

CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE
PROJET DE MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

*MODIFICATION n° 1 du PLAN LOCAL
d'URBANISME (PLU)
de la COMMUNE de
SAINT-LEU-la-FORET*

Enquête publique ouverte
du 15 septembre 2018 au 15 octobre 2018 inclus

SOMMAIRE

1	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
1.1	Rappel succinct des objectifs du projet soumis à enquête	3
1.2	Déroulement de l'enquête publique	3
1.3	Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique	3
1.4	Participation du public	3
1.5	Motivations de l'avis du commissaire enquêteur	4
2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
2.1	Prise en compte dans la modification du PLU de la préservation de l'environnement	5
2.2	Recommandations	5
2.3	Avis du commissaire enquêteur	6




2 – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 Rappel succinct des objectifs du projet soumis à enquête

Saint-Leu-la-Forêt est une commune du Val d'Oise située en lisière de la forêt de Montmorency et possède des éléments du patrimoine bâti ou paysagers remarquables. Aussi, le projet de modification du PLU de Saint-Leu-la-Forêt a dû être élaboré sous la contrainte de protection ; servitudes du SDRIF aux abords des espaces naturels (zone Na qui correspond à l'emprise de l'ex 5^{ème} avenue). Il est également soumis aux impératifs de délais concernant l'application des dispositions de la loi ALUR ; obligation faite à la ville de construire 1325 logements entre 2012 et 2030 avec une demande de l'Etat de prévoir 50% de logements sociaux dans toutes les opérations d'aménagement.

1.2 Déroulement de l'enquête publique

Outre la cohérence des documents, leur légalité, l'information du public, les présentes conclusions s'appuient sur les dispositions qui régissent les modifications et les révisions des PLU, à savoir les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme applicables à la présente procédure (indiquées au § 2.10.3 du )

L'enquête a été ouverte pendant 31 jours consécutifs du samedi 15 septembre 2018 au lundi 15 octobre 2018 inclus en mairie de Saint-Leu-la-Forêt pendant les heures habituelles d'ouverture des services de la mairie.

La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée par affichage sur les panneaux d'affichage de la mairie, par voie de presse et sur le site internet de la commune.

1.3 Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique

Les conclusions et l'avis motivé qui suivent sont établis pour ce qui concerne le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Leu-la-Forêt (Val d'Oise).

La désignation du commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise est intervenue le 27 juin 2018 (dossier n°E18000051/95).

Madame le Maire de Saint-Leu-la-Forêt prescrit la mise à enquête publique de la 1^{ère} modification du PLU de la commune par arrêté en date du 31 juillet 2018.

Cinq permanences de 3 heures chacune ont été tenues pendant cette période. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, sans incident.

Dans le cadre de la procédure de dématérialisation, le public pouvait consigner ses observations sur l'enquête par voie électronique sur une adresse mail spécialement dédiée.

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respectés la législation et la réglementation en vigueur. Le maintien de l'affichage a été effectif tout au long de l'enquête.

1.4 Participation du public

Force est de constater que le public s'est principalement manifesté par écrit par la messagerie électronique.


S'il n'y avait pas eu de permanences les samedis qui sont jour de marché (celui-ci étant à côté de la mairie), il est vraisemblable que la mobilisation du public lors des permanences aurait été plus faible.

Il n'est ni établi, ni même allégué, qu'aucune personne n'ait été empêchée de prendre connaissance du dossier et/ou de rédiger ses observations sur le registre mis à disposition durant toute la période de l'enquête du 15 septembre au 15 octobre 2018.

1.5 Motivations de l'avis du commissaire enquêteur

Considérant l'arrêté municipal du 31 juillet 2018 fixant les modalités de l'enquête,

Compte tenu des réponses apportées par la commune aux observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur qui apportent utilement des informations complémentaires au dossier,

Compte tenu du fait que les observations enregistrées et commentées dans le corps du rapport d'enquête  1 ci-joint peuvent faire l'objet de modifications du projet sans que cela remette en cause les fondamentaux dudit projet et du PLU en vigueur,

Après avoir :

- Analysé attentivement le dossier mis à la disposition du public,
- Vérifié que la procédure de modification était justifiée du fait :
 - de sa faible incidence sur le PLU en terme de besoins en infrastructure,
 - qu'elle ne portait pas atteinte au PADD et ne le modifiait pas,
 - que les modifications de zonage ne remettaient pas en cause les éléments de base sur lesquels reposent le PLU en vigueur,
 - que les espaces boisés, agricoles et zones naturelles n'étaient pas impactés (pas de modification de superficies),
 - que le projet ne comportait pas de risques de nuisances.
- Constaté que l'information du public a été de qualité (mise en ligne sur le site internet de la commune, information par affichage, mise en place de la dématérialisation (adresse de messagerie électronique) ce qui traduit une volonté de prise en compte des observations du public,
- Vu et analysé les observations formulées par le public au cours de la période de l'enquête,
- Vérifié que la notification réglementaire avait été adressée aux personnes publiques associées (PPA) définies par l'article L132-7 du code de l'urbanisme, et lu les observations émises,

Après m'être rendu sur place, à plusieurs reprises, pour vérifier le bien fondé de l'objectif du projet,

Compte tenu du fait que le projet de modification du PLU ne produit pas à terme l'offre de logements prévue par la loi SRU mais que le projet permet d'aller dans cette direction,

Considérant que j'ai pu présenter à Madame le Maire mon PV de synthèse et qu'il m'a été remis un mémoire en réponse qui donnent des réponses aux questions posées qui me conviennent, avec argumentaire détaillé point par point,

Etant clair que l'objectif de la modification du PLU s'inscrit dans la contribution de la commune à l'effort de construction de logements sociaux, avec un principe de mixité sociale,

Et enfin, compte tenu que cette modification prend en compte les contraintes supra communales, notamment celles du SDRIF,

Je conclus donc qu'il ressort de l'étude du dossier que, sur le fond, les éléments de modifications du PLU de Saint-Leu-la-Forêt sont cohérents, logiques et compatibles avec le PADD de la commune. Ils ne modifient ni les zones naturelles, ni les zones agricoles. L'ensemble des propositions ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme.

Je considère qu'il m'est possible de donner un avis motivé sur le projet de modification du PLU de la ville de Saint-Leu-la-Forêt.

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Prise en compte dans la modification du PLU de la préservation de l'environnement

Les modifications proposées sont légitimes et n'ont pas d'influence sur l'environnement ou les paysages.

Les ressources en eau ne sont pas impactées par le projet.

Les superficies des zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées.

Je considère que les modifications du règlement sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur.

L'article UD13 du règlement permettra la création de toiture plates végétalisées qui sont propices à l'installation de chauffe-eau solaire et de panneaux photovoltaïques.

Les modifications intègrent, de manière globale et équilibrée, les demandes des saintloupiens sans remettre en cause le PADD.

Les objectifs et les choix opérés sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec l'économie et le PADD de la commune de Saint-Leu-la-Forêt.

2.2 Recommandations

Les recommandations émises sont de nature à améliorer la concrétisation du projet de modification du PLU, ou à favoriser le travail futur dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU.

Je recommande donc :

- D'entreprendre toutes les démarches utiles pour supprimer l'emplacement réservé D1 (création d'un échangeur entre A115 et RD502) qui est au bénéfice du département du Val d'Oise.
La requalification du boulevard André Brémont et l'aménagement de la partie sud de la ville sur les secteurs UD rendent caduque ce raccordement.
- De prévoir des aires de stationnement pour les « deux roues », dans les différents articles 12 du règlement, pour toute nouvelle construction. Prévoir seulement un local pour les vélos me semble insuffisant,
- De traiter les toitures terrasses, avec éventuelle végétalisation, dans le règlement. Les toitures végétalisées ne sont que succinctement mentionnées dans l'article 13. Un paragraphe traitant spécifiquement des toitures devrait être rédigé pour chaque zone. Avec une annexe explicative (formes, pentes, etc...),
- Préciser sur le plan de zonage la protection des lisières de forêt. En zone urbanisée, le SDRIF impose une protection de 50 m des lisières de forêt et EBC de plus de 100 ha. Cette limite devrait être rappelée très clairement sur le plan de zonage et dans le règlement des zones UR, UBb et UBc,
- De compléter l'article UD15 du règlement : en précisant les obligations imposées aux maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre des constructions neuves en matière de performances de lutte contre les nuisances liées au bruit,
- De poursuivre les efforts en matière de constructions de nouveaux logements en identifiant le foncier disponible, y compris les « dents creuses », au sein du tissu urbain. Tout en veillant à ce que le programme soit en cohérence avec le PLH intercommunal qui est en cours de révision (il date de 2016) et qui vise à assurer,

entre autre, une offre de logements équilibrée et diversifiée entre les communes du Parisis.

- De prendre en compte les remarques émises par les PPA ayant donné un avis suite à la notification qui leur a été faite en mai 2018,
- De corriger le plan de zonage et de remettre les propriétés privées de la rue J. Jaurès en zone UBa comme elles l'étaient dans le précédent PLU comme indiqué page 2 du mémoire en réponse du M.O (Q₂₁).

2.3 Avis du commissaire enquêteur

Vu l'arrêté du 31 juillet 2018,

Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue durant 31 jours sans incident,

Considérant la contestation du public qui s'est manifesté sur certains points du règlement,

Estimant que l'aménagement de la partie sud de la ville et la requalification du boulevard André Brémont est logique et ne prête pas à une quelconque interprétation,

Constatant que la réécriture du règlement traduit les ambitions affichées dans l'OAP « Axe traversant est-ouest Boulevard André Brémont »,

Constatant que la modification du PLU n'entraîne pas de consommation de terre agricole et que la superficie des zones N reste inchangée,

Enfin, compte tenu de la régularité de l'enquête qui s'est déroulée selon l'arrêté municipal prescrivant l'enquête, et le rapport d'enquête qui précède cet avis (livre 1 du présent rapport),

⇒ **Je donne un**

**AVIS FAVORABLE au projet de modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu-la-Forêt.**

Fait à Soisy sous Montmorency, le 27 octobre 2018
Claude ANDRY, Commissaire enquêteur

