus de mobilité et une ville embellie. Pour la maison des Arts vous prévoyez sa démolition. Cette disparition est dommage, il faudrait conserver ce service public. Cette maison permet d'éveiller les plus jeunes à la culture. Si elle ne peut être conservée, alors la déplacer ailleurs* **»**

Mon avis :

Comme pour la personne précédente l'intérêt porté au quartier est évident.
La maison des arts sera bien détruite mais sera reconstruite en bordure du quartier par la création d'un équipement à fort rayonnement social et culturel.

De Mme Eugénie GONZALEZ une habitante du quartier de la Dame Blanche Nord

« Habitante du quartier de Dame Blanche Nord depuis des années, j'aimerai savoir quand tout va voir le jour ?
Quels appartements vont être détruits exactement ? Le centre Social va être refait et quand ?
Et le centre commercial il va être refait bientôt ? Il faudra surtout dire aux gens d'arrêter de donner à manger aux pigeons car ça ramène tout ces oiseaux et aussi des rats.
Pour vous dire qu'on veut un beau quartier comme les autres, on a vu que ça commence avec des tours en moins alors il faut continuer ».

Mon avis :

Les interrogations soulevées doivent conduire la commune à poursuivre l'information auprès des habitants sur un calendrier prévisionnel dès qu'il sera possible de le réaliser.

Deux courriers remis ou envoyés.

De Mme Josiane BONNET (Pièce 1)

Au sujet du Fort de Stains, elle constate en synthèse :

- *« Une insécurité importante à cause des motos de tous gabarits, des chiens dangereux en liberté, bandes de jeunes douteux,*
- *Infrastructure sportives et autres existantes dégradées,*
- *Non respect des barbecues fixes pour ceux individuels avec dépôts des déchets sur place ect...*
  Elle souhaite
- *Des passages réguliers de la Police Municipale à cheval et autres moyens de surveillance (caméra)*
- *Des clôtures tout autour avec entrée(s) sécurisée(s) afin d'interdire les engins motorisés,*
- *Plus de poubelles afin de limiter les déchets*

- *L'idée d'un mini parc de la Courneuve serait agréable avec pourquoi pas un plan d'eau, des pistes cyclables délimitées, des parcours de randonnées pédestres, des toilettes qui manquent cruellement, un lieu de restauration détente (gaufres, crêpes, boissons, glaces ...) des bases de jeux pour les plus jeunes »*

Mon avis :

Le fort de Stains fait l'objet de l'OAP trame verte et bleue avec pour objectif de le réaménager en véritable parc urbain et familial afin d'offrir un espace de respiration supplémentaire aux gargeois ce qui devrait rassurer les habitants.
Les sujets de préoccupations évoqués ainsi que les propositions avancées devraient faire l'objet d'une saisine du conseil de quartier pour qu'elles puissent être relayées vers la commune lors de la mise en œuvre de l'OAP.

Courriel de Mme Christelle SEILLER chargé de projet au STIF (Pièce 2)

« Réponse du STIF sur la compatibilité du PLU avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF).
Vous trouverez en pièce jointe un tableau d'analyse des normes de stationnement figurant au règlement, qui les compare avec les prescriptions et recommandations du PDUIF. Je me permets de vous l'adresser dans le cadre de l'en quête publique.
Cet avis ne porte que sur la compatibilité du règlement du projet de PLU arrêté avec les prescriptions et recommandations concernant les normes de stationnement dans les constructions neuves issues du PDUIF et applicables à votre commune ».

Mon avis :

Bien que le STIF ait été consulté en qualité de personne publique associée et n'a pas répondu dans le délai des trois mois, ce courriel et sa pièce jointe participe à la sécurisation des règles édictées par le règlement du PLU révisé.

Le 04/07/16
3 participations

de Mr Vincent MONTILLY – Immobilière 3F (Pièce 3)

« *Immobilière 3F est engagée aux côtés de la ville de Garges les Gonesse dans le cadre du vaste projet de rénovation urbaine pour le quartier de la Dame Blanche Nord.*
Nous souhaiterions profiter de l'enquête publique en cours pour formuler par le présent mail, une remarque sur les règles d'urbanisme qui s'appliqueraient sur ce quartier.
Ce quartier se situe en zone UC. Le règlement applicable à cette zone interdit les constructions à destination de commerces, à l'exception des espaces identifiés sur le plan de zonage en tant que linéaire commercial. Ce qui est le cas du secteur des « Portes de la ville ».
Le projet urbain dessiné par l'atelier Ruelle pour le renouvellement de la Dame Blanche prévoit que du commerce et de l'activité s'implantent également sur les lots 10 et 11 du projet

en bordure de l'avenue Charles de Gaulle. Cette perspective est clairement identifiée dans l'orientation d'aménagement et de programmation numéro 1 « OAP Dame Blanche » par l'aplat hachuré représentant l'objectif de « reconstituer une polarité sur l'avenue Charles de Gaulle.
Or dans sa version actuellement soumise à enquête, le zonage n'autorise pas, en l'absence de linéaire, une implantation de commerces ou d'activités »

Mon avis :

Cette question doit être posée au service du développement, de l'aménagement et de l'habitat pour savoir s'il s'agit d'une erreur ou d'une volonté affirmée.

De Mr Antoine CHARDON co-fondateur de Pand'Happy (Pièce 4)

« Suite à une étude menée sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, je me permets de vous faire part d'une remarque concernant l'article UH5 concernant « l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques »
Une dérogation présente dans l'ancien PLU n'a pas été proposée dans la révision.
Suit l'énoncé de l'ancien article.
Pourriez-vous considérer la ré-introduction de ladite dérogation dans la révision du PLU ».

Mon avis :

La proposition formulée sera présentée au service de la ville compétent.

De la SCI DUCHER (Pièce 5)

Dossier reçu de 3 pages

Synthèse : Concerne le secteur de la Sapinière. Il a bien été relevé les remarques de l'Etat concernant :
- le dépassement de 4,7 ha de la superficie d'extension autorisé au titre des secteurs de développement mobilisable,
- la création ou l'extension d'un espace naturel de 5 ha à préserver au titre du SDRIF dédié au prolongement de la coulée verte,
- l'assouplissement en matière de construction de logements dans la zone C du PEB permis par le Contrat de Développement Territorial.

Pour les deux premiers points, il est proposé une nouvelle répartition des espaces qui ne restreint pas le développement de la ZAE de la Sapinière.
Il en est de même pour les franges naturelles bordant le parc Georges Valbon. Le fait de créer plusieurs espaces mobilisables au sein de la ZAE, dont les surfaces cumulées représentent la surface totale prévue par le CDT permet une meilleure harmonie entre les activités économiques et écologiques.
Il sera ainsi créé plusieurs espaces à taille humaine répartis dans le Domaine de la Sapinière qui offriront des lieux de vie pour les usagers, tout en préservant la faune et la flore.

La zone de la Sapinière se trouve dans la zone C du PEB donc pourrait bénéficier des dispositions de l'avenant au CDT et participer à la création des logements manquants de la commune. Création d'une zone résidentielle.
Enfin il est demandé un éclaircissement sur les surfaces retenues de la zone AUis.

Mon avis :

Les interrogations soulevées rejoignent l'avis restrictif des services de l'Etat sur cette zone de la Sapinière.
Les propositions d'aménagement pour ce secteur doivent faire l'objet d'une étude complémentaire des services de la Mairie.

Le 5/07/16
Une annotation – une remise d'un dossier.

De Mr Gérard Lenain

« *Concernant le sport, le gymnase Jean Jaurès est trop vieux. Réagissez, le terrain de foot ressemble à un terrain de pétanque* ».

Mon avis :
Ce sujet devrait utilement être relayé auprès du conseil de quartier qui pourrait faire remonter les propositions.

Dossier remis par la Société JLM Invest (Pièce 6)

5 pages et 3 plans

Synthèse : JLM Invest propriétaire des immeubles au 43/45 et 47 boulevard de la Muette, parcelles cadastrées AS n°53 et 54 présente une description détaillée de ces deux immeubles et de l'activité déployée, il est demandé une modification de zonage concernant la zone d'installation de ces immeubles.
Cette zone est actuellement en zone Ula, c'est-à-dire zone d'activités économiques, le règlement autorise les commerces sous réserve qu'ils soient liés aux activités industrielles et artisanales exercées à titre principal. Elle est voisine de la zone Ulb qui elle regroupe les activités à vocation commerciales
Or depuis des années, une partie des locataires notamment ceux du 47, exercent des activités commerciales à titre principal.
Afin de maintenir l'activité et les emplois induits,

- il est proposé la création d'une zone transitoire Ulc, entre la voie de connexion n°5 projetée et la parcelle Ulb où se situe le centre CORA, dans laquelle il y aurait autorisation d'exercer une activité d'industrie, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt ou de commerce sous réserve que l'activité commerciale n'excède pas 30% de la surface plancher des bâtiments de l'ensemble de la zone Ulc.

- Adaptation des normes de stationnement, mutualisation pour s'ajuster à la réalité des occupations.

Mon avis :

Cette demande fait suite à un refus de Permis de construire en mars 2016 (sic JLM Invest) au motif que cet établissement aurait une vocation commerciale non conforme au zonage du PLU applicable.
La révision du PLU est l'occasion pour la commune de concrétiser ses objectifs dans l'intérêt général.
La proposition de modification de zonage demandée doit être instruite par les services de la mairie qui ont une connaissance parfaite de la situation.

Le 06/07/16
Aucune annotation ou observation

Le 07/07/16
Une annotation

De Mr Jacob Yvon

« Sur la Sapinière, quelle réponse sur la demande préfectorale de supplément d'étude ?
Dans le quartier de la Croix Buard à la valeur de la qualité de vie actuelle. Nous demandons, comme cela est écrit dans le document une forte présence paysagère le long des rues Demusois et Jean Moulin ».

Mon avis :

S'agissant du supplément d'étude, la question est posée à la municipalité et la réponse sera importante quant à la sécurité juridique du document.
La frange paysagère prévue au document soumis à enquête a été voulue pour assurer une transition entre le quartier pavillonnaire et la nouvelle ZAE, elle ne devrait pas être remise en cause.

Le 08/07/16
Une annotation

de Mme Gisèle FREY

« Dans le PLU, il est prévu de construire de nouveaux logements ; c'est une bonne chose pour les jeunes qui pourront trouver des appartements. Avez-vous pensé aux services publics (poste, crèches, médecins, commerces etc…) ».

Mon avis :

Avis favorable. La réflexion entreprise lors de la construction de logements prend en compte les aspects importants que sont les services nécessaires à une bonne intégration de la population future.

Le 11/07/16
Un courrier reçu

Du Collectif pour la défense et l'extension du parc de la Courneuve Georges Valbon (Pièce 7)

Synthèse :
Après un rappel sur la préservation du Parc,
« *le collectif milite pour que ce parc soit préservé de tout mitage et qu'il soit agrandi. Or l'unité de ce parc de 400 ha est aujourd'hui menacée par divers projets de constructions d'ici 2024 qui le priveraient d'environ 80 ha. »*
Le projet de PLU et son OAP de la Sapinière ne protège que 5 ha du parc, Cette OAP et le zonage AU laissent entendre que le secteur de la Sapinière pourrait être urbanisé.
Une OAP protégeant 20ha du parc et un zonage en N sur le secteur de la Sapinière seraient plus appropriés. »

Mon avis :

Le secteur de la Sapinière ne fait pas partie du Parc Georges Valbon mais le jouxte. La destination voulue par la commune intègre cette proximité mais recherche aussi à valoriser sa situation géographique pour développer une activité liée à l'aéronautique très porteuse en matière d'emploi.

Le 12/04/16
Une annotation

De Y, FRITSCH

« Je suis d'accord avec la requête concernant le Parc départemental G.Valbon, préserver notre environnement et l'étendre. »

Mon avis :

Aucun commentaire.

Le 13/07/16
3 participations reçues

Anonyme (Pièce 8)

« Les nouvelles immeubles sont très beau avec des toits comme des maisons ? C'est bien comme ça il faut changer la ville avec plus de belles maisons s'il vous plait. »

Mon avis :

Aucun commentaire.

2 courriels identiques (Pièces 9 et 10)

demandent la modification dans le règlement des articles UC2, UC4, UC9, UC 12 et UC 13 et proposent leurs nouvelles rédactions pour être en conformité avec le projet d'aménagement déjà retenu.

Mon avis :

Le changement de zonage entrepris ne remet pas en cause les projets d'aménagement, il pourra être pris en compte les modifications demandées.

Le 15/10/15
Aucune annotation aucune observation

CLOTURE DE L'ENQUÊTE le vendredi 15/07/16 à 17H15

Registre d'enquête clos et paraphé par le commissaire enquêteur

THEMATIQUES ABORDEES :

La lecture des contributions ci-dessus et les rencontres en mairie montrent qu'il y a eu un certain intérêt des habitants de GARGES-LES-GONESSE sur des zones bien déterminées.

ANALYSE DES PROPOSITIONS OU CONTRE PROPOSITIONS PRODUITES DURANT L'ENQUETE.

Concernant le secteur de la Sapinière il est relevé des contre propositions par :

PROPOSITIONS – CONTRE PROPOSITIONS	ANALYSE
Le collectif pour la défense et l'extension du Parc de la Courneuve – Georges Valbon **propose** ***que l'espace d'aménagement de la Sapinière jouxtant le Parc soit considéré comme une continuité de celui-ci et que les 20 ha soient classés en zone N donc non ouvert à l'urbanisation.***	La commune de Garges-lès-Gonesse, ne peut à elle seule donner au Parc de la Courneuve une superficie suffisante au regard du collectif. L'aménagement proposé du secteur de la Sapinière prend en compte cette proximité du parc par une transition paysagère. La commune recherche la bonne adéquation entre respect de la continuité environnementale et le développement économique nécessaire.
La SCI DUCHER après étude du projet, **concernant la Sapinière :** - le dépassement de 4,7 ha de la superficie d'extension autorisé au titre des secteurs de développement mobilisable, - la création ou l'extension d'un espace naturel de 5 ha à préserver au titre du SDRIF dédié au prolongement de la coulée verte, - l'assouplissement en matière de construction de logements dans la zone C du PEB permis par le Contrat de Développement Territorial. **PROPOSE** pour les deux premiers points, il est proposé une nouvelle répartition des espaces qui ne restreint pas le	L'étude effectuée est motivée par la position du service de l'Etat dans sa participation. La décision définitive sera arrêtée après une dernière consultation des services de l'Etat sur ces points en Septembre 2016. Pour l'assouplissement en matière de construction de logements en zone C du PEB prévu à l'avenant du CDT, il n'est pas applicable dans ce secteur.

développement de la ZAE de la Sapinière.	
Modification du zonage	
JLM INVEST **propose** *un changement de zonage de ses deux parcelles situées actuellement en ULa sur le PLU actuel et celui proposé à la révision n'autorisant pas l'activité commerciale indépendante* **par la création** *d'un zonage intermédiaire ULc autorisant l'activité commerciale sur 30% de la surface plancher de ces parcelles.*	Cette proposition correspond à un intérêt particulier afin de bénéficier d'un avantage personnel. Hors le PLU à vocation et est dirigé pour satisfaire l'intérêt général. Le morcellement d'un zonage tel que celui ULa est difficile voire contreproductif, toutes les parcelles actuellement occupées dans ce zonage pourraient demander un aménagement rendant quasiment illisible le règlement. La commune doit étudier objectivement cette proposition.

PPA

Hormis l'avis défavorable émis par le CDPENAF, les autres PPA conditionnent leurs avis favorables à la prise en compte des remarques formulées ou sont favorables au dossier de révision proposé.

L'Etat rappelle la mise en compatibilité du PLU révisé avec

- le SDRIF pour le secteur de la Sapinière revoir la superficie du secteur (doit être réduit de 4,7 ha) et projet de création extension d'un espace vert de 5 ha- Nécessité d'études complémentaires pour conforter les zones naturelles,

- avec le CDT pour l'application de l'assouplissement en matière de construction de logements dans la zone C du PEB,

- Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la création d'une aire d'accueil de 22 emplacements.

- Il propose enfin des rédactions, modifications et ajouts sur la quasi totalité des documents constituant le PLU.

Ces demandes doivent être prises en compte afin de ne pas fragiliser la sécurité juridique du PLU

Le conseil départemental demande le reclassement de la parcelle N° 106 en ULa et non en N.

Cette demande doit être traitée entre les services concernés du conseil départemental et communal pour chercher une position permettant à chacune des parties de faire valoir leurs intérêts.

Pour les autres participations des PPA, Les demandes peuvent être prises en compte dans la rédaction des documents du PLU.

Un procès verbal de synthèse de ces contributions a été rédigé et remis au cours d'une réunion à la Mairie de GARGES-LES-GONESSE– service du développement, de l'aménagement et de l'habitat le 22 juillet 2016 soit dans le délai de 8 jours comme l'exige la réglementation afin de connaître la position de la Mairie sur les sujets abordés, propositions et contre propositions. La mairie dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses commentaires ou propositions.

Tribunal administratif de CERGY PONTOISE E16000029/95

Le 21 juillet 2016

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
des
annotations et contributions recueillies

OBJET : Révision du Plan local d'Urbanisme de Garges les Gonesse

REFERENCES : - Article R 123-18 du Code de l'environnement
- Copie des annotations et courriers présents sur les registres d'enquête (pour mémoire)

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée pendant 33 jours du 13 juin au 15 juillet 2016 et porte sur la modification du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui se décline en 8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le dossier d'enquête complet a été tenu à la disposition du public en Mairie.

La révision du PLU a fait l'objet d'une grande concertation avec la population, les acteurs associatifs et publics qui ont répondu présent et se sont investis tout au long du processus : exposition, visites, réunions d'information, sondages et participation à des ateliers spécifiques ce qui a permis d'être au plus près des aspirations des habitants.

Cette présentation rapide permet de mieux appréhender la richesse des participations des intervenants mais aussi leur appropriation du projet dont les règles d'urbanisme proposées doivent se faire l'écho.

Etude des réponses :

▸ Vingt et une personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées, huit d'entre elles ont fait parvenir dans le délai de trois mois imparti leurs remarques et avis. Une neuvième a produit sa participation hors délai mais sera prise en compte car elle concoure à la sécurité du document révisé.

- Le CDPENAF émet un avis défavorable
- L'Etat, La chambre d'agriculture, le Conseil Départemental, l'architecte et urbaniste de l'Etat émettent un avis favorable sous conditions
- La CCI, l'EPA Plaine de France et le SIAH émettent un avis favorable

Tribunal administratif de CERGY PONTOISE E16000029/95

▸ Dix neuf personnes se sont déplacées sur les lieux de l'E.P en Mairie et ont inscrit ou fait parvenir leur participation sur le registre ouvert.

Aucun avis défavorable n'a été émis sur le projet de révision mais ont été posées des questions d'ordre pratique ou des demandes d'aménagement de zonage.

- Trois participations concernent le quartier de la Dame Blanche Nord et des aménagements à venir,
- Une traite du fort de Stains et de son réaménagement,
- Six soulèvent soit des réajustements de zonage, soit une modification de celui-ci et la reprise de certains articles du Règlement,
- Le secteur de la Sapinière fait l'objet de quatre participations dont trois demandes son maintien en l'état actuel et une extension du parc Georges VALBON. La dernière, elle, s'attache à son aménagement futur,
- Trois participations adhèrent au projet dont une traite du gymnase Jean Jaurès en très mauvais état.

Questionnement

Cette partie sera, pour une meilleure compréhension, traitée en deux grands thèmes, les PPA et les intervenants sur le registre d'EP.

I) Les personnes publiques associées

Q- Quelles réponses pouvez-vous apporter aux demandes suivantes ?

11 – Participation de l'Etat qui conditionne un avis favorable si 4 grands points sont pris en compte :

11-1--rendre compatible le projet de site de la Sapinière avec le potentiel d'extension urbaine offert par le SDRIF – dépassement de 5 ha de la limite fixée.

- création ou extension d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional sur 5 ha dans ce secteur

- des études doivent conforter le degré d'intérêt des zones naturelles et mesurer l'incidence des aménagements prévus sur le site de la Sapinière dans la zone.

- Garantir la continuité écologique lors de la réalisation des projets en les localisant dans le

PADD.

L'Annexe 2 prévoit des aménagements dans la rédaction des documents constituant le PLU révisé.

11-2 - Une meilleure traduction des dispositions de l'avenant logement du CDT (20% en zone C du PEB) en identifiant les secteurs d'opérations concernés que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation,

11-3 - Réduire l'emplacement réservé N° 1 à l'emprise du tracé précisé dans le dossier d'EP de l'avenue du Parisis,

11-4-Prévoir un emplacement destiné à la construction d'une aire d'accueil des gens du voyage d'au moins 22 emplacements.

12 – le Conseil Départemental

Demande le reclassement de la parcelle n°106 en zone Ula et non N.

13 – La Chambre d'Agriculture

Demande une nouvelle rédaction du règlement de la zone N afin de permettre les constructions et installations nécessaire à l'activité agricole.

14 – L'architecte des Bâtiments de France

Demande une prise en compte dans le règlement des modifications proposées.

15 – Le STIF (traité avec les PPA bien que reçu pendant l'EP Pièce n° 2)

Demande la prise en compte des prescriptions et recommandations dans le règlement des normes de stationnement pour les constructions neuves en compatibilité avec le PDUIF.

Tribunal administratif de CERGY PONTOISE E16000029/95

II) Le registre d'enquête publique

Q- Quelles réponses pouvez-vous apporter aux demandes suivantes ?

20 – Une habitante voisine du Fort de Stains (Pièce n° 1), fait un bilan négatif de toutes les atteintes dans l'emprise du fort et demande plus de sécurité et un réaménagement de ce secteur.

21 - Le Groupe 3F (Pièce n°3) engagé auprès de la ville pour la rénovation urbaine du quartier de la Dame Blanche Nord s'étonne que dans la version actuelle soumise à l'enquête, le zonage n'autorise pas, en l'absence de linéaire, une implantation de commerces ou d'activités sur les lots N° 10 et 11 sur l'avenue Charles de Gaulle alors que cette possibilité est clairement identifiée dans l'OAP Dame Blanche.

22 – Pand'Happy (Pièce n°4) s'étonne que dans le règlement UH 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, la dérogation prévue dans l'ancien PLU n'apparaisse plus dans la version proposée à l'enquête publique.

23 – SCI DUCHER (pièce n°5) Concerne le secteur de la Sapinière. Il a bien été relevé les remarques de l'Etat concernant :

- le dépassement de 4,7 ha de la superficie d'extension autorisé au titre des secteurs de développement mobilisable,

- la création ou l'extension d'un espace naturel de 5 ha à préserver au titre du SDRIF dédié au prolongement de la coulée verte,

- l'assouplissement en matière de construction de logements dans la zone C du PEB permis par le Contrat de Développement Territorial.

Pour les deux premiers points, il est proposé une nouvelle répartition des espaces qui ne restreint pas le développement de la ZAE de la Sapinière.

Il en est de même pour les franges naturelles bordant le parc Georges Valbon. Le fait de créer plusieurs espaces mobilisables au sein de la ZAE, dont les surfaces cumulées représentent la surface totale prévue par le CDT permet une meilleure harmonie entre les activités économiques et écologiques.

Il sera ainsi créé plusieurs espaces à taille humaine répartis dans le Domaine de la Sapinière qui offriront des lieux de vie pour les usagers, tout en préservant la faune et la flore.

La zone de la Sapinière se trouve dans la zone C du PEB donc pourrait bénéficier des dispositions de l'avenant au CDT et participer à la création des logements manquants de la commune. Création d'une zone résidentielle.

Enfin il est demandé un éclaircissement sur les surfaces retenues de la zone AUis.

24 – JLM Invest (Pièce n° 6) propriétaire des immeubles au 43/45 et 47 boulevard de la Muette, parcelles cadastrées AS n°53 et 54 présente une description détaillée de ces deux immeubles et de l'activité déployée, il est demandé une modification de zonage concernant la zone d'installation de ces immeubles.

Cette zone est actuellement en zone Ula, c'est-à-dire zone d'activités économiques, le règlement autorise les commerces sous réserve qu'ils soient liés aux activités industrielles et artisanales exercées à titre principal. Elle est voisine de la zone Ulb qui regroupe les activités à vocation commerciales

Or depuis des années, une partie des locataires notamment ceux du 47, exercent des activités commerciales à titre principal.

Afin de maintenir l'activité et les emplois induits,

- il est proposé la création d'une zone transitoire Ulc, entre la voie de connexion n°5 projetée et la parcelle Ulb où se situe le centre CORA, dans laquelle il y aurait autorisation d'exercer une activité d'industrie, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt **ou de commerce** sous réserve que l'activité commerciale n'excède pas 30% de la surface plancher des bâtiments de l'ensemble de la zone Ulc.
- Adaptation des normes de stationnement, mutualisation pour s'ajuster à la réalité des occupations.

25 –Un habitant de la Croix Buard demande quelle est la réponse à la demande préfectorale de supplément d'étude environnementale sur le secteur de la sapinière.

26- Le collectif pour la défense et l'extension du parc de la Courneuve Georges Valbon (Pièce n° 7) est opposé à la destination réservée au secteur de la Sapinière, il propose une OAP protégeant 20 ha du parc et un zonage en N sur le secteur de la Sapinière.

27 – Deux courriels (Pièces n° 9 et 10) émanant du GEPRIF et de EHC en termes identiques, demandent la modification dans le règlement des articles UC2, UC4, UC9, UC 12 et UC 13 et proposent leurs nouvelles rédactions pour être en conformité avec le projet d'aménagement approuvé et retenu.

Tribunal administratif de CERGY PONTOISE E16000029/95

Rappel

Le présent procès-verbal de synthèse doit être communiqué dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique au demandeur en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, ses observations éventuelles.
En cas d'absence de réponse, mention en sera portée sur le rapport établi par le commissaire enquêteur.

Patrick PLEIGNET
Commissaire enquêteur

P.V remis à l'occasion d'une réunion d'explication.

le 22 juillet 2016

Mairie de GARGES LES GONESSE
Service du développement, de l'aménagement et de l'habitat

6

Les annotations et participations référencées au PV nuiraient à la présentation du PV, elles sont produites en pièces jointes au rapport et ont été communiquées à la Mairie.
Par le courrier ci dessous, le maire de GARGES-LES-GONESSE a produit ses commentaires et réponses au questionnement du commissaire-enquêteur en se servant de la trame du PV de synthèse.

République Française

GARGES lès GONESSE

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Des

Annotations et contributions recueillies

OBJET : Révision du Plan local d'Urbanisme de Garges-lès-Gonesse

REFERENCES : - Article R 123-18 du Code de l'environnement,
- Copie des annotations et courriers présents sur les registres d'enquête (pour mémoire).

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée pendant 33 jours du 13 juin au 15 juillet 2016 et porte sur la modification du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui se décline en 8 orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le dossier d'enquête complet a été tenu à la disposition du public en Mairie.

La révision du PLU a fait l'objet d'une grande concertation avec la population, les acteurs associatifs et publics qui ont répondu présent et se sont investis tout au long du processus : exposition, visites, réunions d'information, sondages et participation à des ateliers spécifiques ce qui a permis d'être au plus près des aspirations des habitants.

Cette présentation rapide permet de mieux appréhender la richesse des participations des intervenants mais aussi leur appropriation du projet dont les règles d'urbanisme proposées doivent se faire l'écho.

Etude des réponses :

‣ Vingt et une personnes publiques associées (PPA) ont été sollicitées, huit d'entre elles ont fait parvenir dans le délai de trois mois imparti leurs remarques et avis. Une neuvième a produit sa participation hors délai mais sera prise en compte car elle concoure à la sécurité du document révisé.

- Le CDPENAF émet un avis défavorable,
- L'Etat, La chambre d'agriculture, le Conseil Départemental, l'architecte et urbaniste de l'Etat émettent un avis favorable sous conditions,
- La CCI, l'EPA Plaine de France et le SIAH émettent un avis favorable.

‣ Dix-neuf personnes se sont déplacées sur les lieux de l'E.P en Mairie et ont inscrit ou fait parvenir leur participation sur le registre ouvert.

Aucun avis défavorable n'a été émis sur le projet de révision mais ont été posées des questions d'ordre pratique ou des demandes d'aménagement de zonage.

- Trois participations concernent le quartier de la Dame Blanche Nord et des aménagements à venir,

Hôtel de Ville
8, place de l'Hôtel de Ville - B.P. 12 - 95141 Garges-lès-Gonesse Cedex
Tél. : 01 34 53 32 00 - Télécopie : 01 34 53 32 02
www.villedegarges.fr

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à M. Le Maire

- Une traite du fort de Stains et de son réaménagement,
- Six soulèvent soit des réajustements de zonage, soit une modification de celui-ci et la reprise de certains articles du Règlement,
- Le secteur de la Sapinière fait l'objet de quatre participations dont trois demandes son maintien en l'état actuel et une extension du parc Georges VALBON. La dernière, elle, s'attache à son aménagement futur,
- Trois participations adhèrent au projet dont une traite du gymnase Jean Jaurès en très mauvais état.

Questionnement

Cette partie sera, pour une meilleure compréhension, traitée en deux grands thèmes, les PPA et les intervenants sur le registre d'EP.

I) Les personnes publiques associées

Q- Quelles réponses pouvez-vous apporter aux demandes suivantes ?

11 – Participation de l'Etat qui conditionne un avis favorable si 4 grands points sont pris en compte :

11-1--rendre compatible le projet de site de la Sapinière avec le potentiel d'extension urbaine offert par le SDRIF – dépassement de 5 ha de la limite fixée.

La Ville et les services de l'Etat doivent vérifier quelle est la superficie de la zone concernée par le rayon de 2 km autour de la gare de Garges-Sarcelles, et si cette superficie peut être intégrée dans les possibilités d'extension de 17 ha liés à cette gare.

En parallèle, la Ville étudie la possibilité de revoir la délimitation de la zone AUIs afin d'enlever certains secteurs à classer en zone naturelle (N) :

- ✓ Les emprises routières de la RD84, (à classer en zone Naturelle),
- ✓ Le talweg, secteur inconstructible et à protéger est prévu pour favoriser la gestion alternative des eaux pluviales (à classer en zone N ou en espace paysager),
- ✓ Maintenir la bande de 15 mètres en vis-à-vis de l'habitat pavillonnaire (à classer en zone naturelle).

Toutes ces modifications seront abordées avec les services de l'Etat en septembre.

- création ou extension d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional sur 5 ha dans ce secteur

L'espace vert et de loisirs d'intérêt régional de 5 ha se confond sur les franges avec l'actuel parc départemental Georges Valbon. La Ville étudiera avec les services de l'Etat un repositionnement de cet espace vert.

- des études doivent conforter le degré d'intérêt des zones naturelles et mesurer l'incidence des aménagements prévus sur le site de la Sapinière dans la zone.

Monsieur le Maire doit rencontrer les services de l'Etat en septembre 2016 de manière à évoquer les contours de cette demande d'étude complémentaire.

- Garantir la continuité écologique lors de la réalisation des projets en les localisant dans le PADD.

L'Annexe 2 prévoit des aménagements dans la rédaction des documents constituant le PLU révisé.

En matière d'environnement le PADD consacre un axe visant à protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue. Il retient les orientations suivantes :

- Préserver les liens naturels entre ces espaces afin de garantir leur rôle de corridor écologique,

-Conserver la diversité des paysages, mettre en valeur les vues intéressantes sur les vallées, requalifier et renaturer les vallées,

-Mettre en valeur le grand site paysager de la Coulée verte et assurer sa continuité avec le parc Georges Valbon au sud et la vallée du petit Rosne au nord.

Par ailleurs, des orientations visant la mise en valeur du paysage et de la coulée verte sont présentes dans les OAP de Dame Blanche, du Centre-Ville et Doucettes.

Les OAP de la vallée du Croult et de Sapinière intègrent des objectifs de valorisation du paysage et de leur environnement direct.

L'OAP du secteur de la place du 19 mars 1962 prévoit la mise en valeur du Bois Jaurès.

Enfin, une OAP thématique relative à la trame verte et bleue est réalisée sur l'ensemble du territoire communal, définissant des orientations principales pour chaque grand espace vert de la commune.

Les continuités apparaissent bien sur les OAP et dans le PADD : une flèche pourrait être ajoutée sur la carte du PADD en direction de la Vallée du Croult pour réaffirmer ce principe.

Par ailleurs, l'emplacement réservé dédié à l'extension du centre technique municipal pourra être davantage explicité : il s'agira de permettre la relocalisation du parking du CTM ce dernier pourra être paysagé et qualitatif et /ou de permettre la réalisation de pâtures pour les chevaux de la brigade équestre. A noter qu'actuellement ces terrains sont classés en zone urbaine à vocation d'activité (UIa)

11-2 - Une meilleure traduction des dispositions de l'avenant logement du CDT (20% en zone C du PEB) en identifiant les secteurs d'opérations concernés que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation,
Le CDT a été révisé le 26 juin 2014. Il prévoit notamment sur sa durée de 20 ans la construction de logements, qui prend en compte le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements. Dans un territoire sous la contrainte du plan d'exposition au bruit de Paris-Charles de Gaulle et de celui du PEB de Paris-Le Bourget en cours d'élaboration, la législation actuelle limite fortement les possibilités de construire en zone C puisqu'elle impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit. Pour tenir compte de cette situation particulière, l'article 166 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), comporte des assouplissements en matière de construction de logements en zone C des PEB dans le cadre des contrats de développement territorial (CDT). Ainsi pour Garges, il est prévu :

N° de secteur	Nom de secteur	Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population	Logements reconstruits	Nombre total de logements
GARGES-LES-GONESSE				
1	La Muette / Jean Moulin	60	*0*	60
2	Dame Blanche Nord / Parisis	300	*546*	846
3	Dame Blanche Ouest	67	*138*	205
4	Vieux Pays / Croix Buard / Argent	220	*0*	220
Total Garges-lès-Gonesse		**647**	***684***	**1331**

La Ville entend prendre en compte cette demande de meilleure traduction des dispositions de l'avenant logement du CDT. Cette traduction sera notamment mieux intégrée dans le rapport de présentation, dans le PADD et dans le volet règlementaire. La Ville étudiera la nécessité de créer des OAP spécifiques, et de faire figurer les secteurs concernés par cet avenant logement du CDT dans des sous-zonages sur le document graphique et d'adapter le règlement pour ces secteurs.

11-3 - Réduire l'emplacement réservé N° 1 à l'emprise du tracé précisé dans le dossier d'EP de l'avenue du Parisis,

Un léger décalage graphique est intervenu et sera rectifié. Le Conseil Départemental a fourni les éléments cartographiques au format « dwg ». A noter : l'arrêté préfectoral n°2016-12999, du 25 avril 2016, a déclaré d'utilité publique, au profit du département du Val-d'Oise, le projet de réalisation de l'Avenue du Parisis, section Est, entre la RD 301 à Groslay et la RD 84A à Bonneuil-en-France et porte approbation des nouvelles dispositions du PLU de Garges-lès-Gonesse (notamment).

11-4-Prévoir un emplacement destiné à la construction d'une aire d'accueil des gens du voyage d'au moins 22 emplacements.

Monsieur le Maire doit rencontrer les services de l'Etat en septembre 2016 de manière à évoquer cette demande. En effet, une aire existe dans le PLU actuel, en zone N, dans la vallée du Petit Rosne. Elle n'a pas été reconduite dans la mesure où le schéma d'aire d'accueil est obsolète puisque fondé sur le périmètre de la communauté d'agglomération Val de France. Un nouveau schéma va être traité à l'échelle de la « nouvelle » intercommunalité, la Communauté Roissy Pays de France. Si le PLU se doit d'être compatible avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage actuellement en vigueur, il sera étudié de repositionner l'aire au même emplacement que dans le PLU actuel.

12 – <u>le Conseil Départemental</u>

Demande le reclassement de la parcelle n°106 en zone Ula et non N.

Cette demande est incompatible avec celle de l'Etat « Garantir la continuité écologique lors de la réalisation des projets en les localisant dans le PADD ».

La demande du Conseil Départemental tient d'une logique de valorisation foncière et patrimoniale de ses biens, sans enjeux urbain, opérationnel ou programmatique sur lesdits terrains. Un accord de cession amiable des terrains cadastrés AW n°106 et 107p a abouti conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin dernier et à la délibération de l'assemblée départementale en date du 8 juillet 2016.

13 – La Chambre d'Agriculture

Demande une nouvelle rédaction du règlement de la zone N afin de permettre les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

La demande de la Chambre d'Agriculture va être prise en compte. Le règlement permettra des extensions pour toutes les activités agricoles existantes à la date d'approbation du règlement afin de favoriser les deux fermes en activité.

14 – L'architecte des Bâtiments de France

Demande une prise en compte dans le règlement des modifications proposées.

La demande de l'Architecte des Bâtiments de France va être étudiée finement pour une prise en compte optimum.

15 – Le STIF (traité avec les PPA bien que reçu pendant l'EP Pièce n° 2)

Demande la prise en compte des prescriptions et recommandations dans le règlement des normes de stationnement pour les constructions neuves en compatibilité avec le PDUIF.

La demande du STIF bien que hors délai en sa qualité de PPA, va être étudiée pour prise en compte.

II) Le registre d'enquête publique

Q- Quelles réponses pouvez-vous apporter aux demandes suivantes ?

20 – Une habitante voisine du Fort de Stains (Pièce n° 1), fait un bilan négatif de toutes les atteintes dans l'emprise du fort et demande plus de sécurité et un réaménagement de ce secteur.

Le potentiel du Fort de Stains a été mis en évidence dès la phase diagnostic du PLU. A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose que le site du Fort de Stains doit être réaménagé et met en avant son rôle en termes de mobilité (circulation douce), d'espace de respiration, d'aménité paysagère. Le Fort doit être réaménagé en un véritable parc urbain, tout en conservant des espaces boisés et naturels qui jouent un rôle important dans la trame verte.

L'OAP thématique « trame verte et bleue » met également en avant la volonté de la Ville de préserver et mettre en valeur cet espace.

Enfin, en plus de la révision du PLU, la Ville a lancé une étude de programmation des espaces verts communaux qui a reçu la dénomination de Garges Paysage. Cette étude prévoit notamment le réaménagement du site, sa sécurisation, une valorisation de ses vestiges et de redonner des valeurs d'usages aux différents secteurs du Fort.

21 - Le Groupe 3F (Pièce n°3) engagé auprès de la ville pour la rénovation urbaine du quartier de la Dame Blanche Nord s'étonne que dans la version actuelle soumise à l'enquête, le zonage n'autorise pas, en l'absence de linéaire, une implantation de commerces ou d'activités sur les lots N° 10 et 11 sur l'avenue Charles de Gaulle alors que cette possibilité est clairement identifiée dans l'OAP Dame Blanche.

La demande va être prise en compte s'agissant d'une erreur matérielle sur le plan de zonage. L'OAP sectoriel de la Dame Blanche n'obère pas ce projet.

22 – Pand'Happy (Pièce n°4) s'étonne que dans le règlement UH 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, la dérogation prévue dans l'ancien PLU n'apparaisse plus dans la version proposée à l'enquête publique.

La demande va être étudiée.

23 – SCI DUCHER (pièce n°5) Concerne le secteur de la Sapinière. Il a bien été relevé les remarques de l'Etat concernant :

- le dépassement de 4,7 ha de la superficie d'extension autorisé au titre des secteurs de développement mobilisable,

- la création ou l'extension d'un espace naturel de 5 ha à préserver au titre du SDRIF dédié au prolongement de la coulée verte,

- l'assouplissement en matière de construction de logements dans la zone C du PEB permis par le Contrat de Développement Territorial.

Pour les deux premiers points, il est proposé une nouvelle répartition des espaces qui ne restreint pas le développement de la ZAE de la Sapinière.

Il en est de même pour les franges naturelles bordant le parc Georges Valbon. Le fait de créer plusieurs espaces mobilisables au sein de la ZAE, dont les surfaces cumulées représentent la surface totale prévue par le CDT permet une meilleure harmonie entre les activités économiques et écologiques.

Il sera ainsi créé plusieurs espaces à taille humaine répartis dans le Domaine de la Sapinière qui offriront des lieux de vie pour les usagers, tout en préservant la faune et la flore.

La zone de la Sapinière se trouve dans la zone C du PEB donc pourrait bénéficier des dispositions de l'avenant au CDT et participer à la création des logements manquants de la commune. Création d'une zone résidentielle.

Enfin il est demandé un éclaircissement sur les surfaces retenues de la zone AUis.

Un travail approfondi doit être mené avec les services de l'Etat afin que le PLU soit bien compatible avec le SDRIF et notamment s'agissant de l'extension de l'urbanisation de l'espace urbanisé communal et du positionnement de l'espace vert et de loisir d'intérêt régional sur 5 ha dans ce secteur.

Le secteur de la Sapinière n'est pas concerné par les secteurs d'avenant zone C du CDT. Une confusion a pu apparaître entre la rue Jean Moulin, située à proximité du site et le secteur Jean Moulin définit dans les fiches avenant zone C du CDT mais situé quant à lui dans le quartier de la Muette et nommé ainsi en référence au Groupe scolaire Jean Moulin.

24 – JLM Invest (Pièce n° 6) propriétaire des immeubles au 43/45 et 47 boulevard de la Muette, parcelles cadastrées AS n°53 et 54 présente une description détaillée de ces deux immeubles et de l'activité déployée, il est demandé une modification de zonage concernant la zone d'installation de ces immeubles.

Cette zone est actuellement en zone Ula, c'est-à-dire zone d'activités économiques, le règlement autorise les commerces sous réserve qu'ils soient liés aux activités industrielles et artisanales exercées à titre principal. Elle est voisine de la zone Ulb qui regroupe les activités à vocation commerciales

Or depuis des années, une partie des locataires notamment ceux du 47, exercent des activités commerciales à titre principal.

Afin de maintenir l'activité et les emplois induits,

- Il est proposé la création d'une zone transitoire Ulc, entre la voie de connexion n°5 projetée et la parcelle Ulb où se situe le centre CORA, dans laquelle il y aurait autorisation d'exercer une activité d'industrie, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt **ou de commerce** sous réserve que l'activité commerciale n'excède pas 30% de la surface plancher des bâtiments de l'ensemble de la zone Ulc.

La révision du PLU doit servir l'intérêt général et non pas être l'opportunité de régulariser des situations illicites, surtout lorsque celles-ci ont fait l'objet de signalements qui n'ont jamais été suivis d'effets.

La Ville ne pourra certainement pas donner suite à cette requête. En effet, le diagnostic établi pour la révision du document d'urbanisme a mis à jour les difficultés rencontrées dans les zones d'activités avec des transformations importantes et non maîtrisées de locaux d'activités en commerces, et vice-versa ; et des locaux d'activités en lieux de culte. En effet, les secteurs d'activités économiques ont vocation à accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement. La Ville doit tout mettre en œuvre pour favoriser l'essor de son développement économique et la création d'emplois.

L'objectif poursuivi par l'équipe municipale est ainsi de répondre aux besoins des activités économiques existantes et de permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités. De fait, certaines destinations non compatibles avec l'essor d'une zone d'activité ne seront pas permises dans le PLU en cours de révision et arrêté par le Conseil Municipal en séance du 27 janvier dernier, telles la vocation d'habitat, de commerce ou encore les lieux de culte.

En l'espèce, la Chambre de Commerce et d'Industrie a salué cette position qui œuvre clairement en faveur du développement des zones commerciales et d'activités sans qu'elles ne se nuisent entre elles.

- Adaptation des normes de stationnement, mutualisation pour s'ajuster à la réalité des occupations.

Est-ce vraiment au PLU de s'adapter, ou aux locataires et propriétaires de respecter la règlementation en vigueur … Il appartient au bailleur d'enjoindre ses locataires à respecter les normes et règlementations. Les lieux de culte, salle des fêtes et autres n'étant pas admis dans le règlement de la future la zone, il n'y a pas lieu de différencier ni d'adapter les normes de stationnement. La zone devant accueillir des activités autorisées.

25 –Un habitant de la Croix Buard demande quelle est la réponse à la demande préfectorale de supplément d'étude environnementale sur le secteur de la sapinière.

Monsieur le Maire doit rencontrer les services de l'Etat en septembre 2016 de manière à évoquer les contours de cette demande d'étude complémentaire

26- Le collectif pour la défense et l'extension du parc de la Courneuve Georges Valbon (Pièce n° 7) est opposé à la destination réservée au secteur de la Sapinière, il propose une OAP protégeant 20 ha du parc et un zonage en N sur le secteur de la Sapinière.

La Ville a bien pris en compte la nécessité de préserver le parc Georges Valbon. En témoigne le PADD, et l'OAP thématique Trame Verte et Bleu et l'OAP sectorielle de la Sapinière.

Les atouts paysagers du territoire gargeois sont nombreux : vallée du Croult, vallée du Petit Rosne, Fort de Stains, Coulée Verte, abords du parc de la Courneuve.

La municipalité souhaite réconcilier la ville avec le grand paysage par la mise en œuvre de continuités vertes et bleues.

En effet, le PLU vise à intégrer les entités paysagères à la trame paysagère de parcs, espaces naturels et agricoles identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et dans le projet de territoire défini dans le Contrat Départemental Territorial « ex » Val de France. Elles ont donc un rôle à jouer à l'échelle de l'intercommunalité. A l'échelle communale, elles forment les maillons d'une boucle verte offrant la perspective de constituer un réseau vert à l'échelle de la ville. La coulée verte (ex- emprise réservée de l'A16) présente un réel intérêt de structuration de la commune à partir d'un espace vert important reliant le parc du Fort de Stains au parc de la Courneuve et aux quartiers adjacents.

De surcroît, le PADD et l'OAP de la Sapinière prévoient une transition paysagère forte entre le secteur pavillonnaire de la Croix Buard et le Parc de la Courneuve.

Enfin, le courrier fait mention de projet à l'est du Parc venant consommer 80 hectares, la Ville de Garges ne saurait porter à elle seule tous les efforts souhaités pour une protection du parc.

27 – Deux courriels (Pièces n° 9 et 10) émanant du GEPRIF et de EHC en termes identiques, demandent la modification dans le règlement des articles UC2, UC4, UC9, UC 12 et UC 13 et proposent leurs nouvelles rédactions pour être en conformité avec le projet d'aménagement approuvé et retenu.

La demande va être étudiée. Si la possibilité d'implanter un commerce à l'angle de la rue Hyppolite Bossin et de l'Avenue Stalingrad est partagée par la Ville, les autres demandes méritent d'être examinées avec attention la zone UC s'appliquant à d'autres secteurs.

Rappel

Le présent procès-verbal de synthèse doit être communiqué dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique au demandeur en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, ses observations éventuelles.
En cas d'absence de réponse, mention en sera portée sur le rapport établi par le commissaire enquêteur.

Patrick PLEIGNET
Commissaire enquêteur

P.V remis à l'occasion d'une réunion d'explication.

Mairie de Garges-lès-Gonesse, le 2 août 2016,

Le Maire,

Maurice LEFEVRE

9

LES REPONSES POINT PAR POINT COMPLETES ET DETAILLEES AUX INTERROGATIONS SOULEVEES PAR CETTE REVISION DE PLU ME CONVIENNENT.

PARTIE N° 2

Le projet de révision proposé par la commune de GARGES-LES-GONESSE s'intègre et développe les orientations du PLU initiale.

Le PLU exprime et traduit ces enjeux et ambitions en premier lieu dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) puis dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce projet de territoire s'appuie donc à la fois sur les atouts et les potentialités de la commune, et sur les potentialités des territoires voisins. Le PADD vise à développer un projet qui garantisse à chacun sa place dans la ville et assure les conditions d'un bien vivre pour tous c'est-à-dire bien se loger, se déplacer aisément, pouvoir accéder à l'emploi et à la formation, se cultiver, faire du sport …

Le PLU a identifié huit OAP, sept géographiques et une thématique :

Les OAP géographiques précisent le PADD qui a été élaboré en s'appuyant sur le Schéma Directeur de la ville réalisé en amont de la révision du PLU. Elles mettent en application les principes d'accessibilité et de perméabilité du territoire, de valorisation du paysage urbain, d'articulation des quartiers autour du centre-ville et de polarités hiérarchisées, le développement et l'extension de l'offre de l'habitat, la confortation des équipements publics, l'inscription de la ville dans la dynamique du bassin économique Le Bourget/Roissy définis dans le projet global de la ville.

OAP : Dame Blanche - Carrefour rue du Colonel Fabien et rue de la Paix - La Vallée du Croult, Les Doucettes - Le secteur de la Place du 19 mars 1962 - Le centre-ville - La zone d'activités économiques de la Sapinière.

L'OAP thématique porte sur la trame verte et bleue et repose sur l'application des conclusions de l'étude Garges Paysage réalisée dans la continuité du schéma directeur.

Les OAP construisent un projet global et s'articulent le long du tracé de la future ligne du tramway T5. Ce projet est conforté par l'OAP thématique portant sur la trame verte et bleue.

Prise en compte des observations des personnes publiques associées

Un certain nombre de Personnes Publiques Associées ont été régulièrement sollicitées à l'identique de celles qui ont été consultées lors de la création du PLU en son temps afin qu'elles fassent connaître leurs observations éventuelles sur les modifications souhaitées.
A la date de clôture de l'enquête publique huit PPA ont fait parvenir leurs participations.

APPRECIATION GLOBALE

Au terme de cette enquête de 33 jours consécutifs et après avoir analysé le projet de révision du PLU je considère qu'il s'inscrit dans une valorisation du PLU initial et qu'il recherche une adaptation de celui-ci pour favoriser le développement de la commune en recherchant la bonne adéquation entre le cadre de vie des habitants et les enjeux de développement urbains et économiques nécessaires dans le respect des réglementations qui ont prévalu à l'adoption de ce plan local d'urbanisme.

CONCLUSION du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Commissaire enquêteur précise

En conséquence :

après une étude attentive et approfondie du dossier suivi de deux réunions avec les responsables du service du développement, de l'aménagement et de l'habitat de la commune ainsi qu'une visite sur les lieux pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

après avoir reçu en mairie, au cours de 4 permanences à des jours différents de la semaine, des habitants et professionnels, très intéressés venus consulter le dossier de révision du PLU et ont pu inscrire leurs observations ou déposer leurs contributions adressées en mairie.

Sur la forme et la procédure de l'enquête :
+

les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

le maintien de l'affichage et sa vérification tout au long de l'enquête,

le dossier sur la révision du PLU mis à l'enquête, complet, permettait dans de bonnes conditions de le consulter et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;

les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête :

- considérant que l'enquête publique sur la révision du PLU a été précédée du 30/04/14 au 27/01/16 par une concertation multiforme avec la population, les acteurs représentatifs de la vie sociale et économique ainsi que les différentes personnes publiques et qu'il a été tenu compte de son bilan pour proposer la version soumise à enquête ;

- considérant qu'il n'est ni établi ni même allégué qu'aucune personne n'ait été empêchée de prendre connaissance du dossier, ou de rédiger ses observations sur le registre d'enquête mis à

disposition durant toute la période d'enquête du 13 juin au 15 juillet 2016 ou de les faire connaître par tout autre moyen ;

- considérant que les observations portées sur le registre d'enquête ou annexées à celui-ci relatives à la révision du PLU ont pour objets principaux la modification d'un zonage particulier, le changement de zonage, ou des aménagements à celui-ci ;

- considérant que les questions relatives à des sujets particuliers liés à l'urbanisme ont été pris en compte et sont traités par le service compétent ;

- considérant que les autres points de la révision du PLU, n'ont donné lieu à aucun commentaire mais qu'ils s'inscrivent dans une logique de mise en œuvre des améliorations voulues pour organiser cette révision ;

- considérant que j'ai pu saisir, Monsieur le Maire, par procès-verbal de synthèse sur les annotations et contributions reçues et poser les questions d'éclaircissement nécessaires ;

- considérant que Monsieur le Maire répond point par point à mon questionnement et fournit un argumentaire détaillé et complet sur de nombreuses questions ;

- considérant qu'en réponse aux demandes de l'Etat il est répondu mais que les décisions définitives pour certaines devront être finalisées et actées en septembre 2016 après consultation des services de l'Etat concernés ;

- considérant que les objectifs de la révision du PLU vont permettre une actualisation de celui-ci par une requalification des quartiers par une résidentialisation accrue, une ouverture de ceux-ci, un développement économique et sociale, une prise en compte du facteur environnemental et une amélioration de la mobilité ;

- considérant que les objectifs de la révision s'inscrivent dans la contribution de la commune à l'effort de construction de logements et que le principe de mixité sociale est respecté, la commune présentant déjà actuellement environ 50% de logements sociaux ;

- considérant que les choix opérés m'apparaissent conformes à la démarche et aux objectifs qui ont prévalu à l'adoption du PLU en l'améliorant pour les 20 prochaines années ;

- considérant que huit des Personnes Publiques Associées consultées ont fourni leurs observations, que la participation de l'Autorité Environnementale n'est pas parvenue en Mairie ni avant le début ni pendant l'enquête publique ;

- considérant que la révision du PLU a pu être engagée dans le cadre réglementaire qui en précise les conditions, s'il y a lieu de :

  changer les orientations définies par le PADD ;
  réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites
  des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

je donne : un AVIS FAVORABLE pour l'approbation du projet de révision du P.L.U qui devra être validé en délibération du Conseil Municipal

que j'accompagne de trois réserves et d'une recommandation:

Pour les réserves, après consultation des services de l'Etat en Septembre 2016, traduction dans le PLU révisé des aménagements demandés.

Réserve 1:
Mise en compatibilité du PLU avec les dispositions du SDRIF :

- le projet du site de la Sapinière dépasse de 4,7 ha la capacité d'extension offerte par le SDRIF, au titre des secteurs de développement mobilisable dans un rayon de 2 km autour de la future gare de Stains-Cerisaie,

- la préservation au titre du SDRIF d'un espace naturel de 5 ha dédié au prolongement de la coulée verte, mais celui-ci empiète sur le Parc Georges Valbon situé au Sud de la commune. Il doit être créé en complément des espaces naturels déjà existants

Réserve 2 :
Des études doivent conforter le degré d'intérêt des zones naturelles et mesurer l'incidence des aménagements prévus sur le site de la Sapinière dans la zone.

Réserve 3 :
Prévoir un emplacement ou un secteur dédié destiné à la construction d'une aire d'accueil des gens du voyage d'au moins 22 emplacements.

Recommandation :
Les précisions, les reformulations ou les ajouts proposés dans la rédaction des divers documents constituant le PLU formulés soit par les PPA soit recueillis en cours d'enquête doivent venir enrichir le PLU révisé tout en contribuant à sa sécurité juridique.

A Champagne sur Oise, le 15 août 2016
Commissaire-enquêteur

Remis en mairie le 16/08/16

au T.A le 16/08/16

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS.

Annexes

Arrêté du Maire.

Ordonnance de nomination du commissaire – enquêteur.

Photocopies des annonces presse.

Copie du site officiel de la Mairie

Copie des feuillets du registre d'enquête et des documents annexés

PIECES JOINTES

Registre d’enquête

Parution journal municipal

Rapport de la Police Municipale

Certificat d’affichage