

Commune de Deuil-La Barre

Département du Val-d'Oise



Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme



**Note de Synthèse en vue de l'approbation de
la modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de Deuil-La Barre**

1- Rappel du Contexte et de la Procédure

1.1-Les Objectifs de la Modification

La ville de Deuil-La Barre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2019. Il a été mis à jour par plusieurs arrêtés du 21 janvier 2020, 6 juillet 2023, 2 septembre 2024 et le 5 février 2025. Il n'a jamais fait l'objet d'évolution par révision ou modification.

Dans le cadre de l'application de ce PLU, des difficultés de mise en œuvre de certaines règles d'urbanisme ont été mises en évidence. De plus, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et d'adapter les règles aux enjeux du territoire, et notamment de protection du cadre de vie des Deuillois.

Les caractéristiques principales du projet de modification n°1 sont :

- d'améliorer la compréhension de certaines règles et définitions en ajustant leur rédaction
- d'intégrer les sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme dans le règlement
- de renforcer la protection du cadre de vie avec le recensement de nouveaux bâtiments à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la modification de zonage d'un secteur pavillonnaire, de reculer les constructions des nuisances routières, ferroviaires et de voisinage, de conforter les normes d'espaces verts et de lutter contre la perméabilisation des sols
- de mieux maîtriser les opérations de renouvellement urbain dans le tissu résidentiel en renforçant la prise en considération des nuisances et pollutions
- de mettre à jour des emplacements réservés
- la suppression de la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme dans le secteur du collège Emilie du Châtelet / chemin du Tour du Parc, aucun projet d'aménagement global n'ayant été approuvé dans sa période de validité de 5 ans
- l'instauration d'une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme dans le secteur du Moutier, au niveau des rues du Moutier, G. Dessailly et Fontaine du Gué, dans le cadre des futurs travaux de la fermeture du passage à niveau, de voirie et de l'urbanisation à venir de ce secteur.

1.2-Le rapport de présentation

Un additif vient compléter le rapport de présentation du PLU. Il comprend des compléments à l'état initial de l'environnement et au diagnostic, ainsi que l'exposé et la justification des modifications apportées et les incidences des évolutions contenues dans la présente modification n°1 du PLU.

1.3-Les plans de zonage

Le plan de zonage est modifié :

- la villa Louise est classée en zone UM au lieu de UH et le secteur qui était concerné par une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme (secteur du Moutier) est classé en zone UE.
- les marges de recul sur la route de Saint-Denis et l'avenue de la Division Leclerc sont supprimées, sauf entre la rue du Pères et l'avenue du Maréchal Foch. Une marge de recul est instaurée rue V. Labarrière et rue Morisset.
- la liste des bâtiments à protéger est complétée conformément aux annexes du règlement
- les axes où la transformation du commerce est interdite sont également modifiés conformément au règlement
- la liste des emplacements réservés est modifiée en fonction des acquisitions déjà réalisées par la ville, de la modification de ses projets ou des besoins d'agrandissement de voirie qui sont apparus ou qui ont contraire ne sont pas pertinents.

1.4- Le règlement écrit

Afin d'améliorer la compréhension de certaines règles en ajustant leur rédaction et le renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux et des protections, sont modifiés :

- les définitions
- les dispositions générales du règlement,
- les articles relatifs aux interdictions et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, à la volumétrie et à l'implantation des constructions, à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, au stationnement, à la desserte par les voies publiques ou privées, à la desserte par les réseaux dans les zones urbaines et naturelles.
- les annexes

a) Mise à jour des articles du code de l'urbanisme

Les articles du code de l'urbanisme sont mis à jour selon les dispositions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation.

b) Modification des définitions

Certaines définitions du Plan Local d'Urbanisme avaient besoin d'être précisées ou modifiées, à la suite d'erreur de rédaction, de mauvaises interprétations, ou d'une nécessaire mise à jour en raison des évolutions législatives et réglementaires.

- Définition des annexes. La mention de surface de plancher est remplacée par celle d'emprise au sol et la surface des annexes est augmentée.

- Définition des aires de stationnement collectives. Introduction de la définition pour éviter que les dimensions des dégagements des véhicules ne s'imposent aux maisons individuelles.
- La définition des baies est clarifiée, dans sa partie relative aux éléments qui ne constituent pas une baie.
- La définition des constructions est précisée pour indiquer ce qu'est ou non une construction.
- En fonction des évolutions des normes d'infiltration par le SIARE, la définition des eaux pluviales – infiltration des eaux pluviales à la parcelle est complétée.
- La définition de l'emprise au sol est précisée en ce qui concerne les rebords des piscines et assimilés
- La définition des espaces libres est créée et celle des surfaces libres est supprimée.
- La définition des extensions autorise des extensions ayant une surface plus importante que la construction d'origine.
- La définition de la hauteur est modifiée pour faire référence à la notion de terrain plutôt que sol
- La définition des limites séparatives est précisée en cas de décroché
- En ce qui concerne la définition des « retraits par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une construction et mode de calcul », pour se mettre en cohérence avec les autres définitions, la notion de sol est remplacée par celle de terrain naturel.
- La rédaction de l'article L 111-14 du code de l'urbanisme définissant la surface de plancher est strictement reprise dans la modification du PLU.
- La définition des vues directes est précisée.

c) Modification des dispositions générales du règlement (titre 1)

- Article 5 : rappel des utilisations et occupation du sol soumises à autorisation : il est précisé que les dispenses de déclaration préalable ne concernent que les ravalements à l'identique.
- Article 6.1 – Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle : un assouplissement est apporté aux règles en cas d'instauration de secteur de renouvellement urbain (SRU).

- Article 6.10 – Enveloppes de probabilité de présence identifiée par le SAGE de zone humide : à la demande du SAGE, une disposition relative aux zones de probabilités de zone humide est intégrée dans les dispositions générales.

- Article 7 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire : il est précisé que la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter les règles du PLU ou que la division ne doit pas aggraver la non-conformité. Cette disposition ne s'appliquera pas à l'ilot Charcot.

- Article 8 – Division de logements : il est proposé de réglementer les divisions de logements existants, avec une surface minimale de 45 m².

- Article 9 – Lignes Haute Tension (HTB) : A la demande de RTE, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être modifiés / surélevés et font bien partie de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

d) Modification des dispositions applicables aux zones urbaines (titre 2)

➤ Article 1.1 – usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

De manière générale, cet article est modifié et complété dans l'ensemble des zones pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme. De plus, la liste de parcelles où la transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux au rez-de-chaussée est interdite est mise à jour car certains secteurs ne justifient pas la protection de ces commerces, certaines parcelles ne comportent pas de commerce et certains locaux étaient manquants.

➤ Article 1.2 – usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

De manière générale, cet article est modifié et complété dans l'ensemble des zones pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme. L'assouplissement lié à la zone C du PEB en cas d'instauration de secteur de renouvellement urbain est intégré.

Des précisions sont également apportées sur les affouillements et exhaussement des sols, en cas de présence d'élément du patrimoine bâti identifié comme à conserver, pour les ouvrages de transport d'électricité et en cas de projet au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées. Enfin, le périmètre de la servitude L. 151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme qui avait été instauré dans la zone UH est supprimé car cette servitude avait une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement, et ce projet d'aménagement n'a pas été réalisé.

➤ Article 3.1 – emprise au sol

De manière générale, cet article est modifié et complété dans l'ensemble des zones pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme.

➤ **Article 3. 2 – hauteur des constructions**

De manière générale, cet article est modifié et complété dans l'ensemble des zones pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme. Dans la zone UH et UHa, une précision est apportée sur la hauteur maximale de 15 mètres avec un nombre de niveau maximal des constructions (R + 3 + attique). Ces attiques ne sont pas obligatoires pour les logements sociaux, ni dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui possèdent leurs propres règles.

➤ **Article 3. 3 – implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprise publiques, actuelles ou futures**

De manière générale, cet article est modifié et complété dans l'ensemble des zones pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme. Les implantations par rapport à la voie sont précisées en zones UCV et UM en cas de construction existante qui ne respecterait pas l'implantation par rapport aux voies. De plus, un retrait est dorénavant imposé dans la zone UH. Les dispositions de l'OAP de l'îlot Charcot sont adaptées par rapport à la place Foch (retrait possible au lieu d'un alignement obligatoire). Pour les parcelles situées en limite avec les voies SNCF, les constructions doivent s'implanter à 15 mètres de la limite de propriété et non plus du 1^{er} rail. Enfin, le retrait est augmenté d'un mètre en zone UM (6 mètres au lieu de 5 mètres).

➤ **Article 3. 4 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles de retraits sont précisées en fonction de la nouvelle façade (et non plus de la nouvelle construction), il est possible de créer des nouvelles baies à rez-de-chaussée dans certaines conditions, les pare vues ne sont pas rendus obligatoires dans la mesure où les terrasses ne sont pas implantées en limite séparative, ou ont une hauteur inférieure à 40 cm. Le retrait est augmenté dans la zone UH, sauf dans l'OAP de l'îlot Charcot où des vues avec un retrait par rapport aux limites séparatives de 3 mètres, en cas de terrasse équipée d'un pare-vue, sont rendues possible pour permettre un épannelage avec les constructions voisines existantes. Dans certaines zones, le retrait par rapport au fond de parcelle est augmenté.

➤ **Article 3. 5 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article est modifié dans certaines zones avec une augmentation des distances entre les constructions, ou à l'inverse une diminution, l'implantation des piscines est limitée autour de la maison d'habitation dans le cas où l'unité foncière est comprise en zones UM et N.

➤ **Article 3. 6 – obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les obligations sont complétées en permettant la pose de panneaux solaires au sol, en prévoyant des règles d'implantation pour les dispositifs de chauffage ou de rafraîchissement qui créent des nuisances notamment sonores. De plus, il est demandé à ce que les projets prennent en considération les énergies renouvelables et notamment celles identifiées dans la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE_{NR}).

➤ **Article 4.1 – dispositions générales**

Cet article général sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones UCV, UH, UI et UM est simplifié

➤ **Article 4. 2 – composition des constructions**

En cas de travaux sur un bâti existant, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers devront être maintenus.

➤ **Article 4. 3 – volume**

La rédaction de cet article est simplifiée et est modifiée en fonction des sous-destinations.

➤ **Article 4. 4 - Toiture**

Les matériaux des toitures sont précisés pour concerner l'ensemble des projets.

➤ **Article 4. 5 - Annexes**

La règle est modifiée pour que les annexes soient traitées en terme d'aspect en harmonie avec la construction existante.

➤ **Article 4. 6 (zone UCV, UH et UM) / article 4.5 (zone UI) – Clôtures**

Les dispositions relatives aux clôtures sont réorganisées au sein même de l'article car leur lecture n'était pas claire. En zone UH, des règles sont introduites pour le cas des opérations immobilières en retrait avec des commerces à rez-de-chaussée. Dans la zone UI, il est proposé d'augmenter la taille maximale des clôtures sur le domaine public ainsi que les types de clôture autorisés.

➤ **Article 4. 7 - Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Dans la zone UCV, l'exonération à cette règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée, en cohérence avec les autres zones où cette exonération n'existe pas.

➤ **Article 5.1 - Traitement des espaces libres**

Afin de favoriser la pérennité des végétaux, l'épaisseur de terre végétale en cas d'espaces verts sur dalle est augmentée à 60 cm. Les retraits par rapport à la rue de la zone UH devront être végétalisés, sauf dans l'OAP de l'ilot Charcot où cette obligation de végétalisation viendrait à l'encontre des usages projetés sur les espaces extérieurs.

➤ **Article 5. 2 - Espaces verts**

La rédaction des dispositions relatives aux espaces verts est simplifiée, l'exigence de plantation d'arbres est rajoutée dans certaines zones, et les espaces verts obligatoires augmentés en zone UH.

➤ **Article 6.1 - Places de stationnements pour les véhicules motorisés**

De manière générale, cet article est modifié et complété dans l'ensemble des zones pour prendre en compte les sous-destinations du code de l'urbanisme. La mise en forme de l'article est revue avec la création d'un tableau pour améliorer sa lisibilité. Les dimensions des places de stationnement sont précisées. Dans la zone UHa, uniquement et exclusivement pour les résidences universitaires financées avec un prêt aidé par l'Etat, et situées dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare seront exemptées aux obligations de place de stationnement. De plus, dans le périmètre de l'OAP de l'ilot Charcot, il est rendu possible la diminution de 30% des obligations de stationnement en contrepartie de la mise à disposition

de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

➤ **Article 6. 2 - Places de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives au stationnement des vélos sont mises à jour conformément aux dispositions du décret n°2022 du 25 juin 2022 et à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

➤ **Article 7.1 - Accès**

Il est rendu possible plusieurs accès par unité foncière.

➤ **Article 7. 2 - Voirie**

La dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

➤ **Article 8.4 – Assainissement des eaux pluviales**

Les dispositions relatives aux eaux pluviales et la capacité d'infiltration dans le sol sont précisées en insistant sur le fait que les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum.

➤ **Article 8. 5 - Autres réseaux**

La dérogation à la règle pour les constructions d'intérêt collectif est supprimée car elle ne se justifie pas.

➤ **Article 8. 6 - Déchets urbains**

Les règles sont complétées pour imposer un local de stockage de déchet indépendant dans les constructions comprenant d'autres destinations (par exemple commerce) que de l'habitation, dans certaines zones. Les bornes d'apport volontaire sont rendues obligatoires pour les constructions de plus de 50 logements.

e) **Modification des dispositions applicables aux zones à urbaniser (titre 3)**

Seul l'article 2AU 1.2 relatif aux usages et affectations des sols, types d'activités, estimations et sous destinations autorisés sous conditions est modifié pour intégrer les dispositions relatives aux enveloppes de probabilités de présence de zone humide, comme dans les autres zones du PLU.

f) **Modification des dispositions applicables aux zones naturelles (titre 4)**

➤ **Article 1.2 – Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions**

Les règles sont adaptées au sujet des abris de jardin (augmentation de la surface autorisée), des possibilités d'implantation de piscine (30 m² maximum, enterrées et non couvertes) et d'extension (même règle que pour les extensions situées sous la zone C du PEB).

➤ **Article 3.1 – emprise au sol**

Dans la zone N, avec la possibilité de construire des extensions mesurées pour les habitations, en fonction de la surface de plancher existante, il convient de prévoir une emprise au sol maximum. Celle-ci n'est pas importante pour ne pas affecter le caractère naturel de la zone.

➤ **Article 3. 2 – hauteur des constructions**

Dans la zone N, avec la possibilité de construire des extensions mesurées pour les habitations, il convient de prévoir une hauteur des constructions maximale. Les extensions ne pourront pas dépasser la hauteur de la construction existante.

➤ **Article 3. 4 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone N, le PLU autorisait une implantation à l'alignement ou en retrait, les possibilités de construire étant quasiment nulle. Avec les extensions mesurées, il convient de définir les retraits. Les règles de la zone UM sont reprises car le bâti possède les mêmes caractéristiques.

➤ **Article 3. 5 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Afin d'éviter toute implantation de piscine en fond de parcelle ou au milieu de la zone naturelle, et donc éloignée de la maison d'habitation, il est prévu une règle limitant cette installation dans une bande de 15 mètres autour de ce bâtiment d'habitation.

➤ **Article 3. 6 – obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Toute comme dans les zones urbaines, il est demandé à ce que les projets prennent en considération les énergies renouvelables (cf. délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023).

➤ **Article 5.2 – Espaces verts**

Dans la zone N, toujours en raison de l'autorisation de construire des extensions, il convient de définir une obligation de pleine terre. Cette obligation est très importante du fait du caractère naturel du secteur.

➤ **Article 8.4 – Assainissement des eaux pluviales**

Comme dans l'ensemble des zones urbaines, les dispositions relatives aux eaux pluviales et la capacité d'infiltration dans le sol sont précisées en insistant sur le fait que les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum.

g) **Modification des annexes du règlement**

La liste du patrimoine bâti est complétée par des bâtiments situés principalement avenue de la Division Leclerc et route de Saint-Denis. La maison du 21 rue Anatole France est supprimée car elle a été démolie en raison d'un péril irrémédiable. La liste des espèces invasives a été mise à jour et la carte des enveloppes de probabilités de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer intégrée.

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

2.1 Incidences sur le cadre de vie

La modification n°1 a pour objectif d'améliorer la qualité de vie et la tranquillité des habitants en les éloignant des nuisances sonores routières, ferroviaires, de voisinage, les pollutions (...).

Ainsi les distances par rapport aux voies ferrées sont augmentées. Il est apparu que les constructions construites à seulement 15 mètres du premier rail, conformément aux dispositions de la SNCF, sont en réalité très proches des trains et de leurs nuisances sonores. Reculer ces habitations des rails permettra de les limiter (zone UH et UM).

De même, un retrait par rapport aux voies est rendu obligatoire quand il n'existait pas, notamment le long de la route départementale 928 au sud de la commune (zone UH). Cela permettra de limiter les nuisances sonores et la pollution pour les habitations, en les éloignant de la source.

Par rapport aux bruits de voisinage, les distances par rapport aux limites séparatives sont augmentées pour éloigner les habitations les unes des autres, dans la quasi-totalité des zones. Par ailleurs, les dispositifs de chauffage ou de rafraîchissement (par exemple PAC) doivent eux aussi être éloignés des limites séparatives et faire l'objet d'un piège à son pour limiter leur impact sur le voisinage.

L'obligation pour les constructions existantes de conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter les règles du PLU en cas de division de parcelle contribue à éloigner les constructions des unes des autres.

La présente modification intègre les sous-destinations pour être plus précis dans les usages possibles ou non, et limiter les nuisances liées à ces différents usages.

Les parcours piétons et cyclables sont renforcés avec la poursuite de la coulée verte vers le nord de la commune et la mise à jour avec l'instauration ou l'adaptation d'emplacements réservés pour permettre l'élargissement de trottoirs ou de voiries.

La division des logements existants est également encadrée pour assurer le confort des habitants et l'habitabilité des logements avec l'obligation de respecter une surface minimale de plancher (SDP), au-delà du respect des règles de stationnement et d'accès.

Pour permettre une bonne gestion des déchets, les bornes d'apport volontaire sont rendues obligatoires à partir de 50 logements. Des locaux déchets particuliers sont également demandés en cas de commerce, activités ou bureaux dans un immeuble d'habitation, et ce afin d'éviter que des bacs soient laissés sur le trottoir.

2.2 Incidences sur la forme urbaine

L'objectif de cette modification est de maîtriser les nouvelles formes urbaines dans les projets de requalification et de reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agit également d'harmoniser certaines règles de d'implantation des constructions sur les zones, afin de renforcer la cohérence urbaine sur l'ensemble du territoire communal.

L'insertion urbaine et paysagère est améliorée en empêchant un linéaire de front bâti à l'alignement des voies (sauf en zone UCV). En effet, les retraits obligatoires sur les voies permettront la création d'espaces verts et d'ouvrir visuellement les rues qui peuvent être étroites (sauf dans la zone UCV) tout en créant un cadre agréable pour les piétons.

De la même manière, des marges de recul obligatoires sont rajoutées en zone UCV dans un secteur pavillonnaire pour permettre la conservation d'alignements existants.

De nouveaux matériaux sont autorisés pour les clôtures pour les rendre plus agréables, tout en laissant une perméabilité avec le domaine public avec l'obligation d'espaces non pleins entre les murets et les dispositifs. Encore une fois, cela améliorera le bien-être du piéton.

Une attention particulière est apportée sur les matériaux autorisés pour les extensions et pour les annexes, pour que l'ensemble des constructions sur un terrain soient qualitatives, quel que soit leur usage. De même, les caractéristiques présentes sur les bâtiments existants, modénatures, briquettes (...) devront obligatoirement être conservées en cas de ravalement ou d'isolation thermique, pour conserver la qualité et l'histoire des bâtiments.

La liste des bâtiments à protéger est complétée et ce afin de conserver des alignements historiques ou des architectures caractéristiques d'une époque.

2.3 Incidences sur le milieu naturel

La présente modification du PLU autorise une consommation minimale d'espaces naturels en zone N, en dehors des parcs, de la coulée verte. Cette consommation est toutefois strictement encadrée :

- soit par la présence d'une habitation pour la construction d'une piscine,
- soit par le fait que l'habitation est située en zone urbaine. Dans ce cas, une extension limitée de 30% de la surface de plancher si la construction fait plus de 100 m² ou de 40% de la surface de plancher si l'habitation fait moins de 100 m² (règle identique à celle du plan d'exposition au bruit) est possible.

De plus, rappelons que cette partie du territoire étant sous la zone C du plan d'exposition au bruit, seules des extensions de maisons individuelles sont rendues possibles, et que les emprises liées à l'avenue du Parisis empêchent toujours en grande partie toute construction sur cette partie du territoire.

Seules 14 unités foncières peuvent bénéficier de cette possibilité, sous réserve des règles d'espaces de pleine terre (80% de l'unité foncière), de l'emprise au sol maximum (20% de l'unité foncière) et des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. En partant de l'hypothèse que toutes les unités foncières réalisent une piscine et une extension horizontale de la maison (c'est-à-dire constituant de l'emprise au sol, et non en surélévation), la surface consommée au sein de la zone naturelle serait d'au maximum 0,1373 hectare pour une

surface de la zone naturelle de plus de 52 hectares. La modification n'a donc pas une incidence notable sur la consommation de l'espace naturel, mais permettra à des habitations quelque fois très modestes de pouvoir évoluer pour s'adapter notamment aux évolutions familiales.

Les milieux forestiers ne sont pas concernés et l'espace boisé classé (EBC) est conservé tel qu'il existe.

La zone « à urbaniser », quant à elle, n'est pas modifiée et n'est pas ouverte à urbanisation par la présente modification. Son utilisation par des jardins familiaux est conservée.

L'obligation de planter des arbres est étendue à toute les zones et dans la zone UH, la perméabilité des sols et les normes d'espaces verts sont renforcées. L'épaisseur de la terre sur les dalles est augmentée pour pérenniser les plantations.

Dans l'ensemble des zones, la notion d'espace libre est précisée et rendue plus contraignante. Par conséquent, les espaces verts et donc la pleine terre seront plus importantes dans les opérations immobilières, qu'elles soient individuelles ou collectives.

2.4 Incidences sur les ressources naturelles

La modification du PLU n°1 a peu d'impact sur les ressources naturelles (eau, sol, sous-sol etc...). L'article 5 de la zone UH, accueillant des constructions collectives, est toutefois modifié pour renforcer la perméabilisation des sols en augmentant les normes de pleine terre. Les articles 8 de toutes les zones sont modifiés pour souligner le fait que capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum.

De plus, l'article 3.6 dans l'intégralité des zones encourage l'intégration des énergies renouvelables conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.

La modification n'a pas pour objectif de renforcer les possibilités de construire.

3- La Procédure

La procédure a été engagée par un arrêté en date du 26 mars 2025. A ainsi été établi le projet de modification qui a été transmis à l'Autorité environnementale le 31 mars 2025. Un avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale Ile de France n°MRAe AKIF-2025-039 rendu le 4 juin 2025 a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementales de la modification n°1 du PLU de Deuil-La Barre, après examen au cas par cas.

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié le 6 juin 2025 aux personnes publiques associées définies aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet a également été notifié aux maires des communes concernées par la modification. La commune a reçu 9 avis de la part des personnes publiques associées ou des communes concernées.

Par un courrier en date 7 juillet 2025, la commune a demandé la nomination d'un commissaire enquêteur au Tribunal administratif. Par une décision du 16 juillet 2025 n°E 25000065/95, Monsieur Albert ZAMUNER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Un arrêté municipal n°464/2025 du 14 août 2025 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Deuil-La Barre. Cette enquête publique s'est déroulée du 15 septembre 2025 au 3 octobre 2025, 3 permanences ont été organisées. 32 observations ont été formulées directement sur le registre ou envoyées par mail sur l'adresse dédiée. L'ensemble des observations a été intégré dans le registre.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport, son avis et ses conclusions motivées le 28 octobre 2025. Il a rendu un avis favorable assorti de deux recommandations relatives aux bâtiments remarquables identifiés et la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur du Moutier, au niveau des rues du Moutier, G. Dessailly et Fontaine du Gué.

En fonction de ces observations du public et des personnes publiques associées, ainsi que des deux recommandations du commissaire enquêteur, des adaptations ont été réalisées sur les documents constitutifs de la modification.

Le dossier de la modification n°1 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 modification n°1 du PLU à la suite de l'enquête publique

4.1-Dans les plans de zonage

- Suppression de la servitude au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme dans le secteur délimité par la rue G. Dessailly, rue du Moutier et rue de la Fontaine du Gué
- Instauration d'une marge de recul rue Morisset
- Modification de l'emplacement réservé A6 rue des Granges
- Instauration d'un emplacement réservé A 23 rue de la Gare / rue de la Fontaine du Gué

4.2-Dans le règlement

- Suppression de la mention de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme dans l'article 2 des dispositions générales (portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols)
- Intégration d'un assouplissement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit en cas d'instauration de secteur de renouvellement urbain (SRU) dans l'article 6.1 des dispositions générales et dans les articles UCV 1.2, UH 1.2, UM 1.2
- Intégration d'une disposition relative aux zones de probabilité de zone humide dans l'article 6.10 des dispositions générales et dans les articles UCV 1.2, UE 1.2, UH 1.2, UM 1.2, 2AU 1.2, N 1.2

- Modification de la règle en cas de division de parcelle et création d'un nouvel article pour les créations de logements dans une construction existante (articles 7 et 8 des dispositions générales)
- Introduction de dispositions pour les lignes HTB et leurs modifications dans l'article 9 des dispositions générales et dans les articles UCV 1.2, UE 1.2, UH 1.2, UM 1.2, UE 3.2, UM3.2, UE 3.3, UM 3.3, UE 3.4, UM 3.4
- Intégration d'une disposition pour les projets prévus sur une unité foncière contigüe d'un patrimoine bâti identifié à protéger dans les articles 1.2 de chaque zone concernée.
- Précision des règles de hauteurs en zone UH au sujet des attiques et des hauteurs dans les orientations d'aménagement et de programmation (article UH 3.2). Introduction de schémas explicatifs.
- Introduction de la possibilité de créations de vue à 3 mètres des limites séparatives en cas de terrasse équipée d'un pare vue sur l'OAP de l'ilot Charcot (article UH 3.4).
- Exonération de l'obligation de végétalisation d'un retrait par rapport à la voie sur l'OAP de l'ilot Charcot (article UH 5.1)
- Les obligations de plantation d'arbres sont renforcées
- Des adaptations aux normes de stationnement sont intégrées pour les résidences étudiantes financées par un prêt d'Etat dans la zone UHa, en cas de mise à disposition de véhicules en auto portage dans l'OAP de l'ilot Charcot, et pour les dimensions de place de stationnement avec poteau
- Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont renforcées dans toutes les zones.
- L'OAP de l'ilot Charcot bénéficie d'un assouplissement de la règle concernant les locaux de stockage de déchets, en terme d'accessibilité.
- Les dimensions des piscines en zone N et leur implantation sont modifiées (articles N 1.2 et N 3.5).
- Les annexes sont complétées avec la carte des enveloppes de probabilités de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

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

La Chambre d'Agriculture d'Ile de France, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la commune de Montmorency, le SEDIF, la SNCF ont répondu à la notification du dossier en indiquant qu'ils n'avaient pas de remarque. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a rendu un avis favorable le 9 octobre 2025.

RTE	
	Réponses Mairie
intégration dans les dispositions générales le fait que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des "équipements d'intérêt collectif et services publics" et entrent au sein de la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées"	Modification intégrée dans les dispositions générales du PLU
occupation et utilisation du sol autorisées sous condition : mentionner que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentre dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".	Modification apportée dans les articles 1.2 de chaque zone
occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières : préciser que "les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques"	La règle a été modifiée dans les articles 1.2 de chaque zone en mentionnant les "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées", et non les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » qui concernaient beaucoup plus de sous-destinations que celle visée par RTE. Les impacts sur la commune auraient été trop importants.
règle de hauteur : préciser que la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques	La règle a été modifiée dans les articles 3.2 de chaque zone concernée en mentionnant les "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées", et non les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » qui concernaient beaucoup plus de sous destinations que celle visée par RTE. Les impacts sur la commune auraient été trop importants.

règle de prospect et d'implantation : préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes	La règle a été modifiée dans les articles 3.3, 3.4 et 3.5 de chaque zone concernée (quand elles n'existaient pas déjà)
préciser que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics	La règle a été modifiée dans les articles 1.2 de chaque zone concernée en mentionnant les "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées", et non les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » qui concernaient beaucoup plus de sous destinations que celle visée par RTE. Les impacts sur la commune auraient été trop importants.
préciser que les ouvrages de transport d'électricité "HTB" sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.	L'article des dispositions générales du PLU a été modifié dans ce sens
SAGE	
avis favorable sous réserve de prescrire le zéro rejet de pluies courantes et la vérification du caractère humide des sols au sein des enveloppe de probabilité de présence de zone humide	Réponses Mairie
recommandation d'indiquer un pourcentage minimale de pleine terre dans la zone UE	La zone UE ne peut accueillir que des équipements publics. La commune conserver la maîtrise de ces projets et considère qu'il n'est pas nécessaire d'imposer des règles en la matière. D'elle-même elle maximisera la pleine terre dans ses projets.
recommandation d'étendre la mise en place de stationnement perméable en zone UE, pouvant présenter de vastes parkings	Une disposition a été prévue de l'article UE 6.1 pour recommander à ce que les surfaces dédiées au stationnement soient perméables
Le SIARE et la CAPV sont compétents tous les deux en matière de gestion des EU. La modification de la définition des eaux usées n'a pas lieu d'être (page 28 additif rapport de présentation)	La modification envisagée est supprimée pour revenir à la rédaction d'origine

intégration de la phrase suivante dans l'article 8.4 de toutes les zones : "Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées commune de lame d'eau de 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. "	Cette disposition a été intégrée dans toutes les zones du PLU
intégration des zones humides sur le plan de zonage ou dans les annexes du règlement	Pour ne pas détériorer la lisibilité du plan de zonage qui comprend déjà beaucoup d'informations, la carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Engnien-Vieille Mer est intégrée en annexe 7 du règlement
indiquer dans les zones concernées que "tout projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides"	Cette disposition a été rajoutée dans l'article 6.10 des dispositions générales du PLU, ainsi que dans l'ensemble des zones.
DDT 95 – Préfecture du Val d'Oise	
	Réponses Mairie
revoir les obligations de places de stationnements pour les résidences universitaires financées par un prêt aidé par l'Etat : "pour les résidences universitaires au sens de l'article L 631-12 du CCH, financées avec un prêt aidé par l'Etat et situées à moins de 500 m d'une gare, sont exemptées d'obligations de places de stationnement en application de l'article L 151-34 du CU" dans la zone UHa	L'article UH 6.1 est modifié pour exonérer de stationnement, dans la zone UHa uniquement, les résidences universitaires au sens de l'article L 631-12 du CCH, financées avec un prêt aidé par l'Etat, dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare. Au-delà de ce périmètre, une place de stationnement sera demandée.
mention par erreur de l'article L 519-19 du CU dans l'additif au rapport de présentation pour les bâtiments remarquables au lieu de l'article L 151-19. Il conviendrait de modifier le numéro de l'article	Le rapport de présentation est modifié dans ce sens.

6- Observations du Public

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

1- Remarques de M CHETOUANE : souhaiterait savoir si un projet d'infrastructure sportif ou autre était prévu à l'emplacement de l'ancienne patinoire.

Réponse de la ville : La commune répondra directement à l'intéressé.

2- Remarques de M. ATTAL : demande à prendre connaissance des critères concernant le classement de son bien du 41 bis avenue de la Division Leclerc comme « remarquable ».

Réponse de la ville : Le bâtiment du 41 bis avenue de la Division Leclerc a été identifié comme patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme après un travail réalisé par la commune et le CAUE du Val d'Oise. Ce bâtiment est composé de deux habitations formant une maison meulière jumelée, très rare dans le Val d'Oise. Par ailleurs, sa façade comprend plusieurs matériaux et modénatures méritant d'être protégés.

3- Remarques de M. TOURTOIS ET Mme POLX : dans quel délai l'urbanisation de l'ilot de la Poste est-elle programmée ?

Réponse de la ville : Une réponse a été apportée directement par le service urbanisme lors de la visite de ces personnes, ce sujet ne concernant pas l'enquête publique du PLU.

4- Remarques de M. PUPIN : la permission de réaliser des piscines à usage privé sur des parcelles situées en zone N ne semble pas souhaitable du fait de la destruction d'une partie des espaces naturels et de l'incitation au gâchis de la ressource en eau. Il semble également abusif d'autoriser l'extension des maisons individuelles en zone N car c'est en contradiction avec la volonté de préserver les espaces naturels sur la ville.

Réponse de la ville : La commune a été destinataire de demandes afin d'autoriser des piscines. Elle souhaite laisser cette possibilité aux propriétaires. Toutefois, pour limiter leur impact sur l'environnement, la commune va réduire leur surface à 30 m², au lieu de 40 m² dans le projet de règlement soumis à enquête publique. Elle va également imposer qu'elles soient enterrées et non couvertes d'un bâtiment (à l'exception d'un système de sécurité et protégeant l'évaporation de l'eau). Ces dispositions réduiront l'impact des piscines.

En ce qui concerne le caractère abusif d'autoriser des extensions de maisons individuelles en zone naturelle, de la même manière que pour les piscines, la commune a été destinataire de demande dans ce sens. En effet, certaines maisons sont situées en zone urbaine et en limite immédiate avec une zone naturelle. Cela empêche toute évolution de l'habitation existante, par exemple la création d'une chambre à rez-de-chaussée pour des personnes ayant des difficultés à se déplacer, pour accueillir un nouvel enfant, ou pour créer une véranda. Il n'est pas souhaité de restreindre cette possibilité d'évolution pour s'adapter à la vie familiale. Rappelons toutefois que les extensions autorisées restent strictement limitées par des règles de surface de plancher, d'emprise au sol et d'espaces verts. Cela ne va pas ouvrir de grandes possibilités de constructions pour les propriétaires.

5- Remarques de M TORRA, association Les Sentiers de la Côte : souhaite connaître la localisation des unités foncières concernées par ces extensions et construction de piscines rendues possible. Il demande d'établir un droit de préemption au profit de la commune sur l'ensemble de la zone N et formule un avis défavorable sur les dispositions d'extensions de maisons et de créations de piscines en zone N.

Réponse de la ville : Les unités foncières concernées par les extensions sont situées les unités foncières situées à la fois en zone urbaine et en zone naturelle. Les unités foncières concernées par les constructions de piscines sont celles comprenant une maison d'habitation en zone naturelle.

Le droit de préemption urbain ne peut être instauré que dans les zones urbaines. Toutefois, la commune a conventionné avec la SAFER avec la mise en place d'un dispositif de veille et d'intervention foncière depuis 2014, pour protéger les espaces naturels. La protection des espaces verts est donc un sujet qui mobilise toute la vigilance de la commune depuis de nombreuses années.

Au sujet des extensions en zone N, la commune se réfère à la réponse apportée aux remarques de M. PUPIN.

En ce qui concerne les piscines en zone N, la commune renvoie également à la réponse apportée à M. PUPIN. Par ailleurs, il est proposé, comme suggéré, de limiter l'implantation de ces piscines autour de la maison d'habitation, pour éviter leur localisation en fond de parcelle. Ainsi, la règle sera modifiée pour que les piscines, pour rappel enterrée et non couverte, ne puissent s'implanter que dans un espace de 15 mètres des façades de la construction existante.

6- Remarques de Mme CORNET : met en doute la légalité des modifications affectant la zone N (extensions et piscines) et soulignent qu'au titre des extensions les abris de jardin et les piscines doivent être situés dans le prolongement structurel d'un bâtiment préexistant. Elle demande une augmentation des zones naturelles sur la commune et l'interdiction des constructions d'immeubles en zone pavillonnaire.

Réponse de la ville : La commune renvoie aux réponses apportées à M. PUPIN et M. TORRA en ce qui concerne les zones naturelles. Les piscines et les abris de jardin ne sont pas des extensions des maisons individuelles et n'ont pas à être situés dans le prolongement structurel d'un bâtiment préexistant. Ainsi, les abris de jardin peuvent tout à fait être situés sur une parcelle ne comprenant pas de construction, étant utilisées par des jardins potagers ou familiaux, qui nécessitent un lieu pour ranger le matériel. Des règles d'implantation et de dimensions sont toutefois prévues pour ces types d'installation.

7- Remarques de M. et Mme JARRY : demande la suppression des emplacements réservés n°10 et n°4 impactant les parcelles AS 494 et AS 492.

Réponse de la ville : Il convient de préciser que les emplacements réservés n° 10 et 4 ne concernent pas les parcelles évoquées. Il s'agit de l'emplacement réservé A6, relatif à la rue des Granges. De plus, ces emplacements réservés ne sont pas liés au BIP. Les projets d'aménagement de voirie peuvent prendre du temps. Même si aucun projet ne s'est concrétisé depuis 2019, cela ne signifie pas que tout projet est abandonné.

Toutefois, à la suite de cette demande et après vérification sur place, il s'avère que l'emplacement réservé situé le long de la rue des Granges n'est pas nécessaire pour un éventuel aménagement de voirie. Il sera donc supprimé du plan de zonage. La partie située le long de la rue du Panorama est elle indispensable, et les deux parties d'emplacement réservés sur cet axe seront maintenues.

8- Remarques de M. et Mme EL WAJJANI : demande le classement de la parcelle AS 75, située sur l'emprise du BIP et en zone naturelle, en zone autorisant la constructibilité pour de l'habitat individuel.

Réponse de la ville : Le Département a fait partie des personnes publiques associées (PPA) consultées dans le cadre de la modification du PLU. Celui-ci n'a pas demandé à la commune de retirer les emplacements réservés liés au projet de BIP. La commune, n'étant pas le bénéficiaire de cet emplacement réservé, ne peut décider unilatéralement de le supprimer ou de le modifier. Elle n'est pas compétente en la matière. Ledit emplacement réservé sera donc maintenu.

De plus, la commune ne peut modifier le zonage d'une zone naturelle dans le cadre d'une modification de PLU de droit commun. Il n'est donc pas donné suite à cette demande.

9- Remarques de M. TORRA : demande l'instauration d'une marge de recul sur la rue Morisset.

Réponse de la ville : Cette voie est en grande partie en zone UM, où un retrait de 6 m est obligatoire (article 3.3). Concernant la partie entre la rue des Fauvettes et la rue de la Gare, il y a quatre parcelles (dont trois constructions sont implantées en retrait) en zone UCV, pour lesquelles il est possible de s'implanter à l'alignement. Les autres unités foncières sont en zone UH où dans le cadre de modification du PLU, il est imposé un retrait de 6 mètres.

Pour permettre une cohérence urbanistique comme suggérée par M. TORRA, le plan de zonage sera modifié pour imposer un retrait de 6 mètres sur les 4 parcelles concernées par la zone UCV. Sur le reste de la zone UCV, l'alignement restera la règle car elle concerne la partie historique de la commune où toutes les constructions existantes sont à l'alignement.

10- Remarques de Me AZAN : indique que les règles relatives à la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) sont trop restrictives, et notamment la disposition selon laquelle « l'unité foncière déjà construite est divisible une seule fois ». Il considère que la révision du PLU n'intègre pas la question de la rénovation et de la réhabilitation des constructions existantes et remet en cause l'atteinte des objectifs de renouvellement urbain. Deuil-La Barre serait plus restrictive que les communes voisines et plusieurs opérations de logements collectifs auraient été construites sous la zone C du PEB. Des sursis à statuer auraient dû suivre, à la suite des dépôts des autorisations d'urbanisme. De plus, l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme n'est pas une disposition d'ordre public comme indiqué dans le document.

Réponse de la ville : Me AZAN fait tout d'abord référence à une modification simplifiée du PLU ou à une révision, mais il convient de rappeler que la procédure est une modification de droit commun.

Il convient de noter que la disposition selon laquelle « l'unité foncière déjà construite est divisible une seule fois » existait déjà dans le PLU approuvé en 2019, et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune remarque lors des nombreuses sollicitations des personnes publiques associées (dont les services de l'Etat), ni lors de l'enquête publique, ni du contrôle de légalité.

Seule la mention « déjà construite » est rajoutée car cette précision était manquante. Précisons ici que les dispositions de la zone C du PEB sont issues des dispositions du code de l'urbanisme et des doctrines de la DDT. La commune n'a pas la possibilité d'adapter ces règles comme elle le souhaite, ce dont elle en pâtit car l'habitat situé dans ce secteur a tendance à se dégrader, comme le dénonce également Me AZAN. Si les communes voisines n'appliquent pas les mêmes dispositions, cela ne peut être reproché à Deuil-La Barre. Notons toutefois que contrairement aux communes voisines, le PLU de 2019 explicite les dispositions de l'article

L 112-10 du code de l'urbanisme et de l'arrêté inter préfectoral qui sont particulièrement incompréhensibles pour les habitants.

En aucune façon la commune n'interdit la réhabilitation, la rénovation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes. Si celles-ci ne sont pas interdites par le PLU, c'est qu'elles sont bien autorisées selon les dispositions du PLU en vigueur. Des règles d'extension mesurée sont bien prévues dans le PLU de 2019 et maintenues dans la présente modification, en fonction de la surface de plancher existante (article UCV 1.2 9°).

Me AZAN fait référence à des projets de construction de logements collectifs en cours, dans la zone C du PEB, ou à des opérations approuvées par autorisation d'urbanisme. Toutes les autorisations d'urbanisme délivrées sont conformes au PLU. Il n'y a pas d'immeubles collectifs récents sous la zone C du PEB, augmentant la population dans ce secteur. Certaines parcelles sont en limites des zones C et D du PEB, et les logements collectifs sont tous en zone D. La commune ne voit pas à quelles opérations il est fait référence.

Par ailleurs, la mention de l'application d'un sursis à statuer est incompréhensible. Il n'est pas indiqué sur quelles bases juridiques et pour quel motif un sursis à statuer serait applicable.

Toutefois, pour tempérer la rigidité de la zone C du plan d'exposition au bruit, qui encore une fois ne dépend pas de la ville, et faciliter la réhabilitation d'un patrimoine vieillissant, le code de l'urbanisme offre la possibilité d'instaurer un ou des secteurs de renouvellement urbain (SRU), où, après un travail avec les services de l'Etat, il est possible d'augmenter la population sous certaines conditions, conformément à l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.

La commune n'entend pas se priver de cette possibilité de travailler avec la DDT du Val d'Oise et éventuellement instaurer un ou des secteurs de renouvellement urbain, si cela est possible. Dans ces conditions, il est proposé de modifier les dispositions des articles de chaque zone où il est mentionné la zone du PEB, pour indiquer qu'en cas de secteur de renouvellement urbain, les règles limitant les divisions de parcelle et les extensions ne sont pas applicables.

11- Remarques de M. FRAYSSINET: propose la réhabilitation des bâtiments existants, notamment sur l'îlot Charcot, de limiter le nombre, la surface et la concentration des constructions d'immeubles sur un seul secteur. Il souligne que le PLU ne prévoit aucune appréciation de l'insertion des projets de constructions par rapport aux constructions avoisinantes, de règles limitant les hauteurs, de distances entre les constructions, d'espaces verts entre les nouveaux immeubles, de retraits par rapport aux voies publiques. L'obligation de baux commerciaux au rez-de-chaussée et un système de mur anti bruit en cas de création d'école ou de crèche pourrait être prévue.

Réponse de la ville : La commune ne peut imposer la réhabilitation, ou protéger l'ensemble des bâtiments de l'avenue de la Division Leclerc et de la route de Saint-Denis. Tous les bâtiments ne méritent pas d'être conservés et tous ne peuvent être réhabilités dans de bonnes conditions. Par ailleurs, l'Etat impose à la commune la construction de nouveaux logements. Sans des opérations de démolitions-reconstructions, il ne sera pas possible d'y répondre. En ce qui concerne l'îlot Charcot, les promoteurs ont été sélectionnés sur la base d'un projet, il n'est pas possible de le remettre en cause. Il ne sera pas donné suite à cette remarque.

M. FRAYSSINET propose de limiter le nombre, la surface et la concentration des constructions d'immeubles sur un seul secteur. Rappelons dans un premier temps que 40% du territoire est soumis à la zone C du plan d'exposition au bruit où il n'est pas possible d'augmenter la population. Par conséquent, la construction de nouveaux logements ne peut être réalisée que sur les 60% restant. De plus, cette contrainte est imposée par un arrêté inter préfectoral auquel la commune ne peut pas déroger. Enfin, les dispositions législatives et réglementaires interdisent toute limitation de construction comme par exemple une surface minimale de parcelle pour devenir constructible. Elles favorisent au contraire la densification. La commune estime qu'elle a utilisé les outils à sa disposition pour maîtriser la constructibilité sur son territoire, tout en répondant à ses obligations.

Ainsi, la surface des constructions est limitée par des règles de gabarit (hauteur, emprise au sol, implantation par rapport aux limites séparatives). Ces règles de gabarit sont modifiées en zone UH par la présente modification qui permet d'éloigner les constructions des fonds de parcelle (H=L avec minimum 10 mètres) et des limites latérales (7 mètres au lieu de 6 mètres), d'imposer un retrait par rapport aux voies (6 mètres) au lieu d'une possibilité d'implantation à l'alignement. De plus, s'il n'est pas prévu une modification des hauteurs, il convient de souligner que l'obligation d'un attique d'au minimum 3 mètres au dernier niveau des constructions permettra d'atténuer leur impact. Les constructions seront donc plus éloignées des constructions existantes. Les règles du PLU, notamment celles contenues dans l'article 4 relatif à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » permettent à la ville de demander des différences de hauteur notamment sur les limites séparatives pour permettre un meilleur raccordement des constructions au bâti existant. En outre, la ville a mis en place une charte de qualité architecturale de l'habitat collectif neuf qui lui permet d'échanger avec les promoteurs sur ces objectifs d'intégration des projets dans l'environnement.

Avec la disparition du coefficient d'occupation des sols (COS) et l'interdiction d'imposer une surface minimale de terrain pour que celui-ci soit constructible, dispositions introduites par la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové, l'objectif de la loi est bien de renforcer la densification des villes. La commune a mis en place des outils permettant de favoriser l'intégration des projets immobiliers dans le tissu urbain existant, mais ne peut se mettre dans l'illégalité en allant au-delà.

Les règles d'espace verts sont renforcées par la présente modification en basant le calcul non plus sur les espaces libres mais sur l'unité foncière. Les espaces verts de pleine terre seront donc plus importants. Notons que ce renforcement a été souligné par la commission locale de l'eau du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.

En ce qui concerne les baux commerciaux, le PLU identifie déjà sur le plan de zonage et dans le règlement des « parcelles devant obligatoirement comprendre du commerce, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée ». Ces parcelles ont été actualisées dans la présente modification. Toutefois, il n'est pas possible de généraliser cette obligation sur l'ensemble des axes. Il convient en effet de s'assurer que les activités économiques soient viables, et pour cela elles ne doivent pas être isolées. De plus, l'obligation d'un retrait de 6 mètres par rapport aux axes est difficilement compatible avec ces activités. Elles ont besoin de visibilité, ce qui ne sera pas le cas en cas de retrait important par rapport aux voies.

Enfin, la création de mur anti bruit ne relève pas d'un PLU.

12- Remarques de Me VASEUX : reproche l'insuffisante information du public dans la cadre de la procédure de modification du PLU, l'absence de mise à disposition du dossier d'enquête publique et l'insuffisance de motivation concernant l'identification du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Réponse de la ville : En ce qui concerne l'information du public, le commissaire enquêteur reconnaît lui-même dans son procès-verbal qu'au regard du public qui s'est déplacé lors de ses permanences et du nombre de remarques notamment numériques formulées, la connaissance des modalités de l'enquête est avérée.

Le dossier d'enquête publique a bien été consultable au service urbanisme et mis en ligne dès le début de l'enquête, ainsi que des copies quotidiennes du registre d'enquête publique, ce dont la commune n'était pas obligée. Cette transparence a également été soulignée par le commissaire enquêteur.

En ce qui concerne particulièrement le bâtiment du 41 ter avenue de la Division Leclerc, les registres comportent 3 remarques sur ce sujet. Il s'agit d'une preuve supplémentaire que l'information est bien passée.

En ce qui concerne le « classement » du bâtiment du 41 ter avenue de la Division Leclerc, la commune renvoie à sa réponse à la remarque de M. ATTAL. Par ailleurs, ce n'est pas parce qu'un bâtiment n'est pas ou mal entretenu, qu'il ne mérite pas une protection particulière. De plus, la protection n'empêche pas toute évolution du bâtiment.

13- Remarques de M. MICHEL : soulève la problématique de l'obligation d'attique pour les derniers niveaux de la zone UH en cas de logements sociaux, ainsi que pour les cœurs d'îlot.

Réponse de la ville : Il est certain que les espaces extérieurs des logements sociaux ne sont pas toujours bien utilisés et qu'un attique de 3 mètres favorisera ce mésusage. Cette obligation sera retirée pour les logements sociaux dans le règlement.

En ce qui concerne les logements en cœur d'îlot, l'attique empiète de manière importante les constructions et un espace extérieur en cœur d'îlot n'améliore en rien la qualité du logement. La règle de l'article UH 3.2 A est donc modifiée pour préciser que les attiques ne seront pas obligatoires en cœur d'îlot. Cette règle sera illustrée par des schémas.

14- Remarques de M. REMY : souligne l'absence de prise en considération de la requalification de la place de la République et la rue de la Gare avec la fermeture du passage à niveau et notamment l'absence d'emplacement réservé, ainsi que les difficultés de renouvellement urbain des parcelles situées en zone C du PEB avec l'impossibilité d'augmenter la population.

Réponse de la ville : La ville va prévoir un emplacement réservé sur de la Gare et à l'angle de la rue de la Fontaine du Gué permettant des aménagements de voirie. Le plan de zonage sera modifié en conséquence.

En ce qui concerne l'opportunité de renouvellement urbain sur les parcelles vétustes, il est renvoyé à la réponse apportée à Me AZAN sur la souplesse apportée en cas de mise en place d'un secteur de renouvellement urbain.

15- Remarques de M. GAYRARD pour le groupe EDLB :

- dénonce une enquête « au pas e course » et regrette sa courte durée de 3 semaines.

Réponse de la ville : le code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de modification, l'enquête publique doit durer au minimum 15 jours. La commune a délibérément organisé une enquête

d'une durée plus importante. La mobilisation du public et la qualité des remarques prouvent que les non professionnels se sont appropriés le document.

- Il demande à ce que les dispositions relatives à la zone N soit retirée, concernant les extensions des constructions et la construction de piscine.

Réponse de la ville : la commune renvoie aux réponses apportées aux remarques de M. PUPIN et M. TORRA.

- Il demande également des précisions sur la nouvelle servitude au titre de l'article L 151-41 alinéa 5 dans le secteur du Moutier.

Réponse de la ville : La servitude est supprimée.

- Il considère que les règles de distance par rapport aux limites séparatives sont très restrictives et tendent à interdire tout nouveau logement, en faveur des promoteurs.

Réponse de la ville : l'objectif de cette modification est de protéger les habitants des nuisances, que ce soit routière, ferroviaire, pollution ou de voisinage, et de renforcer les normes environnementales (espaces verts, pleine terre...).

Par ailleurs, les opérations de promotion immobilière ne seront pas forcément favorisées par ces règles. En effet, en zone UH, les promoteurs s'intéressent d'ores et déjà à cette zone et font des offres financières que les propriétaires acceptent. La commune ne peut maîtriser ces cessions à des prix en dehors de toute réalité du marché. Les autorisations d'urbanisme portent rarement sur de nouveaux pavillons ou d'extensions de pavillon. La situation ne changera pas dans cette zone du fait de la présente modification, à l'exception du fait que les règles sont plus protectrices pour les riverains et les futurs occupants. En zone UM, les règles limitent les opérations immobilières collectives avec une emprise au sol limitée à 40% de l'unité foncière et une hauteur de 9 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Force est de constater que ces règles arrêtent les velléités des promoteurs. Enfin, la zone UCV est entièrement sous la zone C du plan d'exposition au bruit qui empêche toute augmentation de la population et donc toute opération immobilière. La crainte n'est donc pas fondée.

- Il regrette qu'aucune disposition ne soit formulée pour favoriser la gestion alternative des eaux pluviales et que le nombre d'arbre à planter soit aussi faible, par rapport aux espaces verts.

Réponse de la ville : la présente modification complète le PLU en vigueur dans la définition « eaux pluviales – infiltration des eaux à la parcelle », où il est fait référence à une infiltration par puits, tranchée d'infiltration, noue, jardin de pluie, bassin paysager inondable et des cuves. Des schémas de principe illustrent cette définition. La gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle est donc bien développée dans le PLU. Il est également précisé dans les articles 8.4 de l'ensemble des zones que les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum.

Le nombre d'arbres par tranche de 150 m² d'espaces verts apparaît effectivement comme un peu faible. Il faut toutefois prendre en considération le fait que les arbres, pour un bon développement, doivent être de manière privilégiée, plantés en pleine terre. Il ne faut pas que la règle ait pour conséquence une concentration d'arbres plantés trop proches les uns des autres, ce qui empêcherait qu'ils grandissent dans de bonnes conditions. Pour cela, la commune modifie la règle en demandant à ce que soit exigé un arbre par tranche de 100 m² d'espace vert (au lieu de 150 m²), et que toute tranche commencée génère l'obligation de planter un arbre supplémentaire.

16- Remarques de Mme GAILLARD et M. GUERRA : demandent à ce que des mesures soient prévues pour éviter tout vis-à-vis direct, la limitation de la hauteur des constructions nouvelles, l'obligation de distances minimales par rapport aux limites séparatives, l'obligation

de créer un nombre suffisant de places de stationnement, la mise en place d'aménagements adaptés à la circulation piétonne et la préservation d'espaces verts afin de maintenir la qualité de vie des riverains. Par ailleurs, les élus doivent veiller à ce que les habitants ne se retrouvent pas pris en sandwich entre deux immeubles.

Réponse de la ville : Il existe déjà des mesures dans le PLU pour permettre l'intégration des constructions dans l'environnement existant avec les règles de l'article 4. De plus, la commune a mis en place la charte de qualité architecturale de l'habitat collectif neuf qui lui permet de travailler les projets avec les promoteurs et de limiter les impacts sur l'existant. Il n'est toutefois pas possible d'empêcher tout vis-à-vis avec les constructions voisines. Cela rendrait les parcelles inconstructibles en restreignant trop fortement les possibilités de construire, ce qui n'est pas l'objectif de la commune.

Il existe également d'ores et déjà des règles de hauteur dans le PLU. La présente modification les accentue avec l'obligation d'un dernier étage en attique en cas de R + 4, pour limiter l'impact des constructions. Comme indiqué dans la réponse apportée à M. FRAYSSINET, les distances par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain sont augmentées en zone UH.

En matière de place de stationnement, la commune est soumise au respect des dispositions du plan de mobilité en Ile de France et ne peut imposer plus de places de stationnement. Les dispositions de ce plan de mobilité sont strictement reprises dans le PLU et il convient de souligner que, mises à part les dispositions relatives aux vélos, les règles sur le nombre de places de stationnement ne sont pas modifiées par la présente modification. Elles ont juste fait l'objet d'une remise en forme.

Par ailleurs, le PLU n'a pas pour vocation de réglementer les trottoirs. Il convient toutefois de rappeler que l'obligation de retrait des constructions par rapport aux voies devraient améliorer la sensation d'espace et de confort sur les trottoirs. Enfin, les normes d'espaces verts et de pleine terre sont augmentées par la présente modification (cf. réponse à la remarque de M. FRAYSSINET)

Sur le fait que les élus doivent veiller à ce que des habitants ne se retrouvent pas pris en sandwich entre deux immeubles, malheureusement, la commune ne maîtrise pas les ventes de pavillons aux promoteurs et ne peut les empêcher. De même, tous les promoteurs ne consultent pas la commune avant de déposer un permis de construire. Par ailleurs, il convient de souligner que la commune, consciente de ce problème, avait refusé le permis de construire déposé par la société OMLI. Le promoteur a attaqué ce refus et le tribunal a mis en demeure la commune de réinstruire le dossier. Elle s'est ainsi trouvée contrainte de le délivrer tacitement, même si elle ne le souhaitait pas. Enfin, la ville est en contact avec Mme GAILLARD, M. GUERRA, et leurs voisins, et reste vigilantes à leur situation. Elle a demandé aux promoteurs d'entrer en contact avec eux pour trouver une solution.

17- Remarques de M. BRUNSWICK : indique que rien ne justifie le grignotage des zones naturelles.

Réponse de la ville : La commune renvoie à ses précédentes réponses en ce qui concerne les zones naturelles (M. PUPIN et M. TORRA).

18- Remarques de Mme LEVET : reproche la densification de l'avenue de la Division Leclerc, l'absence de réhabilitation, la disparition d'espaces verts, parcs et jardins nécessaires à un espace public de qualité, et la présence de chantier dangereux.

Réponse de la ville : En complément des réponses apportées aux remarques de M. FRAYSSINET et de Mme GAILLARD, il est rappelé que 40% du territoire est concerné par la zone C du plan d'exposition au bruit. « Les terrains plus grands à l'autre bout de Deuil-La Barre » ne sont pas forcément constructibles.

En ce qui concerne la réhabilitation des bâtiments existants, la commune se réfère à la réponse apportée à la remarque de M. FRAYSSINET. Il en est de même pour les observations relatives aux commerces. Pour les parkings supplémentaires, il est renvoyé à la réponse apportée à la remarque de Mme GAILLARD.

La disparition d'espaces verts, parcs et jardins est difficilement compréhensible car la commune n'a pas supprimé d'espaces verts publics. S'il est fait référence aux espaces verts privés, qui par définition ne font pas partie des espaces publics, les normes d'espace vert et de pleine terre sont augmentées dans la présente modification (cf. réponse apportée à la remarque de M. FRAYSSINET).

Enfin, la présence de chantier et leur dangerosité ne font pas partie de la présente enquête publique, même si la commune reste très vigilante à leur bonne tenue.

19- Remarques de M RATHELOT et Mme BART : demandent des modifications sur la cohérence architecturale et paysagère avec des règles de hauteur plus strictes et nuancées, favorisant l'épannelage et luttant contre le mitage par des constructions anarchiques. Il est également demandé une préservation des espaces de pleine terre, végétalisation et biodiversité en augmentant le coefficient de biotope par surface ou en imposant un taux de surface non imperméabilisées plus élevé, en instaurant des prescriptions pour la qualité et la pérennité des espaces verts, et permettant le passage de la faune dans les clôtures et les murets.

Réponse de la ville : En ce qui concerne les hauteurs et l'épannelage, la commune a à sa disposition des outils, comme évoqué dans la réponse apportée à la remarque de Mme GAILLARD et M. GUERRA, pour travailler sur les hauteurs des projets avec les promoteurs.

Les règles d'épannelage suggérées sont intéressantes mais ont un impact important sur l'aménagement urbain de cet axe structurant. Un travail a commencé avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et devra se poursuivre. En attendant, la commune pourra appliquer le sursis à statuer sur des futures opérations immobilières qui ne respecteraient pas le travail en cours et l'environnement existant. En fonction des résultats de ces études, les règles du PLU pourront être adaptées par une future évolution. Il semble toutefois trop tôt pour imposer dès à présent un épannelage, sans plus de réflexion.

De plus, même si cette règle était modifiée, cela n'empêcherait pas « le mitage de l'avenue par des constructions anarchiques ». L'instauration du sursis à statuer et du périmètre d'étude évoqués ci-avant ont aussi pour objectif d'éviter cette situation et de rendre les constructions plus cohérentes les unes par rapport aux autres.

La préservation de pleine terre, végétalisation et biodiversité sont bien pris en compte dans le PLU, que ce soit dans cette modification ou dans la version de 2019. Ainsi, le PLU de 2019 prévoit bien dans son article 4.6 que les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage. Dans la présente modification, l'épaisseur de terre végétale en cas d'espaces verts sur dalle est augmentée à 60 cm. La ville ne souhaite pas mettre en place de coefficient de biotope de surface qui est un outil très

compliqué à utiliser. Toutefois, il existe des normes de pleine terre qui sont augmentées, particulièrement dans la zone UH (cf. réponses apportées à la remarque de M. FRAYSSINET).

20- Remarques de Mme DE SARGOS : est surprise du classement de sa propriété du 41 ter comme bâtiment à protéger et souhaiterait connaître les critères de ce classement, et ce d'autant qu'une partie du bâtiment n'est pas en bon état.

Réponse de la ville : La commune se réfère aux réponses apportées aux remarques de Me VASEUX et M. ATTAL. De plus, ce n'est pas parce qu'un bâtiment est identifié et protégé comme bâtiment remarquable que cela empêche toute évolution. Sur le territoire communal, deux opérations immobilières comprenant un bâtiment protégé ont été menées à bien par des promoteurs. Elles ont permis une réhabilitation en profondeur des bâtiments en question qui ont retrouvé tout leur prestige.

21- Remarques de Mme TOURNEBIZE, M. PAPINUTTI et M. MORISCOT : s'inquiètent de l'instauration de la servitude au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme et de l'impossibilité de vendre leur terrain à un promoteur.

Réponse de la ville : Il est fait référence à la réponse apportée aux remarques de M. GAYRARD au sujet de l'instauration de cette servitude. Pour rappel, cette servitude n'avait pas d'impact sur le potentiel de cessibilité d'un bien situé dans ce périmètre. Il ne s'agit pas d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et la ville n'a pas vocation à acquérir ces biens.

22- Remarques de M. BAUER : souhaite que les règles du PLU reviennent à l'article 7.1 de la zone UM du PLU antérieur à 2019 qui permettait une implantation des constructions sur les deux limites séparatives en cas de linéaire de façade inférieur à 8 mètres.

Réponse de la ville : cette disposition n'a pas été modifiée par la présente modification. De plus, ce n'est pas le parti d'aménagement du PLU actuel qui souhaite que des percées visuelles vers les jardins soient créées et que les pavillons ne soient pas collés les uns aux autres dans le secteur pavillonnaire. La commune ne donnera pas suite à cette demande.

23- Remarques de Mme DOBIGNY : demande à ce que des règles soient prévues pour les constructions autour des bâtiments à protéger pour les mettre en valeur ou que la protection disparaisse.

Réponse de la ville : le règlement va être modifié pour intégrer une disposition imposant la prise en considération des bâtiments à protéger en cas de projets sur des parcelles contiguës.

24- Remarques de Mme et M. NGUYEN : s'inquiète du classement de leur maison du 87 route de St Denis en bâtiment à protéger, car ils veulent utiliser leur maison en tant que commerce et ont été approchés par plusieurs promoteurs.

Réponse de la ville : Le classement d'un bâtiment en tant que patrimoine à protéger n'empêche nullement l'utilisation du bâtiment comme commerce. Toutefois, au regard de la configuration du bien, il convient de s'interroger sur la viabilité d'un commerce dans un pavillon situé en retrait de la voie, sans façade commerciale. Par ailleurs, comme indiqué précédemment, le fait qu'un bâtiment soit considéré comme remarquable n'empêche pas toute intervention de promoteurs (réponses apportées aux remarques de Me VASEUX, M. ATTAL et DE SARGOS).

25- Remarques de Mme et M. FERNANDEZ : s'inquiètent de l'instauration de la servitude au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme et de la légitimité de ce choix.

Réponse de la ville : Il est fait référence à la réponse apportée aux remarques de M. GAYRARD au sujet de l'instauration de cette servitude.

26- Remarques de M QUERO : s'inquiète de l'instauration de la servitude au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme qui va créer des difficultés et conséquences sur ses biens.

Réponse de la ville : Il est fait référence à la réponse apportée aux remarques de M. GAYRARD au sujet de l'instauration de cette servitude.

27- Remarques de Mme LAPORTE : s'étonne de la proposition d'autoriser des constructions en zone N, souhaite que l'emplacement réservé du BIP disparaisse du PLU, classer les arbres à protéger, interdire tous types de construction, étendre la zone N partout où cela est possible, développer le caractère naturel des zones U, augmenter le nombre d'arbres à planter, orienter les projets vers une gestion alternative des eaux de pluie, et éloigner les pompes à chaleur d'au moins 20 mètres par rapport aux habitations voisines.

Réponse de la ville : La ville renvoie aux réponses apportées aux remarques de M. PUPIN et TORRA sur la zone N, M. et Mme EL WAJJANI sur la suppression de l'emplacement réservé de l'avenue du Parisis, M. GAYRARD sur les plantations d'arbres et sur la gestion alternative des eaux pluviales.

Il est proposé d'étendre la zone N partout où cela est possible. Si la commune est favorable à la préservation de ses espaces naturels, elle ne souhaite pas pour autant empêcher toute constructibilité sur son territoire.

Le classement des arbres à protéger pourrait être une bonne idée mais nécessite un recensement de l'ensemble des arbres dans des zones peu accessibles. La zone naturelle est en partie en friche. C'est un travail à réaliser par des spécialistes. Il ne serait pas constructif de considérer que l'ensemble des arbres de la zone N sont à protéger. De plus, rappelons que des arbres remarquables sont bien identifiés dans le PLU de 2019, ainsi que des alignements d'arbres. La zone N comprend également un espace boisé classé.

En ce qui concerne la mise à distance des systèmes de pompe à chaleur, il est fait référence aux préconisations de la fédération française des pompes à chaleur prévoyant une distance minimale de 20 mètres entre la pompe à chaleur (PAC) et les habitations voisines. Il s'agit d'une simple recommandation par les installateurs qui concerne les PAC sans caisson anti bruit. Or, la présente modification impose la présence d'un piège à son. Cette obligation viendra limiter les éventuelles nuisances. Il n'est pas donné suite à cette demande de modification.

28- Remarques de M. MOLLIERE :

- Demande à ce que les cheminements d'accès soient comptabilisés comme de l'espace libre

Réponse de la ville : la commune confirme que, dans la rédaction du règlement telle que soumise à l'enquête publique, le cheminement est considéré comme de l'espace libre.

- Souhaite la modification de la règle de l'emprise au sol dans son ancienne rédaction de 2019 pour éviter qu'en cas de dénivelé des constructions en sous-sol constituent de l'emprise au sol.

Réponse de la ville : La règle d'emprise au sol est sur le fond inchangée entre le PLU de 2019 et le projet de modification. Elle est juste reformulée pour la rendre plus compréhensible. La

crainte soulevée n'est pas justifiée et la rédaction ne sera pas modifiée pour un retour à l'ancienne rédaction.

- Souhaite que la dérogation de l'article 7 sur les divisions s'appliquent à l'ensemble de l'article 7 et non à la dernière phrase

Réponse de la ville : La modification relative à l'article 7 « Division » va être prise en considération par la commune pour éviter toute mauvaise interprétation. La dérogation relative à l'ilot Charcot ne s'applique pas à un alinéa en particulier, mais à l'ensemble de l'article 7. Le règlement va être modifié dans ce sens.

- Demande à changer la notion de construction à destination de commerce ou activité de service car remet en cause le choix des commerces dans l'ilot Charcot

Réponse de la ville : En ce qui concerne le retour à l'ancienne destination des « constructions à usage artisanal et de commerce », la commune a intégré les nouvelles destinations et sous destinations dans son règlement. Cette mise à jour réglementaire n'aura pas d'influence sur le choix des commerces, comme craint. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

- Demande la modification des dérogations (destinations et sous destinations) à l'article relatif à l'emprise au sol et revenir à l'ancienne rédaction

Réponse de la ville : les nouvelles destinations et sous destinations sont maintenues dans la modification du PLU. Il ne sera pas donné suite à cette demande.

- Demande à profiter d'un mètre supplémentaire en cas de commerce comme dans l'OAP de la Poste, afin de permettre un choix de commerce sans restriction

Réponse de la ville : La demande de déplafonnement d'un mètre supplémentaire pour les bâtiments comprenant du commerce a retenu toute l'attention de la commune. Certains types de commerce, notamment de bouche, tels que restaurant ou brasserie, nécessite une hauteur sous plafond plus importante. Sachant qu'un parvis est envisagé entre l'immeuble d'habitation et le parking Foch et que la commune impose du commerce à rez-de-chaussée, il serait dommage de se contraindre dans le choix du commerce pour une question de hauteur sous plafond. La commune va donc donner suite à cette demande en autorisant un mètre supplémentaire sur la hauteur totale de la construction, uniquement sur la construction qui sera située en limite avec le parking Foch et l'angle de la rue du Professeur Picard, à condition qu'un commerce à rez-de-chaussée soit bien prévu.

- Demande à ce que soit bien précisé que les attiques ne soient pas obligatoires sur l'ilot Charcot, pour éviter toute ambiguïté d'interprétation

Réponse de la ville : La rédaction de l'article UH 3.2.A) va être modifiée pour indiquer que la dérogation pour la hauteur concerne bien, tant la hauteur en mètre que l'obligation d'attique au dernier niveau du R + 3 + attique, dans les deux orientations d'aménagement et de programmation. Cette dérogation était logique du fait que la hauteur sur l'ilot Charcot peut être supérieure à 15 mètres, et que des toitures à pente sont prévues sur l'ilot de la Poste. La rédaction prévue pouvait être source de confusion.

- Demande à ce que le 1er alinéa de l'article UH3.3 qui impose un retrait de 6 mètres par rapport aux voies ne s'applique pas à Charcot

Réponse de la ville : La crainte relative à l'obligation d'implantation des constructions en retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies publiques ou privées sur l'ilot Charcot n'est pas justifiée. En effet, quelques alinéas plus loin dans le même article, il est bien précisé que « dans les OAP l'implantation peut être définie sur le plan de secteur et ce sont celles-ci qu'il conviendra de respecter. ». La règle ne sera donc pas modifiée.

- Demande à ce que l'alinéa 8 de l'article UH3.3 soit conservé, à savoir que le plan de l'OAP ne soit pas modifié.

Réponse de la ville : Il est bien précisé que le plan de l'OAP n'a pas été modifié par rapport au PLU de 2019.

- Demande à ce que l'alinéa 4 de l'article UH3.3 relatif à l'implantation des constructions à 15 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche soit maintenu

Réponse de la ville : La commune ne va pas modifier à l'issue de l'enquête publique la spécificité de l'ilot Charcot relative à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies ferrées. La rédaction soumise à enquête publique est maintenue.

- Demande à ce que l'alinéa 6 de l'article UH3.3 relatif à l'implantation des constructions en fonction des constructions voisines ne s'applique pas à l'ilot Charcot

Réponse de la ville : La rédaction de l'article UH 3.3.6° est inchangée par rapport au PLU de 2019 et n'a pas été modifiée par la présente procédure. Cette remarque n'est donc pas prise en compte.

- Demande à ce que des vues soient possibles à 3 m des limites séparatives à condition de pare vue pour que les terrasses en limite de propriété puissent être exploitées

Réponse de la ville : la combinaison de l'épannelage souhaité par la commune dans le cadre des réunions de travail pour que la future opération de l'ilot Charcot se « raccroche » aux pavillons voisins et les règles de vue a pour conséquence la création de terrasses spacieuses qui ne pourront pas être « ouvertes » par des fenêtres ou des baies vitrées sur les appartements. Sachant que ces façades seront également bien visibles de l'avenue de la Division Leclerc, la commune a tout intérêt à ce qu'elle soit travaillée et à assouplir les règles, sans que les nuisances pour les voisins soient créées. Ainsi, uniquement sur l'OAP de l'ilot Charcot, la règle va être modifiée pour permettre la création de vue directe à 3 mètres de la limite séparative en cas de terrasse, à la condition impérative que la terrasse soit équipée de dispositifs pour éviter toute vue sur les parcelles voisines.

- Demande à ce que l'épaisseur de l'espace vert sur dalle soit maintenu à 40 cm et non 60 cm

Réponse de la ville : La modification du PLU augmente l'épaisseur de terre végétale pour les espaces verts sur dalle à 60 cm (au lieu de 40 cm). Cela permet une meilleure implantation de la végétation. La commune ne souhaite pas changer cette disposition dans l'ilot Charcot, qui se veut une opération sensible aux préoccupations environnementales

- Demande à ce que l'article 5.1 soit modifié pour que l'espace devant le bâtiment sur place Foch et l'école ne soit pas soumis à l'obligation de végétalisation

Réponse de la ville : Le PLU impose à ce qu'en cas de bâtiments implantés en retrait, ce retrait soit végétalisé. Il est demandé à ce qu'une dérogation soit introduite en raison de deux parvis dans le projet de l'ilot Charcot, devant l'école et devant le bâtiment qui sera implanté côté place Foch. Ces retraits sont nécessaires pour des raisons de sécurité devant l'école et permettre un accès serein pour les enfants. Le retrait devant le bâtiment côté place Foch permet de reculer les habitations des nuisances, mais aussi pour favoriser la commercialité des rez-de-chaussée, comme prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation de 2019. Ces objectifs sont pertinents mais la simple réintroduction de la dérogation des CINASPIC ne permet pas d'y répondre. Pour répondre à la problématique qui est très clairement exprimée, la commune propose de revoir la formulation de l'article UH 5.1 2° en indiquant que cette disposition relative à la végétalisation des marges de recul ou des retraits ne s'applique pas à l'ilot Charcot.

- Demande à ce que soit intégrée la dérogation de l'article L 151-31 CU dans l'obligation de réalisation des normes de stationnement

Réponse de la ville : l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 27 novembre 2025, permet, en cas d'autopartage, de réduire l'obligation de stationnement de

30% au minimum. En raison de la proximité immédiate de la gare d'Enghien-Les-Bains, au pied de l'opération immobilière, et des contraintes liées aux eaux sulfurées de la commune d'Enghien-Les-Bains, la commune est favorable à l'introduction de cette souplesse.

- Demande à revoir la dimension des places de stationnement entre 2 poteaux à 2,4 m au lieu de 2,5 m

Réponse de la ville : les dimensions des places de parking sont adaptées comme demandé pour tenir compte des poteaux.

- Demande à ce que la disposition relative aux locaux poubelles propres à chaque destination et directement accessibles ne soit pas applicable sur Charcot

Réponse de la ville : La commune a prévu une modification des règles relatives aux locaux de stockage des déchets, en imposant des locaux pour toutes les destinations, lorsqu'elles sont multiples au sein d'un même bâtiment. Il est indiqué que ces locaux doivent être obligatoirement au rez-de-chaussée, directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public. En raison de la configuration de l'opération de l'ilot Charcot et de l'emplacement des bâtiments et des commerces, il est partiellement donné suite à la demande de modification en ce qui concerne les conditions d'accessibilité que ce soit dans le bâtiment ou sur le domaine public. Les locaux de stockage des déchets ne devront pas obligatoirement être directement accessibles et posséder un accès direct dans l'OAP de l'ilot Charcot.

29- Remarques de M. ROY :

- regrette une modification partielle et insuffisante, les opérations immobilières de 15 à 21 m de hauteur accolées à des pavillons et la démolition de pavillons anciens et parfois remarquables, la concentration des nouvelles constructions sur certains secteurs (sud de la commune, Mortefontaines, Charcot)

Réponse de la ville : la hauteur de 21 mètres mentionnée dans la remarque n'est possible que dans le périmètre de l'ilot Charcot. Cette opération n'ayant pas commencé, aucun immeuble de 21 mètres n'a été autorisé ou n'a été construit sur la commune. De plus, aucun bâtiment identifié comme remarquable n'a été démolé, sachant que le PLU interdit leur démolition dans les articles 1 de chaque zone « interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ». Un travail important de recensement des bâtiments remarquables a été réalisé avec le CAUE, bien qu'il puisse apparaître insuffisant. Rappelons toutefois que 141 bâtiments sont identifiés, 11 micro patrimoine et 7 équipements ou bâtiments publics.

Les déséquilibres urbains et impacts environnementaux dénoncés ne sont pas liés à la présente modification. En effet, les OAP des ilots Poste Commissariat (quartier des Mortefontaines) et Charcot ont été intégrées dans le PLU de 2019. La présente modification ne change pas les projets. D'ailleurs le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation n'est pas modifié. De plus, les règles de la partie sud de la commune (zone UH) sont renforcées pour augmenter les distances par rapport aux limites séparatives, implantation en retrait des voies, pleine terre plus importante.... Enfin, rappelons l'inconstructibilité de la partie nord de la commune en raison de la zone C du plan d'exposition au bruit, qui est indépendant de la volonté communale.

- attend une révision complète du PLU.

Réponse de la ville : Il est reproché à cette modification de n'être que partielle et insuffisante, une révision complète et en profondeur aurait dû être réalisée. Comme indiqué dans la note de présentation de la modification, le document d'urbanisme approuvé en 2019 n'a jamais

évolué. La commune était confrontée à des difficultés de mise en œuvre et souhaitait adapter les règles aux évolutions législatives et réglementaires, et notamment prendre en considération la protection du cadre de vie des Deuillois. La commune propose donc un changement de règles tout en respectant le cadre de la modification. Cela n'empêche pas une future révision et évolution du PLU, sachant que la durée et le coût des procédures ne sont pas le même qu'une modification réalisée en interne. L'objectif de la commune avec cette modification n'était pas une refonte totale du PLU.

30- Remarques d'une habitante : regrette l'absence de co construction des aménagements avec les habitants, les possibilités de construire en zone N

Réponse de la ville : Il s'agit ici d'une modification pour lever des difficultés de mise en œuvre et renforcer les règles en faveur du cadre de vie, et non un travail complet de révision du PLU (cf. réponse apportée aux remarques de M. ROY). Une concertation plus importante avait été réalisée entre 2017 et 2019, lors de la refonte du PLU.

La commune renvoie à ses réponses aux remarques de M. PUPIN et M. TORRA en ce qui concerne la zone naturelle.

31- Remarques de M. QUERO : est contre toute possibilité de tous types de constructions nouvelles sur les zones N, s'interroge sur l'intérêt et l'opportunité d'une « micro modification » du PLU et sur la durée de l'enquête publique.

Réponse de la ville : La commune renvoie à ses réponses aux remarques de M. PUPIN et M. TORRA en ce qui concerne la zone naturelle.

Pour l'organisation de l'enquête publique, la commune se réfère aux réponses apportées aux remarques de Me VASEUX, M. GAYRARD et M. ROY.

32- Remarques de M. BERNARDO : demande à ce que cette modification soit reconsidérée car elle diminue la valeur foncière de son bien situé au sein de l'ilot Poste Commissariat.

Réponse de la ville : Les règles des OAP sont en grande partie non modifiées par la présente modification (à l'exception des hauteurs qui sont augmentées d'un mètre uniquement sur l'OAP de l'ilot Poste en cas de commerce en rez-de-chaussée pour permettre la réalisation d'une toiture à pentes), le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation n'étant pas impactés par cette modification.

La présente modification n'a donc aucune conséquence sur la valeur du bien, et ne peut être interprétée comme une manœuvre pour réduire artificiellement la valeur des terrains

33- Remarques de Mme BONNIER : souligne l'illégalité de l'article 7 car l'article R 151-21 du code de l'urbanisme relatif au lotissement ne peut s'appliquer qu'aux lots du projet, dont est exclu le lot bâti, et il ne peut être imposé de surface minimale en cas de création de logements.

Réponse de la ville : L'article 7 relatif aux divisions parcellaires va être modifié pour être rendu conforme aux dispositions du code de l'urbanisme. De plus, les dispositions relatives à la division de logements, qui sont autorisées par le code de l'urbanisme, vont être inscrites dans un article particulier et les zones où ces dispositions s'appliquent vont être précisées.

33- Remarques de M DIAS LINO :

- Dénonce des règles inapplicables et contre productives pour l'habitat existant, et notamment l'article 7 sur les divisions parcellaires qui pénalise les constructions existantes et la densification douce mais favorisera les promoteurs ; l'article 6 dont l'application des normes de stationnement du neuf à toute extension est irréaliste et empêchera l'adaptation des logements aux besoins des familles.

Réponse de la ville : la commune renvoie à ses réponses apportées aux remarques de Mme BONNIER relatives à l'article 7. Il convient également de préciser que les divisions de terrain évoquées concernent essentiellement les pavillons de terrain de la zone UM, où les règles de gabarit sont limitées pour favoriser des constructions individuelles, et en partie sous la zone C du PEB. La crainte exprimée de favoriser les promoteurs n'est pas justifiée.

L'obligation de créer des places de stationnement en cas d'extension a été intégrée uniquement dans la zone UI (UI 6.1), or cette zone interdit l'habitation. Dans toutes les autres zones urbaines, la seule obligation pour les extensions est de ne pas supprimer de place de stationnement existante ou de les restituer. Cette disposition existait déjà dans le PLU de 2019 et est inchangée dans la présente modification.

- Dénonce une stratégie de restriction de la constructibilité aux effets pervers, l'augmentation des retraits réduisant drastiquement la surface constructible et les objectifs de densification, l'augmentation du retrait de 5 m à 6 m par rapport aux voies pour permettre le stationnement des véhicules réduisant la surface constructible, la verticalisation forcée des constructions pour compenser l'emprise au sol créant des rues canyon, les règles ne permettant de répondre aux objectifs de densification du SDRIF-E, le règlement ignorant la topographie en pente de la commune et provoquant des effets de mur et de problèmes de gestion des eaux de ruissellement, l'instauration d'une règle de prospect permettrait une conception architecturale plus intelligente.

Réponse de la ville : un des objectifs de la présente modification est de renforcer la protection du cadre de vie des habitants en les éloignant des nuisances que ce soit de voisinage, routières, ferroviaires, pollution... C'est donc volontairement que les distances par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voie sont augmentées. Ce parti d'aménagement est assumé par la collectivité. L'effet pervers d'avoir des opérations d'ensemble plus hautes et plus massives n'est pas justifié car des règles de hauteur notamment viennent les limiter. Rappelons une nouvelle fois l'obligation d'attique au 4ème étage d'une opération en zone UH. L'augmentation du retrait à 6 mètres par rapport à la voie en zone UM est justifiée par la réalité des projets qui ne prévoyaient pas un espace suffisant pour créer une place de stationnement facilement accessible et utilisable (si une place de stationnement a une longueur de 5 mètres, un espace de 5 mètres entre une maison et la voie n'est pas suffisant pour permettre une place de stationnement et une clôture). Les difficultés de stationnement, notamment dans les secteurs pavillonnaires, où chaque propriétaire possède plusieurs véhicules, engendrent la nécessité de rendre le stationnement plus facile sur l'unité foncière. L'effet pervers des « rues canyon » dénoncé est fortement limité par l'obligation d'une implantation des bâtiments en retrait dans la zone UH (6 mètres). Pour rappel, des retraits sont déjà obligatoires en zone UM (5 mètres augmentés à 6 mètres dans la présente modification). Seul l'alignement sur rue est possible dans la zone UCV dans le centre-ville, qui correspond au village historique de Deuil-La Barre et qui est sous la zone C du PEB (pas d'immeuble collectif possible).

Si le SDRIF-E impose une densification, il impose également une protection des espaces verts et du cadre de vie. La commune estime que le PLU répond à l'ensemble des objectifs du

document régional. De plus, le Conseil régional n'a pas émis de remarque sur ce projet de modification.

L'absence de prise en compte de la topographie des terrains est un argument difficile à comprendre. De plus, cette disposition existait déjà dans le PLU de 2019 et est inchangée dans la présente modification. Si une construction suit la pente du terrain, comme elle est contrainte par le fait que la hauteur est mesurée en tout point de la construction, il n'y aura pas d'effet mur comme dénoncé. La commune ne voit pas le lien entre la hauteur du bâtiment et la gestion des eaux de ruissellement.

Enfin, il est demandé une alternative aux retraits fixes, sous prétexte de favoriser une densification mieux maîtrisée. Toutefois, la règle proposée de $L \geq H/2$ en zone UM aurait pour conséquence de rapprocher les maisons les unes des autres, et donc de renforcer la densification au lieu de la maîtriser. De plus, il convient de souligner que les retraits ne sont pas fixes. Quelles que soient les zones, les distances sont différentes selon qu'il y ait des vues ou non.

- Dénonce une procédure juridiquement fragile et un déficit démocratique, le recours à la modification étant juridiquement contestable avec l'ouverture à urbanisation de la zone N, la notion d'erreur matérielle pour les notions d'espace libre / surface libre s'apparentant à un détournement de procédure et impliquant des responsabilités face aux insécurités juridiques engendrées, l'absence de concertation interrogeant, la communication sur l'enquête étant limitée au minimum légal

Réponse de la ville : la zone N n'est pas transformée en zone urbaine mais laisse quelques souplesses de construction strictement limitées. Il convient de noter sur ce sujet les avis favorables de la Mission Régionale d'autorité environnementale d'Ile de France et de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La procédure de modification de droit commun est adaptée à l'évolution du document.

Sur la notion d'espace libre qui est modifiée dans la présente modification, s'il est fait référence à l'erreur matérielle dans la note de présentation de la modification, les explications précises sont fournies dans l'additif au rapport de présentation. Il est ainsi précisé que cette modification est liée à une interprétation erronée que certains architectes faisaient de la règle, interprétation qui était contraire aux objectifs poursuivies. M. DIAS LINO en fait lui-même l'illustration dans ses remarques. Il admet que l'ancienne lecture qu'il en faisait pouvait aboutir à une perméabilisation totale d'une parcelle (sans aucun espace vert donc), alors que les objectifs affichés par la commune, et ce dès 2019, était de favoriser des espaces verts, notamment de pleine terre. Il n'y a pas de fragilité juridique sur cette qualification et modification. De plus, les autorisations d'urbanisme délivrées ne sont pas fragilisées, car devenues définitives et non contestables, dans l'hypothèse où il y aurait vraiment eu un risque juridique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce encore une fois. La commune ne reviendra pas sur les propos relatifs à une éventuelle responsabilité, propos qui n'ont rien à faire dans une enquête publique.

La commune a organisée une concertation sous la forme d'une enquête publique plus longue que la durée minimum légale, sachant que l'objectif principal de la modification était de renforcer le cadre de vie des habitants en les éloignant des nuisances et que cet objectif est difficilement contestable. La communication de l'enquête a été réelle et suffisante, comme le montre la participation aux permanences et le nombre de remarques dans le registre (cf. réponses apportées aux remarques de Me VASEUX et M. GAYRARD).

- Dénonce des contradictions entre la protection affichée et la réalité réglementaire, l'ouverture à urbanisation de la zone N créant un précédent dangereux, l'obligation de maintenir ou restituer des modénatures en cas de ravalement de façade venant en

contradiction avec les impératifs de rénovation énergétique et bridant toute liberté de création et de réinterprétation contemporain du bâti existant, la définition de construction étant atypique et juridiquement fragile, la nouvelle définition des limites séparatives étant excessivement contraignante, la justification de la modification du calcul des espaces verts masquant un durcissement majeur de la règle, la définition des extensions levant une ambiguïté mais étant difficilement applicable, la surface des logements étant une barrière déguisée pour la création de petits logements.

Réponse de la ville : La commune renvoie à ses réponses aux remarques de M. PUPIN et M. TORRA au sujet de la zone naturelle.

Sur la protection du patrimoine, il est important pour une commune de préserver les bâtiments qui présentent des qualités architecturales, comme des modénatures par exemple. Il s'avère que cette conservation était une possibilité dans le précédent PLU, mais que lors des demandes d'urbanisme, une prescription était systématiquement imposée dans les arrêtés. La commune a préféré clarifier la situation en l'imposant dans le PLU. Par ailleurs, si cela peut éventuellement limiter une isolation par l'extérieur, il est tout à fait possible de faire une isolation par l'intérieur sur les façades en question. Enfin, une liberté architecturale n'est pas une remise en question du patrimoine existant.

En ce qui concerne la définition des limites séparatives, les espaces verts et les extensions, la commune a souhaité par la présente modification renforcer les normes environnementales et de protection du cadre de vie. Il est par ailleurs difficile de comprendre s'il est souhaité une modification de ces dispositions ou si celles-ci sont appréciées.

La ville renvoie à la réponse apportée à Mme BONNIER au sujet de la division des logements. La commune ne donnera pas suite à ces remarques.

7- Recommandations du Commissaire Enquêteur

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur a émis deux recommandations sur le projet de modification du PLU. Elles sont strictement reproduites ci-après :

- 1- « Concernant la mise en place de règles adaptées pour contribuer à la mise en valeur des bâtiments remarquables identifiés : la commune devra aller plus loin dans les engagements et dans les délais de mise en œuvre des règles contribuant à la mise en valeur des bâtiments remarquables, notamment en instaurant des règles de protection dans leur environnement proche »

Réponse de la ville : le règlement est modifié dans l'ensemble des zones concernées par l'intégration d'une disposition prévoyant qu'en cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.

- 2- « Concernant l'instauration d'une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme dans le secteur du Moutier, au niveau des rues du Moutier, G. Dessailly et Fontaine du Gué : la commune pourra utilement réfléchir à un autre dispositif, moins impactant pour le bâti existant, afin de parvenir à son objectif de contrer la possibilité de réaliser des opérations immobilières ponctuelles et de mener une réflexion sur le devenir du périmètre. Elle en tirerait bénéfice en terme de visibilité et d'acceptabilité. »

Réponse de la ville : La commune a étudié les différents dispositifs d'aménagement mis à sa disposition pour parvenir à la maîtrise de l'urbanisation de ce secteur. La servitude initialement prévue au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme ne sera pas instaurée. Pour mener à bien son objectif, la ville va mettre en place un périmètre d'études et instaurer un périmètre de sursis à statuer dans le secteur initialement prévu. Cette procédure est indépendante de la présente modification du PLU et devra faire l'objet d'une délibération ad hoc.