

Commune de Deuil-La Barre

Département du Val-d'Oise



Plan Local d'Urbanisme

Ville de **Deuil-La Barre**



**Note de Synthèse en vue de l'approbation du
Plan Local d'Urbanisme de Deuil-La Barre**

1-Rappel du Contexte et de la Procédure

1.1-Les Objectifs de la Révision

La commune de Deuil-La Barre est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 06 février 2012. Elle a décidé sa mise en révision par délibération en date du 11 avril 2016. Les objectifs de sa révision sont de :

- mettre en conformité le P.L.U. avec la loi Grenelle 2, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, les décrets du 23 septembre et du 28 décembre 2015 qui instaurent un contenu modernisé, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé par décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ;
- prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma Régional Climat Air Energie, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux sur le bassin Seine Normandie, le Plan Climat-Energie Territorial, le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, les éventuelles études thématiques, existantes ou en cours, de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ;
- faire évoluer le P.L.U. dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé et harmonieux ;
- inscrire le Développement Urbain dans une politique de préservation durable de l'environnement ;
- renforcer l'attractivité économique, artisanale et commerciale par l'extension des secteurs d'emploi et le développement de pôles de commerces ou d'activités de proximité ;
- maîtriser l'évolution du cadre bâti et paysager notamment en confortant l'identité de la ville par la valorisation du patrimoine, la préservation et l'organisation d'espaces d'intérêt paysager, mais aussi en recherchant une meilleure qualité architecturale des projets et une certaine diversification ;
- poursuivre les opérations de renouvellement urbain en cours ou en projet avec l'Opération de Rénovation Urbaine du quartier de la Galathée - Trois Communes, l'îlot Charcot, le secteur de renouvellement urbain du Centre Ville et l'îlot du commissariat délimité par les rues de la Barre, des Mortefontaines, M. Chazotte et E. Lamarre ;
- réexaminer les lieux et les conditions du développement de l'urbanisation du reste du territoire afin de faciliter et d'encadrer les projets urbains à venir et favoriser la création d'équipements d'intérêt général répondant aux besoins de la population ;
- poursuivre la sécurisation du réseau routier et des actions déjà engagées en matière de mobilités et de déplacements doux ;
- poursuivre la diversification de l'offre de logements, ainsi que la mixité sociale, en cohérence notamment avec les objectifs du P.L.H.I. ;
- réécrire les prescriptions réglementaires du P.L.U. de chaque zone en matière de droit des sols afin qu'elles soient adaptées aux nouveaux modes d'habiter ainsi

qu'aux besoins des habitants dans leurs projets privés et actualiser mais également compléter les différents documents graphiques.

1.2-Les Enjeux du PADD

Afin de répondre à ces objectifs, et à la suite du diagnostic territorial, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ont été débattues par le Conseil municipal de Deuil-La Barre le 24 septembre 2018. Ce P.A.D.D. comprend cinq grandes orientations :

Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie deuillois

- Poursuivre l'aménagement de la coulée verte
- Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain et renforcer la végétalisation de l'espace public
- Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat
- Valoriser les jardins familiaux et partagés
- Assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace naturel
- Poursuivre la préservation des éléments paysagers et du patrimoine bâti identitaire et de caractère de la commune
- Poursuivre la protection de la forme urbaine et architecturale du centre ancien
- Poursuivre la requalification des principales entrées de ville de la commune
- Encourager les constructions économes et favoriser le développement des énergies renouvelables et de production locale
- Prendre en compte le plan d'exposition au bruit et les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrain dans le développement urbain

L'objectif de cette orientation est de poursuivre la construction de la ville "durable", respectueuse de ses ressources et soucieuse non seulement de préserver mais également d'améliorer son environnement. Deuil-La Barre a l'ambition et la volonté d'embellir son cadre de vie et de valoriser son patrimoine vert.

Pour une préservation et une diversification du parc immobilier deuillois

- Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales
- Poursuivre la réalisation d'un habitat de qualité, notamment social, dans des espaces adaptés
- Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable
- Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant
- Promouvoir la qualité architecturale des constructions
- Lutter contre la dégradation du bâti et ses conséquences en particulier dans le centre ancien.

L'objectif de cette orientation est d'assurer dans le cadre de la loi ALUR, l'adaptation, le développement et la mixité de l'habitat pour répondre notamment aux besoins d'une

population jeune aux ressources limitées et à ceux de personnes âgées aux logements parfois inadaptés.

Pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics et le développement de la vie locale

- Garantir la qualité existante de l'accueil au sein des équipements publics notamment culturels et sportifs
- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics et leur accessibilité aux personnes porteuses de handicap
- Favoriser l'accueil de nouvelles structures destinées à la petite enfance
- Anticiper l'éventuelle prochaine saturation des équipements scolaires et périscolaires due aux projets de construction de nouveaux logements
- Favoriser l'accueil de « maisons médicales »
- Revitaliser le centre ancien à travers la valorisation de bâtis communaux pour accueillir des services et des animations générant une synergie pour développer la vie locale
- Acquérir un bon niveau d'accès aux communications numériques.

Les objectifs de cette orientation sont d'une part de répondre au mieux aux attentes et pratiques culturelles, sportives et associatives des Deuillois, de maintenir les liens sociaux qui se sont tissés entre les membres d'une population d'origine géographique de plus en plus diversifiée, et aux occupations professionnelles dispersées d'autre part, et enfin de conserver une vraie vie locale de commune à laquelle la population est largement intégrée.

Pour un développement des liaisons douces, pour une sécurisation du réseau viaire et pour un renforcement des transports en commun

- Favoriser les mobilités douces
- Poursuivre la sécurisation des déambulations piétonnes par des aménagements adaptés de la voirie
- Poursuivre la réorganisation du plan de circulation à la suite de la fermeture du PN4
- Poursuivre la sécurisation des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires et paysagers
- Aménager l'offre de stationnement et sa réglementation
- Poursuivre, en partenariat avec Île-de-France Mobilités et la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun.

Les objectifs de cette orientation sont de limiter la circulation automobile, réduire les pollutions liées aux transports, permettre une meilleure répartition du partage modal de l'espace public, et enfin offrir une meilleure accessibilité et attractivité des lieux de centralité de la commune.

Pour le soutien de l'activité économique deuilloise

- Préserver règlementairement le tissu commercial existant et les activités économiques sur certains secteurs
- Améliorer l'accessibilité de la zone d'activités du Moutier et ses capacités de stationnement

- Participer au développement de l'emploi local

L'objectif de cette orientation est de maintenir ce tissu commercial existant voire même de favoriser l'accueil de nouveaux commerces et services dans les différents quartiers. Concernant la zone d'activités économiques, il s'agit d'optimiser son potentiel par une meilleure accessibilité. Enfin, la commune souhaiterait profiter des nouveaux modes de travail pour développer l'emploi local.

1.3-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre de la poursuite de la réalisation d'un habitat de qualité, notamment social mais également une offre de logements adaptée aux besoins futurs des Deuillois, dans des espaces adaptés, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les deux zones stratégiques et précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de ces secteurs :

- l'OAP n°1 : Ilot Charcot.
- l'OAP n°2 : Ilot de la Poste.

Ces sites apparaissent aujourd'hui pour Deuil-La Barre comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à moyen terme. Pour assurer une urbanisation homogène et répondre aux besoins de sa population, la commune a la volonté d'organiser des opérations d'ensemble cohérentes architecturalement et urbanistiquement à l'échelle des deux sites mais également avec leur environnement.

1.4-Le Règlement écrit et graphique

Le nouveau P.L.U. découpe le territoire communal en trois zones distinctes :

- les zones Urbaines, dites "zones **U**", qui représentent 85,7 % du territoire communal, soit 321,84 ha ;
- les zones A Urbaniser, dites "zones **AU**", qui représentent 0,2 % du territoire communal, soit 0,87 ha ;
- les zones Naturelles, dites "zones **N**", qui représentent 14,1 % du territoire communal, soit 52,76 ha.

➤ **La nature des zones établies dans le nouveau P.L.U.**

Les zones urbaines

Il existe cinq types de zones urbaines, repérés par un sigle commençant par la lettre "**U**" :

- La zone **UCV** couvre le centre-ville. Elle correspond à une urbanisation traditionnelle dense, formant des fronts urbains homogènes. Avec 24,04 ha, elle représente 7,47% de l'espace urbain.
- La zone **UE** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une nouvelle zone. Avec 29,06 ha, elle représente 9,03% de l'espace urbain.

- La zone **UH**, avec 41,63 ha, correspond aux principaux secteurs d'habitat collectif. Cette zone comporte deux sous-secteurs :
 - **UHa** qui correspond à l'axe de l'avenue de la Division Leclerc et de la route de Saint-Denis, au secteur de la Galathée et à une partie du quartier des Presles avec 44,25 ha ;
 - **Uhb** qui correspond au secteur de la route d'Epinay assurant la transition entre la zone UHa et la zone pavillonnaire avec 1,29 ha.Avec 87,17 ha, la zone UH et les deux sous-secteurs totalisent 27,08% de l'espace urbain.
- La zone **UI** correspond à la zone d'activités économiques du Moutier. Avec 3,21 ha, elle correspond à 1% de l'espace urbain.
- La zone **UM** correspond au secteur à dominante d'habitat pavillonnaire avec 161,07 ha. Cette zone comprend un sous-secteur **UMa** de 17,29 ha, la Côte de Deuil. Avec 178,36 ha, la zone UM et le sous-secteur UMa totalisent 55,41% de l'espace urbain.

Les zones à urbaniser

Il existe un type de zone à urbaniser sur la commune, repéré par le sigle "**AU**".

La zone **2AU** couvre un espace naturel non équipé le long de la rue Napoléon Fauveau en limite de la friche boisée du Moutier qui accueille aujourd'hui des jardins familiaux. Cette zone constitue une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville afin de répondre aux objectifs de construction imposés par le S.D.R.I.F. à l'horizon 2030.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement à l'occasion d'une évolution du futur Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification. A l'exception des travaux d'infrastructure d'intérêt public, aucune construction n'est autorisée.

Les zones naturelles

Il existe un type de zone naturelle sur la commune, repéré par un sigle commençant par la lettre **N**. La zone **N** est à conserver en raison de la qualité des sites, des paysages et de son caractère naturel. Elle correspond aux espaces naturels de la Côte de Deuil.

La zone naturelle comporte trois sous-secteurs :

- **Np** qui correspond aux parcs, aux squares communaux et à la friche boisée de la Plante des Champs au sein de l'espace urbain. Il totalise 11,14 ha soit 21,12% de l'espace naturel.
- **Npcv** qui correspond aux parcs existants et futurs participant à la coulée verte à venir, à la zone naturelle du secteur du Moutier et au bassin de rétention du SIARE qui pourra éventuellement accueillir un parc. Il totalise 9,96 ha soit 18,89% de l'espace naturel.
- **Npe** qui correspond à un petit secteur du parc de la Galathée qui accueille actuellement l'équipement public d'animation Jesse Owens. Sa superficie est de 0,26 ha soit 0,50% de l'espace naturel.

➤ **Les principales modifications du zonage**

Les zones urbaines

Les principales modifications du zonage des zones urbaines portent sur :

◆ **Pour la zone UCV :**

- Regroupement des zones UCVa et UCVb en une seule zone afin de l'homogénéiser et conserver une forme urbaine spécifique de centre ancien.
- Réduction du périmètre au niveau du secteur de l'îlot de la Poste/ Commissariat basculé en zone UH (se référer au premier point de la zone UH).
- Réduction du périmètre au niveau d'un îlot autour des rues Pasteur et Georges Dessailly basculé en zone UM pour préserver un secteur essentiellement pavillonnaire.
- Modification des limites de la zone par rapport à l'implantation du bâti au Nord de la rue Haute. Il s'agit de basculer les fonds de parcelles vierges en zone UM afin de limiter les droits à construire sur ces parcelles qui se situent en zone C du P.E.B.

◆ **Pour la zone UE :**

- Basculement de l'ensemble des équipements publics dans la zone dite UE pour classer l'ensemble des équipements d'intérêt collectifs dans une zone spécifique avec un règlement adapté qui permet d'accompagner leur évolution.

◆ **Pour la zone UH :**

- Agrandissement du périmètre du secteur UH avec le basculement de l'îlot Poste / Commissariat classé auparavant en zone UCVb. Le règlement de cette zone UH offre une meilleure constructibilité sur ce site qui doit accueillir une opération d'ensemble et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Agrandissement du périmètre du secteur UH avec le basculement des parcelles situées en entrée de ville rue Cauchoix classées en zone UM. Il s'agit d'homogénéiser le zonage sur cet axe classé en UH jusqu'au parc Winston Churchill.
- Agrandissement du périmètre du secteur UHa avec le basculement de la zone UG3C (La Galathée), de la zone UH entre la rue André Rabier et la rue de la Chevrette, et des zones UHz et UH rue Pierre de Ronsard. Il s'agit de créer un seul secteur homogène réglementairement le long de la RD 928 et dans le quartier des Presles au niveau de l'habitat collectif afin de pouvoir répondre aux objectifs de densité du S.D.R.I.F.
- Création d'un périmètre d'étude sur le secteur Emilie du Châtelet via la servitude L.151-41 du Code de l'Urbanisme qui gèle les droits à construire pendant une durée de 5 ans maximum en attendant qu'une réflexion soit menée sur l'évolution de ce secteur pour accueillir un pôle d'équipements qui réponde aux futurs besoins d'une population dont la croissance est projetée jusqu'en 2030.

◆ Pour la zone UM :

- Diminution du périmètre du secteur UM avec le basculement des parcelles situées en entrée de ville rue Cauchoix en zone UH (se référer au point 2 de la zone UH).
- Agrandissement du périmètre de la zone UM par le basculement d'un îlot compris au niveau des rues Pasteur et Georges Dessailly qui était en zone UCVb. Il s'agit de préserver le tissu pavillonnaire de ce secteur et conserver une unité de la forme urbaine et une homogénéité architecturale.

◆ Pour la zone UI :

- Intégration de la zone AUI en zone UI à la suite de l'extension de la zone d'activités du Moutier qui a été réalisée.
- Retrait du centre technique municipal basculé en zone UE. Il convient de le classer dans la zone affectée aux équipements publics.

Les zones à urbaniser

A la suite de l'intégration de la zone AUI en zone UI en raison de la réalisation de l'extension de la zone d'activités économiques du Moutier, il existe une seule zone AU dans le nouveau P.L.U. Il s'agit d'une nouvelle zone dite 2AU qui se situe le long de la rue Napoléon Fauveau en limite de la friche boisée du Moutier qui accueille aujourd'hui des jardins familiaux et qui était classée en zone naturelle. Elle constitue une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville afin de répondre aux objectifs de construction imposés par le S.D.R.I.F. à l'horizon 2030.

Les zones naturelles

La quasi-totalité des zones naturelles du P.L.U. actuel a été maintenue, seule une partie très restreinte a basculé en zone à urbaniser, rue Napoléon Fauveau. Le maintien des zones naturelles répond au S.D.R.I.F. qui demande un développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés et donc par une limitation de la consommation des zones naturelles. Néanmoins, le zonage a évolué à la suite de la réorganisation de la zone naturelle de l'actuel P.L.U. en vigueur en fonction de la vocation des sites :

- la création d'un sous-secteur Np met en avant les parcs et squares de la ville (le parc Winston Churchill, le parc de La Chevrette, le parc de la Galathée, le lac Marchais) et la friche boisée de la Plante des Champs.
- la création d'un sous-secteur Npcv identifie les parcs et squares (la place des Victimes du V2, le square Victor Labarrière, le parc des Presles), la zone naturelle du secteur du Moutier et le futur bassin de rétention du SIARE participant tous à la future coulée verte. Seules sont autorisées les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.
- la création d'un petit sous-secteur Npe au niveau du parc de la Galathée qui accueille actuellement l'espace Jesse Owens. L'objectif est de permettre une éventuelle extension de cette structure mais également la création d'une maison de la famille et d'une Structure d'Information Jeunesse. Les trois équipements fonctionneront ensemble avec des espaces mutualisés. Des droits à construire très limités ont ainsi été attribués et seuls sont autorisés sur ce secteur des équipements publics ou de service public.

Enfin, le document graphique mentionne plusieurs périmètres ou linéaires faisant l'objet de règles particulières :

- les parcelles identifiées au plan de zonage où les transformations de locaux commerciaux en locaux à usage d'habitation sont interdites,
- les emplacements réservés pour équipement ou élargissement de voirie,
- les périmètres de 500 m autour des gares, où les règles de stationnement sont adaptées au PDUIF,
- les bâtiments ou patrimoine bâti à préserver sont au nombre de 119. Des règles spécifiques s'appliquent. En plus du patrimoine privé et des équipements publics, un micro patrimoine local a également été recensé,
- les arbres remarquables en fonction de recensement établi par la commune,
- les espaces verts publics ou privés à protéger sont au nombre de 6 et ont également été recensés ainsi que des alignements ou bouquets d'arbres.

Les justifications des règles sont détaillées dans le rapport de présentation.

➤ **Les modifications majeures du règlement**

Afin de répondre à la réforme du Code de l'Urbanisme du 29 décembre 2015 qui instaure un contenu modernisé du P.L.U., le nouveau P.L.U. de Deuil-La Barre a pris en compte la nouvelle organisation du règlement conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Afin de faciliter sa compréhension, de prendre en compte les lois (SRU, Urbanisme et Habitat, "Grenelle 1 et 2", ALUR), de respecter les obligations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France et de permettre la mise en œuvre des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du P.L.U. compte les modifications majeures suivantes :

- une évolution du lexique de définitions reprenant l'ensemble des termes techniques employés. Il s'agit d'apporter une meilleure compréhension du document.
- la réécriture de l'article 1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) pour l'ensemble des zones pour respecter l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.
- la préservation des rez-de-chaussée commerciaux identifiés en zones UCV et UH interdisant leur transformation en habitation
- un encadrement précis des constructions dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris - Charles de Gaulle des zones urbaines pour répondre à une demande de la Préfecture du Val-d'Oise de l'application du PEB.
- la prise en compte du risque mouvements de terrain des zones urbaines grâce notamment à l'obligation de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions.
- la prise en compte du risque d'inondations des zones urbaines avec l'obligation de prendre toutes les précautions pour assurer leur stabilité et l'interdiction des sous sols dans les secteurs concernés par la nappe phréatique sub affleurante.
- la protection du gisement d'eau sulfurée d'Enghien-les-Bains en zone UH.

- un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans le cas de programme de logements de chaque zone urbaine.
- le rappel, dans l'ensemble des zones urbaines, du respect d'une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour toute nouvelle construction.
- la reformulation et l'homogénéisation de l'article 4 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones urbaines.
- la mise en place de règles détaillées pour la réalisation de clôture.
- la mise en place de recommandations pour protéger les éléments patrimoniaux caractéristiques de Deuil-La Barre dans toutes les zones.
- la mise en place, dans les zones urbaines UCV, UH et UM, d'un pourcentage de pleine terre et d'une végétalisation des espaces privatifs.
- la mise en place de recommandations pour protéger le patrimoine végétal à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des zones urbaines.
- la mise en place des nouvelles normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.
- l'obligation de gestion de l'eau de pluie soit gérée sur l'unité foncière.
- l'obligation de réaliser des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets sauf pour les maisons individuelles.

2- Résumé des raisons pour lesquelles le projet de PLU a été retenu et incidences sur l'Environnement

Pour chaque orientation, les principaux choix du Plan Local d'Urbanisme et leurs incidences seront présentées à partir de 5 cibles environnementales :

2.1-Les incidences sur la consommation d'espace

Le développement de l'habitat se fera par une densification maîtrisée du tissu urbain existant. Seule une partie située en marge de la frange ouest de la friche boisée du secteur du Moutier, le long de la rue Napoléon Fauveau, a fait l'objet d'un déclassement. Il s'agit donc d'une réserve foncière qui pourrait accueillir, après révision ou modification du P.L.U., un programme d'aménagement et qui correspond à la zone 2AU. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme. Par conséquent aucune construction n'est autorisée dans l'état actuel du futur P.L.U. De plus, deux petites parcelles au Nord du territoire rue de Verdun, d'une superficie totale de 0,05 hectare, classées en zone naturelle basculeront en zone urbaine à dominante pavillonnaire. L'ensemble des autres secteurs naturels a été protégé ne générant donc pas d'autre consommation d'espace.

2.2-Incidences sur la biodiversité

La préservation des espaces naturels et boisés sur la commune, l'aménagement d'une coulée verte, favoriser les mobilités douces pour développer la pratique du vélo et des autres modes de déplacements doux, le renforcement de la végétalisation de l'espace

public, la préservation de la prégnance du végétal au sein de l'habitat, la maîtrise de la densification du tissu urbain sont autant d'éléments qui participent activement à favoriser la biodiversité.

Les nouvelles obligations définies dans l'article 5 "traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions" avec la notion d'espace de pleine terre, renforcent la végétalisation de l'espace urbanisé.

2.3-Incidences sur le patrimoine paysager et culturel

L'identification des éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et leur insertion dans le règlement, l'intégration des opérations immobilières dans le tissu urbain existant et promouvoir la qualité architecturale des constructions, sont des éléments majeurs en faveur de la mise en valeur du patrimoine paysager et culturel.

La création et/ou la modernisation d'équipements participent à la valorisation du paysage urbain.

Le développement des déplacements doux et sécurisés au sein de la ville favorise l'appropriation du patrimoine vert et architectural par les habitants.

2.4-Incidences sur la qualité de l'air et de l'eau

La préservation de la prégnance du végétal au sein de l'habitat, les obligations en matière de performance énergétique et environnementale à travers l'article 3.6 du règlement qui précise notamment que les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale est un élément favorisant une bonne qualité de l'air.

La densification des zones urbanisées entraîne une augmentation des émissions polluantes. Cet impact est cependant atténué par le fait que cette densification doit être maîtrisée mais également qu'une emprise au sol maximale a été définie et qu'un pourcentage d'espaces de pleine terre a été imposé.

La densification des zones urbanisées pourrait entraîner une dégradation de la qualité de l'eau qui est, là aussi, largement compensée par la décision d'imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Améliorer la desserte en transport en commun du territoire permettra de diminuer l'utilisation de la voiture particulière, ce qui aura un impact positif sur la qualité de l'air.

Le développement de l'emploi local entraînera une baisse des émissions polluantes en raison de la diminution du nombre de déplacements domicile / travail des habitants.

2.5-Incidences sur la qualité de vie

Les mesures de protection et de valorisation des espaces verts, naturels et paysagers de respiration au sein du tissu urbain, mais également la prise en compte des risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain participent activement à une meilleure qualité de vie des habitants.

Le développement de l'habitat social de qualité favorise la mixité sociale et répond aux besoins de nombreuses personnes en recherche de logement et permettra une plus grande

mobilité résidentielle des jeunes adultes et des personnes âgées mais aussi une accessibilité plus aisée au marché de l'habitat deuillois.

Eviter l'étalement urbain favorise la préservation du cadre environnemental privilégié de la commune et participe ainsi à la qualité de vie des habitants.

Garantir la qualité existante de l'accueil au sein des équipements publics facilitera la vie des Deuillois.

L'anticipation d'une éventuelle prochaine saturation des équipements scolaires et périscolaires due aux projets de construction de nouveaux logements participera à un meilleur accueil des enfants scolarisés tout comme favoriser l'accueil de "maisons médicales" facilitera l'accès aux soins des Deuillois.

L'ensemble des projets liés au renforcement de la sécurité routière et à l'amélioration des déplacements, notamment avec la réorganisation du plan de circulation à la suite de la fermeture du PN4, répond à des souhaits formulés par les habitants et contribuera à améliorer leurs conditions de vie.

La préservation du tissu commercial et le développement de l'emploi local ont des conséquences positives sur la qualité de vie.

3- La Procédure

Le dossier de PLU a été arrêté par le Conseil municipal le 27 mai 2019. Il a été notifié aux personnes publiques associées pour avis avant d'être soumis à enquête publique du 16 septembre 2019 au 18 octobre 2019.

3.1-Les actions de concertation engagées auprès des personnes publiques associées

La commune de Deuil-La Barre a associé les personnes publiques et l'Etat à la révision du Plan Local d'Urbanisme tout au long de la procédure sous forme de réunions plénières.

Trois réunions plénières ont été organisées :

- une réunion de présentation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement le 30 janvier 2018 ;
- une réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 14 septembre 2018 ;
- une réunion de présentation de l'évolution du règlement et du zonage entre le P.L.U. en vigueur et le futur P.L.U. le 20 décembre 2018.

Au regard de l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées recueillis lors de ces réunions, des modifications ont été apportées dans les divers documents du dossier de P.L.U. pour arrêt.

Un ensemble d'échanges ciblés ont également eu lieu avec certains partenaires dont notamment le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique et du Petit Rosne pour prendre en compte les prescriptions réglementaires du S.A.G.E., la ville d'Enghien-les-Bains par rapport à la protection du gisement d'eau sulfurée du lac, le S.I.A.R.E. par rapport à la gestion de l'eau de pluie lors des projets de construction, et le syndicat Emeraude par rapport à la gestion des déchets lors des projets de construction.

De plus, plusieurs réunions avec la Région Île-de-France ont été organisées afin de clarifier l'application des différentes orientations du S.D.R.I.F. sur le territoire communal, en particulier sur les possibilités d'action de la ville au niveau des franges du secteur du Moutier identifié comme espace boisé à préserver.

Ces PPA se sont également vu notifier le dossier de PLU arrêté. Certaines d'entre elles ont dans ce cadre émis un avis.

3.2-Les actions de concertation engagées auprès des Deuillois

La procédure de révision du P.L.U. s'est inscrite dans un processus de concertation qui a pris appui sur la dynamique démocratique locale à travers trois réunions publiques, une exposition publique évolutive, un registre des observations, des parutions dans le journal municipal et sur le site Internet de la commune.

➤ **Réunions publiques**

Trois réunions publiques ont été organisées pour présenter aux habitants :

- les grandes conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ainsi que les enjeux qui en découlent le 2 juillet 2018 ;
- les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 9 octobre 2018 ;
- l'évolution du règlement et du zonage entre le P.L.U. en vigueur et le futur P.L.U. le 24 janvier 2019.

Etait mise à disposition lors de chaque réunion publique, et également en mairie, une plaquette qui reprenait les panneaux avec des espaces pour prendre des notes.

Les moyens mobilisés pour informer les Deuillois de la tenue de ces réunions ont été les suivants :

- affichage en mairie et dans les structures municipales ;
- affichage sur les panneaux administratifs de la ville ;
- information sur le site internet de la ville et sur son facebook ;
- information dans le magazine de la ville.

➤ **Exposition publique évolutive**

Au total, 15 panneaux ont été exposés, au fur et à mesure de l'avancée de la mission, au sein de l'Hôtel de Ville dans le hall du premier étage. Ces panneaux présentent à travers un texte explicatif, des cartes, des graphiques et des photos :

- les conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, exposés à partir du 3 juillet 2018 ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, exposé à partir du 10 octobre 2018 ;
- l'évolution du règlement et du zonage entre le P.L.U. en vigueur et le futur P.L.U., exposé à partir du 25 janvier 2018.

➤ **Mise à disposition d'un registre**

Un registre où pouvaient être portées les observations du public a été ouvert dès la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 11 avril 2016, et a été tenu à disposition en mairie au service urbanisme.

Une seule remarque figure sur ce registre. Elle porte sur deux points : un aspect réglementaire dans le cas d'une surélévation d'une toiture d'un pavillon et sur l'aménagement des entrées de ville et des quartiers avoisinant les deux gares en veillant à une harmonie architecturale pour préserver le caractère de la ville actuelle.

➤ **Bulletins d'informations et page Internet**

La population a été tenue informée de l'avancement du P.L.U. à travers :

- des articles parus dans le magazine municipal "Deuil-La Barre et Vous" devenus "Deuil-La Barre, votre magazine d'infos »
- des informations sur le site internet de la commune dans la rubrique Pratique / Urbanisme / Révision du P.L.U. avec : la mise en ligne de chaque diaporama réalisé pour les réunions publiques, la mise en ligne de l'ensemble des panneaux exposés dans la cadre de l'exposition publique évolutive, un lien vers chaque article portant sur le P.L.U. du magazine municipal, et vers la délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2016 prescrivant la révision du P.L.U.

➤ **L'enquête Publique**

Préalablement à l'enquête, des avis annonçant sa tenue ont pu être consultés :

- dans le Parisien le 20 août 2019 et dans la gazette du Val d'Oise le 28 août 2019,
- l'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Deuil-La Barre ainsi que sur l'ensemble des panneaux municipaux,
- pendant l'enquête publique, sa tenue a été rappelée dans les journaux le Parisien le 20 septembre 2019 et la gazette du Val d'Oise le 18 septembre 2019,
- sur le site internet de la ville.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique de Madame Muriel SCOLAN, Maire de Deuil-La Barre en date du 9 août 2019, cette enquête publique s'est tenue du 16 septembre 2019 au 18 octobre 2019 inclus. Les permanences du commissaire enquêteur ont eu lieu en mairie de Deuil-La Barre aux dates et heures suivantes : le lundi 16 septembre 2019 après midi, le samedi 28 septembre 2019 matin, le mercredi 09 octobre 2019 matin et le vendredi 18 octobre 2019 après midi.

Le projet de plan local d'urbanisme a fait l'objet de diverses observations de la part des personnes publiques, du public et du commissaire enquêteur.

Le dossier du plan local d'urbanisme a donc été modifié sur divers points qui sont rappelés exhaustivement ci-après.

4-Les principales modifications du dossier de PLU à la suite de l'enquête publique

4.1-Dans le rapport de présentation

- Adapter les justifications de règles en fonction des modifications apportées dans le règlement et le plan de zonage et dans les OAP.
- Prise en compte des modifications de zonage pour le calcul des surfaces des différentes zones et pour le calcul de la transformation de la zone N et zone U au niveau de la zone UMa au Nord du Lac Marchais.
- Une annexe pour indiquer quels usages de la réutilisation en eau sont possibles est insérée dans le rapport de présentation
- Prise en compte le SDAGE 2010/2015.
- Le PAGD du SAGE est développé avec les 6 objectifs
- L'emplacement réservé n°6 a été supprimé de la liste des emplacements réservés
- La non gestion de la RD 23 bis par le Département a été rajoutée dans la partie relative au réseau viaire.
- Complément avec les informations relatives au P.D.I.P.R. dans la partie relative aux liaisons douces.
- Complément par les informations concernant la situation générale de l'alimentation en eau potable de la commune : éléments statistiques / nature et provenance de l'eau distribuée / composition des réseaux
- Mise à jour du taux de motorisation.
- Les mentions du SCOT et du SMEP ont été supprimées dans la partie relative à la compétence aménagement de la CAPV
- Une partie sur le PLHI a été rajoutée dans les documents de référence
- Complément par un paragraphe relatif à l'eau thermale d'Enghien-les-Bains,
- Complément dans la partie relative à la faune et la flore pour rajouter des explications sur les zones humides et une représentation sur une carte
- La thématique habitat des enjeux communaux est complétée par la mention du PLHI.
- Complément avec les objectifs de constructions et des logements sociaux mentionnés dans le PLHI
- Le PLHI a été rajouté dans la partie compatibilité des documents supra communaux.
- Mention du plan de gestion des risques d'inondation dans les documents de référence et dans la partie relative à la compatibilité des documents supra communaux.
- Présentation des capacités de mutualisation du stationnement
- Complément dans la partie relative aux risques et pollutions par les risques d'inondation terrains alluvionnaires compressibles et secteurs gypsifères
- La partie relative aux documents de référence est complétée par le plan d'exposition au bruit.
- Les précisions et corrections relatives au PPBE sont apportées dans la partie relative aux risques et nuisances.
- Complément par la mention des zones calmes dans la partie relative aux risques et nuisances.
- La légende de la carte relative à l'aménagement spatial de la commune a été modifiée en distinguant les jardins familiaux des espaces boisés en friche

- Mention du boulevard du Paris dans la partie relative au SDRIF des documents de référence.
- Modification, dans la partie relative aux documents de référence, au sujet des places de stationnement des véhicules et des deux roues
- La définition du logement social a été modifiée.
- Complément par une partie relative au plan de prévention de l'atmosphère et au PRSE d'Ile de France,
- Intégration de la zone sensible pour la qualité de l'air du SRCAE.
- Mise à jour le calendrier des travaux du PN4

Le bilan de la concertation fait l'objet d'un document indépendant.

4.2- PADD

- Un paragraphe sur la valorisation des abords de la future avenue du Paris est rajouté
- Mention des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels.
- Complément dans la partie relative à la prise en compte des risques avec la dissolution du gypse, et les terrains alluvionnaires compressibles
- Ajout de la référence à la multi exposition des bruits aériens et routiers
- La carte du PADD a été modifiée de la manière suivante : les couleurs des cheminements ont été modifiées, ainsi que la représentation de la coulée verte réalisée, le nom des secteurs de la commune ajouté.

4.3- OAP

- le schéma de l'OAP de l'îlot Charcot est modifié pour indiquer RD 928 et non RN 328
- Le texte de la légende sur l'alignement dans le schéma de l'OAP de l'îlot Charcot est modifié en indiquant que l'implantation à l'alignement n'est que ponctuelle. Le document renvoie à l'annexe du règlement au sujet des essences à éviter.
- L'OAP de l'îlot Charcot et le règlement ont été modifiés en imposant 40% minimum de logements sociaux
- La carte de l'OAP Charcot a été retravaillée : les espaces verts des terrains limitrophes ont été supprimés, le périmètre de l'OAP a été matérialisé, les trottoirs ont été représentés, les espaces verts des voies ferrées ont été supprimés
- Un schéma d'aménagement est rajouté à l'OAP de la Poste.
- Les OAP sont modifiées pour prendre en compte les aléas de retrait gonflement.

4.4-Dans le règlement graphique et écrit

Dans le règlement graphique :

- Intégration des parcelles AR 162 et 411 dans la zone UM (69 avenue M. Chazotte)
- Intégration de la parcelle AC 320, ainsi que l'intégralité de la parcelle 313 dans la zone UMa
- La dénomination de la zone non aedificandi a été modifiée
- Le contour de l'ER2 est grossi pour marquer la différence avec l'ER n°1
- L'emplacement réservé n°6 a été supprimé
- Intégration du périmètre de 500 mètres du Tram 11 express

Dans le règlement écrit :

- Les règles concernant les espaces verts a été simplifiée en supprimant la double obligation de végétalisation des espaces libres et d'un pourcentage à respecter en prenant en compte la totalité de la surface du terrain. L'obligation de végétalisation des espaces libres est supprimée et ne sont maintenues que des règles d'espaces verts générales calculées sur les espaces non construits. Pour conserver l'objectif de préservation des espaces verts malgré le changement de règles, les pourcentages ont été revus dans les zones UM, UI UH et UCV
 - La pleine terre sera favorisée dans les zones zones UE et UI
 - Dans les articles 4.4.3 des zones UCV, UH et UM, autorisation des toitures en verre et en aluminium pour permettre la construction de véranda.
 - Dans l'article UCV 4.4, autoriser les toitures à une ou plusieurs pentes.
 - Suppression du commerce dans les destinations autorisées en zone UI.
 - Nouvelle rédaction de l'article 3.4 dans les zones UCV, UM, UH et UI pour permettre des implantations dérogatoires pour les constructions existantes.
 - mise en cohérence des définitions « retraits par rapport à l'alignement et mode de calcul » et « retraits par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une autre construction et mode de calcul » : les définitions et les schémas indiquent une hauteur commune pour les terrasses de 40cm.
 - ajout d'une définition de l'emprise publique.
 - la notion de voie publique a été remplacée par voie et/ou emprise publique.
 - La définition de « construction » est modifiée en faisant référence à la notion de fondation.
 - la mention de zone tampon a été supprimée du règlement
 - la règle d'implantation des constructions dans la zone non aedificandi a été simplifiée
 - Les recommandations du PDUIF concernant le stationnement vélo pour les établissements scolaires sont intégrées dans toutes les zones, sauf la zone UI
 - La mention des constructions destinées à la distribution d'énergie électrique est supprimée de l'article UCV 1.1
 - Les articles des zones UCV et UH sont modifiés en intégrant les dérogations pour les constructions d'intérêt collectif, ainsi que l'autorisation des ouvrages de transport d'électricité, en termes de hauteur, d'implantations par rapport aux limites séparatives et au type de construction possible.
 - Une dérogation à la règle de hauteur est intégrée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les articles UCV 3.2 et UH 3.2

- Les règles de prospect sont modifiées pour ne pas s'appliquent aux lignes de transport d'électricité dans les articles UCV 3.5 et UH 3.5
- 40% minimum de logements sociaux sont imposés dans l'îlot Charcot
- Mention de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme dans l'article 6 des dispositions générales.
- Mention de l'article L 112-12 du code de l'urbanisme dans l'article 6 des dispositions générales.
- Obligation de 35% de logements sociaux à partir de 10 logements dans les zones UCV et UH
- Les recommandations relatives au site BASIAS seront ajoutées dans la partie générale et dans chaque zone concernée
- L'article 6 est complété en renvoyant au dossier des annexes pour consulter les annexes technique retrait gonflement d'argile.
- Le règlement a été modifié dans toutes les zones, en indiquant qu'il convient d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes et en renvoyant vers le site internet du RNSA
- Les règles relatives aux clôtures, dans les zones UCV, UH, UM ont été précisées pour indiquer qu'elles s'appliquent aux clôtures sur rue ou le long du domaine public. Le mur bahut devra être surmonté d'un dispositif sans plus de précision, ajouré ou non. Le grillage et plaques de béton sont interdits, mais le festonnage est possible s'il ne couvre pas toute la hauteur de la clôture. Un assouplissement est par ailleurs intégré pour les clôtures existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles du PLU.

4.5- Annexes

- L'emplacement réservé n°6 a été supprimé
- Complément des informations concernant la situation générale de l'alimentation en eau potable de la commune : éléments statistiques / nature et provenance de l'eau distribuée / composition des réseaux
- Le plan des réseaux d'eau potable fourni par Véolia a été remplacé
- Le plan des servitudes est modifié pour rajouter la servitude PT2 ainsi que le gestionnaire dans la partie écrite
- la servitude écrite I4 est modifiée avec les nouvelles coordonnées du Groupe Maintenance Réseau
- Rajout de la carte et la délibération relatives à la taxe d'aménagement
- Complément par des préconisations relatives au risque retrait-gonflement des sols argileux.
- Complément par une notice explicative sur les conséquences de l'exposition au plomb
- Complément par l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux, l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolation acoustique, l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants, la carte de la taxe d'aménagement ainsi que la délibération.
- Les effets de la servitude T1 ont été modifiés

5- REMARQUES ISSUES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer	
avis favorable avec 5 remarques :	Réponses Mairie
<ul style="list-style-type: none"> - définir un coefficient de pleine terre en zones UE et UI ainsi que sur les deux Orientation d'Aménagement et de Programmation de 15% minimum 	<p>La zone UI est une zone d'activités qui doit permettre une implantation plus souple d'entreprises. Par ailleurs, elle est quasiment totalement urbanisée et l'intégration d'une telle règle serait inutile et contraire aux objectifs poursuivis par la zone. En ce qui concerne les OAP, le nombre de logements prévu est assez important et les parkings doivent être privilégiés en sous-sol. Il ne faudrait pas que le coefficient de pleine terre contraigne ces opérations.</p> <p>Il sera toutefois ajouté dans le règlement des zones UE et UI qu'il faudra favoriser le plus possible la pleine terre</p>
<ul style="list-style-type: none"> - inscrire un coefficient de désimperméabilisation en zone UI et UH qui pourrait être identique à celui de UE (10%) 	<p>En ce qui concerne la zone UI, il est renvoyé à la réponse précédente. Pour la zone UH, les règles sont assouplies pour permettre la réalisation d'immeubles collectifs. Il est à craindre que la mise en place d'un tel coefficient empêche la concrétisation des futurs projets.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - préciser avec quels usages la réutilisation des eaux pluviales est compatible 	<p>Une annexe sera insérée dans le règlement et dans le rapport de présentation</p>
<ul style="list-style-type: none"> - corriger le rapport de présentation pour rendre en compte le SDAGE en vigueur 2010/2015 et non 2016/2021 annulé 	<p>Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte le SDAGE 2010/2015.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - développer le PAGD du SAGE en inscrivant notamment les 6 objectifs généraux 	<p>Le PAGD du SAGE est développé avec les 6 objectifs dans le rapport de présentation</p>
Département du Val-d'Oise	
avis favorable avec 8 remarques :	Réponses Mairie
<ul style="list-style-type: none"> - revoir la dénomination de la zone non aedificandi pour qu'elle soit identique au plan de zonage et dans le règlement 	<p>La dénomination de la zone non aedificandi a été modifiée sur le plan de zonage et la mention de zone tampon a été supprimée du règlement</p>
<ul style="list-style-type: none"> - simplifier la règle d'implantation des constructions dans la zone non aedificandi 	<p>La règle est simplifiée</p>

- tenter de mieux distinguer sur le plan de zonage les ER 1 et 2	Le contour de l'ER2 est grossi pour marquer la différence avec l'ER n°1
- supprimer l'ER 6	L'emplacement réservé n°6 a été supprimé du plan de zonage, de la liste des emplacements réservés dans le rapport de présentation, ainsi que dans les annexes
- corriger sur le schéma de l'OAP de l'îlot Charcot RD 928 et non RN 328	Le nom de la voie est modifié
- alignement et veiller aux essences à planter sur l'OAP de l'îlot Charcot	Le texte de la légende sur l'alignement dans le schéma de l'OAP est modifié en indiquant que l'implantation à l'alignement n'est que ponctuelle. Le document renvoie à l'annexe du règlement au sujet des essences à éviter
- préciser que la RD23bis n'est pas gérée par le département du Val-d'Oise	La non gestion de la RD 23 bis par le Département a été rajoutée dans le rapport de présentation dans la partie relative au réseau viaire.
- actualiser les données du PDIPR avec les cartes données par le département du Val-d'Oise	Le rapport de présentation a été complété dans ce sens dans sa partie relative aux liaisons douces.
SEDIF	
3 remarques :	Réponses Mairie
- mettre à jour les informations concernant la situation générale de l'alimentation en eau potable de la commune dans le rapport de présentation et les annexes : éléments statistiques / nature et provenance de l'eau distribuée / composition des réseaux	Le rapport de présentation et les annexes ont été complétés dans ce sens.
- mettre à jour les informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation : production / traitement / distribution / consommation / rendement du réseau / qualité / prix	Le rapport de présentation et les annexes ont été complétés dans ce sens.
- reprendre le plan des réseaux d'eau potable fourni par Véolia	Le plan situé dans les annexes a été remplacé

Ministère des Armées	
1 remarque	Réponses Mairie
- modifier le gestionnaire de la servitude PT2 et la reporter sur le plan des servitudes	Le plan des servitudes situé dans les annexes est modifié ainsi que le gestionnaire
Île-de-France Mobilités	
3 remarques :	Réponses Mairie
- faire figurer le périmètre de 500 mètres du Tram 11 express sur le plan de zonage	Le plan de zonage est modifié pour intégrer ce périmètre.
- possibilité d'intégrer les recommandations du PDUIF concernant les établissements scolaires	Les recommandations du PDUIF concernant les établissements scolaires sont reprises dans le règlement et la justification des règles dans toutes les zones, sauf la zone UI.
- actualiser le taux moyen de motorisation par rapport aux dernières données INSEE (1,07 au lieu de 1,04)	Ce taux est mis à jour dans le rapport de présentation.
RTE	
5 remarques :	Réponses Mairie
- compléter la servitude I4 : appellation avec les nouvelles coordonnées du Groupe Maintenance Réseau	La servitude est complétée
- supprimer RTE dans l'article 1.1 des zones UCV et UH	La mention des constructions destinées à la distribution d'énergie électrique est supprimée de l'article UCV 1.1 du règlement.
- intégrer la règle indiquée par RTE dans l'article 1.2 des zones UCV et UH	L'article 1.2 des zones UCV et UH est modifié en intégrant les dérogations pour les constructions d'intérêt collectif, ainsi que l'autorisation des ouvrages de transport d'électricité.
- compléter l'article 3.2 relatif aux hauteurs en ce qui concerne la non réglementation de celles-ci pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Une dérogation à la règle de hauteur est intégrée pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- mentionner que les règles de prospect ne s'appliquent aux lignes de transport d'électricité dans les articles UCV 3.5 et UH 3.5	Cette dérogation est apportée dans les règles d'implantation des zones concernées
- ajouter les règles de l'article 8 des dispositions générales dans les zones UCV et UH ?	Cette règle a été rajoutée dans les articles correspondants des zones UCV et UH

Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée	
avis favorable avec 12 remarques :	Réponses Mairie
- corriger la compétence obligatoire de la CAPV relatif à l'aménagement de l'espace communautaire	Les mentions du SCOT et du SMEP ont été supprimées
- ajouter le PLHI en cours d'élaboration dans la partie relative aux documents de référence	Une partie sur le PLHI a été rajoutée dans les documents de référence.
- faire référence à la ressource en eau thermale d'Enghien-les-Bains	Le rapport de présentation a été complété par un paragraphe relatif à l'eau thermale d'Enghien-les-Bains
- faire référence aux zone humides de classe 3 à travers la carte de la DRIEE	Le rapport de présentation a été complété dans sa partie relative à la faune et la flore pour rajouter des explications sur les zones humides et une représentation sur une carte
- mentionner le PLHI dans la thématique habitat des enjeux communaux	La thématique habitat des enjeux communaux est complétée par la mention du PLHI.
- intégrer dans la partie relative aux objectifs de constructions ceux mentionnés inscrits dans le PLHI et faire de même pour les logements sociaux	Le rapport de présentation est complété avec les objectifs de constructions et des logements sociaux mentionnés dans le PLHI.
- mentionner le PLHI dans la partie compatibilité des documents supra communaux	Le PLHI a été rajouté dans la partie compatibilité des documents supra communaux.
- revoir la règle de l'article UM 3.4.4 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : par rapport aux extensions)	Cet article du règlement est modifié dans la zone UM pour permettre la réalisation des extensions de manière dérogatoire.
- ajouter la carte de la taxe d'aménagement et la délibération correspondante dans le dossier des annexes	Les annexes sont complétées avec la carte et la délibération relatives à la taxe d'aménagement.
- ajouter la carte du Droit de Préemption et la délibération correspondante dans le dossier des annexes	Le droit de préemption urbain allant être revu lors de la même séance du conseil municipal que l'approbation, une mise à jour du PLU sera réalisée pour intégrer le plan et la délibération au dossier de PLU
- ajouter la notice explicative sur les préconisations en cas de risque retrait-gonflement des sols argileux (dossier règlement)	Les annexes sont complétées par ces préconisations relatives au risque retrait-gonflement des sols argileux.

- ajouter une notice explicative sur les conséquences de l'exposition au plomb (dossier annexes)	Le rapport de présentation et les annexes sont complétés par une notice explicative sur les conséquences de l'exposition au plomb
Région Île-de-France	
avis favorable avec 9 remarques	Réponses Mairie
- renforcer la trame verte et prendre en compte le patrimoine remarquable du secteur des Coteaux	Un paragraphe sur la valorisation des abords de la future avenue du Parisis est rajouté dans le PADD
- expliciter les projets de construction sur la zone 2AU	La commune n'est pas en mesure d'explicitier les projets car aucun projet de construction n'est encore défini à ce stade. L'ouverture à urbanisation fera de toute façon l'objet d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme. Les PPA seront de nouveau associées à ce moment là.
- ajouter une OAP circulation douce ?	Une réflexion sur la refonte du plan de déplacement va être engagée à la suite de la fermeture du PN4. Cette réflexion n'est pas suffisamment avancée pour permettre la réalisation d'une telle OAP.
- ajouter en OAP sur la zone 2AU ?	Aucun projet de construction n'est encore défini à ce stade. Voir également la réponse apportée à la Région pour les projets de construction.
- ajouter des schémas en matière de circulations douces et de déplacements	cf. la réponse apportée à la Région sur l'OAP circulation douce
- indiquer les mesures envisagées sur le parc de la Galathée	Le Parc de la Galathée est déjà aménagé. Il doit s'agir plutôt du secteur de la Plante des Champs où rien n'est prévu par la commune. Le SDRIF prévoit la réalisation d'un parc d'intérêt régional. La commune attend les propositions de la Région en la matière.
- préciser par des mesures concrètes les intentions de végétalisation des 2 OAP et détailler les mesures visant à réaliser des économies d'énergie sur ces mêmes secteurs	La ville souhaite rester général pour ne pas bloquer les futurs projets. Toute nouvelle règle figera les choses et l'objet des OAP est bien de définir des orientations. Le règlement indique bien qu'il faut favoriser les économies d'énergie
- diagnostiquer les composantes du tissu économique deuillois ?	La ville pour le moment n'est pas en mesure de réaliser un diagnostic plus approfondi que celui présent dans le rapport de présentation qui traite bien du tissu économique.

<ul style="list-style-type: none"> - proposer une OAP relative à la fermeture du PN4 	<p>Le projet de fermeture du PN4 est sous la maîtrise d'ouvrage SNCF, le projet est encore en cours de finalisation. Une OAP à ce stade pourrait être trop contraignante et empêcher la réalisation de ce projet d'intérêt francilien, voir inter régional. Par ailleurs, pour le plan de circulation et de déplacements urbains, voir les réponses apportées précédemment à la Région.</p>
Etat	
avis favorable avec 8 remarques :	Réponses Mairie
<ul style="list-style-type: none"> - augmenter le seuil à partir duquel 35% de logements sociaux est obligatoire (5 aujourd'hui / 10 ou 12 proposé) 	<p>Le règlement a été modifié en indiquant une obligation de 35% de logements sociaux à partir de 10 logements dans les zones UCV et UH</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 100% social sur de petites opérations 	<p>Cela s'avèrera trop contraignant pour de petites opérations.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - mettre en conformité le taux de logements sociaux du Contrat de Mixité Social identifié sur l'îlot de La Poste avec celui de l'AOP du même nom, soit 40% 	<p>L'OAP et le règlement ont été modifiés en imposant 40% minimum de logements sociaux</p>
<ul style="list-style-type: none"> - mentionner le Plan de Gestion des Risques d'Inondation dans les parties "documents de référence" et compatibilité des "documents supra communaux" 	<p>Le rapport de présentation a été modifié pour mentionner le plan de gestion des risques d'inondation dans les documents de référence et dans la partie relative à la compatibilité des documents supra communaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - présenter les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels dans le P.A.D.D. 	<p>Le PADD a été modifié pour mentionner les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels.</p>
<p>présenter les capacités de mutualisation du stationnement dans le rapport de présentation (L151-4 du CU)</p>	<p>Le rapport de présentation est modifié pour présenter les capacités de mutualisation du stationnement</p>
<ul style="list-style-type: none"> - réaliser un schéma d'aménagement pour l'OAP l'îlot de la Poste 	<p>Un schéma d'aménagement est rajouté à l'OAP.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - proposition de mettre un périmètre d'étude (L151-41 du CU) à la place de l'OAP 	<p>La commune ne souhaite pas donner suite à cette proposition car elle ne souhaite pas figer la constructibilité du secteur.</p>
Annexe 1 de l'avis de l'Etat : 30 remarques	
<ul style="list-style-type: none"> - prévoir à l'avenir une OAP sur la zone 2AU 	<p>Voir la réponse apportée à la Région sur le même sujet</p>

- faire un renvoi à l'article L.112-10 au niveau de l'article 6 des dispositions générales du règlement relatives à la zone C du PEB	Le règlement a été modifié pour mentionner l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
- intégrer les dispositions de l'article L.112-12 au niveau de l'article 6-1 des dispositions générales du règlement relatives au PEB afin de remplacer le terme "insonorisé" qui est ici inadapté	Le règlement a été modifié pour intégrer les dispositions l'article L 112-12 du code de l'urbanisme.
- faire référence à l'article L.112-10 5 ^{ème} alinéa du CU afin de mettre en œuvre l'objectif de lutter contre la dégradation du bâti du centre ancien précisé dans le P.A.D.D. ?	La ville a connaissance de la possibilité de mettre en place un secteur de renouvellement urbain dans son centre ville, sous la zone C du PEB et l'étudie. Toutefois, elle ne souhaite pas se l'imposer dans le cadre du PADD.
- faire référence au 40% de logements sociaux sur le secteur Château-La Barre présenté dans le Contrat de Mixité Sociale	L'aménagement de ce secteur n'est pas défini à ce jour, aucune étude n'est prévue et les délais de réalisation sont inconnus. Le pourcentage de logements sociaux sera adapté par la commune en fonction de sa situation par rapport aux objectifs de 25% à ce moment là.
- ajouter une majoration du volume constructible en cas d'opération de logements sociaux	Les règles pour réaliser des logements collectifs sont assouplies dans le futur PLU pour faciliter ces opérations. La commune ne souhaite pas les assouplir encore plus.
- mentionner le PLHI en cours d'élaboration	Le PLHI en cours d'élaboration est rajouté dans le rapport de présentation, cf. réponse apportée à la CAPV.
- intégrer le SRCAE avec Deuil-La Barre en zone sensible pour la qualité de l'air	Le rapport de présentation a été modifié pour intégrer la zone sensible pour la qualité de l'air du SRCAE.
- reprendre le SDAGE 2010/2015 et non 2016/2021 qui a été annulé	Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte le SDAGE 2010/2015.
- reprendre les remarques de RTE relatives à la servitude I4	La servitude est complétée conformément à la demande de RTE
- réaliser la cartographie des sites Basias et apporter des recommandations aux porteurs de projets conformément à la proposition en page 4/11 de l'avis de l'Etat	Carte sites Basias est déjà présente dans le rapport de présentation. Les recommandations seront ajoutées dans le règlement dans la partie générale et dans chaque zone concernée
- ajouter une partie sur la fourniture d'étude de sol et de site pollué dans le cadre des projets d'aménagements sensibles	cf. Réponse apportée à la CAPV

- mentionner le Plan de Gestion des Risques d'Inondation dans la partie compatibilité des documents supra communaux	Le rapport de présentation est complété par le plan de gestion des risques inondations.
- intégrer comment se réalise la prise en compte du risque retraits-gonflements des sols argileux dans le rapport de présentation avec la cartographie et l'annexe technique fournie par la DDT	La cartographie est rajoutée dans les annexes et l'annexe technique sont intégrées dans le rapport de présentation.
- compléter la partie "Risques, nuisances et pollutions" en donnant des précisions sur les risques d'inondation par ruissellement pluvial, terrains alluvionnaires compressibles et secteurs gypsifères	Le rapport de présentation est complété par les risques d'inondation terrains alluvionnaires compressibles et secteurs gypsifères
- compléter la partie du PADD "Prendre en compte le plan d'exposition au bruit et les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrain dans le développement urbain" avec la dissolution du gypse, et les terrains alluvionnaires compressibles	Le PADD est complété dans sa partie relative à la prise en compte des risques.
- préciser que les OAP Charcot et La Poste sont respectivement soumises à un aléa faible/moyen et faible de retrait gonflement	Les OAP sont modifiées pour prendre en compte les aléas de retrait gonflement.
- compléter la partie 6.2 des dispositions générales du règlement en faisant référence à l'annexe technique retrait gonflement argile fournie par la DDT	Le règlement est complété dans son article 6 en renvoyant au dossier des annexes pour consulter les annexes technique retrait gonflement d'argile.
- ajouter le PEB de Paris-Charles de Gaulle dans la partie "Documents de références" du rapport de présentation	La partie relative aux documents de référence du rapport de présentation est complétée par le plan d'exposition au bruit.
- apporter des corrections à la partie concernant le PPBE et apporter plusieurs précisions	Les précisions et corrections relatives au PPBE sont apportées dans le rapport de présentation dans sa partie relative aux risques et nuisance.
- lister et faire un bilan des projets de SRU dans la zone C du PEB	voir la réponse apportée à la remarque relative à l'article L.112-10 5 ^{ème} alinéa du CU
- identifier et localiser les zones calmes	Le rapport de présentation est complété par la mention des zones calmes dans sa partie relative aux risques et nuisances.

- faire référence à la multi exposition : bruits aériens et routiers dans le PADD	Le PADD est complété par la référence à la multi exposition des bruits aériens et routiers
- proposer des mesures spécifiques pour l'OAP Charcot afin de lutter contre les nuisances sonores présentes sur ce secteur	Des normes sont d'ores et déjà à respecter du fait du plan d'exposition au bruit et de la présence des voies ferrées, sans qu'il soit besoin d'en rajouter.
- ajouter dans le règlement, au niveau de l'article 6 des dispositions générales, la référence à l'article L.112-10 du CU relatif aux constructions en zone de bruit	Le règlement a été complété en faisant référence à l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
- sortir le bilan de la concertation du rapport de présentation	Le bilan de la concertation fait l'objet d'un document indépendant.
- établir un inventaire des capacités de stationnement des véhicules hybrides et les capacités de mutualisation	Le rapport de présentation est modifié pour présenter les capacités de mutualisation du stationnement
- reprendre les points demandés par RTE concernant la servitude I4 dans le règlement (UCV et UH)	La servitude est complétée conformément à la demande de RTE
- vérifier que le règlement permet les différents aménagements liés à la fermeture du PN4 et présentés dans le rapport de présentation	Ce point a déjà été vu avec la SNCF et il ne pose pas de difficultés
- ajouter différents éléments au dossier des annexes conformément à la liste en page 11 de l'annexe 1 de l'avis de l'Etat	Les annexes sont complétées par : l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux, l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolation acoustique, l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants, la carte de la taxe d'aménagement. En ce qui concerne le droit de préemption urbain, voir la réponse apportée à la CAPV
Annexe 2 de l'avis de l'Etat : 10 remarques	
- revoir carte page 52 du rapport de présentation (lisibilité des espaces boisés en friche avec jardins familiaux)	La légende de la carte relative à l'aménagement spatial de la commune a été modifiée en distinguant les jardins familiaux des espaces boisés en friche

- dans la partie documents de référence, concernant le SDRIF, évoquer la marguerite correspondant à la Plante des Champs et le boulevard du Parisis	Le rapport de présentation a été modifié pour mentionner le boulevard du Parisis dans la partie relative au SDRIF des documents de référence. La Plante des Champs est déjà évoquée en page 130.
- dans la partie documents de référence, concernant le PDUIF (page 134 du rapport de présentation), corriger 1,5 place de stationnement par logement et non 1,5 voiture par logement ainsi que la surface de plancher pour le stationnement vélo dans les constructions de bureau qui est de 1,5 m ² et non 1 m ² pour 100 m ²	Le rapport de présentation est modifié, dans la partie relative aux documents de référence, au sujet des places de stationnement des véhicules et des deux roues
- revoir la définition du logement social en page 35 du rapport de présentation	La définition du logement social a été modifiée dans le rapport de présentation.
- améliorer la lisibilité de la carte du PADD	Les couleurs des cheminements ont été modifiées, ainsi que la représentation de la coulée verte réalisée. Les noms des secteurs de la commune ont été ajoutés sur la carte du PADD.
- proposer un calendrier prévisionnel des OAP	La commune ne souhaite pas proposer un calendrier de réalisation des OAP, ceci n'est pas obligatoire
- améliorer la carte de l'OAP Charcot	La carte de l'OAP Charcot a été retravaillée : les espaces verts des terrains limitrophes ont été supprimés, le périmètre de l'OAP a été matérialisé, les trottoirs ont été représentés, les espaces verts des voies ferrées ont été supprimés
- intégrer dans le règlement le fait de ne pas planter d'essences allergisantes en mentionnant le site du RNSA	Le règlement a été modifié dans toutes les zones, en indiquant qu'il convient d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes et en renvoyant vers le site internet du RNSA
- reprendre les remarques de RTE dans le règlement	Cette remarque a été prise en compte et le règlement modifié en conséquence
- reprendre le tracé des voiries sur le plan de zonage	La voirie est déjà présente, la mettre en gras rendrait le plan difficilement lisible
ARS	
3 remarques :	Réponses Mairie
- rappeler les recommandations à suivre lors de futurs usages sensibles par rapport aux sites Basias	Le règlement a été modifié, cf réponse apportée à la remarque de l'Etat sur le même sujet.

- rappeler que la commune est en zone sensible pour la qualité de l'air et évoquer le PPA et le PRSE 3 d'Île-de-France	Le rapport de présentation a été complété par une partie relative au plan de prévention de l'atmosphère et au PRSE d'Île de France
- rappeler d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques	Le règlement a été modifié dans toutes les zones en indiquant qu'il convient d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes et en renvoyant vers le site internet du RNSA
SNCF	
2 remarques :	Réponses Mairie
- mettre à jour le calendrier des travaux sur le PN4 dans le rapport de présentation	Le rapport de présentation a été modifié pour mettre à jour le calendrier des travaux du PN4
- mettre à jour la fiche relative à la servitude T1	Les effets de la servitude T1 ont été modifiés

6- Observations du Public

6-1. Observations portées sur le registre d'enquête

- **Remarques de Mme Martine AMBROISE**, 12 rue de la Gare : souhaiterait connaître les projets d'aménagement de la Municipalité concernant son quartier et, plus particulièrement, la parcelle où se trouve sa maison.

Réponse de la ville : La ville n'a pas de projet en termes d'urbanisme sur ce secteur. Rappelons toutefois que ce terrain se situe dans la zone C du plan d'exposition au bruit et que son évolution est de ce fait limitée.

- **Remarques signées « illisible »** : demande s'il existe un projet de démolition pour « la résidence du professeur PICARD » sans autre précision.

Réponse de la ville : Il s'agit d'un secteur à aménager et il convient de se référer à l'OAP de l'îlot CHARCOT. Le projet précis avec les démolitions et reconstructions n'est pas défini à ce jour.

- **Remarques de M. BECHAR** : projette de diviser la parcelle lui appartenant afin de construire une nouvelle maison, aimerait que les projets de la Municipalité « en cours ou à venir » pour la zone UH lui soient transmis par courriel et, à cet effet, communique son adresse mail.

Réponse de la ville : La ville n'a pas de lisibilité sur les projets privés à venir et ne peut communiquer dessus tant qu'aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée. Pour les dossiers déposés, il convient de venir consulter les permis de construire au service urbanisme, une fois que ceux-ci auront été délivrés.

- **Remarques de M. Jacques DUCELIER**, 45, avenue Charles de Gaulle à MONTMORENCY : exprime son avis favorable sur le PLU de DEUIL-LA BARRE.

Réponse de la ville : Aucune réponse à apporter.

- **Remarques de Mme Bérengère BERNARD**, 69 rue Haute : constate que son terrain risque de se trouver enclavé après la réalisation des futures constructions et aimerait que soit envisagé un passage permettant à ce dernier d'accueillir par la suite des constructions.

Réponse de la ville : La parcelle en question est desservie par la rue Haute. Les constructions visées sont desservies par la rue de la Lutte et il convient de se rapprocher des propriétaires de ces parcelles afin d'envisager un accès desservant le fonds de parcelle de Madame BERNARD. Il convient de rappeler que seule construction individuelle sera possible car le bien se situe en zone C du PEB.

- **Remarques de M. Christophe QUERO** : réclame une augmentation des zones naturelles sur la commune et l'interdiction des constructions d'immeubles en zone pavillonnaire.

Réponse de la ville : Il semble difficile d'augmenter les zones naturelles, sauf à rendre inconstructibles des zones urbanisées et démolir du bâti existant. Les règles de la zone UM ont été travaillées dans le PLU afin de favoriser le logement individuel au détriment du collectif.

- **Remarques de Mme Nadine LEVASSEUR** : juge la « présentation pitoyable » comparée aux précédentes présentations. Elle demande où va se faire la coulée verte, qui n'est pas représentée sur les plans, et regrette l'absence d'informations sur le plan de circulation dans le cadre de la suppression du passage à niveau. Relevant des marges de retrait jusqu'à 10 mètres à plusieurs endroits elle s'interroge sur la possibilité de vendre un pavillon, faire des agrandissements ou une véranda avec de telles marges. En conclusion elle estime que le PLU n'est pas validable en l'état.

Réponse de la ville : Il ne s'agissait pas d'une présentation mais d'une enquête publique où le public vient faire ses remarques et rencontrer le commissaire enquêteur. Les panneaux de l'exposition publique sont toujours disponibles en Mairie, ainsi que sur le site internet de la ville. Il en est de même des précédentes présentations qui ont été faites lors des réunions publiques. La coulée verte est bien identifiée dans le PADD et par un zonage spécifique NPCV sur les deux plans de zonage. Sa réalisation est en cours. Le plan de circulation ne concerne pas le PLU. Concernant les marges de recul, elles ont été harmonisées en secteur UMa car la majorité des voies en présentaient au plan de zonage dans l'actuel PLU. Il a donc été décidé de mettre un retrait spécifique au plan de zonage afin de simplifier cette règle pour respecter l'architecture et les retraits existants dans ce secteur.

- **Remarques de M. Bernard ROZE**, 38 rue Louis Braille : demande que la parcelle Falempin, située avenue du Bois, dans le secteur UM, en raison de sa grande dimension et de sa nature très végétalisée, fasse l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques, à vocation de parc ou d'habitat très végétalisé. Il relève également que le secteur UHb, en haut de la rue d'Épinay, subit actuellement une urbanisation malencontreuse. Il souhaite que ce secteur conserve son aspect actuel : « habitat bas continu et discontinu ».

Réponse de la ville : Cette parcelle de grande ampleur est en effet privée. Elle se situe au sein du tissu urbain bâti de l'avenue du Bois, dans la zone UM du PLU. Ne pas la laisser constructible conduirait à conforter cette dent creuse dans ce secteur pavillonnaire complètement urbanisé, sans cohérence avec l'environnement existant. Dans le règlement de la zone UM, les arbres de haute tige existants devront être maintenus ou restitués, un pourcentage de pleine terre a été ajouté afin de valoriser les espaces verts au sein du tissu

urbain. Il n'est pas envisageable de faire un zonage et un règlement spécifiques juste pour une parcelle et les règles ont été renforcées en matière environnementale. Il convient également de rappeler que les logements collectifs ne sont pas favorisés en zone UM. Il est également fait référence à la réponse apportée à M. GAILLON ci-après.

- **Remarques de M. Alain GAILLON**, 22 avenue du Bois : souhaite l'arrêt des constructions d'immeubles dans son quartier « déjà très densifié » et, notamment, demande que la zone des trois communes rue d'Epinay, classée UHb, soit requalifiée en zone UM.

A l'appui de sa demande il rappelle certains objectifs du PLU : conserver le cadre de vie privilégié et son identité, préserver l'authenticité de la ville, maintenir le tissu pavillonnaire, mieux protéger les jardins, garantir la protection des arbres et du bâti pavillonnaire, préserver les espaces verts au sein de l'espace urbain.

Dans l'hypothèse d'une obligation de construction d'immeubles collectifs il propose de porter à 10m la distance en limite de fond de propriété et d'imposer une place minimum de stationnement par logement social.

Enfin, il termine en suggérant que les immeubles soient répartis sur l'ensemble du territoire communal plutôt que concentrés sur une même zone.

Réponse de la ville : Le périmètre de la zone UHb n'a pas évolué entre le PLU de 2012 et celui de l'actuelle révision. Seul le nom de cette zone a été modifié de UHt à UHb, en raison de la refonte des zones urbaines et la suppression de la zone UG3c correspondant à la Galathée. La mise en place de ce zonage en 2012 n'avait posé aucune difficulté et il est étrange de constater que le changement de nom en pose.

Ce secteur est justifié par plusieurs objectifs du PADD :

- ❖ *Assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace naturel* (cela signifie reconstruire la ville sur elle-même sans empiéter sur des zones naturelles)
- ❖ *Poursuivre la requalification des principales entrées de ville de la commune* (ce secteur se situe sur une entrée de ville)
- ❖ *Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales* (soit permettre à l'augmentation de la densité de 15% demandée par le SDRIF, document supra communal qui s'impose à la commune dans le cadre de la révision de son PLU)
- ❖ *Poursuivre la réalisation d'un habitat de qualité, notamment social, dans des espaces adaptés* (ce secteur comprend de grands terrains permettant la réalisation de logements collectifs tout en conservant une certaine « aération »)
- ❖ *Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable* (le secteur a intégré des normes environnementales, notamment de pleine terre, qui n'existaient pas avant)
- ❖ *Encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant* (les règles gabaritaires de ce secteur, hauteur, emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives, permettent une bonne intégration dans l'environnement)

Pour répondre plus particulièrement aux rappels de M. GAILLON de certains objectifs du PLU :

- conserver le cadre de vie privilégié et son identité, préserver l'authenticité de la ville : le zonage permet de prendre en considération les caractéristiques de chaque secteur

ou quartier de la ville. Il est possible ainsi de citer les règles de la zone UCV qui correspond au centre ville et impose des constructions à l'alignement pour conserver l'harmonie de l'habitat ancien, ou à l'inverse en zone UM, des constructions en retrait des voies pour permettre la création d'espace vert privé visible de l'espace public. Ce cadre de vie privilégié, l'identité de la commune et son authenticité sont donc préservés dans le PLU.

- maintenir le tissu pavillonnaire : les quartiers pavillonnaires représentant 60% de la superficie communale ont en effet été préservés par leur zonage et leurs règlements mais la zone UHt n'en faisait pas partie.
- mieux protéger les jardins, garantir la protection des arbres et du bâti pavillonnaire, préserver les espaces verts au sein de l'espace urbain : des règles ont été inscrites dans le règlement de chaque zone afin de conserver les espaces verts, restituer les arbres qui doivent être abattus pour les projets ou encore un pourcentage de pleine terre a été ajouté.

Les règles n'ont que très légèrement évolué entre l'actuel PLU et le PLU soumis à approbation, et ce pour permettre une meilleure intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant et une meilleure prise en compte des préoccupations environnementales :

- hauteur portée à 15m dans la bande de 30m depuis l'alignement, au lieu de 12m à l'égout du toit et 16m au faîtage, et conservation d'une hauteur de 10m au-delà de la bande, comme dans le règlement actuel,
- pour l'implantation en fond de terrain, le retrait de la construction devra être égal à la hauteur totale du bâtiment hors édicule au lieu de 6m. Ce retrait devrait donc être plus important dans le futur PLU dans la majorité des cas. Sans imposer les 10 mètres comme la demande M. GAILLON, cela augmente la distance des constructions par rapport aux limites de fond de terrain.
- Obligation de réaliser des espaces verts de pleine terre.

Cette zone se trouve à moins de 500m de la gare d'Epina y Villetaneuse et à proximité de voies principales desservant la commune et le département. Le SDRIF impose à la commune des objectifs de densification correspondant à 15% de la densité humaine sur la période 2015-2030 soit : 3 264 habitants supplémentaires et 1 735 résidences supplémentaires. Au regard des opérations réalisées ou en cours, il reste environ 970 logements à réaliser d'ici à 2030. La seule possibilité pour la commune de répondre à ces objectifs, sans empiéter sur les zones naturelles, est de permettre la reconstruction de la ville sur elle-même, notamment dans certains secteurs stratégiques en termes d'accessibilité.

Le territoire de la commune est touché à 40% par la zone C du PEB de Roissy Charles de Gaulle, ce qui interdit la création de logements collectifs sur cette partie du territoire. La présence de nombreuses zones naturelles rend également inconstructibles ces espaces. Les objectifs de constructions doivent être remplis sur les portions de territoire restantes. Pour l'ensemble de ces raisons, il n'est donc pas possible de répartir la construction d'immeubles collectifs sur l'ensemble du territoire.

En ce qui concerne le stationnement, il est fait application du PDUIF qui impose un maximum de 1 place de stationnement par logement et 0,5 pour le logement social. La commune ne peut pas s'exonérer du respect de ces normes supra communales qui s'imposent à elle.

Concernant les nuisances subies et les travaux sur ce secteur, la ville est bien consciente des désagréments subis par les riverains depuis de nombreuses années. Ils correspondent à l'Opération de rénovation urbaine qui se poursuit, projet d'envergure qui a mobilisé de nombreux acteurs locaux et nationaux. Elle touche à sa fin. Les travaux sur ce secteur devraient donc progressivement se terminer dans les prochaines années.

- **Remarques de M. J.C. CONSEIL** : signale n'avoir vu aucun plan concernant la fermeture du PN 4 et le plan d'aménagement qui en découlera.

Réponse de la ville : Ce n'est pas l'objet du PLU.

- **Remarques de M. Ali SULTAN**, propriétaire au 206 avenue de Verdun de la parcelle 313 classée en zone UMa et des parcelles 319 et 320 classées en zone N, souhaite que les parcelles 319 et 320 soient également classées en zone UMa, afin de pouvoir agrandir sa maison devenue trop petite depuis la naissance de son enfant. Il joint à sa demande un courrier (annexé au registre d'enquête) autorisant le précédent propriétaire à créer un portail et une allée carrossable sur la parcelle 319.

Réponse de la ville : Il semble cohérent de rendre complètement constructible la parcelle 313 (qui est en partie en zone naturelle dans le PLU soumis à approbation) et la parcelle 320 pour permettre une extension. Ce petit agrandissement de la zone UMa reste minime et cohérent avec l'urbanisation environnante.

- **Remarques de M. David FURCAJG**, 32 avenue du Bois : demande, afin de protéger son secteur pavillonnaire, que la zone UHb située rue d'Epinay soit requalifiée en zone UM. Il s'oppose également à la construction de logements collectifs qui dénaturent son quartier et produisent de nombreuses nuisances.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée à la remarque de M. GAILLON. Par ailleurs, en ce qui concerne l'opposition de construire des logements collectifs, si les projets respectent les règles d'urbanisme, la commune n'a pas la possibilité d'interdire les projets.

- **Remarques de Mme Isabelle GILLET** : propriétaire au 30 rue de la Barre d'un local commercial sans vitrine ni accès sur la rue, ayant appris que le prochain PLU préciserait les adresses des locaux dont la conversion de commercial en habitation est interdite, demande d'exclure le 30 rue de la Barre de cette interdiction afin de pouvoir convertir son local en logement « tel qu'il devrait l'être ».

Réponse de la ville : La parcelle n'est pas identifiée dans la liste des locaux commerciaux à maintenir dans le PLU soumis à approbation. Le changement de destination pourra être réalisé sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme.

- **Remarques de M. BRUNEAU** signale avoir constaté des incohérences dans certaines dispositions du règlement et demande s'il serait possible de revoir dans l'ensemble des zones concernées. Les questions qu'il se pose portent sur :

- la règle sur les espaces verts, espaces libres et pleine terre, difficile à comprendre ;

Réponse de la ville : Les règles concernant les espaces verts a été simplifiée en supprimant l'obligation de végétalisation des espaces libres et en ne maintenant que des règles d'espaces verts générales. Pour conserver l'objectif de préservation des espaces verts malgré le changement de règles, les pourcentages ont été revus dans les zones UM (70% d'espace vert contre 40% d'espace vert et une végétalisation à 60% des espaces libres), UI

(40% d'espace vert contre 20% d'espace vert et une végétalisation à 20% des espaces libres), UH (40% d'espace vert contre 25% d'espace vert et une végétalisation à 60% des espaces libres) et UCV (70% d'espace vert contre 25% d'espace vert et une végétalisation à 60% des espaces libres)

- la règle sur les clôtures et le calcul de la surface ajourée ;

Réponse de la ville : Les règles relatives aux clôtures, dans les zones UCV, UH, UM ont été précisées pour indiquer qu'elles s'appliquent aux clôtures sur rue ou le long du domaine public. Le mur bahut devra être surmonté d'un dispositif sans plus de précision, ajouré ou non. Le grillage est interdit, mais le festonnage est possible s'il ne couvre pas toute la hauteur de la clôture. Il est également précisé que les plaques de béton sont interdites. Un assouplissement est par ailleurs intégré pour les clôtures existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles du PLU. Du fait de cette simplification, les schémas présents dans les définitions sont supprimés.

- l'impossibilité de réaliser une toiture de véranda en aluminium ou en verre ;

Réponse de la ville : La règle concernant les toitures de vérandas est modifiée pour permettre le verre ou l'aluminium dans les zones UCV, UH, UM

- la création d'une salle des fêtes et l'autorisation des commerces en zone artisanale ;

Réponse de la ville : Le commerce est interdit dans la zone artisanale car ce n'est pas la vocation d'une telle zone.

- la définition du retrait par rapport à l'alignement ;

Réponse de la ville : Dans les définitions, le schéma illustrant le retrait d'une terrasse par rapport à l'alignement a été modifié en indiquant une hauteur de la terrasse de 40 cm au lieu de 60cm pour le mettre en cohérence avec la hauteur mentionnée dans la définition relative au retrait par rapport aux limites séparatives.

- les règles concernant des emprises publiques qui ne sont pas définies ;

Réponse de la ville : une définition relative aux emprises publiques a été rajoutée dans les définitions. Cette notion a également été intégrée dans les règles relatives à l'implantation des constructions. .

- les toitures à plusieurs pentes qui, compte-tenu de l'utilisation du pluriel, semblent seules autorisées.

Réponse de la ville : l'article 4.4 de la zone UCV est modifié pour indiquer que les toitures à une ou plusieurs pentes sont possibles.

- Pétition de 78 signatures réclame :

- la limitation des permis de construire pour les constructions d'immeubles ;
- pour la zone UHb, la limitation à 10m de la hauteur des constructions et la suppression de l'autorisation de 16m de hauteur sur les 30 premiers mètres de terrain ;
- toujours pour la zone UHb, l'augmentation de la distance de 6m à la limite séparative permettant de construire en fond de terrain ;
- l'annulation d'un permis de construire délivré le 17/06/2019 (quartier des 3 communes), qui ne respecte pas le cadre de vie du quartier pavillonnaire limitrophe.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée aux remarques de M. GAILLON. Par ailleurs, il convient de souligner que la ville ne peut s'opposer à la construction d'immeubles si les projets respectent les règles d'urbanisme. La hauteur de la zone UHb a déjà été diminuée par rapport au PLU actuel. Elle n'est pas de 16 mètres mais bien de 15 mètres dans les 30 premiers mètres, et 10 mètres au-delà. Par rapport au fond de terrain, la distance n'est pas de 6 mètres mais d'une distance égale à la hauteur, cela sera vraisemblablement plus que 6 mètres. Enfin, il n'appartient pas au PLU de se prononcer sur une demande d'annulation

d'un permis de construire. Un contentieux est en cours devant le tribunal administratif, la commune ne se prononcera pas sur ce sujet.

- **Remarques de Mme Anne-Françoise DE LAPISSE**, 18 avenue du Bois : appelle l'attention sur la classification de la rue d'Epinay en zone UHb, qui lui paraît « en totale contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables » car elle va à l'encontre des objectifs de protection des zones pavillonnaires, de garantie et amélioration du cadre de vie, de préservation des espaces verts et incitation à la végétalisation des espaces privés, de respect de l'identité communale. Elle demande, en conséquence, que la zone UHb soit requalifiée en zone UM comme le reste du quartier des 3 Communes. Enfin, évoquant les travaux qui depuis des années rendent la vie insupportable aux résidents (nuisances sonores, rétrécissement des routes, multiples embouteillages), elle termine en souhaitant une limitation ou un arrêt des projets de construction dans son secteur.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée à la remarque de M. GAILLON.

- **Remarques de M Benjamin DIAS LINO** : fait part de plusieurs problèmes affectant, de son point de vue, le projet de PLU :

- le manque de précision de certaines définitions et, a contrario, le caractère trop restrictif de certains schémas ;

Réponse de la ville : Sans précisions sur les définitions à revoir, il est compliqué de revoir l'ensemble des définitions.

- la possibilité d'extension/surélévation des existants dans leur continuité, également évoqué par M. MAUDET, sous réserve du respect d'un retrait de 3m dans les zones où la construction de limite à limite est autorisée ;

Réponse de la ville : Cet article du règlement est modifié dans les zones UM, UI, UH,UCV pour permettre la réalisation des extensions de manière dérogatoire.

- l'impossibilité de construire de limite à limite en zone UM, qui risque de rendre totalement inconstructible la réserve foncière d'anciens terrains maraîchers ;

Réponse de la ville : La règle d'implantation sur les limites séparatives de la zone UM a pour objectif d'éviter une implantation en « bande ».

- la notion « d'un logement » en zone C du PEB, en non adéquation avec le code de l'habitation et de la construction et la trop faible possibilité d'extension en zone C du PEB ;

Réponse de la ville La notion de logement et les règles de construction et d'extension dans la zone C du PEB sont en adéquation avec la doctrine de la DDT 95 sur l'application de l'arrêté inter préfectoral et a fait l'objet d'un travail partenarial avec la Préfecture qui a validé cette rédaction. La commune n'a pas la possibilité de modifier ces règles, elle est soumise à la volonté de la DDT.

- la définition totalement erronée de « constructions » ;

Réponse de la ville : La définition de « construction » est modifiée en faisant référence à la notion de fondation.

- la possibilité pour les regroupements familiaux, les familles intergénérationnelles et les familles recomposées de voir leur habitat évoluer.

Réponse de la ville : Concernant l'évolution du bâti sur lui-même et les possibilités d'extensions, les règles ont évolué par rapport au PLU actuel, et notamment une emprise au sol revue à la hausse, des hauteurs, la suppression de la notion de gabarit... Cela devrait permettre de répondre aux changements de composition familiale.

- **Remarques de Mme FALEMPIN**, avenue Baudoin : demandent que la zone UHb soit requalifiée en zone UM afin de limiter la hauteur des constructions et la distance en limite des propriétés pavillonnaires.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée à la remarque de M. GAILLON

- **Remarques de M. André TORRA** : estime que les conclusions du dossier, au demeurant « très riche au plan de l'analyse et des enjeux », ne font pas apparaître les solutions envisagées pour résoudre un certain nombre de questions structurantes comme celles de la fermeture du PN4 et du plan de circulation- stationnement de la ville. Il ne comprend notamment pas que le projet de fermeture du PN4 envisage la création d'un pont rail à hauteur de la plante aux champs, dirigeant ainsi la circulation vers DESAILLY et les MOUTIERS, alors que sur les plans on relève le maintien des réservations pour des voies à l'est de la commune, le long de la voie ferrée EPINAY-DEUIL MONTMAGNY, qui traversent principalement des sites vierges avec un faible impact pour les riverains. Enfin, il observe que le schéma moyen-long terme du plan de circulation fait défaut.

Réponse de la ville : Ce n'est pas l'objet du PLU de présenter les solutions envisagées pour la fermeture du PN4 et de plan de circulation – stationnement de la ville. L'emplacement réservé pour la liaison RD 928-311 va être enlevé conformément à l'avis formulé par le Département.

- **Remarques de M. Vincent Gérard, et Mme Sophie CHARCONNET** (Association Ensemble Deuil-La Barre) :

- demande le classement en N de la parcelle AR624, proche du 13, rue des Moutiers, à titre de compensation partielle des zones artificialisées de DEUIL-LA BARRE.

Réponse de la ville : Cette demande n'est pas cohérente au regard de l'urbanisation de la ville et du secteur où se situe cette parcelle. Cela constituerait une dent creuse au sein de la zone UH, qui permet au contraire la construction de logements collectifs grâce à des règles plus souples que dans les autres secteurs pavillonnaires ou de centre ville.

- la biodiversité nocturne et, notamment l'absence d'un état initial de l'environnement permettant d'identifier clairement les enjeux nocturnes et de les retranscrire dans le PADD, les OAP et le règlement ;

Réponse de la ville : Concernant la biodiversité nocturne, pour traiter le sujet, il conviendrait définir une charte sur l'éclairage. Elle n'existe pas à ce jour. Cette problématique ne peut donc être traitée dans le PLU.

- l'aspect ville-route de DEUIL-LA BARRE, que traduisent la vision très routière du territoire de la ville dans le rapport de présentation, la présentation de façon très positive de l'avenue du Parisis, le développement des déplacements doux ou actifs envisagé sous l'unique aspect de la sécurité et l'absence de plan de circulation et de mobilité, nonobstant la fermeture prochaine du PN4 ;

Réponse de la ville : Une charte d'éclairage n'est pas l'objet du PLU. Concernant l'avenue du Parisis, il s'agit d'un projet du Département et la ville doit respecter l'avis formulé par le maintien de l'emplacement réservé. Les autres sujets évoqués ne concernent pas le PLU. Il en est de même pour le projet de fermeture du PN4.

- l'absence de précisions concernant les équipements supra-communaux, souvent situés à l'extérieur de la ville ;

Réponse de la ville : si ceux-ci ne sont pas sur le territoire de la commune, il n'est pas possible de les prendre en compte dans le cadre d'un PLU communal.

- la référence à la prudence en matière d'équipement pour la petite enfance ;

Réponse de la ville : ils sont liés aux constructions. Les besoins sont anticipés par la commune, mais de manière prudente car il n'est pas possible de connaître en amont des projets les compositions familiales et les éventuels besoins de place en structure de petite enfance. De plus, il faut adapter l'offre aux attentes des familles, dont les besoins évoluent.

- l'absence de précisions concernant la qualité du réseau d'assainissement et la gestion alternative des eaux pluviales ;

Réponse de la ville : le rapport de présentation en fait état et il est fait application des règlements propres aux gestionnaires.

- la valorisation insuffisante ou tronquée de la gestion des déchets ;

Réponse de la ville : le rapport de présentation en fait état et il est fait application des règlements propres aux gestionnaires

- l'absence d'information sur le devenir des constructions existantes dans l'îlot Charcot, la concertation insuffisante avec les habitants sur ce projet et les propos communs et génériques utilisés dans les conclusions sur les deux OAP ;

Réponse de la ville : il est normal de rester très général dans les OAP pour ne pas bloquer d'éventuels projets à venir, intéressants pour le développement local. Une concertation sera mise en place par la commune quand le projet se concrétisera pour informer la population des évolutions envisagées.

- l'évolution des surfaces naturelles et urbaines par rapport au PLU précédent ;

Réponse de la ville : ce tableau comparatif est présent dans le rapport de présentation.

- le peu de compatibilité entre la création de la zone 2AU et la friche boisée contiguë ;

Réponse de la ville : la zone 2AU est compatible avec la friche boisée puisque toute construction y est interdite : cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. Il convient de rappeler que son ouverture à urbanisation sera conditionnée par une modification ou une révision du PLU, et qu'une concertation sera mise en place à ce moment là.

- le manque de clarté du document de synthèse pour la zone N ;

Réponse de la ville : la zone naturelle est explicitée dans le document complet de PLU arrêté. Il ne s'agit là que d'un condensé

- la non prise en compte de la rénovation énergétique des bâtiments et habitations ;

Réponse de la ville : un article spécifique y est consacré dans chaque zone (article 3.6). Le sujet est donc bien traité par le PLU.

- l'absence de plan d'exposition aux risques naturels ;

Réponse de la ville : le Val d'Oise ne dispose pas de plan de prévention des risques applicable mais toutes les recommandations et informations figurent dans les annexes.

- le souhait de mise à disposition du public, tout au long de l'enquête, de plusieurs autres documents graphiques et la compréhension des documents mis en ligne.

Réponse de la ville : un bilan a été tiré et fait partie du rapport de présentation avec notamment la tenue de plusieurs réunions publiques thématiques où les élus répondaient à toutes les questions posées. Tous les documents demandés étaient présents sur le site internet de la ville (PLU en vigueur) mais également au service urbanisme sur simple demande. Il en était de même pour les documents de concertation et présentés lors des réunions publiques. Il convient toutefois de reconnaître que le PLU est un document très technique qui n'est pas forcément facile à s'approprier.

6.2- Observations formulées par courrier électronique

- **Remarque de M Pierre PUPIN**, 46 bis rue de Verdun : fait part de plusieurs remarques concernant le PADD mis en ligne :

Tout d'abord, relevant que l'espace occupé par des jardins familiaux le long de la rue Napoléon Fauveau « pourra faire l'objet d'une opération d'envergure et que les jardins familiaux seront déplacés » il estime, considérant la qualité remarquable de la terre, travaillée par plusieurs générations de jardiniers, qu'il est « fallacieux de prétendre que des jardins peuvent être déplacés ».

Ensuite, concernant la mise en place d'une zone 30 sur certains secteurs il se déclare davantage favorable à une politique « ville 30 », c'est-à-dire à l'instauration d'une limite généralisée de la vitesse à 30km heure, à l'exception de quelques grands axes comme la D928.

Enfin, s'agissant de la sécurisation des déambulations piétonnes il déclare, citant plusieurs exemples, que le diagnostic du réseau des trottoirs, ne « reflète pas la situation critique vécue par les habitants ». Par ailleurs, il considère que les termes « quand cela est possible », « progressivement », « au cas par cas », témoignent d'une absence de réelle volonté d'encourager les Deuillois à se déplacer autrement qu'en véhicule motorisé.

Réponse de la ville : Les jardins familiaux seront en effet déplacés en concertation avec leurs utilisateurs, si le secteur situé le long de la rue Napoléon Fauveau est ouvert à urbanisation par une modification ou une révision du PLU. Il sera alors analysé le meilleur emplacement pour les repositionner et toutes les contraintes seront prises en compte le cas échéant. Cette ouverture à urbanisation ne se fera que si la commune ne parvient pas à remplir ses objectifs de construction.

Concernant la limitation de vitesse, cela fera l'objet d'une réflexion globale sur le plan de circulation.

Concernant les déambulations piétonnes et la promotion des modes de déplacement autres que le véhicule motorisé, les voiries de la commune étant très étroites, des aménagements seront réalisés quand la situation le permettra tout comme l'élargissement des trottoirs. La mise en accessibilité PMR des voies et espaces publics fait actuellement l'objet d'un plan pluriannuel (PAVE) et la réalisation des circulations douces sera également étudié lors de la réalisation du plan de circulation.

- **Remarques de M. Eric EVEIN** : fait observer que la parcelle AB n°24 sise rue Bourgeois, classée en zone N du PLU, est assez éloignée et située en hauteur par rapport au tracé envisagé de l'avenue du Parisis et fait face à une propriété déjà bâtie située de l'autre côté de la rue. Il s'interroge, dans l'éventualité d'un abandon du projet autoroutier initial, sur la justification de conserver la même étendue pour la zone actuellement classée N et aimerait, en conséquence, que le classement de son terrain puisse être reconsidéré.

Réponse de la ville : Cette parcelle est en effet située en zone N du PLU mais elle ne se trouve pas dans les marges de recul de l'emplacement réservé de l'avenue du Parisis. Concernant cette zone, le PADD prévoit de valoriser et de protéger le secteur de la côte de Deuil et ce terrain est de surcroît en zone C du PEB. Le zonage est donc maintenu tel que.

- **Remarques de M. Cyril DUGUEN**, 30 avenue du bois : demande que la zone UHb soit transformée en zone UM. Il estime, en effet, que le classement en zone UHb méconnaît 2 orientations du PADD de la commune de DEUIL-LA BARRE :

1) La protection des quartiers pavillonnaires : Pour M. DUGUEN, en favorisant la construction d'un habitat collectif d'une hauteur maximale de 15m, le secteur UHb constitue « une véritable enclave incohérente » au cœur d'une zone exclusivement pavillonnaire, contrairement au principe de protection des quartiers pavillonnaires figurant en page 9 du PADD.

2) La préservation de l'environnement : Citant plusieurs extraits du PADD (pages 3, 4 et 9) il considère que l'implantation de bâtiments collectifs méconnaît l'objectif de « protéger l'environnement et préserver le cadre de vie deuillois », qu'il s'agisse de préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat ou d'encadrer les opérations immobilières afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant.

Il considère « qu'il existe plusieurs contradictions » entre le zonage UHb et le PADD et qu'une délibération du Conseil Municipal approuvant ce PLU serait entachée d'illégalité. Il appuie son raisonnement sur deux décisions de la juridiction administrative dont il fournit une copie.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée aux remarques de M. GAILLON. Les deux jurisprudences concernent des zones AU (à urbaniser) et non des zones U (urbaines), elles ne sont pas applicables en l'espèce.

- Remarques de M. Benoit LIXON, 20 avenue du Bois : après avoir étudié « avec beaucoup d'attention » les changements envisagés pour le PLU de la commune, demande que la zone UHb de la rue d'Epinais soit transformée en zone UM.

Il estime que le classement en zone UHb des terrains de la rue d'Epinais est en totale contradiction avec les orientations du PADD de DEUIL-LA BARRE et conduit, d'une part, à ne pas protéger les quartiers pavillonnaires, d'autre part à ne pas préserver l'environnement. A l'appui de son propos il cite plusieurs objectifs du PADD énoncés aux pages 3, 4 et 9 du document.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée aux remarques de M. GAILLON

- Remarques de Mme Josette ROBINOT, 5 lot Simon, 83340 LE LUC : propriétaire de la parcelle AR 367 dans une zone non constructible, constate que son bien, objet d'un projet de construction visible en Mairie il y a quelques années, « se situe en zone verte » mais considère qu'avec le droit de préemption sa valeur sera inférieure à ses espérances. Elle estime toutefois que la Taxe Spéciale d'Équipement incluant le Grand Paris devrait permettre de lui donner « une estimation supplémentaire ».

Réponse de la ville : Cette parcelle se trouve en zone 2AU dans le PLU soumis à approbation et donc non encore ouverte à l'urbanisation. La valorisation du terrain n'est donc pas modifiée avec cette révision car le terrain deviendra éventuellement constructible si la commune procède à une nouvelle modification ou révision du PLU. La commune n'a pas d'information à apporter par rapport à la taxe spéciale d'équipement incluant le Grand Paris, cela ne concerne pas le PLU. Par ailleurs, la commune n'est pas située dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris.

- Remarque de M. et Mme Clément et Irène MAUDET : la réglementation de la zone UM du PLU dont les dispositions concernant les possibilités d'extension leur paraissent plus contraignantes que dans le PLU actuel et surtout se contredisent entre elles. Ils considèrent, notamment, que les dispositions relatives aux distances à respecter par rapport aux limites séparatives (distance minimale de 3m) risquent d'interdire, de fait, l'extension de 80% des pavillons deuillois et notamment de tout le bâti ancien et/ou construit sur un parcellaire

resserré, ce qui reviendrait à compliquer pour de nombreuses familles deuilloises la poursuite de leur parcours résidentiel sur la commune.

Par ailleurs, ils s'interrogent sur la compatibilité des dispositions relatives aux limites séparatives avec les objectifs du SDRIF et du PLHI de limiter la consommation foncière et de faciliter les parcours résidentiels.

Réponse de la ville : En ce qui concerne la règle du retrait de 3m, voir la réponse apportée aux observations de M. DIAS LINO.

Les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol, les hauteurs etc ne sont pas incompatibles avec le respect de ces objectifs. Au contraire, les consommations foncières sont strictement limitées, un minimum de zone naturelle étant ouvert à urbanisation, et les règles permettant plutôt une évolution du bâti existant ou des démolitions/reconstructions. Les parcours résidentiels devraient être facilités avec la possibilité de construire de nouveaux logements ou d'agrandir ceux existants.

- **Remarques de Mme YILMAZ** : demande que la zone UHb du nouveau PLU soit classée en zone UM. Elle considère en effet que le classement en zone UHb des terrains de l'ancienne zone UHt méconnaît deux orientations du projet d'aménagement et de développement durables : l'orientation relative à la protection des quartiers pavillonnaires et celle relative à la protection de l'environnement.

Réponse de la ville : cf. réponse apportée aux remarques de M. GAILLON

6.3- Observations formulées par courrier

- **Remarques de Mme Chantal CLERC** : entend dénoncer « l'injuste » situation dont elle est victime du fait de l'impossibilité où elle se trouve de construire une maison sur le terrain sis 69 avenue Matthieu Chazotte dont elle est propriétaire. Acquis comme constructible, celui-ci ne le serait désormais plus avec le PLU en raison de la largeur du chemin d'accès, insuffisante de 1,50m.

Réponse de la ville : Le terrain est situé à cheval sur les zones UM et UH. Ils se trouvent bien en zones constructibles. Cependant le terrain est situé en second rang, en retrait de la voie. Dans le PLU arrêté, la notion d'accès par un passage privé a été ajouté ce qui devrait rendre possible la construction de cette parcelle, sous réserve du respect des autres règles du PLU. L'accès serait alors autorisé pour une largeur de 3m50. Afin de favoriser la faisabilité du projet au regard de la question de l'accessibilité de la parcelle de second rang, et ainsi répondre à la demande Mme CLERC, l'ensemble de ces parcelles est classé en zone UM. En effet, la largeur de l'accès nécessaire à la parcelle afin de la rendre constructible est moins important que dans la zone UH, et il semble plus cohérent d'intégrer ces terrains dans la zone favorisant le pavillonnaire.

7- Recommandations du Commissaire Enquêteur

- 1- « l'accompagnement du développement de l'urbanisation de la zone UHb, en termes de circulation automobile, de stationnement, d'équipements publics, de services, de commerces et de création d'espaces verts et arborés, soit prochainement mis à l'étude et, à l'instar des actions de communication et d'information déjà conduites par la municipalité, fasse l'objet d'une large concertation avec les habitants

concernés, concertation qui pourrait également inclure les responsables des associations intéressées par l'avenir de la ville » ;

Réponse de la ville : L'étude de l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur la circulation, le stationnement... sera intégrée dans la réflexion qui sera menée sur le plan de déplacement global à l'ensemble du territoire. Il est plus cohérent de réfléchir globalement plutôt qu'au cas par cas. La population sera associée à cette réflexion. Les méthodes de cette concertation ne sont pas connues à ce jour mais la commune possède de nombreux outils pour ce faire : réunion publique, café citoyen, conseil consultatif...

Il convient de rappeler que la commune reste attentive, quel que soit le secteur, à l'impact des constructions sur les équipements publics, les services, les commerces. La population est toujours consultée dans les opérations d'aménagement qu'elle peut mener. Il sera possible, avec les promoteurs de concerter avec la population sur les éventuelles opérations à venir dans le secteur UHb.

- 2- « la réflexion sur la refonte du plan de déplacement au sein de la commune annoncée au Vice-président du Conseil Régional d'Ile de France, qui pourrait englober les circulations douces et serait susceptible de répondre aux diverses inquiétudes qui s'expriment, puisse être rapidement engagée... »

Réponse de la ville : Une étude sur le plan de circulation va être en effet engagée dès que possible avec l'assistance d'un cabinet spécialisé, notamment au regard de la fermeture du passage à niveau afin que l'impact des circulations dans la ville puisse être étudié.