

Rapport d'enquête publique et conclusions motivées relatives au projet de modification N° 1 du PLU de la commune de Deuil la Barre

Commune de Deuil-La Barre

Département du Val-d'Oise



Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme



Enquête publique du 15 Septembre 2025 au 03 Octobre 2025 inclus

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

Chapitre 1 : Généralités	4
1.1 Préambule	5
1.2 L'environnement juridique de l'enquête et du projet.....	5
1.2.1 Le contexte législatif et réglementaire	5
1.2.2 La procédure	6
1.2.3 La préparation de l'enquête.....	6
1.2.4 La conduite de l'enquête.....	7
1.2.5 La remise du Rapport du commissaire enquêteur	8
1.3 La présente enquête publique.....	9
1.3.1 L'organisation de l'enquête	9
1.3.2 L'objet de l'enquête.....	9
1.3.3 La composition du dossier mis à l'enquête	10
CHAPITRE 2 : Présentation du Projet	11
2.1 Le projet.....	12
2.2 La concertation.	13
2.3 La consultation des Personnes Publiques et Associées.....	14
Chapitre III : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	18
3.1 La désignation du commissaire enquêteur	19
3.2 La préparation de l'enquête.....	19
3.2.1 Réunion du 18 Juillet 2025	19
3.2.2 Visite du site le 05 Septembre 2025.....	19
3.3 L'arrêté d'organisation de l'enquête.....	19
3.3.1 Le siège de l'enquête	19
3.3.2 Le lieu d'enquête	19
3.4 Le dossier d'enquête	19
3.4.1 La composition du dossier d'enquête.....	19
3.4.2 La consultation du dossier d'enquête.....	20
3.5 La durée de l'enquête publique	20
3.6 Les permanences	20
3.6.1 L'organisation des permanences	20
3.6.2 Les dates et horaires des permanences	20
3.7 Le registre électronique	20
CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	21
4.1 L'information du public.....	22
4.2 Le déroulement des permanences	22

4.3 La clôture de l'enquête	22
4.4 Le recueil du registre d'enquête, des observations déposées et du courrier	22
CHAPITRE V : EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
5.1 Le procès-verbal de synthèse des observations	24
5.2 Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations.....	24
5.3 Conclusion sur les résultats de l'enquête	46
Chapitre VI : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	47
6.1 Le projet soumis à enquête publique	48
6.2 L'enquête publique et l'expression du public.....	48
6.3 L'appréciation sur le projet de modification du PLU	49
6.3.1 Intérêt du projet.....	49
6.3.2 L'acceptabilité sociétale du PLU et les incidences sur l'environnement.....	50
6.3.3 S'agissant des avis émis par les Personnes Publiques et Associées.....	52
6.3.4 S'agissant des avis émis par le public et les réponses apportées par la commune.....	52
6.4 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur le projet.....	53
ANNEXES	54

Chapitre 1 : Généralités

1.1 Préambule

Le présent rapport est établi par le commissaire enquêteur, chargé de mener l'enquête publique, relative au projet de modification N°1 du PLU de la commune de Deuil la Barre.

Ce préambule rappelle les règles d'éthique et d'objectivité que le commissaire enquêteur doit respecter.

Le rôle du commissaire enquêteur est de permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Le commissaire enquêteur doit apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, l'analyser de manière objective, puis de donner son avis motivé personnel, en toute conscience et en toute indépendance.

Dans sa mission, il ne doit pas se comporter en expert, ni en juriste. Il ne doit pas se prononcer sur le caractère légal ou réglementaire, celui-ci restant du ressort de la juridiction administrative compétente.

Cependant, il peut et doit fournir les éléments d'information permettant à l'autorité juridictionnelle saisie d'un éventuel recours contentieux d'apprécier si la procédure prévue par les textes en vigueur a été respectée.

1.2 L'environnement juridique de l'enquête et du projet

1.2.1 Le contexte législatif et réglementaire

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun d'un PLU peut être engagée lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, les modifications apportées ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification s'inscrit dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie deuillois
- pour une préservation et une diversification du parc immobilier deuillois
- pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics et le développement de la vie locale
- pour un développement des liaisons douces, pour une sécurisation du réseau viaire et pour un renforcement des transports en commun
- pour le soutien de l'activité économique deuilloise

Par ailleurs, les adaptations du plan de zonage et du règlement ne modifient pas, sur le fond, les dispositions réglementaires retenues lors de l'approbation du PLU en 2019.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue par la commune de Deuil la Barre.

1.2.2 La procédure

Le déroulement de la procédure de modification est défini aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La procédure est engagée à l'initiative du Maire de la Commune de Deuil-La Barre. Un arrêté en date du 26 mars 2025 a prescrit la modification du PLU. Est ainsi établi le projet de modification qui a été transmis à l'Autorité environnementale puis est notifié aux personnes publiques associées définies aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification sera soumis à enquête publique. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification, sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.2.3 La préparation de l'enquête

L'article L 123-1 du Code de l'environnement précise les objectifs de l'enquête publique :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

L'article L 123-3 désigne l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique :

« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise ».

L'article L 123-9 fixe la durée minimale de l'enquête et les conditions de sa prolongation : « La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale ».

L'article L 123-10 organise l'information préalable du public avant l'ouverture de l'enquête :

« I-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public :

- de l'objet de l'enquête ;
- de la ou des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- du nom et des qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, de la date d'ouverture, du lieu de l'enquête, de sa durée et de ses modalités ;
- de l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

- lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent Code ou à l'article L 121-12 du Code de l'urbanisme, et le lieu où il peut être consulté.

II. — L'information du public est assurée par tous moyens appropriés, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique ».

L'article L 123-11 précise les modalités de communication du dossier aux demandeurs : « nonobstant les dispositions du titre Ier de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ».

L'article L 123-12 précise le contenu du dossier : « Le dossier d'enquête publique comprend, outre l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend également une note de présentation non technique, dans la mesure où ces éléments ne figurent pas déjà au dossier requis au titre de la réglementation spécifique du projet »

1.2.4 La conduite de l'enquête

L'article L 123-13 du Code de l'environnement précise comment le travail du commissaire enquêteur doit être organisé :

« I. — Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la participation du public peut s'effectuer par voie électronique.

II. — Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage ».

L'article L 123-14 pose les conditions pour prendre en compte des modifications substantielles au cours de l'enquête ou après le dépôt des conclusions de la commission d'enquête :

« I. — Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou

le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent Code, et à l'article L 121-12 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L 123-10 du présent Code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II. — Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue, selon les cas, aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent Code et à l'article L 121-12 du Code de l'urbanisme ».

1.2.5 La remise du Rapport du commissaire enquêteur

L'article L 123-15 précise les délais et les conditions de remise et de mise à disposition du rapport de la commission d'enquête : « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet ».

Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics. Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au Président du Tribunal Administratif ou au conseiller qu'il délègue, de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, et de lui substituer son suppléant, un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination. Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L 123-13

1.3 La présente enquête publique

1.3.1 L'organisation de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Commune de Deuil la Barre. L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique N° 464/2025 a été signé le 14 Aout 2025.

En rappel, il s'agit d'une enquête relative à la modification numéro 1 du PLU de Deuil la Barre. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Deuil la Barre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 Décembre 2019, mis à jour le 21 Janvier 2020, le 6 Juillet 2023, et le 2 Septembre 2024.

Le PLU étant un document d'urbanisme évolutif, et la réglementation ayant évolué, le conseil municipal de Deuil la Barre, par délibération en date du 26 Mars 2025, a prescrit la modification de son document d'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage du projet est la commune de Deuil la Barre.

1.3.2 L'objet de l'enquête

Tel que présentée dans le dossier et reprise dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, la modification du PLU de Deuil la Barre est justifiée par le fait que, 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 objectifs recherchés dans le cadre de cette modification sont ainsi déclinés dans le dossier :

I.1 Les objectifs de la modification

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.

Dès lors, le projet de modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :

- 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 ;
- le règlement écrit
- le plan de zonage

1.3.3 La composition du dossier mis à l'enquête

Le dossier d'enquête est bien composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier de modification n°1 du PLU comprend les pièces suivantes :

1- Pièces administratives

- Arrêté n°170/2025 du 26 mars 2025 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Deuil-La Barre
- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France n°MRAe AKIF 20258-039 en date du 4 juin 2025
- Décision en date du 16 juillet 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE désignant Monsieur Albert ZAMUNER en qualité de Commissaire-enquêteur et Monsieur Jean-Claude LASAYGUES en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant,
- Arrêté n°464/2025 du 14 août 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Deuil-La Barre
- Mesures de publicité

2- Note de présentation de la modification n°1 du PLU

3- Dossier de modification du PLU

- Projet d'additif au rapport de présentation
- Projet de règlement
- Projet de plan de zonage

4- Avis des personnes publiques associées

- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis de la Commune de Montmorency
- Avis de la chambre d'agriculture
- Avis du SEDIF
- Avis de RTE
- Avis de la Direction Départementale des Territoires
- Avis SNCF Immobilier
- Avis du SAGE
- Avis CDPENAF : Avis favorable

CHAPITRE 2 : Présentation du Projet

2.1 Le projet

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Deuil-La Barre n'est pas soumis à évaluation environnementale ni à étude d'impact.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme visant à rectifier des erreurs matérielles, à intégrer les sous-destinations ou à clarifier l'application d'une règle sont sans incidence sur l'environnement.

Les modifications apportées sur le plan de zonage, que ce soit la protection des rez-de-chaussée commerciaux, les bâtiments remarquables, la mise à jour des emplacements réservés, la suppression et l'instauration d'une servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, l'élargissement d'une zone UE à la place d'une zone UH et la transformation d'une partie de zone UHa en UM, n'ont aucune incidence sur l'environnement.

Par ailleurs, un certain nombre de dispositions ont pour objectif d'éloigner les constructions des nuisances sonores ou de voisinage. Ainsi, les distances par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain sont augmentées dans la plupart des zones. L'obligation de respecter les règles du PLU en cas de division de terrain pour la future parcelle et la parcelle supportant le bâti existant a aussi pour conséquence d'éloigner les habitations les unes des autres. Dans la zone UH, il est imposé un retrait par rapport aux voies, au lieu d'une implantation à l'alignement ou en retrait sans minimum, pour écarter les logements des voies. De la même manière, les constructions seront éloignées des nuisances ferroviaires avec un recul obligatoire par rapport à la limite de propriété et non plus du premier rail.

La perméabilisation des sols sera augmentée avec une modification des calculs des espaces verts dans la zone UH qui accueille prioritairement des immeubles collectifs, où les espaces verts seront calculés par rapport à l'unité foncière et non plus par rapport aux espaces libres. Les plantations d'arbres sont renforcées dans toutes les zones avec l'obligation d'un arbre par tranche de 150m² d'espace vert. De plus, la définition des espaces libres est modifiée pour y inclure les allées et zones de stationnement. Les espaces verts minimums étant une proportion des espaces libres, cette disposition limitera les zones imperméables.

Les obligations en matière environnementale sont renforcées avec l'autorisation de pose de panneaux solaires au sol, et en orientant les Deuillois vers l'intégration des énergies renouvelables dans leur projet (géothermie, photovoltaïque, solaire thermique). Les dispositifs de chauffage et de rafraîchissement devront être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives pour éviter les nuisances pour les voisins.

Les isolations par l'extérieur ne sont autorisées que dans la mesure où elles n'empiètent pas sur le domaine public et qu'elles ne suppriment pas les parements en pierre, en brique, ou encore les modénatures.

Les dispositions relatives aux places de stationnement pour les vélos sont renforcées conformément aux dispositions réglementaires.

Les règles relatives aux déchets ménagers sont étayées avec l'obligation de locaux pour l'ensemble des destinations des constructions, ainsi que de BAV pour les opérations de plus de 50 logements. Cela permettra d'éviter les bacs stagnants sur les trottoirs.

En ce qui concerne les zones naturelles, le PLU prévoit une possibilité d'extension pour les habitations dont l'unité foncière est située en zone naturelle et en zone urbaine. Ces extensions sont strictement encadrées dans la mesure où elles sont limitées à 30% si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² de SDP ou 40% si la SDP existante est inférieure à 100 m². De plus, l'emprise au sol en zone naturelle est d'au maximum 20% de la zone naturelle, le reste devant rester en pleine terre.

Seules 14 unités foncières sont concernées par cette possibilité sur l'intégralité du territoire communal. Ces unités foncières peuvent comprendre également une piscine, d'une surface maximale de 40m².

De plus, le PLU permet la construction d'une piscine de 40m² en zone naturelle, à condition que l'unité foncière comprenne déjà une habitation. Cela ne concerne que 4 unités foncières.

Enfin, ces parcelles sont souvent concernées par des emplacements réservés liés à l'avenue du Parisis et donc inconstructibles en partie.

Ces parties de zone naturelle rendues constructibles ne sont pas situées en zone Espace Boisé Classé et ne correspondent pas à des friches naturelles. Elles correspondent à des jardins entretenus de maisons individuelles.

Les délimitations des zones naturelles (sous-secteurs compris), de l'EBC et les orientations du PADD en la matière ne sont pas modifiées par la présente modification.

En conclusion, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Deuil-La Barre n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement. Par ailleurs, **ce projet s'inscrit dans les orientations du PADD :**

- Pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie deuillois
- Pour une préservation et une diversification du parc immobilier deuillois ;
- Pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics et le développement de la vie locale ;
- Pour un développement des liaisons douces, pour une sécurisation du réseau viaire et pour un renforcement des transports en commun ;
- Pour le soutien de l'activité économique deuilloise ;

Il est également en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2 La concertation.

Sont soumises à concertation obligatoire, au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, les procédures suivantes :

- L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- La modification d'un SCoT lorsque celle-ci est soumise à évaluation environnementale,
- La mise en compatibilité d'un SCoT soumise à évaluation environnementale,
- L'élaboration et la révision du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi),
- La modification d'un PLU(i) lorsque celle-ci est soumise à évaluation environnementale,
- La mise en compatibilité du PLU(i) soumise à évaluation environnementale,
- L'élaboration et la révision de la carte communale, lorsque ces procédures sont soumises à évaluation environnementale.

Le présent projet, ne relevant d'aucune des procédures ci-dessus, n'est donc pas assujéti à la mise œuvre d'une concertation obligatoire. Par ailleurs, la commune de Deuil le Barre n'a pas souhaité initier une concertation facultative.

2.3 La consultation des Personnes Publiques et Associées

L'ensemble des avis des PPA rendus à la suite de leur consultation figure bien dans le dossier d'enquête.

En particulier :

Avis de la MRAE :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Deuil-la-Barre (Val-d'Oise) telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 11 avril 2025 ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 4/06/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES,, Philippe SCHMIT, président.

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

Après lecture du dossier par notre pôle Développement des Entreprises et Compétences, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité

La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat

La réhabilitation des zones d'activités

La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Avis de la Commune de Montmorency :

Je vous informe, après avoir pris connaissance des différents documents reçus, que le projet de modification n'appelle aucune remarque de ma part.

Avis de la chambre d'agriculture :

Ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie

Avis du SEDIF :

Après analyse, ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF.

Toutefois, compte tenu des opérations d'aménagement et de construction projetées, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Avis de RTE :

L'étude des documents nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants concernant les **dispositions applicables aux zones urbaines du règlement écrit**. Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages existants listés ci-dessus traversent les **zones UCV et UH** de la commune de DEUIL-LA-BARRE.

La future liaison traversera les zones **UE - UH – UHa – UM**.

Zones des ouvrages RTE existants et futurs :

- UCV
- UE
- UH
- UHa
- UM

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

A - Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de 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. »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée 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. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de 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.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

Nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- 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.

Avis de la Direction Départementale des Territoires :

L'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation, financées avec un prêt aidé par l'État et situées à moins de 500 mètres d'une gare, sont exemptées d'obligations de places de stationnement en application de l'article L.151 -34 du code de l'urbanisme. Cette exemption pourrait en particulier être retenue dans la zone UHa bien desservie par les transports collectifs.

2) Correction d'une erreur dans le rapport de présentation

L'additif au rapport de présentation mentionne l'article L.519-19 du code de l'urbanisme concernant la protection de bâtiments remarquables. Néanmoins, cette protection relève de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra donc de remplacer les différentes mentions de l'article L.579-19 par l'article L.151-19 au sein de l'additif au rapport de présentation.

Avis SNCF Immobilier :

Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette modification.

Avis du SAGE :

Cependant, à la lecture de l'ensemble du PLU, nous vous informons que ce dernier n'est pas pleinement compatible avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer. En effet, des ajustements relatifs à la protection des zones humides et à la gestion des pluies courantes, qui ne font pas malheureusement pas l'objet de la présente modification, doivent être précisés afin d'assurer la pleine compatibilité du PLU avec le SAGE. Concernant la gestion des pluies courantes, il convient de spécifier au sein des articles 8.4 de toutes les zones que « 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 comme une lame d'eau de 8 mm en 24 h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. »

• Enfin, le SAGE demande que tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité 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 mention ne figure pas dans le PLU. Nous demandons donc d'ajouter ladite prescription dans le règlement des zones se situant dans une enveloppe de probabilité. Pour une meilleure applicabilité du règlement, nous vous recommandons d'insérer la cartographie des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE sur le plan de zonage ou à défaut en annexe du règlement.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n° I du PLU de Deuil-la-Barre un avis favorable sous réserve de prescrire le zéro rejet des pluies courantes et la vérification du caractère humide des sols au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide.

Avis CDPENAF :

CONSIDÉRANT les dispositions du règlement de la zone naturelle autorisant certaines extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants (articles L 151-11 à L 151-13 du CU) :

- les extensions en zone N d'une habitation située en zone urbaine dans la limite de
- 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante si celle-ci est supérieure ou égale à 100 m²
- 40 % de la surface de plancher de l'habitation existante si celle-ci est inférieure ou égale à 100 m²

;

- la construction d'une piscine d'une surface maximale de 40 m² à condition qu'il y ait déjà un bâtiment d'habitation sur l'unité foncière ;

La commission émet :

- un **avis favorable à l'unanimité pour les dispositions relatives aux extensions de maisons d'habitation**
- un **avis favorable pour les dispositions relatives à la construction des piscines compte tenu des résultats du vote**

contre: 3 (ATVO, FNE et Confédération paysanne)

abstention: 1 (GAB IdF)

pour: 8.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'analyse des avis des PPA permet de souligner :

- Que la modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale
- Qu'aucun des avis n'est défavorable
- Que RTE/ DDT et SAGE émettent des remarques qui ne remettent pas en cause la modification mais qui proposent des ajustements ou des compléments. A noter que la commune n'a pas apporté de réponses sur ces points soulevés par les PPA

Chapitre III : ORGANISATION DE L'ENQUETE

PUBLIQUE

3.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision du 16 Juillet 2025, faisant suite à la lettre enregistrée le 07 Juillet 2025 par laquelle le maire de la commune de Deuil la Barre sollicitait la désignation d'un commissaire-enquêteur, le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « Modification N° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Deuil La Barre ».

3.2 La préparation de l'enquête

3.2.1 Réunion du 18 Juillet 2025

Cette réunion s'est tenue à la Mairie de Deuil La Barre en présence du représentant du maître d'ouvrage (Madame DUBOIS) et du commissaire enquêteur.

Elle a permis de faire le point sur le projet, ses caractéristiques, la réglementation applicable, et l'organisation de l'enquête.

3.2.2 Visite du site le 05 Septembre 2025

Au cours de cette visite, l'environnement global de la commune et la localisation des bâtiments remarquables et les espaces réservés ont pu être visualisés par le commissaire enquêteur.

3.3 L'arrêté d'organisation de l'enquête

L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête N° 464/2025, signé par la commune de Deuil la Barre le 14 Aout 2025, a déterminé les dispositions suivantes :

3.3.1 Le siège de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie de Deuil la Barre.

3.3.2 Le lieu d'enquête

L'enquête a été ouverte au lieu suivant, conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête :

- Mairie de Deuil la Barre.

3.4 Le dossier d'enquête

3.4.1 La composition du dossier d'enquête

0- Composition du dossier d'enquête publique

1- Pièces administratives

- 1a- arrêté prescription modification N°1 PLU
- 1b- avis autorité environnementale
- 1c- arrêté TA désignation commissaire enquêteur
- 1d- arrêté enquête Publique pour modification n°1.
- 1e- mesures publicité

2- Note de présentation modification N°1 PLU

3- Dossier de modification du PLU

- 3a- additif rapport de présentation
- 3b- projet de règlement
- 3c- projets de plans de zonage

4- avis des PPA

- Avis CMA
- Avis Montmorency
- Avis RTE
- Avis SEDIF
- Avis chambre agriculture
- Avis DDT
- Avis SNCF Immobilier
- Avis SAGE
- Avis CDPENAF

3.4.2 La consultation du dossier d'enquête

Afin que le public puisse en prendre connaissance et formuler ses observations, ce dossier a été tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie, tel que précisé dans l'arrêté.

Le dossier a été également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse : <https://www.mairie-deuillabarre.fr/demarches-service/urbanisme>.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ou par mail, ainsi que les observations écrites sur les registres d'enquête ont été consultables au siège de l'enquête et sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.mairie-deuillabarre.fr/demarches-service/urbanisme>.

3.5 La durée de l'enquête publique

L'arrêté a défini l'ouverture de l'enquête publique du 15 Septembre 2025 à 9 H au 03 Octobre 2025 à 17 H, soit pendant 19 jours consécutifs.

3.6 Les permanences

3.6.1 L'organisation des permanences

Les permanences ont été organisées en mairie de Deuil la Barre.

3.6.2 Les dates et horaires des permanences

Lundi 15 Septembre 2025 de 9 h à 12 h.

Mercredi 24 Septembre 2025 de 14 h à 17 h.

Vendredi 03 Octobre 2025 de 14 h à 17 h.

3.7 Le registre électronique

Le registre électronique a bien été opérationnel du 15 Septembre au 03 Octobre 2025.

CHAPITRE IV : DEROULEMENT

DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 L'information du public

La publicité légale a été effectuée dans 2 journaux : Le Parisien édition Val d'Oise et Les Echos. Les parutions ont eu lieu aux dates suivantes :

- Parutions Le Parisien : Editions du 26 Aout 2025 et du 16 Septembre 2025.
- Parutions Les ECHOS : Editions du 27 Aout 2025 et 17 Septembre 2025.

Parallèlement, les « Avis d'Enquête », au format A2 sur fond jaune, ont été régulièrement affichés sur les lieux d'enquête, sous la responsabilité du maire. Un certificat d'affichage atteste du bon affichage sur l'ensemble du territoire de la ville de Deuil La Barre.

4.2 Le déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la bonne accessibilité des lieux d'enquête et de permanence, ainsi que du balisage de leurs accès. Le commissaire enquêteur a bien assuré personnellement les 3 permanences sur la totalité de la durée de l'enquête.

Les permanences ont été très fréquentées par les Deuillois qui se sont intéressés au projet de modification. Elles se sont néanmoins déroulées dans un bon état d'esprit avec des échanges courtois et constructifs

4.3 La clôture de l'enquête

- L'enquête publique s'est achevée le 03 Octobre 2025 à 17 heures.

4.4 Le recueil du registre d'enquête, des observations déposées et du courrier

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, le registre a été clos par le commissaire enquêteur le 03 Octobre 2025 à 17 Heures. Toutes les productions reçues sur le registre numérique ont été remises au commissaire enquêteur en permanence et ont été incorporées au registre papier.

CHAPITRE V : EXAMEN DES

OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 Le procès-verbal de synthèse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis au maître d'ouvrage le 10 Octobre 2025 à la suite de la clôture de l'enquête.

5.2 Les réponses apportées au procès-verbal de synthèse des observations

Le maître d'ouvrage a apporté par mail en date du 23 Octobre 2025 ses réponses à la globalité des remarques consignées dans le PV de synthèse.

Ces réponses sont reprises ci-dessous dans leur intégralité avec les points significatifs surlignés et les commentaires du commissaire enquêteur (lorsqu'ils sont exprimés) en encadré.

I- Remarque de M. CHETOUANE

La commune répondra directement à l'intéressé au sujet d'un éventuel projet à l'emplacement de l'ancienne patinoire.

II- Remarque de M. ATTAL

Le bâtiment du 41bis avenue de la Division Leclerc a été identifié comme patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 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.

Pour ces raisons, la commune a décidé de protéger ce bâtiment.

La commune justifie les critères qui l'ont amené à classer le bâtiment du 41 Bis de l'Avenue de la division LECLERC

III- Remarque de M. TOURTOIS ET Mme POLX

Une réponse sur les délais d'urbanisation de l'ilot Poste 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.

IV- Remarques de M. PUPIN

M. PUPIN ne souhaite pas que des piscines soient possibles en zone naturelle. La commune a été destinataire de demandes afin d'autoriser ce type d'installation. Elle souhaite laisser cette possibilité aux propriétaires. Toutefois, pour limiter leur impact sur l'environnement, la commune va réduire leur surface à 30m², au lieu de 40m² 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. Le règlement sera donc modifié dans ce sens.

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 demandes dans [Modification N° 1 du PLU de Deuil la Barre. Enquête publique N° E25000056/95 du 15 Septembre 2025 au 03 Octobre 2025 : Rapport d'enquête et conclusions motivées](#)

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.

Concernant la création de piscines en zone naturelle, la commune s'engage à réduire la surface à 30 M² et à réduire l'impact en imposant qu'elles soient enterrées, non couvertes d'un bâtiment : Cet engagement permet une réduction substantielle des impacts paysagés.

Pour le caractère considéré comme abusif d'autoriser des extensions de maisons individuelles en zone naturelle, la commune justifie sa décision par le caractère restrictif des possibilités offertes qui ne concernent que l'extension rendue parfois nécessaire des habitations existantes par l'évolution des conditions de vie

V- Remarques de M. TORRA, Association les Sentiers de la Côte de Deuil

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

En ce qui concerne les piscines en zone N, la commune renvoie à la réponse apportée à M. PUPIN (IV). Par ailleurs, il est proposé, comme suggéré, de limiter l'implantation de ces piscines dans un certain rayon 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 rayon de 15 mètres des façades de la construction existante.

La commune renforce son engagement à la réduction des impacts concernant la création de piscines en zone N

Enfin, il est demandé qu'un droit de préemption soit instauré au profit de la commune dans les espaces naturels. Le droit de préemption urbain ne peut être instauré que dans les zones urbaines. Toutefois, la commune a conventionné avec la SAFER

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.

La commune propose des arguments répondant favorablement à la question posée

VI- Remarques de Mme CORNET

La commune renvoie aux réponses apportées à M. PUPIN (IV) et M. TORRA (V). 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, mais au contraire étant utilisés 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.

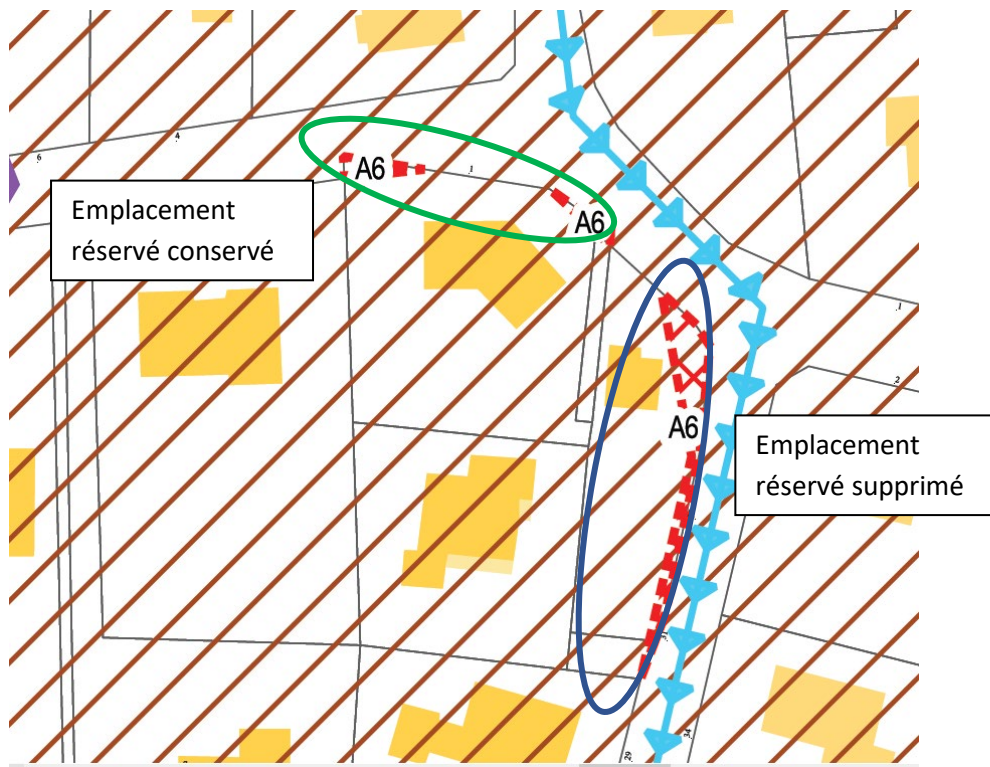
La commune propose des arguments répondant favorablement à la question posée

VII- Remarques de M. et Mme JARRY

Il est demandé la suppression des emplacements réservés n°10 et n°4 impactant les parcelles AS 494 et AS 492.

Il convient dans un premier temps 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. Enfin, 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 réservé sur cet axe seront maintenues.



La commune prend en compte la demande de suppression de l'emplacement réservé A 6 mais uniquement sur la rue des Granges et justifie le maintien de l'emplacements réservés A 6 sur la rue du Panorama qui s'avère indispensable pour les travaux de voirie à venir.

VIII- Remarques de M. et Mme EL WAJJANI

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.

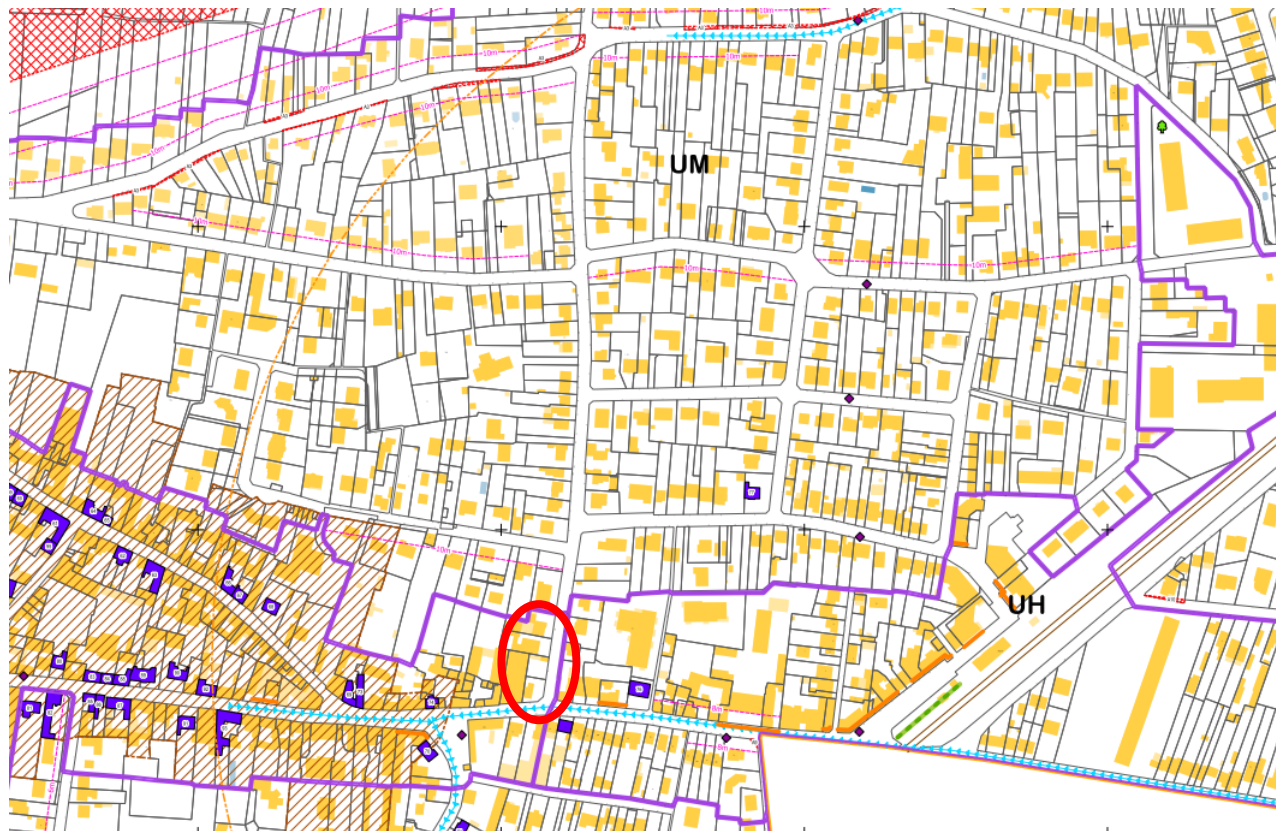
La commune justifie bien l'impossibilité de donner suite à la demande de changement de zonage de la parcelle AS 0075-81

IX- Remarques de M. TORRA

M. TORRA demande l'instauration d'une marge de recul sur la rue Morisset. 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, il est proposé d'imposer un retrait de 6 mètres sur les 4 parcelles concernées par la zone UCV. Le plan de zonage sera modifié dans ce sens. 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.





La commune prend acte de la demande de Monsieur TORRA et modifiera en conséquence le plan de zonage pour les 4 parcelles en zone UCV (voir repérage ci-dessus)

Me AZAN fait tout d'abord référence à la modification simplifiée du PLU, mais il convient de rappeler que la procédure est une modification de droit commun et non une modification simplifiée.

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 convient de noter que cette disposition 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 :

6 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.

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 L112-10 du code de l'urbanisme et de l'arrêté inter préfectoral qui sont particulièrement incompréhensibles pour les habitants.

Me AZAN s'appuie sur l'article L 112-10 du code de l'urbanisme. Celui-ci ne semble pas approprié car 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 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.

L'article L112-10 du code de l'urbanisme dispose :

« 5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

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 seront plus souples et permettront une augmentation de la population. La rédaction de cette modification n'est pas finalisée, mais elle aura bien pour objectif de faciliter des projets de démolition - reconstruction pour mettre fin à des situations de bâti dégradé.

La commune défend ses positions sur l'application des règles relatives à la zone C mais propose d'introduire dans sa modification de PLU un assouplissement des règles de cette zone. 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 seront plus souples et permettront une augmentation de la population. La rédaction de cette modification n'est pas finalisée, mais elle aura bien pour objectif de faciliter des projets de démolition - reconstruction pour mettre fin à des situations de bâti dégradé.

XI- Remarques de M. FRAYSSINET

M. FRAYSSINET propose la réhabilitation des bâtiments existants, notamment sur l'îlot Charcot. 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 (secteur visé par M. FRAYSSINET) 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-Enguien-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.

La commune répond point par point à Mr Frayssinet. Elle justifie favorablement ses positions

XII- Remarques de Me VASEUX

Maître VASEUX reproche l'insuffisante information du public dans la cadre de la procédure de modification du PLU. 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 elle 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 41ter avenue de la Division Leclerc, la commune renvoie à sa réponse à la remarque de M. ATTAL (I). 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.

La commune conforte le classement au titre du patrimoine remarquable du 41 ter avenue de la division Leclerc.

XIII- Remarques de M. MICHEL

Il est soulevé la problématique de l'obligation d'attique pour les derniers niveaux de la zone UH en cas de logements sociaux. 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, comme le représente le schéma illustratif transmis dans le cadre de l'enquête publique, 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 sera donc modifiée pour préciser que les attiques ne seront pas obligatoires en cœur d'îlot. Cette règle sera précisée par un schéma pour illustrer ce qu'il est entendu par cœur d'îlot.

La commune prend acte de la demande de Mr Michel et modifiera la règle de l'article UH 3.2 A

XIV- Remarques de M. REMY

Il est souligné que la fermeture du passage à niveau va certainement modifier les flux de circulation et impacter le carrefour de la place de la République, entre la rue de la Gare et la rue Fontaine du Gué. De plus, ces modifications vont également avoir une influence sur l'attractivité des commerces. Un aménagement de l'espace public pour les soutenir pourrait s'avérer nécessaire, mais rien n'est prévu dans le PLU. Ces arguments sont pertinents et la ville va étudier pour mettre en place un emplacement réservé permettant des aménagements de voirie. Le plan de zonage sera modifié en conséquence, probablement sur les parcelles AH 240 et 241, et peut-être sur les parcelles AH 242, 243, 244, en fonction des besoins de voirie.

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

La commune prend acte de la demande Mr Remy et propose de créer un emplacement réservé sur les parcelles AH 240, 241 et peut être 242, 243, 244, sans toutefois plus de précisions, ce qui est regrettable.

En ce qui concerne la durée de l'enquête, il convient de rappeler que 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.

Pour les remarques relatives à la zone N, la commune renvoie aux réponses apportées aux remarques de M. PUPIN (IV) et M. TORRA (V).

Les justifications de la servitude au titre de l'article L 151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme sont développées dans l'additif au rapport de présentation, page 47. Il est bien précisé que ce périmètre est instauré « *afin de permettre à la commune de réfléchir à l'aménagement stratégique de ce secteur, à proximité d'équipements et d'espaces verts, mais qui reste enclavé. En effet, celui-ci attire de nombreux promoteurs qui proposent des opérations ponctuelles sans aucune réflexion globale d'aménagement et sans répondre aux besoins de déplacements, d'équipements et de logements raisonnés. Toutefois, avec les aménagements de voirie liés à la fermeture du passage à niveau et le réaménagement du carrefour de la place J. Moulin, une nouvelle urbanisation au sens large devra être réfléchie avant que des opérations immobilières viennent entraver un développement cohérent de ce secteur. Seules les extensions mesurées seront possibles (25m²). »* La commune se réserve le soin de développer cette justification. Il convient toutefois de rappeler que ce secteur a pour objectif de permettre à la collectivité de réfléchir à des aménagements. Par définition, aucun projet n'est défini, il ne s'agit là que d'orientations, de pistes de réflexion.

Sur ce point précis, et bien qu'elle ne soit pas légalement obligée de se justifier, la commune a prescrit une servitude d'espace protégé sur un secteur très large (environ 36 000 M²) qui va impacter de nombreuses propriétés. Si l'on comprend bien l'objectif de contrer la possibilité de réaliser, par des aménageurs, des opérations immobilières ponctuelles en limitant les possibilités d'extension à 25 M², je regrette, pour ma part, que la mise en place de cette servitude ne soit pas plus étayée dans sa justification. Pour le moins, le périmètre aurait pu être mieux ajusté.

Il est reproché à la présente modification de rendre certaines parcelles inconstructibles en raison des distances par rapport aux limites séparatives et de favoriser l'opération de promoteurs. Rappelons dans un premier temps que 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...). Il est paradoxal que cet objectif soit reproché à la commune, qui fait le choix de protéger le cadre de vie.

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.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, il est reproché que la modification n'indique aucune prescription pour favoriser la gestion alternative des eaux pluviales. Le PLU de 2019 renvoie au règlement de la CAPV (communauté d'agglomération Plaine Vallée) et du SIARE. La présente modification complète ces dispositions dans la définition « eaux pluviales – infiltration des eaux à la parcelle », pages 8 et suivantes du règlement, 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.

La commune répond sur les 2 points à Mr GAYRARD. Elle justifie favorablement ses positions

Enfin, le nombre d'arbres par tranche de 150m² 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 propose de modifier la règle en demandant à ce que soit exigé un arbre par tranche de 100m² d'espace vert (au lieu de 150m²), et que toute tranche commencée génère l'obligation de planter un arbre supplémentaire. Ainsi, si une parcelle comprend 205m² d'espace vert, 3 arbres devront être plantés. Cette modification d'un arbre par tranche de 100m² d'espace vert concernerait les zones UM et UCV (elle existe déjà dans les zones UH et UI), et l'obligation d'arbres supplémentaires pour toute tranche commencée concernerait l'ensemble des zones (UCV, UM, UH, UI).

La commune prend acte de la demande de Mr Gayrard et exigera un arbre par 100 M² d'espace vert au lieu de 150 M²

XVI- Remarques de Mme GAILLARD et M. GUERRA

Il est demandé à ce que le PLU prenne en compte un certain nombre de garanties pour protéger les pavillons existants :

- Que des mesures soient prévues pour éviter tout vis-à-vis direct : 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 permet à la commune 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.
- La limitation de la hauteur des constructions nouvelles : il existe 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.

- L'obligation de distances minimales par rapport aux limites séparatives. Comme indiqué dans la réponse apportée à M. FRAYSSINET (XI), les distances par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain sont augmentées en zone UH (secteur de l'avenue de la Division Leclerc).
- L'obligation de créer un nombre suffisant de places de stationnement. En la matière, 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.
- La mise en place d'aménagements adaptés à la circulation piétonne. Le PLU n'a pas pour vocation de régler les trottoirs. Il convient toutefois de rappeler que l'obligation de retrait des constructions par rapport aux voies devrait améliorer la sensation d'espace et de confort sur les trottoirs.
- La préservation d'espaces verts afin de maintenir la qualité de vie des riverains. Les normes d'espaces verts et de pleine terre sont augmentées par la présente modification (cf. réponse à la remarque de M. FRAYSSINET – XI)

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 vigilante à leur situation. Elle a demandé aux promoteurs d'entrer en contact avec eux pour trouver une solution.

La commune répond à l'ensemble des remarques de Mde Gaillard et Mr Guerra. Elle justifie favorablement ses positions

XVII- Remarques de M. BRUNSWICK

La commune renvoie à ses précédentes réponses en ce qui concerne les zones naturelles (M. PUPIN (IV) et M. TORRA (V)).

Idem pour les commentaires

XVIII- Remarques de Mme LEVET

Il est reproché à la commune la densification de ce quartier de l'avenue de la Division Leclerc. En complément des réponses apportées aux remarques de M. FRAYSSINET (XI) et de Mme GAILLARD (XVI), 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 (XI). 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 (XVI).

La disparition d'espaces verts, parcs et jardins nécessaires à un espace public de qualité 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 (XI)).

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.

La commune répond à l'ensemble des remarques de Mde Levet. Elle justifie favorablement ses positions

XIX- Remarques de Mme BART et M. RATHELOT

Les propositions de modification portent sur deux sujets. En ce qui concerne les hauteurs et l'épannelage, la commune est bien consciente des impacts qu'une construction nouvelle s'implantant sur une limite séparative peut avoir. Toutefois, elle a à sa disposition des outils, comme évoqué dans la réponse apportée à la remarque de Mme GAILLARD et M. GUERRA (XVI) pour travailler sur ce sujet avec les promoteurs.

Les règles d'épannelage suggérées sont intéressantes mais ont un impact important sur l'aménagement urbain de cet axe structurant. Il faut que la commune réfléchisse à l'avenir de cet axe. C'est pour cette raison qu'elle a instauré un périmètre d'étude et de sursis à statuer par délibération du 16 décembre 2024. 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 « *Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.* ». Dans la présente modification, l'épaisseur de terre végétale en cas d'espaces verts sur dalle est augmentée à 60cm. 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 – XI).

La commune répond à l'ensemble des remarques de Mde Levet. Elle justifie favorablement ses positions

XX- Remarques de Mme DE SARGOS

La commune se réfère aux réponses apportées aux remarques de Me VASEUX (XII) et M. ATTAL (I). 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.

Même commentaire que pour Me Vaseux et Mr Attal

XXI- Remarques de Mme TOURNEBIZE, M. PAPINUTTI et M. MORISCOT

Il convient tout d'abord de noter que le service urbanisme a rencontré M. PAPINUTTI le 6 août 2025 sur différents sujets. Lors de cet échange, il a été évoqué la modification en cours du PLU, la prochaine enquête publique et la mise en place d'une servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Le 11 août 2025, cette information a été transmise à M. MORISCOT, toujours par le service urbanisme, et rappelée à M. PAPINUTTI. Le projet de modification du PLU était donc bien connu par au moins 2 des 3 auteurs de la remarque.

De plus, l'absence de projet défini est précisément la justification de la mise en place de la servitude sur le secteur du Moutier. Il est fait référence à la réponse apportée aux remarques de M. GAYRARD (XV) pour les motivations de ce secteur.

Enfin, rappelons que cette servitude n'a 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. Il est possible qu'à l'issue du délai de 5 ans, aucun projet ne soit défini et que la servitude disparaisse.

Renvoi au commentaire de Mr Gayrard. En complément, il semble que la commune sous-estime l'impact sur le potentiel de cessibilité des biens qui seront situés, et ils sont nombreux, dans le périmètre de la servitude.

XXII- Remarque de M. BAUER

Il est souhaité que l'on revienne à l'article de la zone UM avant le PLU de 2019 qui prévoyait que, pour les façades de moins de 8m, les constructions pouvaient s'implanter sur les 2 limites séparatives.

Il convient de rappeler que 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.

La commune précise que la demande de Mr Bauer porte sur une règle de la zone UM qui a été modifiée par le PLU de 2019. Elle n'a donc pas à donner suite à la demande qui est hors cadre de cette enquête.

XXIII- Remarque de Mme DOBIGNY

La commune renvoie à sa réponse aux remarques de Mme BART et M. RATHELOT (XIX). Cette remarque semble pertinente pour contribuer à la mise en valeur et à la protection des bâtiments identifiés et retient l'attention de la commune. Toutefois, il convient d'attendre les résultats des réflexions liées au périmètre d'étude pour prévoir des règles adaptées.

La commune prend en compte la demande et l'intègre à ses réflexions sur le périmètre d'étude

XXIV- Remarque de Mme et M. NGUYEN

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 (XII), M. ATTAL (I) et DE SARGOS (XX)).

La commune précise les utilisations possibles pour les bâtiments classés au titre de patrimoine à protéger

XXV- Remarque de Mme et M. FERNANDEZ

La ville renvoie aux réponses apportées aux remarques de M. GAYRARD (XV), et M. PAPINUTTI, MORESCO et Mme TOURNEBIZE (XXI).

Même commentaire que pour Mrs Gayrard, Papinutti, Moresco et Mde Tournebize

XXVI- Remarque de M. QUERO

La ville renvoie aux réponses apportées aux remarques de M. GAYRARD (XV), et M. PAPINUTTI, MORESCO et Mme TOURNEBIZE (XXI).

Même commentaire que pour Mrs Gayrard, Papinutti, Moresco et Mde Tournebize

XXVII- Remarques de Mme LAPORTE

La ville renvoie aux réponses apportées aux remarques de :

- Sur la zone N : M. PUPIN (IV), TORRA (V)
- Suppression de l'emplacement réservé de l'avenue du Parisis : M. et Mme EL WAJJANI (VIII)
- Plantation d'arbres : M. GAYRARD (XV)
- Gestion alternative des eaux pluviales : M. GAYRARD (XV)

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, y compris sur la côte, au nord. De plus, il convient de souligner que cette personne habite loin de cet espace (au sud de la commune) et sa propriété ne serait pas concernée par cette inconstructibilité.

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. Cela demande 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 indique que « *Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction* ». L'obligation d'un piège à son viendra limiter les éventuelles nuisances. Il n'est pas donné suite à cette demande de modification.

La commune répond à l'ensemble des remarques de Mde Levet. Elle justifie favorablement ses positions

XXVIII- Remarques de M. MOLLIERE pour le compte des société GA immobilier résidentiel et CARE promotion

En ce qui concerne la définition des espaces libres, 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. 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.

La modification relative à l'article 7 « Division » va quant à elle 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.

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.

Il en est de même pour l'article relatif à l'emprise au sol, les nouvelles destinations et sous destinations sont maintenues dans la modification du PLU.

La hauteur des constructions va être précisée pour l'îlot Charcot, comme demandé. 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. Cette dérogation était logique du fait que la hauteur sur l'îlot Charcot peut être supérieure à 15 mètres, mais elle n'était pas clairement indiquée et pouvait être source de confusion.

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.

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'îlot 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. Sur le même sujet de l'OAP, il est bien précisé que le plan de l'OAP n'a pas été modifié par rapport au PLU de 2019.

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

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.

En ce qui concerne les règles de distance par rapport aux limites séparatives et la notion de vue, la combinaison de l'épannelage souhaité par la commune dans le cadre des réunions de travail pour que la future opération de l'îlot 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'îlot 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.

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

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'îlot 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.

Toutefois, pour répondre à la problématique qui est très clairement exprimée, la commune propose de revoir la formulation de l'article UH 5.1 2° de la manière suivante « *Dans le cas de bâtiments implantés en retrait, ce retrait ou la marge de recul relative à l'article UH.3.3, doit être végétalisé à l'exception de l'accès à la construction et des espaces liés aux BAV. Cette disposition ne s'applique pas à l'OAP de l'îlot Charcot* ».

En ce qui concerne les places de stationnement, il est demandé l'application d'une dérogation introduite par l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, à savoir qu'en cas d'autopartage, il est possible de réduire l'obligation de stationnement de 15% 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. Il sera ainsi rajouté un paragraphe dans l'article UH 6.1 qui indiquera « *Dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de l'îlot Charcot, l'obligation de stationnement des véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage* ».

De même, les dimensions des places de parking sont adaptées de la manière suivante pour tenir compte des poteaux, car cette situation n'avait pas été imaginée :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,5m minimum ou 2,40m uniquement au niveau des poteaux
- Dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

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'îlot 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.

La règle sera donc modifiée de la manière suivante : « *Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée. A l'exception du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'îlot Charcot, ce local devra également être directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.* »

La commune acte la prise en compte de certaines remarques qui vont dans le sens d'une meilleure compréhension ou une meilleure application des règles. Pour les remarques non prises en compte, la commune justifie favorablement ses positions.

XXIX- M. ROY

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.

En ce qui concerne la démolition de pavillons au profit d'immeubles collectifs, notons dans un premier temps que la hauteur de 21 mètres mentionnée dans la remarque n'est possible que dans le périmètre de l'îlot Charcot et que, 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 îlots 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.

XXX- Remarques d'une habitante

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 - XXIX). 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 (IV) et M. TORRA (V) en ce qui concerne la zone naturelle.

La commune répond à l'ensemble de remarques et justifie favorablement ses positions

XXXI- Remarques de M. QUERO

La commune renvoie à ses réponses aux remarques de M. PUPIN (IV) et M. TORRA (V) 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 (XII) et M. GAYRARD (XV).

Mêmes renvois aux commentaires

XXXII- Remarque de M. BERNARDO

Le terrain de M. BERNARDO est situé au sein de l'OAP de l'ilot Poste. Il craint que la modification des règles entraîne une diminution de la valeur de son terrain. Or, 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.

De plus, le terrain fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) qui acquiert les biens selon l'avis de la Direction Nationale d'intervention domaniale (DNID). Les valeurs financières des biens à acquérir sont estimés en fonction du bien existant, et non selon les droits à construire possible, comme pourrait le faire un promoteur. 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.

Je prends acte de la réponse de la commune mais cette production est d'intérêt particulier et en lien lointain avec l'enquête

XXXIII- Remarques de Mme BONNIER

Il est fait justement remarquer que la rédaction de l'article 7 relatif aux divisions est fragile juridiquement. En effet, il y a un risque d'assimiler un terrain bâti à un lotissement en cas de division, ce qui n'était pas l'objectif de la commune. Le but poursuivi est bien de protéger les habitants des nuisances de voisinage. La commune va réfléchir à une rédaction conforme au code de l'urbanisme et intégrer la nouvelle disposition soit dans l'article 7, soit dans chaque article de chaque zone, comme il existe déjà par exemple pour le stationnement dans le PLU de 2019 (« *En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division* »).

En ce qui concerne la surface minimale de chaque logement, le code de l'urbanisme permet de définir une taille minimale. La règle sera toutefois précisée pour indiquer que cette disposition concerne les zones UM, UH et UCV. Cette possibilité a été offerte par le législateur pour éviter des logements trop petits. La commune étant confrontée à de nombreux problèmes de logements indignes du fait de la taille des logements, elle tend à vouloir limiter ces situations.

La commune prend en compte les remarques et renforcera l'aspect juridique de l'article 7

Avant de répondre, la commune tient tout d'abord à indiquer que ces remarques n'ont pas été envoyées sur l'adresse « enquetepublique@deuillabarre.fr », mais sur des adresses personnelles de la Directrice du développement urbain et de la responsable de l'urbanisme, et ont été reçues à 19h04, soit au-delà de l'heure limite où les observations pouvaient être envoyées.

En ce qui concerne les règles inapplicables et contre productives pour l'habitat existant, la commune renvoie à ses réponses apportées aux remarques de Mme BONNIER (XXXIII) 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.**

Il est reproché à l'article 6 d'imposer les normes de stationnement du neuf à toute extension, ceci ayant pour effet d'empêcher toute projet d'amélioration de l'habitat. **La lecture faite du PLU est ici erronée. En effet, cette 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 (*« En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées. »*) Cette disposition existait déjà dans le PLU de 2019 et est inchangée dans la présente modification.

En ce qui concerne l'axe 2 : **une stratégie de restriction de la constructibilité aux effets pervers, il convient de rappeler qu'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 voies 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 4^{ème} 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.

En ce qui concerne le 3^{ème} axe : procédure juridiquement fragile et déficit démocratique, 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 interrogent sur l'objectif des remarques formulées.

En ce qui concerne l'absence de concertation, celle-ci n'étant pas obligatoire, la commune n'en a pas mise en place, sachant que l'objectif principale de la modification était de renforcer le cadre de vie des habitants en les éloignant des nuisances et que cet objectif est difficilement contestable. Encore une fois, la commune ne reviendra pas sur un éventuel changement politique avec les prochaines élections municipales, ces propos n'ont pas leur place dans une procédure d'enquête publique.

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 (XII) et M. GAYRARD (XV)).

En ce qui concerne l'axe 4 : des contradictions entre la protection affichée et la réalité règlementaire, la commune renvoie à ses réponses aux remarques de M. PUPIN (IV) et M. TORRA (V).

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.

Il est proposé de modifier la définition de « construction », en préférant la notion « d'espace utilisable par l'homme » plutôt qu'une règle de hauteur. La hauteur semble beaucoup plus claire et compréhensible par toute personne, que la notion « d'espace utilisable par l'homme » qui est tout à fait subjective. 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 (XXXIII) au sujet de la division des logements.

La commune ne donnera pas suite à ces remarques.

La commune argumente sur chaque point abordé par Mr Dis Lino dans sa production. Elle justifie favorablement ses positions

5.3 Conclusion sur les résultats de l'enquête

Le public s'est fortement intéressé à cette enquête, qui rappelons le, ne portait que sur une modification de PLU. Les productions ont été nombreuses et pertinentes.

Le maitre d'ouvrage a fourni toutes les précisions utiles qui répondent, au même titre que le dossier proposé, aux enjeux de la modification du PLU proposée.

Fait à Auvers sur Oise le 28 Octobre 2025

Le commissaire enquêteur

A blue ink signature, appearing to read 'ZAMUNER', is written over a circular stamp.

Albert ZAMUNER

Chapitre VI : CONCLUSIONS ET

AVIS DU COMMISSAIRE

ENQUETEUR

6.1 Le projet soumis à enquête publique

Pour rappel, la commune de Deuil la Barre a souhaité engager une première modification de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification sont notamment :

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.

6.2 L'enquête publique et l'expression du public

Par sa décision du 16 Juillet 2025, faisant suite à la lettre enregistrée le 07 Juillet 2025 par laquelle le maire de la commune de Deuil la Barre sollicitait la désignation d'un commissaire-enquêteur, le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « Modification N° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Deuil La Barre ».

L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête N° 464/2025, signé par la commune de Deuil la Barre le 14 Aout 2025, a déterminé les dispositions suivantes :

Le maire de Deuil la Barre a pris l'arrêté N° 464/2025 qui organise l'enquête publique pour une durée de 19 jours consécutifs du Lundi 15 Septembre 2025 .au Vendredi 03 Octobre 2025.

Le dossier pouvait être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de l'Hôtel de Ville, sous forme papier. Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site Internet de la mairie. Le public pouvait consigner ses observations par écrit sur le registre d'enquête, par courriel sur une adresse dédiée, ou par voie postale.

Les 3 permanences ont bien été assurées conformément aux indications portées dans l'arrêté du 04 Décembre 2024.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur constate :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que l'ensemble des règles de publicité ont été observées ;

- que des dossiers d'enquête conformes à la réglementation, ainsi que le registre d'enquête a été mis à la disposition du public dans le lieu d'enquête ;
- que le dossier d'enquête et le registre dématérialisé a été mis également à la disposition du public, en ligne
- que 16 personnes se sont rendues aux permanences, que 10 observations ont été écrites sur le registre papier et que 22 observations ont été reçues sur le registre dématérialisé et consignées sur le registre papier
- qu'aucun incident n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête ;
- que les termes de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été en tous points respectés.

La bonne fréquentation lors des permanences et les nombreuses observations consignées sur le registre dématérialisé démontre la bonne participation du public. L'intérêt du public pour ce projet est donc avéré.

6.3 L'appréciation sur le projet de modification du PLU

L'appréciation du projet par le commissaire enquêteur résulte de l'analyse du dossier d'enquête, de la prise en compte du projet dans son contexte, et des réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

6.3.1 Intérêt du projet

Les arguments exposés par la commune sont les suivants :

Depuis son approbation le 16 décembre 2019, le PLU de Deuil-La Barre est applicable et permet l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Des difficultés d'application et d'interprétation de certaines règles ont été mises en évidence et nécessitent des adaptations et précisions afin de permettre une instruction des autorisations d'urbanisme dans les meilleures conditions possibles.
- Des erreurs matérielles ont été identifiées (prise en compte des voiries dans les espaces libres, limitant les obligations d'espaces vert ; erreur sur le plan de zonage dans la délimitation d'une zone pavillonnaire),
- Des évolutions législatives et réglementaires doivent être prises en compte (nouvelles normes de stationnement vélo, intégration des sous-destinations des constructions), des règles doivent être réorganisées pour permettre une meilleure compréhension.
- Il est également souhaité renforcer la prise en compte de l'environnement des constructions, que cet environnement soit urbain dans l'intégration du projet avec les constructions voisines ou les infrastructures routières ou ferroviaires existantes avec des retraits plus importants ou imposés, ou de l'environnement au sens plus large avec le renforcement des normes d'espaces verts et de pleine terre.
- Les protections du patrimoine sont également renforcées avec l'ajout de nouveaux bâtiments à protéger, l'interdiction de supprimer des modénatures en cas de ravalement de façade ou d'isolation par l'extérieur.
- Des assouplissements sont apportés en zone naturelle pour permettre des extensions limitées et la construction de piscine, à condition qu'une habitation soit déjà présente sur l'unité foncière et qu'une partie de la parcelle soit en zone urbaine.

- En l'absence de projet d'aménagement global depuis l'approbation du PLU, la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme est supprimée. Ce périmètre est intégré à la zone UE du collège Emilie du Châtelet. En effet, le besoin d'un équipement sportif pour le collège et les associations sportives est apparu.

- Une nouvelle servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme est instaurée sur le secteur du Moutier, et plus particulièrement le long des rues du Moutier, G. Dessailly et de la Fontaine du Gué. Sans interdire toute possibilité d'évolution des constructions existantes, les constructions de moins de 25m² sont autorisées, ce secteur nécessite un nouvel d'aménagement urbain prenant en compte la fermeture du passage à niveau, les modifications de voiries liées et les modifications de l'urbanisation avec ces nouveaux déplacements.

Le PLU doit donc faire l'objet d'ajustements et de modifications de certaines règles, sans toutefois remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'ensemble des objectifs proposés par la commune s'inscrit bien dans le respect de l'intérêt général.

6.3.2 L'acceptabilité sociétale du PLU et les incidences sur l'environnement

Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Deuil-La Barre **n'est pas soumis à évaluation environnementale ni à étude d'impact.** (AVIS MRAe AKIF-2025-039 du 04/06/2025)

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme visant à rectifier des erreurs matérielles, à intégrer les sous-destinations ou à clarifier l'application d'une règle ont donc été jugées sans incidence sur l'environnement.

Les modifications apportées sur le plan de zonage, que ce soit la protection des rez-de-chaussée commerciaux, les bâtiments remarquables, la mise à jour des emplacements réservés, la suppression et l'instauration d'une servitude au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, l'élargissement d'une zone UE à la place d'une zone UH et la transformation d'une partie de zone UHa en UM, n'ont, elles aussi, aucune incidence sur l'environnement.

Par ailleurs, un certain nombre de dispositions ont pour objectif d'éloigner les constructions des nuisances sonores ou de voisinage. Ainsi, les distances par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain sont augmentées dans la plupart des zones. L'obligation de respecter les règles du PLU en cas de division de terrain pour la future parcelle et la parcelle supportant le bâti existant a aussi pour conséquence d'éloigner les habitations les unes des autres. Dans la zone UH, il est imposé un retrait par rapport aux voies, au lieu d'une implantation à l'alignement ou en retrait sans minimum, pour écarter les logements des voies.

De la même manière, les constructions seront éloignées des nuisances ferroviaires avec un recul obligatoire par rapport à la limite de propriété et non plus du premier rail.

La perméabilisation des sols sera augmentée avec une modification des calculs des espaces verts dans la zone UH qui accueille prioritairement des immeubles collectifs, où les espaces verts seront calculés par rapport à l'unité foncière et non plus par rapport aux espaces libres. Les plantations d'arbres sont renforcées dans toutes les zones avec l'obligation d'un arbre par tranche de 150m² d'espace vert. De plus, la définition des espaces libres est modifiée pour y inclure les allées et zone de stationnement. Les espaces verts minimums étant une proportion des espaces libres, cette disposition limitera les zones imperméables.

Les obligations en matière environnementale sont renforcées avec l'autorisation de pose de panneaux solaires au sol, et en orientant les Deuillois vers l'intégration des énergies renouvelables dans leur projet (géothermie, photovoltaïque, solaire thermique). Les dispositifs de chauffage et de rafraîchissement devront être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives pour éviter les nuisances pour les voisins.

Les isolations par l'extérieur ne sont autorisées que dans la mesure où elles n'empiètent pas sur le domaine public et qu'elles ne suppriment pas les parements en pierre, en brique, ou encore les modénatures.

Les dispositions relatives aux places de stationnement pour les vélos sont renforcées conformément aux dispositions règlementaires.

Les règles relatives aux déchets ménagers sont étayées avec l'obligation de locaux pour l'ensemble des destinations des constructions, ainsi que de BAV pour les opérations de plus de 50 logements. Cela permettra d'éviter les bacs stagnants sur les trottoirs.

En ce qui concerne les zones naturelles, le PLU prévoit une possibilité d'extension pour les habitations dont l'unité foncière est située en zone naturelle et en zone urbaine. Ces extensions sont strictement encadrées dans la mesure où elles sont limitées à 30% si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² de SDP ou 40% si la SDP existante est inférieure à 100 m². De plus, l'emprise au sol en zone naturelle est d'au maximum 20% de la zone naturelle, le reste devant rester en pleine terre. Seules 14 unités foncières sont concernées par cette possibilité sur l'intégralité du territoire communal. Ces unités foncières peuvent comprendre également une piscine, d'une surface maximale de 40m².

De plus, le PLU permet la construction d'une piscine de 40m² en zone naturelle, à condition que l'unité foncière comprenne déjà une habitation. Cela ne concerne que 4 unités foncières.

Enfin, ces parcelles sont souvent concernées par des emplacements réservés liés à l'avenue du Parisis et donc inconstructibles en partie.

Ces parties de zone naturelle rendues constructibles ne sont pas situées en zone Espace Boisé Classé et ne correspondent pas à des friches naturelles. Elles correspondent à des jardins entretenus de maisons individuelles.

Les délimitations des zones naturelles (sous-secteurs compris), de l'EBC et les orientations du PADD en la matière ne sont pas modifiées par la présente modification.

En conclusion, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Deuil-La Barre n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement. Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans les orientations du PADD :

- pour une protection de l'environnement et une préservation du cadre de vie deuillois
- pour une préservation et une diversification du parc immobilier deuillois
- pour le maintien de la qualité de services et de prestations des équipements publics et le développement de la vie locale
- pour un développement des liaisons douces, pour une sécurisation du réseau viaire et pour un renforcement des transports en commun
- pour le soutien de l'activité économique deuillois

Il est également en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cependant, cette modification du PLU a soulevé beaucoup d'observations. Car si de nombreuses dispositions vont dans le sens de l'amélioration du cadre de vie et si l'absence d'impacts sur l'environnement a été démontré, **les Deuillois ont émis des réserves, notamment sur les dispositions concernant les zones naturelles, les emplacements réservés et le classement au titre du patrimoine remarquable.**

6.3.3 S'agissant des avis émis par les Personnes Publiques et Associées

Avis de la MRAE : Le dossier ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : Pas d'observation.

Avis de la Commune de Montmorency : Pas de remarques

Avis de la chambre d'agriculture : Pas de remarques

Avis du SEDIF : Pas de remarques

Avis de RTE : demande d'adaptation très détaillée concernant les dispositions applicables aux zones urbaines du règlement écrit concernant la future liaison RTE qui traversera les zones UCV/UE/UH/UHa/UM.

Avis de la Direction Départementale des Territoires : suggestion concernant le stationnement dans la zone UHa et correction d'une coquille dans le rapport de présentation.

Avis SNCF Immobilier : Pas de remarques

Avis du SAGE : avis favorable sous réserve de prescrire le zéro rejet des pluies courantes et la vérification du caractère humide des sols au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide.

Avis CDPENAF : Avis favorable

Les avis sont favorables ou favorables avec réserves. Néanmoins, la commune devra mettre à niveau le dossier en prenant en compte les remarques de RTE et du SAGE. Elle pourra aussi prendre position sur la suggestion de la DDT concernant le stationnement en Zone UH a.

6.3.4 S'agissant des avis émis par le public et les réponses apportées par la commune

La commune a pris soin de répondre point par point à l'ensemble des remarques émises par le public.

Elle a majoritairement justifié favorablement les positions arrêtées dans le dossier de modification de son PLU.

Elle a aussi **pris l'engagement de faire évoluer le dossier** au regard de remarques judicieuses du public, notamment sur la taille et les modalités de réalisation des piscines autorisées (totalement enterrées, découvertes et dans un rayon de 15 ml par rapport à l'habitation), sur l'article 7, sur les marges de recul en zone UCV, travail avec les services de l'état pour assouplir les règles de la zone C....

Cependant, la commune n'apporte pas de réponses satisfaisantes sur 2 points :

- **Mise en place de règles adaptées pour contribuer à la mise en valeur des bâtiments remarquables identifiés** : La commune trouve cette remarques pertinente mais acte qu'il est souhaitable d'attendre les résultats des réflexions liées au périmètre d'étude pour prévoir des règles adaptées. Ce positionnement n'est pas très engageant et surtout n'est pas projeté en terme de délai de réalisation.

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 dans leur environnement proche.

- **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 :** La justification que la commune présente pour la mise en place de cette **servitude** sur un large périmètre qui englobe un nombre important de propriétés ne semble pas la meilleure solution pour atteindre l'objectif exprimé dans le rapport de présentation page 47. Si le souhait, louable, de la commune est de contrer la possibilité de réaliser, par des aménageurs, des opérations immobilières ponctuelles en limitant les possibilités d'extension à 25 M² et, en même temps de réfléchir à des orientations et des pistes de réflexion pour ce secteur, **il semble que la mise en place de cette servitude, qui n'est pas contestable sur le plan réglementaire, n'est pas la meilleure solution compte tenu des impacts qu'elle génère sur les propriétaires.**

La commune pourra utilement réfléchir à un autre dispositif, moins impactant, pour parvenir à son objectif de contrer la possibilité de réaliser des opérations immobilières ponctuelles.

6.4 Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur le projet

En conclusion après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les services de la Ville, entretien avec Madame le Maire et ses services, tenue des permanences, étude des observations du public, après avoir communiqué à la Ville un procès-verbal de synthèse des observations et avoir examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant donné la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences), étant donné les motivations développées ci-avant :

Je donne un **avis favorable** avec les deux recommandations détaillées en chapitre qui suivent :

- **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 remarquable, notamment en instaurant des règles de protection dans leur environnement proche.
- **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.

Auvers sur Oise le 28 Octobre 2025



Albert ZAMUNER

ANNEXES

- Désignation commissaire enquêteur du 16/07/2025
- Parutions presse
- Avis d'enquête publique
- PV de Synthèse