

Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E25000026/95

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pierrelaye

François Durand

Commissaire-enquêteur

24 juillet 2025

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
0 RAPPORT	6
1 PREAMBULE	6
2 PRESENTATION DE LA VILLE	7
2.1 SITUATION GENERALE	7
2.2 ACCESSIBILITE	8
2.3 MORPHOLOGIE URBAINE	8
2.4 EQUIPEMENTS	9
2.5 DEMOGRAPHIE	9
2.6 LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	9
3 PRESENTATION DE L'ENQUETE	9
3.1 CADRE REGLEMENTAIRE	9
3.2 OBJET DE L'ENQUETE	10
3.3 CONTENU DE LA REVISION DU PLU	10
3.3.1 HISTORIQUE DES MODIFICATIONS DU PLU	10
3.3.2 OBJECTIFS DE LA REVISION	10
3.3.3 CONCERTATION PREALABLE ET ARRET DU PROJET	10
3.3.4 DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX	11
3.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	11
3.5 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER	11
3.5.1 BILAN DE LA CONCERTATION	11
3.5.2 RAPPORT DE PRESENTATION	12
3.5.3 PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)	12
3.5.4 OAP	13
3.5.5 REGLEMENT	14
3.5.3.1 Zonage	14
3.5.3.2 Emplacements réservés	14
3.5.3.3 Autres mesures	14
3.5.6 PLAN DE ZONAGE	14
3.5.7 ANNEXES	15
3.5.8 PIECES ADMINISTRATIVES	15
3.5.9 AVIS DES PPA ET DE LA MRAE	15
4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
4.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	15

4.2	RENCONTRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX	15
4.3	PUBLICITE DE L'ENQUETE	15
5	SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	16
5.1	INTRODUCTION : COMMENTAIRES SUR LA PARTICIPATION	16
5.2	CLIMAT ET DEROULEMENT DES PERMANENCES	16
5.3	BILAN DES OBSERVATIONS DEPOSEES ET ORIENTATIONS	16
5.4	ORIGINE DES OBSERVATIONS	17
5.5	CHOIX DES THEMES	17
6	CONTRIBUTIONS PAR THEME, COMMENTAIRES OU QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
6.1	DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE DE PARCELLES	17
6.1.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	17
6.1.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	24
6.2	MODIFICATIONS DEMANDEES EN VUE DE FACILITER LES PROJETS	24
6.2.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	25
6.2.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	30
6.3	REGLEMENT : AUTRES OBSERVATIONS	31
6.3.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	31
6.3.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	33
6.4	ESPACES PAYSAGERS PROTEGES, ENSEMBLES BATIS OU ELEMENTS REMARQUABLES	33
6.4.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	33
6.4.2	APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	35
6.5	EMPLACEMENTS RESERVES	36
6.5.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	36
6.5.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	38
6.6	DENSIFICATION, LOGEMENTS SOCIAUX, MOBILITES	38
6.6.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	38
6.6.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	39
6.7	OAP : AUTRES OBSERVATIONS	39
6.7.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	39
6.7.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	43
6.8	CONSOMMATION D'ENAF (ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS)	43
6.8.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	43
6.8.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	43
6.9	CORRECTIONS MATERIELLES	44
6.9.1	SYNTHESE DES OBSERVATIONS	44

6.9.2	COMMENTAIRES	45
6.10	AUTRES QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	45
6.10.1	QUESTIONS POSEES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	45
6.10.2	QUESTIONS SUR LE PLAN DE ZONAGE (DOC 6)	46
6.10.3	QUESTIONS SUR LE REGLEMENT (DOC 5) A PROPOS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES EN ZONE A ET N 46	
6.10.4	COHERENCE ENTRE LE PLAN DE ZONAGE (DOC 6) ET L'OAP ROI DE COCAGNE (DOC 4 PAGES 29 ET 30) 46	
6.10.5	REMARQUES SUR LE PADD (DOC 3)	49
7	RAPPEL DES AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	49
7.1	MRAE	49
7.1.1	AVIS ET MEMOIRE EN REPOSE	49
7.1.2	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPOSE	54
7.2	PPA : AVIS REÇUS AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE ET INSERES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE 54	
7.2.1	PREFECTURE DU VAL D'OISE : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	54
7.2.2	IDFM : RECOMMANDATION	57
7.2.3	CORMEILLES EN PARISIS : AVIS FAVORABLE	57
7.2.4	DEPARTEMENT : AVIS FAVORABLE AVEC DEUX PRESCRIPTIONS	57
7.2.5	CHAMBRE D'AGRICULTURE : AVIS DEFAVORABLE	58
7.2.6	CDPENAF AVIS FAVORABLE AVEC REMARQUES :	58
7.2.7	RTE : DEMANDE	58
7.2.8	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL PARISIS (CAVP) : DEMANDES	58
7.2.9	SMAPP : DEMANDES, SUGGESTIONS, QUESTIONS	59
7.2.10	APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LES AVIS DES PPA	60
8	CLOTURE DU REGISTRE, ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	61
	CONCLUSIONS MOTIVÉES	62
1	OBJET DE L'ENQUETE	62
1.1	Introduction	62
1.2	Objet	62
1.3	Enjeux	62
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	63
2.1	Désignation	63
2.2	Préparation de l'enquête et organisation	63
2.3	Publicité	63
2.4	Permanences	63

2.5	Bilan des observations	64
2.6	Clôture de l'enquête publique	64
2.7	Enseignements	64
2.7.1	Participation	64
2.7.2	Orientation des contributions	64
2.7.3	Origine des contributions	65
2.8	Rappel des avis MRAE et PPA	65
2.8.1	MRAE	65
2.8.2	PPA	65
3	SYNTHESES ET APPRECIATIONS SUR LES SUJETS EN DEBAT	66
3.1	Appréciations partielles issues des observations du public	66
3.1.1	Demandes de changement de zonage de parcelles	66
3.1.2	Modifications demandées en vue de faciliter les projets	66
3.1.3	Autres observations sur le règlement	67
3.1.4	Emplacements réservés	67
3.1.5	Densification, logements sociaux, mobilités	67
3.1.6	Autres observations sur les OAP	68
3.1.7	Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	69
3.1.8	Corrections matérielles	69
3.2	Observations du commissaire-enquêteur sur certains éléments du dossier	69
3.2.1	Observations	69
3.2.2	Appréciations partielles	70
3.3	Appréciations sur les avis de la MRAe et des PPA	71
3.3.1	MRAE	71
3.3.2	PPA	71
4	CONCLUSIONS MOTIVEES	73
4.1	Conclusions partielles	73
4.2	Recommandations	74
5	AVIS	75
	Pièces jointes	76

0 RAPPORT

1 PREAMBULE

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations afin de permettre à la personne publique de disposer des éléments nécessaires à son information pour décider de l'opportunité de leur réalisation.

Plusieurs acteurs concourent à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse des modalités de son organisation ou de celles de son déroulement. Plus précisément, cinq principaux acteurs interviennent au long du processus de l'enquête :

- Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête. Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.
- L'autorité organisatrice de l'enquête. C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou l'évolution d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la même entité, en l'occurrence l'autorité exécutive de la collectivité territoriale compétente en matière de prescription dudit PLU.
- Le président du Tribunal administratif. Il désigne un commissaire enquêteur à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête. Il est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur et il en évalue le contenu.
- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations du public, et le porteur de projet, plan ou programme produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du projet, plan ou programme et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet.
- Le public participant à l'enquête. Le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement requis avant que ne débute l'enquête.

Dans le cas de la présente enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la Ville de Pierrelaye :

- Le responsable du projet, plan ou programme, soit, en substance, de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye est Monsieur le Maire de Pierrelaye.

- Le PLU est élaboré à l’initiative de la commune.
- L’autorité organisatrice de l’enquête est le Maire de Pierrelaye. Par arrêté n°2025-128/MV/AA/ACo du 25 avril 2025, le Maire de Pierrelaye a prescrit l’ouverture de l’enquête publique, en a fixé les dates ainsi que le siège, la mairie de Pierrelaye.
- Le président du Tribunal administratif est le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Par courrier du 27 mars 2025, le Maire de Pierrelaye a demandé au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d’un commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur, désigné le 9 avril 2025 par le président du Tribunal administratif, est Monsieur François Durand, inscrit sur la liste départementale du Val d’Oise d’aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l’année 2025. La même décision a désigné Monsieur Christian Oudin, inscrit sur la liste départementale du Val d’Oise, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
- Le public est invité à participer à l’enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles (registre papier à feuillets non mobiles, mail, correspondance, rencontre avec le commissaire enquêteur lors des permanences). Parallèlement au public, un certain nombre de personnes publiques associées (PPA) sont invitées à participer à l’enquête selon des modalités propres à la procédure.

2 PRESENTATION DE LA VILLE

2.1 SITUATION GENERALE

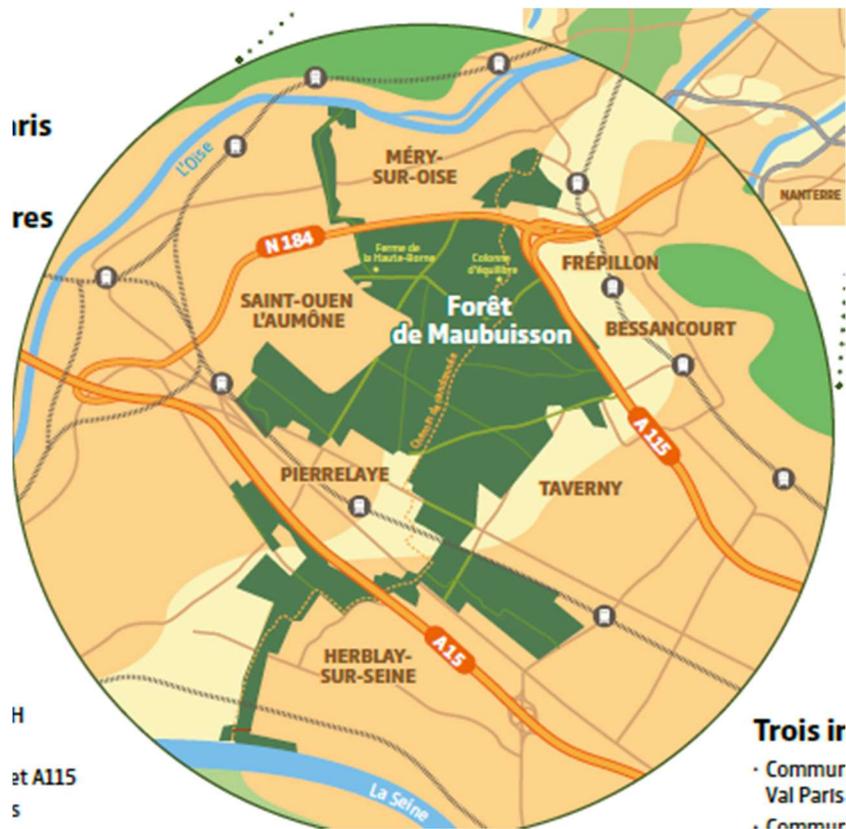
La ville de Pierrelaye se situe à une vingtaine de kilomètres de Paris et de la Défense. Elle compte 9 998 habitants (Insee 2021) et fait partie de la communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP). La CAVP regroupe 15 communes et compte environ 280 000 habitants en 2021.



ENQUÊTE PUBLIQUE N°E25000026/95

Selon le rapport de présentation (doc 2.1), quatre grandes entités paysagères peuvent être identifiées :

- La plaine agricole, divisée en plaine au Sud du bourg, mitée par une forme d’habitat temporaire occupée par des gens du voyages installés à l’origine sur des champs en friche, et plaine dite dans le rapport de « Pierrelaye Bessancourt », appelée depuis 2022 « forêt de Maubuisson », au relief très plat,
 - La Forêt de Maubuisson constituera un poumon vert entre les rives de Seine et d’Oise, l’agglomération de Cergy-Pontoise et la vallée de Montmorency.
 - Un million d’arbres seront répartis sur 7 communes ; les aménagements forestiers concernent 1340 ha



○ Source : brochure SMAPP 2024

- Les espaces boisés au Nord-Est et à l’Est (« les Sillières », « la Petite Butte », « la Butte Rouge », « le Bois Brûlé »)
- L’amorce de la vallée du ru de Liesse
- Le paysage urbain mixte et hétérogène.

2.2 ACCESSIBILITE

La ville est desservie par les lignes transilien H et C, avec la gare de Pierrelaye située en centre-ville. La ligne de chemin de fer existe depuis 1846 et la gare a été ouverte en 1881. Le territoire de la ville est traversé par la RD14, ancienne route royale de Paris à Rouen, créée au XVIIIème siècle, devenue RN14 après 1870, et l’autoroute A15 (mise en service en 1977 pour la section Patte d’Oie d’Herblay - secteur de Pontoise). La ville est traversée par une ancienne voie romaine dite « chaussée Jules César », actuellement rue Victor Hugo.

2.3 MORPHOLOGIE URBAINE

L’urbanisation du territoire s’est concentrée au centre-ouest de la commune. L’habitat comprend des secteurs pavillonnaires et des secteurs d’habitat collectif, grands ensembles ou collectifs urbains plus

récents. Les activités économiques sont regroupées en polarités sur les franges du tissu urbain ou du territoire. Le territoire comporte quatre zones d'activités le long de la RD14.

2.4 EQUIPEMENTS

Pierrelaye présente un tissu d'équipements sportifs en moyenne plus fourni qu'à l'échelle de la CAVP, mais plus lacunaire en matière d'équipements culturels et de loisirs. L'offre en équipements de santé est bonne mais légèrement inférieure à celle de la CAVP. En matière d'éducation, le tissu d'équipements est légèrement inférieur à celui de la CAVP car la ville ne dispose pas de lycée, et n'a qu'un faible nombre de places d'accueil en crèche. Il y a à Pierrelaye deux écoles maternelles, deux écoles élémentaires et un groupe scolaire maternelles/élémentaire.

2.5 DEMOGRAPHIE

La population de Pierrelaye s'élève à 9998 habitants selon l'INSEE en 2021. La hausse de la population est de 0,3% par an en moyenne entre 2013 et 2021

2.6 LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION

Pierrelaye a 3971 logements en 2021 selon l'INSEE (pour 3748 en 2019). Entre 2012 et 2022, 788 logements ont été construits ou sont en cours de construction, dont 675 logements collectifs et 113 logements individuels (cf. doc 2.1). En 2018, 8 logements dur 10 étaient constitués du 3 pièces ou plus.

3 PRESENTATION DE L'ENQUETE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de révision des PLU est prévue par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD (ce qui est le cas ici)
- Soit de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée
- Soit d'ouvrir à urbanisation une zone à urbaniser qui dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à urbanisation.

Dans le cas d'une révision, le dossier d'enquête et la procédure sont semblables à ceux d'une élaboration.

Les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement sont régies par les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement et par les articles R.123-1 à R.123-27 de ce même Code (champ d'application de l'enquête publique, procédure et déroulement de l'enquête publique).

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Il comprend notamment :

- Le projet de PLU : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes et, le cas échéant, des plans de secteurs, et des annexes
- Les avis des personnes publiques associées
- L'avis de l'autorité environnementale éventuellement
- Le bilan de la concertation.

3.2 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur la révision du PLU de la ville de Pierrelaye.

Après l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, doit être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.158-8, du conseil municipal.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

3.3 CONTENU DE LA REVISION DU PLU

3.3.1 HISTORIQUE DES MODIFICATIONS DU PLU

Le PLU actuel a été approuvé le 2 juillet 2013, puis modifié (modification n°1) le 7 novembre 2017, puis mis en compatibilité le 24 février 2020 (par arrêté préfectoral) ; la modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal du 21 mai 2025.

3.3.2 OBJECTIFS DE LA REVISION

Les objectifs de la révision ont été définis par la délibération de prescription de la révision du PLU du 29 juin 2021.

Ces objectifs ont été traduits par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en orientations. La délibération du 28 juin 2023 a pris acte de la tenue au sein du conseil municipal du débat sur les orientations générales du PADD du PLU en révision.

Les enjeux décrits par le PADD sont de « consolider une identité de ville à la campagne tout en promouvant une ville inclusive ». Il s'agit de « fixer le cadre d'un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources, limitant la consommation énergétique des bâtiments et favorisant les énergies renouvelables ». La traduction des enjeux concernera « la préservation des caractéristiques du centre-bourg », la « maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires », « des projets d'aménagements plus vertueux », le développement des « circulations douces », la pérennisation et le développement de l'offre commerciale », la promotion de « l'économie sociale et solidaire ». Le PADD « fixe l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles à 14,04 ha ».

3.3.3 CONCERTATION PREALABLE ET ARRET DU PROJET

La délibération du 18 décembre 2024 a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision du PLU.

Le bilan fait partie du dossier d'enquête. Les modalités de la concertation comprenaient la mise à disposition d'un registre en mairie (courriers), d'un dossier de concertation, d'une adresse email dédiée (une quarantaines de requêtes), la parution d'articles (site Internet de la ville, journal municipal, réseaux sociaux de la commune), l'organisation de deux réunions publiques (une quarantaine de participants à chaque fois).

Les contributions par email constituent essentiellement des demandes personnelles relatives au classement d'une parcelle, à l'assouplissement des règles ou aux emplacements réservés.

Les contributions proviennent principalement des réunions publiques : interrogations ou observations générales sur certaines thématiques, demandes sur les sites faisant l'objet d'OAP. L'annexe à la délibération tirant le bilan de la concertation détaille pour chaque thématique comment les observations sont prises en compte. En conclusion ce document estime que la concertation a « constitué une démarche constructive » permettant de recueillir des « préoccupations et préconisations pour l'aménagement urbain du territoire », et que donc « il convient de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU ».

3.3.4 DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX

L'articulation du PLU avec les autres plans/schémas/programmes est traitée dans l'évaluation environnementale doc 2.3 pages 124 à 167.

Le dossier étudie la compatibilité avec le SDRIF (avec la conclusion « partiellement compatible »), avec le SDRIF-E (avec la conclusion « globalement compatible »), adopté par les élus en septembre 2024 et approuvé par le Conseil d'Etat le 12 juin 2025. Le document étudie la compatibilité avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) du Val Parisis (« compatible »), avec le schéma régional des carrières Ile-de-France (« ne semble pas remettre en cause les dispositions »), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Seine-Normandie (« globalement compatible »), avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) bassin Seine-Normandie (« compatible »), avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France (« pas incompatible »), avec le plan de mobilité Ile-de-France, « arrêté par le conseil régional en 2024 » et « en phase de concertation » (sans conclusion à ce stade), avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle (« compatible »), et avec le programme local d'habitat Val Parisis « en cours d'élaboration » (sans conclusion à ce stade).

3.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

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

Le dossier soumis à enquête publique est composé des documents suivants :

- Pièces administratives comprenant le bilan de la concertation.
- Rapport de présentation en 4 parties
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement écrit
- Plan de zonage
- Annexes (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, annexes informatives)
- Avis des personnes publiques associées (PPA)
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et mémoire en réponse de la ville

3.5 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER

3.5.1 BILAN DE LA CONCERTATION

Ce document rappelle d'abord comment la concertation a été organisée : communication, information et échanges.

Les remarques et questions envoyées par courriel constituent essentiellement des demandes personnelles ayant trait :

- Au reclassement de la parcelle dont les requérants sont propriétaires ;
- À l'assouplissement des règles du PLU pour permettre la réalisation d'un projet sur leur parcelle
- À la suppression d'un ER pour la réalisation d'un projet sur leur parcelle.

En ce qui concerne le reclassement des parcelles, les requêtes avaient souvent trait au passage d'une parcelle en zone A (agricole) au PLU actuel en zone U (urbaine) dans le projet de révision pour permettre la constructibilité du terrain.

Les deux réunions publiques (dont la deuxième a réuni une quarantaine de participants) ont abordé plusieurs thématiques générales et les OAP.

Les interrogations et observations générales avaient trait aux thématiques suivantes (éléments de réponses donnés) :

- Équipements et services (OAP nouveau groupe scolaire et OAP6)
- Agriculture et espaces boisés (enjeux de la forêt de Maubuisson) ;
- Circulation et sécurité routière (emplacements réservés pour la requalification des espaces publics) ;
- Transports en commun (étroitesse de nombreuses rues de la commune) ;
- Mobilités douces (OAP) ;
- Patrimoine bâti et naturel (9 éléments de bâti ponctuel et 33 ensembles bâtis urbains et paysagers remarquables ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme);
- Transition écologique (OAP environnement).

De nombreuses interrogations et demandes ont porté sur les divers secteurs d'OAP intégrés à la révision du PLU de Pierrelaye (points saillants) :

- Futur quartier Bocquet 2 (circulation)
- Secteur Gare (stationnement)
- Axe de la RD14 (requalification)
- Secteur Roi de Cocagne (commerces, équipements)
- OAP Nouveau groupe scolaire (motivations et choix de l'emplacement).

3.5.2 RAPPORT DE PRESENTATION

La révision du Plan Local d'Urbanisme vise à atteindre une population de 12 700 habitants d'ici 2035, nécessitant la création de 1 070 logements supplémentaires. Les principaux projets d'aménagement concernent :

- Le secteur « Bocquet 2 » (400 logements, équipements publics, parc) ;
- Le « secteur gare » (300 logements, restructuration des espaces publics) ;
- Le secteur « Nouveau groupe scolaire » (écoles, centre de loisirs, gymnase) ;
- Le secteur « Roi de Cocagne » (équipements publics, relogement de gens du voyage, activités agricoles).
- Plusieurs parcelles le long de la RD14 (jusqu'à 368 logements, renouvellement urbain)

Le développement urbain se concentre le long de la RD14, dans le secteur de la gare, et en extension urbaine au Nord (nouveaux logements Bocquet 2), Sud (nouveau groupe scolaire) et Est du territoire (nouveau siège de la CA Val Parisis).

Comme développé dans le document 2.2 « justification des choix retenus » page 57, la surface totale des espaces naturels et agricole N+A diminue de 2,3 ha au profit des espaces urbanisés U+1AU. Ceci est relevé par la MRAe (avis p.3) pour qui « le développement urbain de la commune s'effectue au sein de l'enveloppe urbaine, en particulier le long de la RD14 et dans le secteur de la gare, ainsi qu'en extension urbaine avec des projets situés au nord (Bocquet 2), au sud (groupe scolaire) et à l'est du territoire (Roi de Cocagne) ».

- Roi de Cocagne : une partie de la zone A passe 1AUs (environ 0,9 ha)
- Nouveau groupe scolaire : une zone A passe 1AUe (environ 2,6 ha pour l'OAP dont une partie N)
- Bocquet 2 : AUB2 devient (pour l'essentiel) 1AU (environ 8,2 ha pour l'OAP).

3.5.3 PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

Le PADD comprend six axes thématiques

- Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme
- Le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques
- L'habitat

- Les équipements et les loisirs, les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques
- L'équipement commercial et le développement économique.

3.5.4 OAP

Le projet de PLU comprend deux OAP thématiques « environnement » et « mobilités » et dix OAP sectorielles.

Les OAP sectorielles comprennent 6 sites de projet en renouvellement urbain situés le long de la RD14, le secteur gare, le secteur Bocquet 2, le nouveau groupe scolaire et le secteur Roi de Cocagne.

Certaines OAP font l'objet d'un échéancier (doc 4 p14).

Nom de l'OAP	Surface (selon doc 4 OAP en m ² , selon doc 2.3 p59 EE en ha), logements prévus	Phase 1	Phase 2
UP1	960 m ² , 0,14 ha, 13 logements		Oui si groupe scolaire mis en œuvre
UP2	11110 m ² , 1,44 ha, 100 logements		Oui si groupe scolaire mis en œuvre
UP3	3310 m ² , 0,43 ha, 30 logements		Oui si groupe scolaire mis en œuvre
UP4	1500 m ² , 0,22 ha, 25 logements		Oui si groupe scolaire mis en œuvre
UP5	10150 m ² , 1,18 ha, 145 logements		Oui si groupe scolaire mis en œuvre
UP6	4150 m ² , 0,48 ha, 55 logements, crèche		Oui si groupe scolaire mis en œuvre
Secteur gare	22800 m ² , 2,26 ha, 300 logements	Oui (environ la moitié des logements, esplanade de la gare, stationnements publics paysagers)	Oui si phase 1 gare mise en œuvre et si groupe scolaire engagé (reste des logements, square, îlot de fraîcheur, franges arborées)
Bocquet 2	81630 m ² , 8,16 ha, 400 logements, centre culturel, pôle santé, crèche, parcs, jardins	Oui (pôle santé, crèche et essentiel des logements)	Oui si phase 1 bocquet 2 mise en œuvre (reste des logements, centre culturel, jardin)
Nouveau groupe scolaire	26275 m ² , 2,63 ha, écoles élémentaire et maternelles (au moins 10 classes), restauration scolaire, centre de loisir, gymnase	Oui	Non
Roi de cocagne	90000 m ² , 9 ha, 30 logements MOUS ¹ , siège CAVP, crèche, gendarmerie	Oui	Non

¹ MOUS : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Elle a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. C'est une prestation d'ingénierie dont le champ favorise la prise en considération de situations très diverses comme l'accès au logement de gens du voyage sédentarisés.

Phase 1 :

- Groupe scolaire
- 300-350 logements Bocquet 2 et 150 logements gare (total 450-500)
- 30 logements MOUS

Phase 2 :

- 50-100 logements Bocquet 2,
- 150 logements gare
- Jusqu'à 368 logements en zone UP

3.5.5 REGLEMENT

3.5.3.1 Zonage

Le RP doc 2.2 à partir de la page 64 décrit le zonage.

- Zone UA : zones de centralité, décomposées en 4 sous-secteurs UAa, UAb, UAc, UAg/UAg*
- Zone UB : quartiers dédiés à l'habitat de type maisons individuelles, avec 3 sous-secteurs UBa, UBb, UBc
- Zone UC : résidences d'habitat collectif
- Zone UE : équipements de la commune
- Zone UAE : zones d'activités économiques
- Zone UP : secteurs de projet de logements en renouvellement urbain sur les abords de la RD14, composée de 6 sous-secteurs UP1 à UP6
- Zone 1AU : secteurs de projet en extension de l'urbanisation, composée de 1AU, 1AUe et 1AUu
- Zone N : espaces naturels, comprenant 3 sous-secteurs Nes, Ngv et Nzh
- Zone A : activité agricole

3.5.3.2 Emplacements réservés

Il y a 27 emplacements réservés (liste sur le doc 6 plan de zonage).

La liste des ER p145 du règlement n'est pas la même que celle qui est sur le plan de zonage ou dans le doc 2.2 p83.

3.5.3.3 Autres mesures

Elles sont décrites RP doc 2.2 à partir de la page 84

- Secteurs de mixité sociale et emplacements réservés pour mixité sociale (au nombre de 8)
- Axes de ruissellement
- Linéaires actifs à protéger ou développer
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha
- Espaces Paysagers Protégés (EPP) en vue de la protection de la trame verte en milieu urbain
- Protection du patrimoine bâti (bâti ponctuel ou ensembles bâtis urbains et paysagers)
- Zones humides avérées
- Secteurs de hauteur spécifique pour déroger à la règle de hauteur principale de la zone
- Risques et nuisances : marges de recul ou périmètres de restriction d'occupation du sol ou carrières
- Périmètres de 500 m autour des gares (impact sur les règles de stationnement)

3.5.6 PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est cité dans le règlement page 7 en tant que « document graphique du règlement ».

3.5.7 ANNEXES

Les annexes comprennent les annexes « servitudes », « sanitaires » et « informatives ».

3.5.8 PIECES ADMINISTRATIVES

Il s'agit des délibérations du conseil municipal, du bilan de la concertation et de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

3.5.9 AVIS DES PPA ET DE LA MRAE

Ces avis sont décrits et analysés au §7 ci-après.

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La décision n°E25000026/95 du 9 avril 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy désigne pour l'enquête publique « révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye » M. François Durand comme commissaire-enquêteur et M. Christian Oudin comme commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique est organisée par l'arrêté municipal n°2025-128 du 25 avril 2025, d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye. L'enquête publique est prescrite du mardi 20 mai 2025 à 8h30 au lundi 23 juin 2025 à 17h.

4.2 RENCONTRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX

Après échanges téléphoniques le 9 avril avec le service urbanisme de la ville, j'ai été reçu le 22 avril par ce service pour une présentation générale de la révision du PLU, suivie d'une visite en voiture de la ville. A cette occasion nous avons pu voir les lieux des OAP et les principaux quartiers de la ville.

Le 24 avril par téléphone nous avons établi les dates définitives de l'enquête et des permanences.

J'ai été reçu par M. Vallade, Maire de Pierrelaye, le 20 mai à 14h45 avant la première permanence. Monsieur le Maire a notamment évoqué l'intérêt et la localisation du nouveau groupe scolaire, ainsi que le projet Bocquet 2.

4.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE

Les parutions légales ont été faites comme suit, comme mentionné dans les attestations de parution « Les Echos Le Parisien Services » :

- Le 2 mai 2025, Les Echos
- Le 2 mai 2025 Le Parisien
- Le 26 mai 2025, Les Echos
- Le 26 mai 2025 Le Parisien

J'ai constaté un affichage de l'avis d'enquête publique devant la Mairie le 6 juin.

5 SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 INTRODUCTION : COMMENTAIRES SUR LA PARTICIPATION

L'enquête s'est tenue du 20 mai 2025 (8h30) au 23 juin 2025 (17h) conformément à l'arrêté municipal du 25 avril 2025.

Cette enquête a suscité 39 contributions dédoublonnées soit 31 observations écrites (registre, courrier, mémoire déposé ou envoyé par mail, message par mail) et 8 observations exclusivement orales.

J'ai reçu 62 personnes en cinq permanences de 3 heures (ou 2h45 pour la 2^{ème}), compte non tenu que certaines personnes sont venues plusieurs fois. Cela a représenté 38 entretiens séparés.

Permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'entretiens
20/05 de 15h30 à 18h30	10	6
24/05 de 9h à 11h45	11	6
6/06 de 14h à 17h	13	9
12/06 de 9h à 12h	15	9
23/06 de 14h à 17h	13	8

5.2 CLIMAT ET DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident. Elles ont eu lieu soit dans la salle des mariages de la mairie (permanences 1 et 2), soit au service urbanisme (permanences 3 à 5).

Le début de la 3^{ème} permanence a vu une forte affluence, qui a été gérée au mieux par le service urbanisme en disposant des chaises supplémentaires dans le hall d'entrée.

Les documents le plus utilisés pour répondre aux questions sont le rapport de présentation (pièce 2.2 justification des choix), les OAP (pièce 4), le règlement écrit (pièce 5), le plan de zonage (pièces 6).

5.3 BILAN DES OBSERVATIONS DEPOSEES ET ORIENTATIONS

39 observations ont été recueillies dont 8 uniquement orales. Je compte pour une seule observation les éventuelles contributions multiples de même origine visant à compléter les premiers éléments, et les observations orales confirmées par écrit à la suite.

Nombre d'observations défavorables au projet de révision du PLU : 3

Nombre d'observations émettant des réserves sur le projet de révision du PLU : 3

Nombre d'observations demandant des changements sur des points précis sans pour autant remettre en cause le projet : 26

Nombre d'observations favorables au projet : 3

Nombre d'observations neutres : 4

Cette évaluation reste indicative.

Pour mémoire la boîte courriel associée à l'enquête a reçu 4 courriels après la clôture de l'enquête qui était le 23 juin à 17h :

- Mme Moreaux-Jacquet le 25 juin 11h34
- Mme Moreaux-Jacquet le 25 juin 11h37 : identique au courriel précédent
- Mme Rousselot le 25 juin à 15h04

- Mme Rousselot le 25 juin à 15h25

Mme Rousselot avait fait ses observations par oral lors d'une permanence (référence O2 ci-après), donc j'ai traité sa double contribution selon les informations présentées à l'oral.

Je ne peux pas traiter la contribution de Mme Moreaux-Jacquet qui est hors délai.

5.4 ORIGINE DES OBSERVATIONS

Particuliers : 30

Associations : 0

Pétitions : 0

Opérateurs immobiliers : 6

Personnes publiques : 3

8 observations ont été faites par mail ou courrier exclusivement (C1 à C8). 8 observations ont été faites par oral exclusivement (O1 à O8). 23 observations sont répertoriées dans le registre papier, référencées R1 à R24, éventuellement associées à des compléments par mail ou par oral, sachant que R18 et R19 sont regroupées car il s'agit de la même demande.

5.5 CHOIX DES THEMES

J'ai retenu les thèmes suivants selon lesquels la synthèse des observations sera ordonnée.

- Modification de classement de parcelles
- Modifications des OAP, du règlement, du plan de zonage en vue de faciliter les projets
- Ensemble bâti urbain remarquable, ou élément de bâti ponctuel remarquable
- Emplacements réservés
- Densification, logements sociaux, mobilités
- Consommation d'ENAF
- Autres observations sur les OAP
- Corrections matérielles
- Autres sujets

6 CONTRIBUTIONS PAR THEME, COMMENTAIRES OU QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

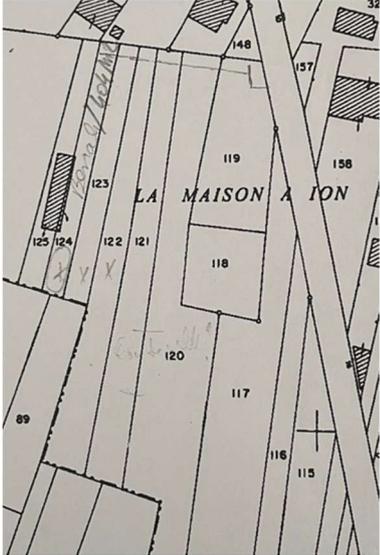
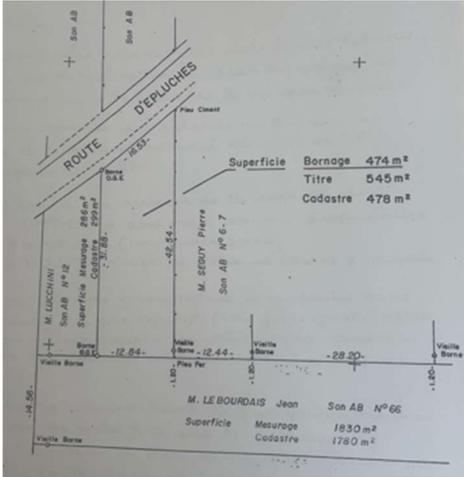
Cette synthèse hors commentaires a figuré dans le PV de synthèse.

6.1 DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE DE PARCELLES

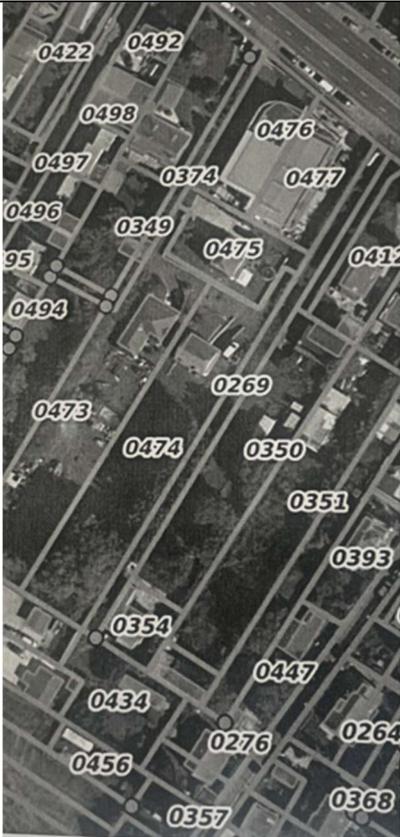
6.1.1 SYNTHESE DES OBSERVATIONS

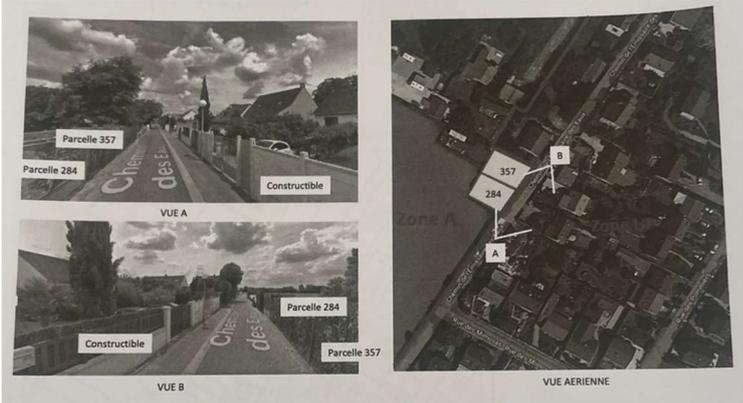
R3 sur registre perm 1 M. Pineau	Parcelles AI354 et AI350	Demande que les deux parcelles deviennent constructibles, étant donnée la proximité de zones urbaines, de la gare et du futur groupe scolaire (rue Clémenceau, rue de l'émissaire des eaux)
----------------------------------	--------------------------	---

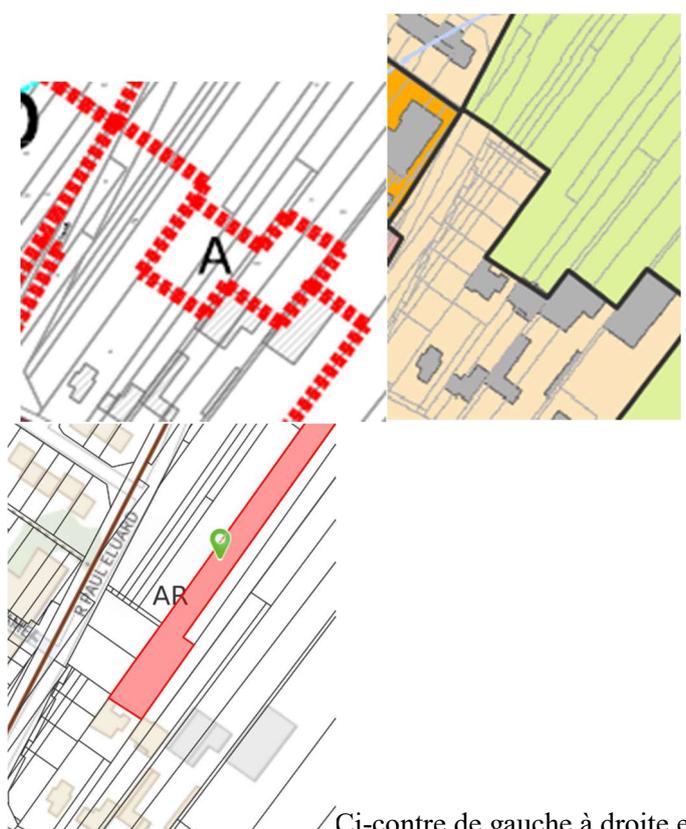
		 <p><i>Commentaire commissaire-enquêteur (CE) : AI354 classée A de 293 m² (sans changement) ; AI350 classée A et EPP 1385 m², (instauration de l'EPP en plus par le projet de PLU). Il s'agit de 0,6 ha à faire passer de A à U, ce qui me semble contradictoire avec les dispositions du SDRIF et du PADD.</i></p>
<p>R4 M. Guillet registre perm 1 et photos sur 2 pages déposées</p>	<p>Parcelle AS896</p>	<p>Demande de ne pas classer EBC le fond de la parcelle (rue des Petites Vignes)</p>  <p><i>Commentaire CE : l'EBC est institué par le projet de révision. Le doc 2.2 page 88 indique que « la redélimitation des EBC a été effectuée notamment pour être en accord avec « la réalité du terrain ». Les parcelles 896 et 588 classées UBa sont ainsi devenues partiellement un EBC, en continuité avec l'EBC placé en zone N de l'autre côté de la clôture.</i></p>

<p>R5 perm 1 + mémoire Mme Le Maoult</p>	<p>Parcelles AE122, 123, 124</p>	<p>Demande la constructibilité des parcelles (rue d'Herblay), classées A, où le PLU révisé ne prévoit pas de changement. Surfaces : 122 de 908m², 123 de 435m², 124 de 404m².</p> <p>A côté les parcelles 126 et 125 sont bâties, et 126 est reliée à la rue des Pommiers, mais ne semble pas reliée aux réseaux d'eau et d'assainissement</p>  <p><i>Commentaire CE : il s'agit de parcelles non bâties en zone agricole donc leur constructibilité serait en contradiction avec le SDRIF et le PADD.</i></p>
<p>R7 Mme Lebourdais</p>	<p>Parcelle AB12</p>	<p>Demande la constructibilité de la parcelle, vue présence des réseaux et adjacente à une parcelle bâtie (lisière forêt de Maubuisson) superficie 478 m²</p>  <p><i>Commentaire CE : la surface est réduite et la parcelle est adjacente à la future forêt de Maubuisson. L'ensemble de la parcelle se situe à moins de 50m de la lisière de la future forêt. Les trois parcelles AB12, 13 et 16 rendues constructibles pourraient à terme être considérées comme faisant partie d'un site urbain constitué. Ce sera le cas quand les constructions prévues dans la zone IAU seront achevées, plus</i></p>

		<i>particulièrement la phase 2 qui est prévue dans les 10 ans à venir. Il me paraît donc prématuré de consommer de la surface naturelle au profit d'une surface urbain alors qu'il n'est pas certain de pouvoir construire.</i>
R8 mémoire Mme Kilo M. Trouville perm 1 et perm 2	Parcelles AW553 et 555	<p>Demande le passage en UBa de la totalité des deux parcelles ; actuellement les deux parcelles sont en partie A et en partie UBa. La surface concernée est de 1916 m²</p>  <p><i>Commentaire CE : les habitations sont isolées et de l'autre côté de la rue se trouve une zone d'activité économique de la ville d'Herblay. Il ne me semble donc pas opportun d'y autoriser une extension de constructions, prise sur des terres agricoles.</i></p>
R9 mémoire M. Mme Plantagenest + perm 2	Parcelle 474	Demande la constructibilité de l'ensemble de la parcelle (actuellement en partie constructible, pour le reste en zone A et EPP) (selon le règlement p12 les EPP « ne doivent recevoir aucun aménagement de nature à porter atteinte à leur vocation »). Surface de la parcelle 1939m ²

		 <p><i>Commentaire CE : il s'agit d'environ 0.1 ha à faire passer de A à U, ce qui me semble contradictoire avec les dispositions du SDRIF et du PADD.</i></p>
<p>C2 Mail du 22 mai et compléments avec 3 documents et une photo, Permanence 3, Mail du 10 juin (M. Launay)</p>	<p>Parcelles AR414 (4360 m²) et AB136 (5607 m²)</p>	<p>Demande de classer urbanisables les deux parcelles AR414 et AB136 : « constater le caractère urbanisable de nos deux parcelles, AB 136 et AR 414, et ce en application du SDRIF et du « CIN ».</p> 

		<p><i>Commentaire CE : parcelle AR414 classée Nf adjacente à UAE, et avec révision devient N et EBC, à côté de AR852 qui devient A.</i></p> <p><i>Parcelle AB136 classée Nf, adjacente à Aub2, et avec révision devient N</i></p> <p><i>Les deux parcelles semblent être comprises dans la DUP du SMAPP, donc le PLU ne peut changer cette décision. La DUP peut être contestée en justice, ce qui semble être en cours.</i></p>
O2 Perm 2 (oral)	<ul style="list-style-type: none"> Parcelles AI493, 498 Parcelles 118 à 125 sauf 120 	<ul style="list-style-type: none"> Angle rue du Général Leclerc et rue Clémenceau : demande de passer de UBa en UAb pour régulariser une construction sans permis (parcelle 493 de 48m², parcelle 498 de 89m²) <p>Commentaire CE UBa « habitat pavillonnaire diffus », UAb : « secteur RD14 uniquement résidentiel », les parcelles visées sont adjacentes à la zone UAb et donc proches de la RD14 ; la demande, qui ne consomme pas d'ENAF, me semble donc admissible.</p> <ul style="list-style-type: none"> Rue d'Herblay : Rendre constructible (prévu zone A), surtout la parcelle avec les hangars (cf demande R5) ; les surfaces en jeu sont pour chaque parcelle : 118 de 465m², 119 de 767m², 121 de 940m², 122 de 908m², 123 de 435m², 124 de 404m², 125 de 404m². <p><i>Commentaire CE : il s'agit de parcelles non bâties en zone agricole donc leur constructibilité serait en contradiction avec le SDRIF et le PADD</i></p>
Perm 3 MM. Hustache (oral) et perm 5 R18 et R19	Parcelle N derrière UC et UE (AP18)	<p>Rendre constructible la parcelle, anciennement AUb2, donc hors Nf (DUP SMAPP), constatant qu'avec la révision tout devient N. La surface restante est de 6323 m² « proche de toutes commodités »; le terrain est accessible par un chemin de terre,</p> <p><i>Commentaire CE : les réseaux ne semblent pas accessibles. La révision permet de rendre ici en ENAF une surface de 0.6 ha. Il n'est pas souhaitable d'accéder à cette demande.</i></p>
R11 Perm 3+ mémoire de Mme Pineau	Parcelles 284 et 357	<p>Les parcelles sont en Zone A proche de la zone UBa. R11 demande de la rendre constructible, pour une surface totale de 289 m²</p>  <p><i>Commentaire CE : cette évolution permettrait une construction 115 m² sur un espace central de 195 m², à côté et en face de maisons, sur une parcelle non cultivée. Cette évolution à la marge me semble admissible malgré la consommation d'espace agricole.</i></p>
M. Perez R14 perm 4	AR55	<p>La parcelle actuellement en partie A et en partie Nf, passerait avec le projet entièrement N. R14 demande que la partie anciennement A devienne UBa (« habitat pavillonnaire diffus »).</p>

		<p>(3056m² au total, 650m² concerné selon estimation Géoportail)</p> <p>Commentaire CE</p>  <p>/ Ci-contre de gauche à droite et de haut en bas le PLU actuel, le projet de révision et le plan parcellaire. La zone en question se trouvera dans la limite des 50m de la lisière de la forêt de Maubuisson. Toute urbanisation en direction du massif forestier doit être évitée.</p>
R22 perm 5 registre	AP 349 et AP 366	<p>Demande que la parcelle AP349 (2525m²) soit classée A « la parcelle contient un logement pour un employé agricole »</p> <p>Demande que la partie non préemptée par le SMAPP de la parcelle AP366 soit classée A (il s'agit sans doute de AP35 de 1083m²) et pas N. Un hangar agricole se trouve sur cette parcelle.</p> <p>Regrette par oral que la zone du « Bon Coin » soit passée en N ce qui pose des problèmes pour les clôtures et les portails. Signale que la fonctionnalité agricole des zones A au sud de la commune est très faible : mitage par les gens du voyage, terres polluées, culture de blé, colza ou maïs pour faire du carburant, souvent à perte, sinon jachère.</p> <p><i>Commentaire CE : cf §7.2.5 avis PPA chambre d'agriculture</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • AP349 semble dans le périmètre du SMAPP • AP35 anciennement Aa devient N et non Nf car hors DUP SMAPP
R24 perm 5 registre	AR 42	<p>Demande que la parcelle AR42 (total 10557m²) pour la partie non préemptée par le SMAPP (estimée à 2500m² sans plus d'information),</p>

		<p>prévue en N par le projet de PLU (Nf dans l'actuel PLU), soit classée de préférence UBa, sinon A.</p>  <p>Extrait de Géoportail</p> <p><i>Commentaire CE . La zone en question se trouvera dans la limite des 50m de la lisière de la forêt de Maubuisson. Toute urbanisation en direction du massif forestier doit être évitée.</i></p>
--	--	---

6.1.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Les demandes (de consommation d'ENAF) portent sur des surfaces totales de 30063 m² soit 3 ha.

Par principe les parcelles non bâties ne devraient pas être rendues constructibles car ce serait de l'extension d'artificialisation. Les parcelles déjà bâties de façon régulière pourraient être régularisées selon la réalité du terrain notamment la possibilité d'accès à un assainissement collectif à un coût supportable. Les parcelles comportant des constructions irrégulières ne devraient pas être régularisées.

Il est possible que dans le passé certains terrains « mités » ont été régularisés comme constructibles. Plusieurs personnes l'ont signalé comme une injustice.

La Ville est a été invitée à prendre position sur les différentes observations ou demandes par le PV de synthèse, mais n'a pas produit de mémoire en réponse.

Pour les raisons mentionnées dans ce qui précède (« commentaires CE ») j'estime que :

- Il est admissible de donner une suite favorable aux observations
 - O2 uniquement pour les parcelles AI493 et 498
 - R11
- Sans être défavorable il me semble prématuré de donner une suite favorable à la demande R7.
- Les autres demandes ne me semblent pas devoir faire l'objet d'une suite favorable.

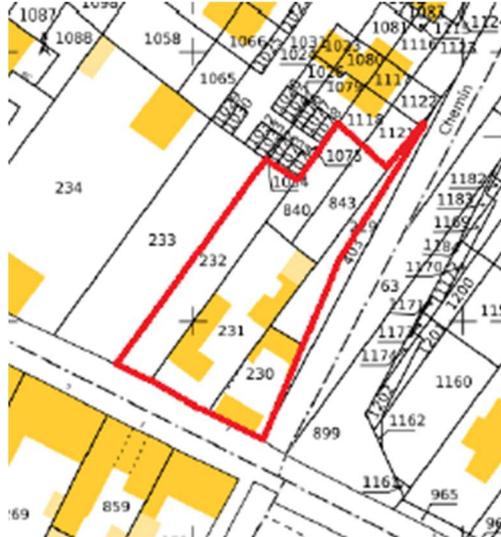
6.2 MODIFICATIONS DEMANDEES EN VUE DE FACILITER LES PROJETS

Ces observations concernent le zonage, le règlement, les OAP.

6.2.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

<p>R2 mémoire Primoprom Fairstone + perm 1 + Mail 17/6 M. Renard FAIRSTONE</p>	<p>OAP gare, zone UAg <i>Le secteur UAg correspond à la phase 1 de l'OAP gare</i></p>	<p>Mémoire : Implantation par rapport à l'alignement : demande assurance que le parking SNCF est une emprise publique et que l'article 2.1.1 p35 s'applique (implantation par rapport à l'alignement) et pas l'article 2.2.1 p36 (implantation par rapport aux limites séparatives). <i>Commentaire : les explications données lors de la permanence me semblent montrer que le projet global serait remis en cause sinon.</i> Rétrocession ultérieure de deux places de stationnement crèche qu'il est demandé de ne pas avoir à clôturer <i>Commentaire : jugé logique</i> Largeur de circulation dans les parkings : contradiction entre p27 et p51 ; demande de rester à 5.5m en zone UAg <i>Commentaire les schémas pages 27 (toutes zones) et 51 (zones urbaines) diffèrent bien. Je pense que c'est une erreur matérielle.</i> Stationnement vélos : préciser ou adapter les règles <i>Commentaire il est nécessaire de s'adapter aux contraintes de l'emplacement et donc cette demande me semble justifiée.</i> Gestion des déchets : contradiction apparente entre p20 et p55 demande 4m et muret à 50 cm <i>Commentaire les dispositions toutes zone) et zones urbaines diffèrent bien. Je pense que c'est une erreur matérielle.</i> Locaux encombrants : demande de supprimer la nécessité du local encombrants pour la résidence de jeunes actifs <i>Commentaire : jugé logique</i> Hauteurs : la règle dit 12m égout et 17 m faitage ou acrotère soit R+3+C/A max, aussi R2 demande de préciser R+3+A avec 17m au faitage ou à l'acrotère hors garde-corps ajouré en serrurerie, et modifier en ce sens le lexique p127 <i>Commentaire : jugé admissible</i> Complément à R2 : « il est prévu, notamment, en page 11 du règlement du PLU en article 3, une règle de mixité sociale exigeant 25 % de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU. A cet égard, notre projet prévoyant une résidence sociale pour jeunes actifs, nous souhaiterions qu'il soit précisé que ce type de résidence à destination d'hébergement soit bien comptabilisée (au même titre que le logement classique) en réponse à l'imposition du PLU d'atteindre 25 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 30 logements » <i>Commentaire : à préciser par la ville</i></p>
<p>C4 Mail 18/6 mémoire ALSEI + perm 3 + perm 4</p>	<p>2 et 4 rue Victor Hugo UC et UAa AB n°229, 230, 231, 232, 840 et 843.</p>	<p>« Notre société porte actuellement un projet immobilier situé aux 2 et 4 rue Victor Hugo, dont la réalisation nécessite une évolution des dispositions prévues dans le projet de révision du PLU » « Notre projet prévoit la réalisation d'une résidence pour jeunes actifs situé aux 2 et 4 rue Victor Hugo, sur les</p>

parcelles cadastrées AB n°229, 230, 231, 232, 840 et 843. »



« Le terrain d'assiette du projet se situe à cheval sur deux zones réglementaires du (projet de) PLU »

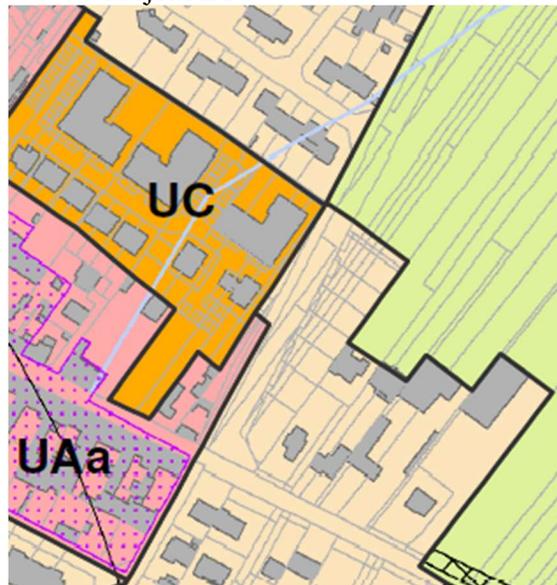
« Afin de permettre la réalisation de notre projet, nous sollicitons une modification des dispositions du PLU suivantes :

- Modification du zonage des parcelles cadastrées AB n°232, 840 et 843 en les classant en zone UAa,

Commentaire : appréciation favorable car va dans le sens de la correction d'une situation héritée du passé et qui se révèle aujourd'hui inadaptée

- Adaptation de la règle de hauteur : passage à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, soit R+2+Combles, sur l'assiette foncière du projet ».

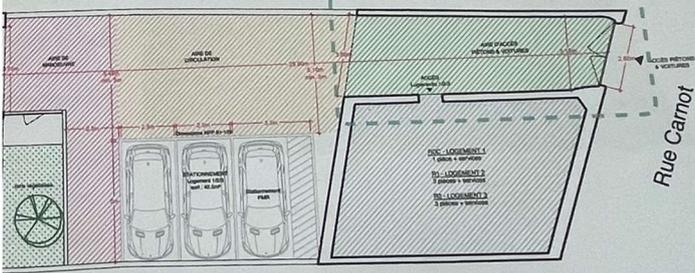
- Projet PLU :



Commentaire CE : parcelles 230 et 231 en UAa, parcelles 232 et 840 en UC, parcelles 229 et 843 partagées entre UC et UAa (7m égout ou acrotère, 11m faitage), UBa (7m égout ou acrotère, 11m faitage) et UC (12m égout, 15m faitage ou acrotère)

		<p>La demande situerait les constructions en intermédiaire entre UAa et UBa d'une part (11m au faîtage) et UC d'autre part (15 m à l'acrotère). Comme c'est géographiquement situé comme il convient cette demande me semble admissible.</p> <p>Le PLU pourrait prévoir un secteur de hauteur spécifique, comme pour UAg*, qui serait prévu dans le règlement page 19 et dans le plan de zonage.</p>
C5 Mail 18/6 M. Rat avec mémoire	2 et 4 rue Victor Hugo AB231, 232, 840, 843	<p>« Je souhaiterais céder cette propriété dans le cadre de la réalisation d'un projet immobilier intégrant également les parcelles voisines cadastrées section AB n°229 et 230. Cependant, le terrain d'assiette de ce projet se situe à cheval sur deux zones du PLU actuellement en enquête publique, à savoir en zone UAa et UC (voir doc 1 annexé).</p> <p>Cette configuration réglementaire ne permet pas d'atteindre un niveau de constructibilité suffisant pour mener à bien le projet envisagé. »</p>  <p>« Afin de permettre la faisabilité du projet, je sollicite les ajustements suivants du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Le reclassement en zone UAa des parcelles cadastrées AB n°232, 840 et 843 actuellement en zone UC ; · L'adaptation des règles de hauteur à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage, correspondant à un gabarit R+2+combles, sur l'assiette foncière du projet. » <p>Commentaire CE : idem C4</p>
R10 Perm 3 mémoire SEPIMO et agence POSTO29	UAg*. Le secteur UAg* correspond à la phase 2 de l'OAP gare	<p>Observations et reformulations du règlement et de l'OAP en vue de favoriser le projet prévu ; voir doc 5 règlement pages 18 et 19 secteur de hauteur spécifique et p40 pour UAg*</p> <p>Secteurs de hauteur spécifique pages 18 et 19 : en raison de l'inclinaison du terrain, pour le secteur de hauteur A R10 demande de passer de 6m à 7m (égout, restant 11 m faitage ou acrotère), et pour le secteur de hauteur B demande de passer de 9m à 10m (égout, restant 14m faitage ou acrotère)</p>

		<p><i>Commentaire : secteur environné par UAa (7m égout ou acrotère, 11 m faitage) et UAg (12m égout, 17m faitage ou acrotère)</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur A</th> <th>Projet PLU</th> <th>Demande R10</th> <th>UAa</th> <th>UAg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>égout</td> <td>6m</td> <td>7m</td> <td>7m</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>faitage</td> <td>11m</td> <td>11m</td> <td>11m</td> <td>17m</td> </tr> <tr> <td>acrotère</td> <td>11m</td> <td>11m</td> <td>7m</td> <td>17m</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur B</th> <th>Projet PLU</th> <th>Demande R10</th> <th>UAa</th> <th>UAg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>égout</td> <td>9m</td> <td>10m</td> <td>7m</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>faitage</td> <td>14m</td> <td>14m</td> <td>11m</td> <td>17m</td> </tr> <tr> <td>acrotère</td> <td>14m</td> <td>14m</td> <td>7m</td> <td>17m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Ce tableau montre que la demande n'est pas incompatible des règles prévues pour les zones voisines, et donc me semble admissible.</i></p> <p>Intégration des rampes de parking : reformuler p23 pour éviter une obligation qui n'en est pas une</p> <p><i>Commentaire : favorable pour éviter toute formulation ambiguë des règles</i></p> <p>Nombre de places de stationnement : ajout 1 minimum pour logement financé par l'état</p> <p><i>Commentaire : justifié par le mémoire</i></p> <p>Construction à l'alignement UAg* p35 : demande la même règle que UAg, à savoir « en retrait ou à l'alignement existant ou projeté »</p> <p><i>Commentaire cela semble logique car UAg* est situé en face de UAg. Je note cependant doc 2.2 p65 que « les règles des secteurs UAg et UAg* ont été définies conformément à l'OAP et au parti d'aménagement retenu par la commune ». Sur l'OAP on ne voit pas l'alignement.</i></p> <p>Implantations limites séparatives p36 : pour UAg* remplacer « bâtiment » par « façade ou pan de façade »</p> <p><i>Commentaire : appréciation favorable car plus précise</i></p> <p>Implantations sur une même propriété p38 : au lieu de « au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec minimum de 8m » écrire « au moins égale à 6m »</p> <p><i>Commentaire : la distance de 8m n'est pas justifiée donc une distance de 6 m semble admissible</i></p> <p>Qualité environnementale p41 : adopter pour UAg* la règle de UAg, moins contraignante (soit 10% min espace pleine terre et 20% min espace perméable ; au lieu de 35% min espace pleine terre)</p> <p><i>Commentaire : cela semble logique car il n'est pas sûr que l'état actuel de la zone UAg* comprenne 35% d'espace de pleine terre je note à ce propos que ce secteur était en UCVg emprise maximal 70% avec pleine terre sur 30% des <u>espaces libres</u>.</i></p> <p>Dans l'OAP gare il est précisé que « les logements doivent être traversants » : proposition « à partir du 3 pièces favoriser les logements traversants ou à double orientation »</p>	Secteur A	Projet PLU	Demande R10	UAa	UAg	égout	6m	7m	7m	12m	faitage	11m	11m	11m	17m	acrotère	11m	11m	7m	17m	Secteur B	Projet PLU	Demande R10	UAa	UAg	égout	9m	10m	7m	12m	faitage	14m	14m	11m	17m	acrotère	14m	14m	7m	17m
Secteur A	Projet PLU	Demande R10	UAa	UAg																																						
égout	6m	7m	7m	12m																																						
faitage	11m	11m	11m	17m																																						
acrotère	11m	11m	7m	17m																																						
Secteur B	Projet PLU	Demande R10	UAa	UAg																																						
égout	9m	10m	7m	12m																																						
faitage	14m	14m	11m	17m																																						
acrotère	14m	14m	7m	17m																																						

		<p><i>Commentaire : un logement de 1 ou 2 pièces n'est pas forcément traversant. La proposition est donc raisonnable.</i></p>
R12 Perm 4	12 rue Carnot AC189	<p>Demande dérogation pour la largeur de l'accès pour les stationnements créés du fait de la création de 3 logements.</p>  <p><i>Commentaire CE :</i> Le règlement indique p48 « les portes cochères doivent être conservées » mais précise aussi page 29 que la « largeur doit être de 3.5 m », redit p53 pour UA en particulier. Les règles de stationnement ici de largeur de circulation pourraient être adaptables pour des raisons techniques. Cela pourrait être vu au cas par cas.</p>
Perm 4 UNITI Perm 5 R23	OAP Bocquet 2	<p>Mémoire déposé en vue d'adapter le règlement pour quelques points qui posent problème : déchets, encombrant, stationnements autos vélos, largeur voie de desserte, hauteur égout :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur des constructions en 1AU qui prévoit 10 m égout du toit et 14m au faitage ou à l'acrotère : R23 demande 11.80 m à l'égout du toit pour permettre R+3 et toiture en pente. Selon R23 cela « correspond à la volonté de la collectivité de favoriser l'introduction de toitures en pente », pour « permettre une diversité morphologique des volumes bâtis » <p><i>Commentaire CE : à adopter si telle est la volonté de la ville</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Proportion prévue de 70% des stationnements intégrés dans le volume des constructions : à adapter pour « concilier les objectifs urbains et les contraintes techniques du programme » et restreindre « le volume des terres à excaver » • Le règlement prévoit que les stationnements vélos sont en RDC de la construction ou au 1^{er} sous-sol : R23 demande de respecter l'arrêté du 30/06/2022 sur le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments neufs, qui permet de réaliser pour cela un espace extérieur au bâtiment (clos, couvert et sur la même unité foncière), faculté qui sera utilisée pour environ 40% des emplacements avec un accès direct depuis la résidence et depuis l'espace public • Entre PAV (exigé pour tout programme de plus de 30 logements p31) et local poubelle intégré dans le volume de la construction (exigé pour tout programme de moins de 40 logements p32), R23

		<p>demande la faculté de choisir les PAV « afin d'avoir un système de collecte cohérent à l'échelle Bocquet2 »</p> <ul style="list-style-type: none"> Local encombrants : R23 demande de n'être pas obligé de le prévoir pour la résidence service seniors privée (« la gestion des encombrants est prise en charge par le gestionnaire ») <p><i>Commentaire CE : sur tous ces points je ne vois pas d'objections, avec la mention des objections qui suivent. C8 remarque que « imposer les bornes enterrées (PAV) à partir de 30 logements au lieu de 50 revient à surdimensionner l'équipement » ; R17 demande que les PAV soient exigés pour les programmes à partir de 50 logements et non pas 30.</i></p>
R13 Perm 4 mémoire ADIM	OAP Roi de Cocagne AV182, 239 et 240	<p>Mémoire déposé relatif à un projet d'EHPAD en R+3 dans le secteur Roi de Cocagne Demande de modifier la rédaction de l'OAP (schéma et légende) :</p> <ul style="list-style-type: none"> P29 légende inférieure concernant le secteur « R+2 » pour séparer les activités d'agriculture et introduire un « projet d'intérêt collectif à très court terme » P29 et p30 remplacer R+2 par R+3 et supprimer les traits relatifs à la perméabilisation et les voies de desserte (parcelle AV240) P29 légende de droite pour le secteur « activités économiques » en introduisant « à court terme un projet d'intérêt collectif » P30 légende inférieure corriger comme p29 et ajouter « afin de permettre l'implantation d'un projet d'intérêt collectif, la mise en place de ce zonage UAE* sera intégrée à la révision en cours » <p>Demande de définir un sous-secteur UAE* (« secteur défini pour l'implantation d'un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale en plus des activités économiques ») correspondant au secteur « R+2 » de l'OAP</p> <p>Demande de modifier doc 5 règlement p81 le tableau des destinations de UAE pour autoriser en UAE* les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Demande de prévoir sur le schéma de l'OAP pages 29 et 30 un « accès entrée/sortie de véhicules » pour le sous-secteur AUE*</p> <p><i>Commentaire CE : ces modifications sont importantes mais ne me semblent pas modifier l'économie du projet de révision du PLU.</i></p>

6.2.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Tous ces projets ont pour objectif de créer des logements ou des hébergements en densification ou sur des zones à urbaniser (sauf R13).

Sur chacune des demandes, mon analyse, telle que développée ci-avant est la suivante.

Mon appréciation est favorable :

- OAP pôle gare zone UAg (R2) : corrections à faire, précisions ou assurances à apporter (reste à voir si cela doit être dans le PLU)
- 2 et 4 rue Victor Hugo (C4 et C5) : correction de zonage, instauration de secteur de hauteur spécifique
- OAP pôle gare zone UAg* (R10) : modification de la valeur du secteur de hauteur spécifique, ajustement des règles sur le stationnement, les implantations, les logements traversants et le pourcentage d'espace de pleine terre
- OAP Bocquet 2 (R23) : autoriser les PAV même s'ils apparaissent surdimensionnés, l'impact étant a priori nul.
- OAP Roi de Cocagne (R13) : modifier l'OAP.

Mon appréciation sur R12 est favorable car il s'agit de conserver une porte cochère, mais sans savoir comment modifier le règlement pour accéder à la demande sauf en traitant le cas particulier lors de l'autorisation d'urbanisme. Il ne me semble pas possible d'en faire un cas général.

6.3 REGLEMENT : AUTRES OBSERVATIONS

6.3.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

<p>C8 Mail du 28/05 Tri-Action + Mail complément Tri-action du 23/6</p>	<p>Règlement</p>	<p>Syndicat Tri-Action : « La façon la plus simple et efficace de mettre en adéquation le PLU avec les dispositifs de gestion des déchets ménagers et assimilés est d'indiquer au pétitionnaire de se conformer strictement aux instructions de la dernière mise à jour du règlement de collecte du Syndicat TRI-ACTION. »</p> <p>De plus observations secondaires sur</p> <ul style="list-style-type: none"> • accès ramassage : précisions dans les annexes du règlement de collecte • encombrants : aire de présentation des encombrants définie par l'annexe 3 du règlement de collecte • bornes enterrées : imposer les bornes enterrées à partir de 30 logements au lieu de 50 revient à surdimensionner l'équipement (conditions et spécificités dans l'annexe 4 du règlement de collecte) <p>Pour compléter le courriel du 28 mai dernier, par une remarque concernant la gestion des biodéchets : Recommandation relative à la loi AGEC et la gestion des biodéchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de la loi AGEC, qui impose depuis le 1^{er} janvier de 2024, l'obligation de tri à la source pour tous les producteurs de biodéchets, pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de logements individuels et collectifs, une solution de gestion des biodéchets par compostage et/ou conteneurs roulants sera appréciée sur l'assiette du terrain. <p><i>Commentaire CE : le dossier de révision doit indiquer de se conformer strictement aux instructions de la dernière</i></p>
---	------------------	---

		<i>mise à jour du règlement de collecte du Syndicat TRI-ACTION</i>
O4 Perm 3 puis perm 5 (oral)	AO264 35 chemin des bœufs	<p>Questions sur règles zone UBa anciennement UP : retrait voies 4m, retrait limites séparatives sur limites ou retrait H/2 et au moins 2.5m, maintenant en retrait de limite séparative 4 ou 2.5 m min selon vues</p> <p><i>Commentaire CE : il me semble que le règlement révisé est clair sur ces points</i></p>
R17 lettre Mme Harzic	Règlement, OAP Roi de Cocagne	<p>Page 24 (clôtures sur rue) maladresse de rédaction : le muret est-il obligatoire ? <i>Commentaire CE : pourquoi répéter les dispositions générales à l'identique pour UA et pas pour les autres zones urbaines ?</i></p> <p>Page 29 nombre d'accès : demande que deux accès soient réalisables à partir de 12m de largeur sur rue et non pas 20m (comme écrit page 25 au titre des portails)</p> <p>Page 31 demande que les PAV soient exigés pour les programmes à partir de 50 logements et non pas 30 (<i>voir C8 Tri-action et R23</i>)</p> <p>Demande p32 d'imposer un local pour encombrants aussi pour les programmes d'hébergement</p> <p><i>Commentaire : contradictoire avec les demandes des porteurs de projet.</i></p> <p>Propose p33 d'autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » pour UAg* avec la condition particulière « à condition que ces activités ne portent pas atteinte à la préservation du commerce de détail et de proximité du centre-ville », propose d'ajouter la même condition particulière pour ces deux mêmes sous-destinations en UAg</p> <p>P36 zone UA il faudrait préciser que la construction peut être implantée sur une limite séparative si aucune vue n'est créée, idem p60 sous-secteur UBb, idem p83 pour zone UAE, idem p91 pour UP1, idem p92 pour UP3 et UP4, idem p93 pour UP5, idem pages 102 et 103 pour 1AU, 1AUs et 1AUe</p> <p>P81 mentionner « les établissements recevant du public sont autorisés à condition d'être situés en dehors d'un périmètre » qui serait à préciser « autour des activités de stockage de gaz inflammables »</p> <p>Propose de permettre en zone UAE les extensions de constructions existantes non conformes par un article ajouté (implantations, règles particulières p83)</p> <p>Pour la zone Ngv, propose de créer un sous-secteur Ngv* pour les sites de relogement des gens du voyage, et d'y appliquer les règles prévues pour Ngv. Pour les autres sites Ngv, propose d'appliquer les règles actuelles de Nh. Il est proposé que le PLU mentionne que « les aires publiques d'accueil des gens du voyage doivent s'aménager les unes après les autres ».</p> <p>Propose d'ajouter p117 « à défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur ».</p>

O8 Perm 5 (oral)	OAP gare, OAP mobilités, règlement	Panneaux photovoltaïques autorisés ? (<i>Oui cf. p23 règlement</i>). Quelles couleurs de façades autorisées ? (<i>Voir règlement p22 « teintes de couleur »</i>) <i>Commentaire : les réponses semblent bien se trouver dans le dossier</i>
---------------------	---------------------------------------	--

6.3.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Commentaire sur la mise en œuvre de la proposition « Pour la zone Ngv, propose de créer un sous-secteur Ngv* pour les sites de relogement des gens du voyage, et d'y appliquer les règles prévues pour Ngv. Pour les autres sites Ngv, propose d'appliquer les règles actuelles de Nh ».

Le PLU en vigueur secteur Nh autorise « les constructions à destination de logement (y compris les annexes), l'installation de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage ». Cette proposition R17 n'est pas motivée. Je ne vois pas pourquoi il y aurait des secteurs de relogement des gens du voyage d'une part et des secteurs autorisant l'installation de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage d'autre part.

Les équipements pour l'accueil des gens du voyage sont gérés par la CAVP. Un équipement de 26 places de caravanes se situe sur la commune de Pierrelaye (zonage Ngv).

Commentaire général sur les autres observations : c'est à la ville de prendre position.

6.4 ESPACES PAYSAGERS PROTEGES, ENSEMBLES BATIS OU ELEMENTS REMARQUABLES

6.4.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

C3 Mail du 24/05 (M. Mme Dewailly) + perm 2	Parcelles au 85 av Général Leclerc	Cf doc 2.2 p 90, UAb et « Ensemble bâti urbain et paysager remarquable » : « Pas d'accord avec le classement de ma maison située au 85 avenue du Général Leclerc, dans l'un des 33 ensembles « bâtis urbains et paysagers remarquables » soumis à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme . Les contraintes liées à ce classement reviennent à figer l'ensemble du site et à rendre inconstructible un terrain situé en zone constructible depuis toujours ». « Cette maison devient invendable ». « Le terme « spoliation » serait-il très exagéré ? N'existe-t-il pas de solution plus acceptable ? » <i>Commentaire CE : la protection ajoutée par le projet de révision correspond au PADD « assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg »</i>
R16 courrier de Mme Tellier + perm 3	Secteurs protégés, rue Boucher	Recommande la vigilance sur les nouveaux R+2 entourés de bâtiments protégés La zone protégée s'arrête au 47 rue Georges Boucher, propose d'englober aussi les maisons situées aux 49, 51-53, 55, 57

47



49



« Meulière années 30 avec deux grands arbres »
51-53



« Maison des années 30 avec parement brique »

55



« ancien cinéma »

57



« maison en pierre »

Commentaire CE : si la ville après examen des bâtiments estime devoir les ajouter, cela serait donc en accord avec le PADD « assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg »

6.4.2 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Il serait utile d'avoir la liste des bâtiments avec * (« élément bâti ponctuel remarquable ») et leur adresse. Le règlement p18 dit que ces éléments bâtis ponctuels sont repérés sur le plan de zonage (doc 6) ; j'en compte 4 au sud de la RD14, 3 entre la RD14 et la voie ferrée dont 1 en UP2 (cité OAP p16 comme élément bâti remarquable), et 2 au nord de la voie ferrée. Les 2 au nord sont peut-être les deux repérés dans l'OAP gare p22 avec deux étoiles sont citées comme « les maisons en meulière existantes ». Par ailleurs la maison à l'angle Boucher/Thibivilliers (photo ci-dessous) pourrait être protégée.



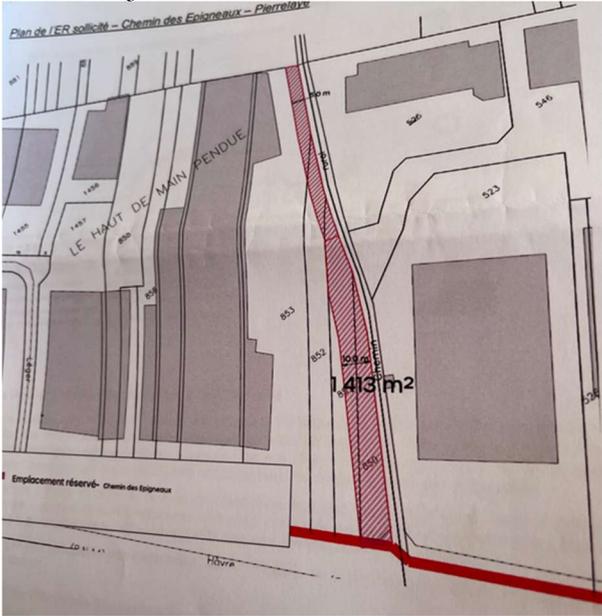
Le plan de zonage doc 6 semble exclure cette maison des éléments bâtis ponctuels remarquables.

Selon le doc 2.1 p32 (diagnostic et état initial de l'environnement) « la liste exhaustive du bâti remarquable sera disponible en annexes du PLU ».

6.5 EMPLACEMENTS RESERVES

6.5.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

<p>R1 M. Crispin (lettre + perm 4)</p>	<p>Modification ER 23</p>	<p>Modifier l'ER pour qu'il concerne uniquement la parcelle 575, et non pas la parcelle 576.</p>  <p>Il est possible de faire 13 places de parkings sur cette parcelle 575 qui appartient à la ville de Paris <i>Commentaire CE : la parcelle 576 est en UBa (habitat pavillonnaire diffus) ; en faire un parking semble peu adroit alors que la parcelle 575 est en partie imperméabilisée (photo google street ci-dessous)</i></p>
--	-------------------------------	---

		
R21 lettre Val Parisis Agglo	ER	<p>Recommandations complémentaires par rapport à l'avis donnée au titre des PPA.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parc d'activité économique des Primevères : inscrire un ER au bénéfice de la CAVP pour l'aménagement et l'élargissement du chemin des Epigneaux, pour 1413 m², « porte d'entrée de la forêt de Maubuisson », « partiellement occupé sans droit ni titre » et « jonché de déchets ».  <p>Plan de l'ER sollicité - Chemin des Epigneaux - Primevères</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parc d'activités économiques des Marcots : ajouter à la demande d'ER l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer • Parc d'activités économiques des Petites Vignes : préciser les parcelles de l'ER déjà demandé dans le courrier au titre de l'avis des PPA, « en vue de l'instauration d'un équipements dédié à l'économie circulaire ou à ce stade à la requalification économique et écologique du site ». <p><i>Commentaire CE : demandes qui vont dans le sens du développement économique et du recul du mitage, donc j'y suis favorable</i></p>
R17		<p>La liste des ER p145 du règlement n'est pas la même que celle qui est sur le plan de zonage</p> <p><i>Commentaire CE : cf 3.5.3.2 La liste des ER p145 du règlement n'est pas la même que celle qui est sur le plan de zonage ou dans le doc 2.2 p83.</i></p>

6.5.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Il me semble qu'il faut donner une suite favorable aux demandes R1 et R21. La liste de ER du règlement est à corriger.

6.6 DENSIFICATION, LOGEMENTS SOCIAUX, MOBILITES

6.6.1 SYNTHESE DES OBSERVATIONS

R6 perm 1 registre M. Virlogeux + Mails 1 et 2 M. Virlogeux	OAP Gare	Crainit que l'installation d'un foyer de jeunes travailleurs dans les nouveaux bâtiments d'entraîne des problèmes d'insécurité. Relève actuellement des problèmes d'insécurité et de tapage nocturne dans le quartier de la gare. Demande la création à cet endroit d'un poste de police municipale armée. Redoute une dévalue de son bien.
R16 courrier de Mme Tellier + perm 3		L'augmentation du nombre d'habitants modifie « le caractère village de la commune ».Remarque l'augmentation du nombre de logements sociaux alors que le taux légal est déjà atteint.
C6 Mail du 9 juin (M.Pastur) avec en PJ « étude du pôle gare de Pierrelaye, CAVP, février 2022, cabinet Inddigo » et « Pierrelaye, budget principal 2025 »	Nouveaux logements	Incohérence entre PADD et politique actuelle sur les commerces en centre-ville Incohérence entre la situation des circulations et stationnements qui ne peuvent avoir d'élargissements significatifs et l'augmentation prévue de « 2750 habitants supplémentaires et 1070 nouveaux logements (Résumé Non Technique, page 28). » Pas d'analyse du besoin d'équipements sportifs culturels périscolaires, pas de plan de financement des nouveaux équipements. Certes « le PLU mentionne la « création d'un groupe scolaire » (PADD, page 8) et la « création d'une école » à « Roi de Cocagne (OAP, page 8) », ainsi qu'un « gymnase ou une salle polyvalente pour ce même secteur (OAP, page 8) ». Mais « ces prévisions apparaissent insuffisantes au regard de l'accroissement de population projeté ». <i>Commentaire CE : le diagnostic est pourtant fait cf. doc 2.1 pages 56 à 61 :les diagnostics (p59 gymnase fortement demandé, ne peut satisfaire l'ensemble des demandes) ; par ailleurs aucune école n'est prévue dans l'OAP roi de Cocagne</i>
O6 Perm 4 oral	OAP gare	Contre les constructions, pas d'observation déposée
C7 Mail du 16/06 Mme Durao	Information sur le projet, nouveaux logements	Manque de communication sur la possibilité de laisser un avis concernant le PLU Contre de nouveaux logements en raison des infrastructures insuffisantes (commerces, médecins, restaurants, animation, stationnement) <i>Commentaire CE : voir Doc 2.1 pages 56 à 61 : diagnostics</i> <i>Par ailleurs l'information du public sur la révision du PLU me semble conforme à la réglementation.</i>
O8 Perm 5 (oral)	OAP gare, OAP mobilités, règlement	Doubler la capacité du parking de la gare Développer les pistes cyclables <i>Commentaire : le PADD prévoit de « développer les circulations douces » et l'OAP thématique « mobilités » développe cette orientation.</i> Panneaux photovoltaïques autorisés ? (<i>Commentaire : oui p23 règlement</i>) Quelles couleurs de façades autorisées ? (<i>Commentaire : voir règlement p22 « teintes de couleur »</i>)

R4 M. Guillet registre perm 1	Mobilités	Favorable au projet en général et demande effort sur les stationnements et les mobilités douces
-------------------------------	-----------	---

6.6.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Concernant l'augmentation du nombre de logements, comme il est exposé dans le rapport de présentation, la révision du PLU vise à atteindre une population de 12 700 habitants d'ici 2035, nécessitant la création de 1 070 logements supplémentaires. Les principaux projets d'aménagement concernent :

- Le secteur « Bocquet 2 » (400 logements, équipements publics, parc) ;
- Le « secteur gare » (300 logements, restructuration des espaces publics) ;
- Le secteur « Nouveau groupe scolaire » (écoles, centre de loisirs, gymnase) ;
- Le secteur « Roi de Cocagne » (équipements publics, relogement de gens du voyage, activités agricoles).
- Plusieurs parcelles le long de la RD14 (jusqu'à 368 logements, renouvellement urbain).

Le développement urbain se concentre le long de la RD14, dans le secteur de la gare, et en extension urbaine au Nord (nouveaux logements Bocquet 2), au Sud (nouveau groupe scolaire) et à l'Est du territoire (nouveau siège de la CA Val Parisis).

L'articulation du PLU avec les autres plans/schémas/programmes est traitée dans l'évaluation environnementale doc 2.3 pages 124 à 167.

Le dossier étudie la compatibilité avec le SDRIF (avec la conclusion « partiellement compatible », en raison de la localisation du secteur Bocquet 2 au Nord et pas comme prévu au Sud-Ouest, mais tenant compte de l'autre secteur d'urbanisation préférentielle, de la volonté de densification dans l'enveloppe urbaine, et de la densification proche des deux gares de Pierrelaye et Montigny-Beauchamp), avec le SDRIF-E (avec la conclusion « globalement compatible », justifiée notamment en regard des OR57, OR83, OR84, OR86 et 87, OR92bis et OR98 comme développé dans le doc 2.3), adopté par les élus de la Région en septembre 2024 et approuvé par le Conseil d'Etat le 12 juin 2025.

La réalisation des projets encadrés par l'OAP Gare, qui comprend donc la réhabilitation d'espaces délaissés ne peut pas aggraver les problèmes d'insécurité. Le projet de PLU (OAP Gare page 22) mentionne « environ 300 logements avec entre 25% et 30% de logements sociaux ».

Les objectifs me semblent donc justifiés.

6.7 OAP : AUTRES OBSERVATIONS

6.7.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

IDF Nature lettre du 20 mai C1	OAP nouveau groupe scolaire, OAP Bocquet 2, consommation d'espaces naturels	OAP Bocquet 2 : le « périmètre semble chevaucher le périmètre du PRIF et obérer la préservation d'un espace tampon entre le projet de forêt de Maubuisson et le secteur à urbaniser ». OAP nouveau groupe scolaire : les parcelles AI222 et AI226 appartiennent au PRIF. « La mise en œuvre d'un projet urbain sur ce site viendrait fragiliser la fonctionnalité agricole de cette zone ». Le « projet actuellement présenté ne rentre pas » dans le cadre de l'utilité publique. Aussi IDF Nature « confirme ne pas donner une suite favorable à la demande de cession des
--------------------------------	---	---

		terrains en sa possession » et « émet un avis réservé au projet de révision du PLU ».
--	--	---

Commentaire CE sur la consommation d'ENAF

La consommation d'espaces naturels pour l'OAP nouveau groupe scolaire est prévue par le SDRIF, comme expliqué page 128 du doc 2.3 évaluation environnementale.

Mon analyse sur la consommation d'ENAF figure au §6.8.

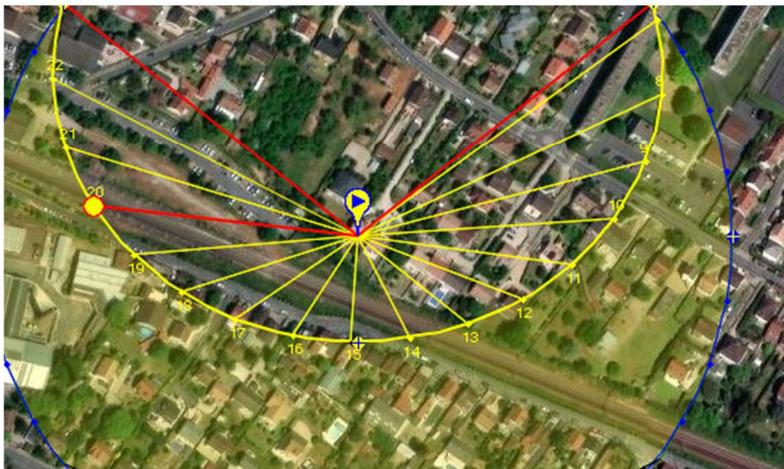
De plus comme développé au 7.1.1 l'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le chiffrage de cette consommation d'espace projetée pendant la période couverte par le projet de révision, en intégrant l'ensemble des dispositions du PLU susceptibles de générer une consommation des espaces agricoles ou naturels. La réponse de la ville et mon analyse sont à la suite aux § 7.1.1 et 7.1.2.

R6 perm 1 registre M. Virlogeux + Mails	OAP Gare	Estime que la hauteur prévue fera de l'ombre à sa propriété et entrainera une baisse de luminosité pour toutes les maisons du quartier de la rue de Malassis. Demande la création à cet endroit d'un poste de police municipale armée. Redoute une dévalue de son bien.
--	----------	--

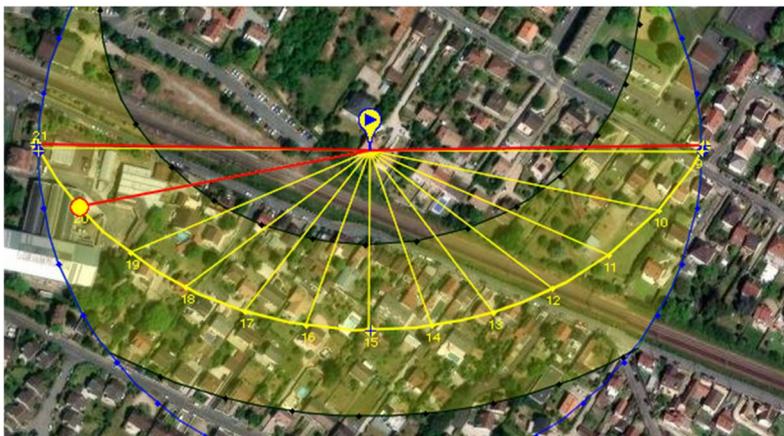
Commentaire CE sur les ombres portées : il s'agit de R+3+A soit 17m (règlement p40) ; prenant pour exemple la parcelle située 28 rue de Malassis je constate sur Géoportail-urbanisme qu'elle est à 40m à l'Est de l'implantation Est de l'immeuble de 17m maxi, soit un angle de vision de 23°.

Selon le site <https://www.sunearthtools.com/>, le 20/06/2025 à 20h le soleil est à 26° au-dessus de l'horizon à l'Ouest, puis à 16° à 21h.

Date:	20/06/2025 GMT2	
coordonnées:	49.0187756, 2.1572266	
localisation:	Rue du Général de Gaulle, Résidence du Petit Bois, Pierrelaye, Argenteuil, Val- d'Oise, Île-de-France, France métropolitaine, 95480, France	
heure	Elevation	Azimut
06:46:48	-0.833°	51.45°
7:00:00	0.89°	53.94°
8:00:00	9.34°	64.84°
9:00:00	18.58°	75.35°
10:00:00	28.27°	86.01°
11:00:00	38.08°	97.56°
12:00:00	47.6°	111.18°
13:00:00	56.12°	128.8°
14:00:00	62.36°	153.02°
15:00:00	64.38°	183.69°
16:00:00	61.22°	213.28°
17:00:00	54.29°	235.77°
18:00:00	45.45°	252.24°
19:00:00	35.82°	265.24°
20:00:00	26°	276.5°
21:00:00	16.39°	287.07°
22:00:00	7.3°	297.64°
22:59:19	-0.833°	308.56°



Le 20/03/2025 l'angle de 26° est atteint juste après 18h et le soleil est au Sud-Ouest, donc n'a pas encore atteint le nouvel immeuble, vu de l'adresse prise en exemple.



12:00:00	27.79°	127.33°
13:00:00	34.75°	142.92°
14:00:00	39.41°	160.83°
15:00:00	41.03°	180.4°
16:00:00	39.31°	199.95°
17:00:00	34.56°	217.8°
18:00:00	27.55°	233.31°
19:00:00	19.05°	246.79°
20:00:00	9.67°	258.9°
21:00:00	-0.1°	270.34°

J'en conclus qu'il y a une ombre portée par le nouvel immeuble, probablement entre mai et juillet, et après 20h. Cela ne me semble pas porter atteinte à la jouissance des propriétés du quartier des Malassis.

O1 Perm 2 (oral)	OAP roi de cocagne	Interroge sur le projet d'EHPAD sur zone A ; estime élevée la hauteur R+4 du siège CAVP. <i>Commentaire CE : le site est proche de la gare de Montigny-Beauchamp donc à un endroit propice à la densification ; par ailleurs aucun argument n'est avancé</i>
---------------------	--------------------	---

		<i>pour estimer quel serait le nombre maximal de niveaux admissible.</i>
O3 Perm 3 (oral)	OAP gare	Habitant proche de la gare qui demande des précisions sur l'OAP, et veut garder accès par portillon au parking. <i>Commentaire : la réponse semble positive au vu des documents du dossier examinés.</i>
R16 courrier de Mme Tellier + perm 3	OAP gare	OAP Gare : question de l'accès aux bâtiments situés derrière les R+2 à l'ouest du site, du devenir de la boulangerie du 3 pl. du 8 mai 1945 et de l'accessibilité des constructions situées derrière. Recommande la vigilance sur les nouveaux R+2 entourés de bâtiments protégés <i>Commentaire : à prendre en compte par les aménageurs selon les règles du futur PLU et les explications au besoin du service urbanisme</i>
O5 Perm 3 oral	UBa proche gare	Questions sur OAP, favorable au PLU
O7 Perm 4 oral	OAP gare et Bocquet 2	Examen en commun des OAP, pas d'observation déposée, pas d'opposition.
Perm 4 R15 registre M. Antares	UP6	Demande d'information concernant les projets situés avenue du Général Leclerc
R17 lettre Mme Harzic	OAP roi de Cocagne	Implantation d'un projet d'intérêt général sur 0.5 ha classés en zone A : il faudrait justifier la consommation de cet espace ou prévoir une compensation, et étant donné que l'OAP RdC consomme 2.13 ha et les aires publiques d'accueil des gens du voyage 1.78 ha ; il convient de ne pas consommer plus d'espace naturel ou agricole ailleurs dans les dix ans. <i>Commentaire CE : faute d'information complémentaire je suppose qu'il s'agit du projet développé par R13. Le sujet de la consommation d'ENAF est abordé plus loin.</i>
R20 perm 5 registre	OAP Bocquet 2	Deux représentants des habitants du chemin du Bocquet souhaitent « que l'on reconsidère l'implantation de l'immeuble en R+3 et de l'espace vert qui est derrière », « par respect pour les pavillons en face ». <i>Commentaire : l'espace vert est situé entre la construction en R+3 et la future forêt de Maubuisson ; il forme un espace de transition. L'argument présenté est que les maisons actuelles souhaitent avoir devant elles un espace vert plutôt qu'un parking. L'OAP cherche à mettre en avant l'intérêt général (par exemple la création d'un pôle santé qui bénéficiera au voisinage) et il peut ne pas correspondre aux intérêts particuliers, même bien compréhensibles. Le futur quartier Bocquet2 a suscité des observations lors de la concertation cf « annexe à la délibération tirant le bilan de la concertation » p8 et p23 relatives aux mobilités et aux circulations et une remarque sur l'accès aux plans. L'OAP Bocquet2 présenté en réunion publique le 2/12/24 ne correspond plus à l'OAP définitive soumise à enquête. Cette évolution n'est pas anormale. L'espace vert reste du côté de la future forêt de Maubuisson.</i>
O8 Perm 5 (oral)	OAP gare	Doubler la capacité du parking de la gare <i>Commentaire : l'OAP gare comprend l'aménagement d'espaces de stationnement publics paysagers (doc 4 p23)</i>

6.7.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Les « autres observations sur les OAP », commentées ci-avant, ne me semblent pas devoir entraîner une évolution du projet.

6.8 CONSOMMATION D'ENAF (ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS)

6.8.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

IDF Nature lettre du 20 mai C1	OAP nouveau groupe scolaire, OAP Bocquet 2, consommation d'espaces naturels	Avis réservé Le SDRIF E est en cours de validation, il mentionne « des éléments d'armature verte à sanctuariser, la création d'un espace vert d'intérêt régional et des continuités écologiques à préserver, auxquels il serait opportun de faire référence dans le cadre de cette révision ». Le PRIF (périmètre régional d'intervention foncière) « pourrait être mentionné dans les outils contribuant à l'atteinte de l'objectif de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers ».
R17 lettre Mme Harzic	OAP roi de Cocagne	Implantation d'un projet d'intérêt général sur 0.5 ha classés en zone A : il faudrait justifier la consommation de cet espace ou prévoir une compensation, et étant donné que l'OAP RdC consomme 2.13 ha et les aires publiques d'accueil des gens du voyage 1.78 ha ; il convient de ne pas consommer plus d'espace naturel ou agricole ailleurs dans les dix ans.

6.8.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

La consommation d'ENAF par ce projet de révision du PLU est appréciée diversement.

Comme développé dans le document 2.2 « justification des choix retenus » page 57, la surface totale N+A baisse de 2,3 ha au profit de U+1AU. Il est cependant difficile de trouver ou retrouver le détail de cette consommation.

Il faut remarquer que les nouveaux secteurs Ngv ne « consomment » pas d'ENAF car restent en zone N. De même le projet Bocquet 2 était en zone AU.

La consommation de l'OAP Roi de Cocagne est annoncée de 2,13 ha (MRAe et mémoire en réponse de la ville à la MRAe cf. §7.1.1 ci-après). D'après mes calculs la consommation d'ENAF dans l'OAP est de 2,5 ha max.

La consommation de surfaces A ou N serait donc ventilée comme suit :

Objet	Détails	Bilan tel que présenté par la ville	Bilan revu conso ENAF
Nouveau groupe scolaire	2,6 ha de A à 1Aue et N (dont 1Aue=1,75)	1,75	1,75
Demandes à la parcelle	3 ha	A voir	Max 3
OAP Roi de Cocagne	1,4 + 1,1 max EHPAD	2,5	2,5
Trou Poulet UAE ex Na (Les Patelles)			2,4
ER27	Pas clair		Max 0,4
ER2	Zone N	0,14	0,14

ER8	Zone UE comme dans PLU actuel	0,44	0
ER25	Zone A	0,12	0,12
ER4	Zone N	0,04	0,04
ER21	Zone N	0,23	0,23
ZAE Primevères		0	0
Total conso ENAF		5,22	Max 10,58
Autour du cimetière			- 0,7
Autour de bocquet2	Estimation		-1,45
Conso nette			8,43

La consommation de l'OAP Roi de Cocagne correspond à l'espace A qui devient 1AUs ; je l'ai estimée en faisant la somme des surfaces prises sur Géoportail-urbanisme des parcelles qui me semblent constituer 1AUs (parcelles AV176 à 181). Le résultat est de 13 323m² arrondi à 1,4 ha.

La mesure sur Géoportail-urbanisme de la surface zone A dans le PLU actuel est de 2,5 ha. J'en déduis que la surface consommée max en ENAF avec l'EHPAD serait de 2,5 ha max.

Remarques

- Ce bilan ne comprend pas l'ER1 agrandissement du bassin de retenue (au profit du SIARE) qui reste en zone N pour 1,478 ha.
- Comme décidé après enquête publique du 5 mars au 4 avril 2024, une extension du cimetière est prévue en utilisant « les parcelles AB200, AB452, AB454, AB502 et AB503, lesquelles sont disponibles et jouxtent le cimetière existant, ce qui permettra de créer 125 places supplémentaires sur une superficie d'environ 935 m² » (rapport d'enquête publique E24000002/95). Ces parcelles passent de UP à UE avec le projet de révision. Par ailleurs les parcelles au Sud et à l'Ouest du cimetière qui étaient UP dans le PLU actuel deviennent N avec le projet de révision. Ils s'agit des parcelles AB513 (pour l'essentiel de 6243 m²) et AB677 (1009 m²), soit un gain en ENAF d'au moins 0,7 ha.

En conclusion la consommation d'ENAF de ce projet de révision du PLU serait au maximum de 5 à 6 ha, consommation à laquelle il faudrait ajouter les demandes individuelles. Le PADD fixe l'objectif de consommation de 14,04 ha pour les 10 à 15 prochaines années (doc 3 p).

6.9 CORRECTIONS MATERIELLES

6.9.1 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

R17 lettre Mme Harzic	Règlement	Erreurs matérielles : corriger p6 UAG* par UAg*, p11 division parcellaire corriger la dernière phrase, p17 corriger nom et adresse de GRTgaz, p17 corriger par « de l'autoroute », p26 tableau ligne 1 corriger pour demander la respect des règles du §15 p25, supprimer p32 que les bornes enterrées de l'alinéa bio-déchets doivent être accessibles aux camions de collecte, corriger pour que les schémas p40 pour UAg* figurent des R+2+C et pas R+1°C, corriger p126 par « tout arbre de haute tige », corriger p135 par « aux entreprises », la liste des ER p145 n'est pas la même que celle qui est sur le plan de zonage <i>ou dans le doc 2.2 p83.</i>
-----------------------	-----------	--

Commissaire-enquêteur	Règlement	Revoir numérotation des sous-paragraphes dans le règlement où on constate de nombreuses incohérences (exemples pages 38 à 41, 61, 63, 64, 114, 121 etc.) Voir l'utilité de reprendre les dispositions générales du règlement dans les dispositions par zone (cas de UA)
-----------------------	-----------	--

6.9.2 COMMENTAIRES

Les erreurs matérielles devront être corrigées.

6.10 AUTRES QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

6.10.1 QUESTIONS POSEES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les réponses de la Ville figurent en encadré.

J'ai posé les questions suivantes avant ouverture de l'enquête publique :

- A la comparaison des surfaces des OAP UP1 à UP6, il semble que la surface annoncée dans le doc 4 (en m²) est toujours inférieure à celle annoncée dans le doc 2.3 page 59 (en ha). Pourquoi ?

Nous devons reprendre les données issues de l'évaluation environnementale qui ont été confirmées par notre pôle SIG. Elles sont plus fiables que celles inscrites dans les OAP.

- Il ne me semble pas que les prescriptions de la zone Nf du PLU après sa mise en compatibilité avec la DUP de la forêt de Maubuisson se retrouvent dans le projet de règlement révisé: Nf2 vers N1.2, Nf6 vers N2.1, Nf7 vers N2.2, Nf9 vers N2.4, Nf10 vers N2.5, Nf11 vers N2.7, Nf12 vers N3.1. Est-ce exact ?

C'est exact, le sous-secteur particulier Nf a été supprimé car la zone de la forêt doit en théorie être régie par les mêmes prescriptions qu'une zone naturelle. Il s'agit d'une simplification du zonage facilitant la lecture et la compréhension du dispositif réglementaire. L'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation PPA demande que le zonage Nf soit restitué mais ne demande pas la reprise de toutes les prescriptions. La commune pourra répondre ou non à ces demandes dans le cadre de la reprise du dossier entre l'arrêt et l'approbation.

- le nombre de logements de la commune varie selon les documents; le nombre de logements qui sert de base pour le calcul du nombre supplémentaire demandé par le SDRIF E est de combien et de quelle année ?
 - dans le doc 2.1 p 85 diagnostic socio-économique, on indique 3748 logements en 2019 doc 2.1 Page intro cadre SDRIF-E : on annonce 3477 logements, avec obligation d'en créer 17% en plus soit 674 d'ici 2040 (base recensement 2021) *ce qui fait un calcul sur la base de 3965 et pas 3477. Plus bas on lit " 3971 logements en 2021 pour 140.37 ha d'espace d'habitat"*
 - dans le doc 2.2 p19 on annonce 3477 logements, avec obligation d'en créer 17% en plus soit 674 (*ce qui semble faux sur la base de 3477*) d'ici 2040 (base recensement logements INSEE 2021), et lié à OR57 du SDRIF E
 - dans le doc 2.3 P 140 OR57 accroissement densité résidentielle : on redit 3971 logements en 2021 selon INSEE, les secteurs de projet permettent 668 logements soit + 17% (*et pas 674 comme dit dans le doc 2.1*)

Nota l'INSEE sur le site cartoviz donne bien 3971 logements en 2021



Superposition des deux plans ci-dessus :

On constate ce qui suit

- La partie Sud de la zone A est prévue d'être à terme un secteur de développement de nouvelles activités économiques (voire d'un EHPAD), donc ne sera plus A
- Le secteur de logements R+1+C s'étend sur une zone A
 - On peut se demander pourquoi maintenir le zonage A.
- Le secteur de pérennisation des activités économiques existantes comprend une zone urbaine UBa
- L'emplacement réservé 27 (création d'une voirie au profit de la CAVP) prévu par le plan de zonage est réparti dans l'OAP entre R+1+C (logements existants) et R+2 (secteur de développement de nouvelles activités économiques, voire d'un EHPAD)
- Cet ER n'est sauf omission jamais cité dans l'OAP ni dans le doc 2.2 justification des choix retenus p52, ni dans le courrier de la CAVP en tant que PPA.

En conséquence la surface des zones U et AU du projet de révision du PLU est de 252,52 ha (Cf. doc 2.2 p57) soit +2.31 ha, mais l'impact de l'OAP Roi de Cocagne n'a pas été selon moi pris en compte.

Les PPA ont fait de nombreuses observations sur cet OAP.

- La CAVP demande de modifier la légende de l'OAP pages 29 et 30 (Roi de Cocagne) et les schémas comme suit « la mise en œuvre du projet du siège Val Parisis d'une part et de l'habitat adapté d'autre part sont prévus à court terme...les secteurs d'activités économiques et d'agriculture hors sol correspondent à des réflexions de plus long terme » et d'autres modifications des légendes et des schémas
- Le SMAPP demande la modification du plan de zonage, avec en particulier modification du périmètre de l'OAP Cocagne
 - Secteur du Roi de Cocagne : suppression du secteur de l'OAP qui ne peut pas porter sur le périmètre de la forêt de Maubuisson ;

- Le SMAPP demande
 - une modification de l'OAP pages 29 et 30 (suppression de la noue et des jardins partagés),
- Le SMAPP demande la reformulation dans l'OAP page 29 de la légende comme suit «assurer les conditions du relogement des gens du voyage impactés par l'aménagement de la forêt de Maubuisson »,
- Le SMAPP s'interroge sur le chevauchement le long du chemin du Roi de Cocagne d'un ER au profit de la CAVP avec le périmètre de la DUP SMAPP.
- Par ailleurs R17 sur l'implantation d'un projet d'intérêt général sur 0,5ha classés en zone A estime qu'il faudrait justifier la consommation de cet espace ou prévoir une compensation, et étant donné que l'OAP RdC consomme 2,13ha et les aires publiques d'accueil des gens du voyage 1,78ha, il convient de ne pas consommer plus d'espace naturel ou agricole ailleurs dans les dix ans.
- *Commentaire CE : faute d'information complémentaire je suppose qu'il s'agit du projet développé par R13. Le sujet de la consommation d'ENAF est abordé plus loin.*
- R13 dans un mémoire déposé relatif à un projet d'EHPAD en R+3 dans le secteur Roi de Cocagne demande de modifier la rédaction de l'OAP (schéma et légende) :
 - P29 légende inférieure concernant le secteur « R+2 » pour séparer les activités d'agriculture et introduire un « projet d'intérêt collectif à très court terme »
 - P29 et p30 remplacer R+2 par R+3 et supprimer les traits relatifs à la perméabilisation et les voies de desserte (parcelle AV240)
 - P29 légende de droite pour le secteur « activités économiques » en introduisant « à court terme un projet d'intérêt collectif »
 - P30 légende inférieure corriger comme p29 et ajouter « afin de permettre l'implantation d'un projet d'intérêt collectif, la mise en place de ce zonage UAE* sera intégrée à la révision en cours »
 - Demande de définir un sous-secteur UAE* (« secteur défini pour l'implantation d'un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale en plus des activités économiques ») correspondant au secteur « R+2 » de l'OAP
 - Demande de modifier doc 5 règlement p81 le tableau des destinations de UAE pour autoriser en UAE* les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Demande de prévoir sur le schéma de l'OAP pages 29 et 30 un « accès entrée/sortie de véhicules » pour le sous-secteur AUE*
- *Commentaire CE sur R13 : ces modifications sont importantes mais ne me semblent pas modifier l'économie du projet de révision du PLU.*

Commentaire général sur l'OAP Roi de Cocagne

Si la ville souhaite favoriser l'installation d'un EHPAD, les dispositions préconisées par R13 doivent être prises en compte. La consommation d'ENAF reste modérée. Par ailleurs les modifications demandées par le SMAPP doivent aussi être prises en compte, car je ne vois pas de contradiction entre les positions. La reformulation demandée par la CAVP me semble aussi pouvoir s'intégrer sans difficulté.

Je regrette cependant, appuyé en cela par la comparaison faite entre le schéma de l'OAP et le plan de zonage, et aussi par le nombre de remarques des PPA, que la présentation des pages 29 et 30 soit particulièrement peu claire. Je reconnais que l'enjeu pour la population de Pierrelaye est faible, la zone étant éloignée du centre-ville.

6.10.5 REMARQUES SUR LE PADD (DOC 3)

Il comporte 6 axes thématiques qui sont chacun déclinés en 5 à 10 items. Cependant le doc 2.2 « justification des choix retenus » qui présente la traduction du PADD dans le dispositif réglementaire aux pages 58 à 63 ne reprend que un à quatre item par axe (avec comme titre « les principales évolutions »). Certains items semblent importants mais ne sont pas repris comme par exemple « engager la création d'un nouveau quartier d'habitation bocquet 2 », « préserver les corridors entre les réservoirs de biodiversités et les corridors fonctionnels », « accompagner la mise en œuvre de la forêt de Maubuisson », « préserver les espaces agricoles fonctionnels situés entre RD14 et A15 hors site de projet », « favoriser l'habitat inclusif -résidences seniors ».

La Ville pourrait compléter le doc 2.2 en ce sens, ce qui renforcerait la justification des choix retenus.

7 RAPPEL DES AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Cette synthèse hors *commentaires* et appréciations a figuré dans le PV de synthèse.

7.1 MRAE

7.1.1 AVIS ET MEMOIRE EN REPONSE

La MRAe a transmis l'avis APPIF-2025-043 du 23/04/2025.

Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse du 19/05/2025, présent dans le dossier soumis à enquête dès l'ouverture de l'enquête. Le mémoire reprend chacune des recommandations de la MRAe.

Les recommandations de l'Autorité environnementale sont reprises en vert et gras.

La réponse de la ville est en encadré.

Cette révision du PLU vise notamment à atteindre une population communale de 12 700 habitants d'ici 2035, soit environ 2 700 habitants supplémentaires, nécessitant la création d'environ 1 070 logements nouveaux.

Le développement urbain de la commune s'effectue au sein de l'enveloppe urbaine, en particulier le long de la RD14 et dans le secteur de la gare, ainsi qu'en extension urbaine avec des projets situés au nord (Bocquet 2), au sud (groupe scolaire) et à l'est du territoire (Roi de Cocagne).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- les déplacements et les pollutions associées.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- (1) approfondir l'analyse des incidences de la production massive de logements supplémentaires sur le territoire de la commune (bilan énergétique et carbone, émissions de polluants atmosphériques, mobilités, etc.) ;
- (4) présenter les solutions de substitution raisonnables et leur analyse comparative au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;

- (10) et (11) évaluer les incidences du projet de PLU sur l'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques, et définir des mesures d'évitement ou de réduction significative de cette exposition par référence aux valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a établi un risque avéré pour la santé.

Dans le détail :

(1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences de la production massive de logements supplémentaires sur le territoire de la commune (bilan énergétique et carbone, émissions des polluants atmosphériques, mobilités, etc.).

L'évaluation environnementale devrait être plus approfondie sur les incidences de la production de 1000 logements supplémentaires, notamment en termes de bilan carbone, de consommation énergétique et de mobilités. Les mesures ERC proposées ne sont pas suffisamment détaillées et leur efficacité n'est pas démontrée.

Réponse ville

Sans connaissance précise des projets qui seront réalisés et les conditions techniques de leur réalisation, le PLU n'est pas en mesure d'apprécier de manière quantitative les incidences sur le bilan énergétique et des émissions. Cependant une évaluation de l'impact carbone est ajoutée

(2) Reprendre le dispositif de suivi (RP, tome 3, p. 170 à 176) en dotant les indicateurs de valeurs cibles afin de les rendre opérationnels

Réponse ville

L'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivi en lien avec les thématiques ayant un enjeu après mesures. Ces indicateurs comportent un « état zéro » quantifié

(3) L'Autorité environnementale recommande de mieux décrire l'articulation du projet de révision du PLU avec le futur Sdrif-e, et notamment de garantir l'atteinte des objectifs de préservation de l'armature verte, des continuités écologiques et des espaces agricoles.

L'articulation avec les documents de rang supérieur est présentée dans l'évaluation environnementale (RP, tome 3, p. 124 à 167).

Le dossier mentionne que le PLU est « *partiellement compatible avec le Sdrif en raison de la localisation du secteur d'urbanisation « Bocquet 2 » au Nord de la commune* » (RP, tome 3, p. 129).

Sdrif-e : D'après la carte « *maîtriser le développement urbain* », un seul secteur d'urbanisation préférentielle (pastille semi-pleine, représentant un potentiel de 10 ha) est localisé au nord de la commune, correspondant au projet « Bocquet 2 ». Il n'y a plus de pastille d'urbanisation au sud de la RD14. Le secteur compris entre la RD14 et l'autoroute A15 est en partie compris dans l'armature verte à sanctuariser (OR 2). Les espaces agricoles de ce secteur sont à préserver (cf. la carte « *développer l'indépendance productive régionale* » et l'orientation OR 12).

La description de l'articulation du projet de révision avec le futur Sdrif-e en cours de validation par décret en Conseil d'État est insuffisante pour garantir l'atteinte des objectifs de préservation de l'armature verte et des espaces agricoles sur les secteurs situés au sud de la RD14 (OAP « Nouveau groupe scolaire ») et à l'est du territoire (ZAE des Primevères).

Réponse ville

Comme évoqué en page 130 de l'évaluation environnementale, le secteur de la ZAE des Primevères est circonscrit à l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, le secteur de la ZAE des Primevères n'impacte pas la préservation de l'armature verte du SDRIF-E.

Quant au secteur d'OAP dédié au nouveau groupe scolaire, celui-ci est inscrit au sein de l'armature verte du SDRIF-E. Une partie du secteur est inscrit en zone naturelle et en élément paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permettant de faire un tampon entre l'espace pavillonnaire et l'équipement scolaire et de conserver l'îlot vert en préservant les espaces boisés existants. L'OAP sectorielle du secteur préserve cet îlot vert et un espace vert de plein-terre. Une lisière arborée avec les espaces agricoles existants est demandée. Ainsi, seuls 1,2 ha sont constructibles. Or, le règlement écrit de la zone 1AUe prévoit une emprise au sol de 80% maximal et un coefficient de pleine-terre de 15% minimum. Ainsi, le secteur sera artificialisé à hauteur 1,02 ha maximum.

Au regard de la densité de l'enveloppe urbaine et des secteurs dédiés à l'accueil de la population à l'horizon 2035, aucun secteur en dehors de l'armature verte ne pouvait accueillir ce projet d'intérêt général.

Le secteur dédié pour le nouveau groupe scolaire est à environ 10 minutes à pied de la gare. La proximité de cet équipement avec les futures constructions à destination d'habitation permet de limiter l'utilisation de la voiture thermique.

Enfin, pour rappel, le décret d'application du SDRIF-e n'étant pas passé au moment de l'arrêt du PLU de Pierrelaye, le document supra-communal qui s'applique est le SDRIF 2013. Ce document identifie 2 pastilles d'urbanisation préférentielle et permet à la commune de pouvoir réaliser une consommation totale de 50 ha d'espaces naturels et agricoles sur ce secteur. La commune a donc fait un choix raisonnable conséquent en préservant la quasi-totalité de ces espaces et en consommant uniquement 1,2 hectares des 50 hectares autorisés.

(4) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix opérés par le projet de PLU, en particulier l'emplacement du nouveau groupe scolaire, par la présentation de solutions de substitution raisonnables et de leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

À titre d'exemple, le dossier ne justifie ni l'emplacement, ni l'organisation du nouvel équipement scolaire au regard des objectifs de protection de l'environnement (limiter la consommation d'espace, protéger les milieux naturels et de la biodiversité, limiter l'exposition au bruit, etc.). D'après l'évaluation environnementale, le secteur correspond à des terres agricoles non polluées, comprises entre la RD14 et l'autoroute A15. Il se situe en bordure d'un espace boisé. Pour justifier son choix, le dossier se contente de rappeler que ce nouvel équipement répond à un besoin démographique et à la volonté de réaliser cet équipement au sud de la commune, à proximité de la gare de Pierrelaye (RP, tome 2, p.43).

Réponse ville

En plus de la réponse ci-avant, il est précisé que le cœur d'îlot vert sera préservé dans le cadre du projet à la fois par une zone N et un espace paysager protégé.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- **reconsidérer le chiffrage de cette consommation d'espace projetée pendant la période couverte par le projet de révision, en intégrant l'ensemble des dispositions du PLU susceptibles de générer une consommation des espaces agricoles ou naturels ;**
- **justifier le dimensionnement de l'extension de la ZAE des Primevères sur des espaces agricoles et naturels au regard de l'analyse de l'inventaire des zones d'activité et de leurs possibilités de densification à l'échelle de la communauté d'agglomération du Val Parisis.**

La consommation d'espace

S'appuyant sur les données du portail de l'artificialisation des sols, le dossier indique qu'entre 2011 et 2020, la commune a consommé 16,5 ha d'Enaf, notamment pour la réalisation du quartier « Bocquet 1 » au nord et la construction de la résidence du « Petit Bois » à l'est (RP, tome 3, p.31).

S'agissant de la consommation d'Enaf projetée, le dossier estime que 14,04 ha d'Enaf seront consommés entre 2024 et 2035, sur les secteurs suivants :

- « le secteur « Roi de Cocagne » : 2,13 ha ;
- le secteur « Trou Poulet » et l'emplacement réservé n°27 dédié à la création d'un pôle d'équipements : 1,76 ha ;
- le secteur « Bocquet 2 » : 7,6 ha ;
- l'emplacement réservé n°2 dédié à une piste cyclable : 0,17 ha ;
- l'emplacement réservé n°8 dédié à l'extension du cimetière : 0,44 ha ;
- l'emplacement réservé n°25 dédié à la création d'un espace public : 0,15 ha ;
- les Stecal [secteur de taille et de capacité limitées] Ngv relatifs aux aménagements dédiés à l'habitat des gens du voyage (hors secteur inscrit dans le secteur Roi de Cocagne et secteurs d'ores et déjà urbanisés) : 1,78 ha ».

Le calcul ne semble pas tenir compte de certains secteurs, susceptibles de consommer des espaces agricoles et naturels pendant la durée couverte par le projet de révision (jusqu'en 2035) :

- les emplacements réservés n°4 et 21 situés en zone agricole
- L'extension de la ZAE des Primevères dans le cadre de la ZAD (décision CM 5 février 2025)

Réponse ville

Le secteur de la ZAE des Primevères est circonscrit à l'enveloppe urbaine existante. Le périmètre inscrit dans la ZAD est classé en zone naturelle et agricole au sein du projet de révision générale du PLU de Pierrelaye. Ainsi, l'aménagement de la ZAD devra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU. A cette occasion, la surface à aménager sera classée en zone à urbaniser et sera comptabilisée dans la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU.

Au regard de l'occupation des sols actuelle de la commune, les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers à destination de l'urbanisation sont :

- Le secteur « Roi de Cocagne » : 2,13 ha,
- Le secteur « Trou Poulet » et l'emplacement réservé n°27 dédié à la création d'un pôle d'équipements : 1,76 ha,
- Le secteur « Bocquet 2 » : 7,6 ha,
- L'emplacement réservé n°2 dédié à une piste cyclable : 0,14 ha,
- L'emplacement réservé n°4 dédiés à l'agrandissement d'un terrain de jeu polyvalent : 0,04 ha,
- L'emplacement réservé n°8 dédié à l'extension du cimetière : 0,44 ha,
- L'emplacement réservé n°21 dédié à la requalification de la sente piétonne : 0,23 ha
- L'emplacement réservé n°25 dédié à la création d'un espace public : 0,12 ha,
- Les STECAL Ngv dédiés aux aménagements dédiés à l'habitat des gens du voyage (hors secteur inscrit dans le secteur Roi de Cocagne et secteurs d'ores et déjà urbanisés) : 1,78 ha.

Une ZAD est actuellement en cours sur le secteur de la ZAE des Primevères pour permettre à la fois son extension et sa requalification. Néanmoins, la référence à l'extension de la ZAE sera revue et amoindrie dans l'OAP thématique Environnement. En effet, la commune propose de scinder la légende relative à l'extension de la ZAE en deux perspectives distinctes : d'une part, l'extension de l'accueil d'activités économiques pour l'espace situé en zone A et quelques parcelles en zone N à l'angle de la RD14 et la RD106 (détournée par les pointillés rouges). D'autre part, la préservation des espaces boisés ainsi que le traitement de la lisière pour le reste du zonage N situé au sein de la ZAD (en vert foncé).

Sur la pleine-terre : (6) Réaliser un diagnostic de pleine terre et évaluer les incidences des règles de pleine terre.

Réponse ville : Un indicateur de suivi sera ajouté pour la mise en œuvre du coefficient de pleine-terre.

(7) L'Autorité environnementale recommande, pour la complète information du public, de reprendre les dispositions réglementaires introduites par la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement forestier.

Le projet d'aménagement forestier porté par le syndicat mixte SMAPP a été déclaré d'utilité publique et a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU en vigueur 10. Les principales évolutions des documents d'urbanisme portent sur la création d'un sous-secteur (Nf), commun à l'ensemble des communes concernées, avec l'instauration de règles spécifiques (règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur maximum des constructions) afin d'autoriser des constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt, notamment la construction de tours d'observation démontables. Le PLU révisé ne reprend pas l'ensemble des dispositions réglementaires introduites par la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Le projet d'aménagement forestier nécessite un zonage plus précis que le classement en zone naturelle.

La commune s'engage à identifier les points manquants et de répondre favorablement aux demandes de l'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la reprise du sous-secteur Nf et des règles spécifiques permettant d'autoriser les constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt.

Sur les paysages : (8) Milieux naturels et paysages : Préserver les espaces agricoles et naturels, notamment dans le cadre du projet d'aménagement forestier de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

Réponse ville : la commune s'engage à améliorer la cartographie visant à protéger dans le cadre de l'OAP thématique Environnement les franges urbaines et rurales à préserver.

Néanmoins, la commune ne souhaite pas cartographier les cônes de vue dans les sites mutables et/ou secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP sectorielle de sorte à ne pas bloquer d'éventuels projets.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter l'ensemble des déplacements effectués à l'échelle de la commune, soit internes au territoire, soit en lien avec les territoires alentour, et d'en évaluer les parts modales,
- présenter les cheminements piétons et cyclables existants et leur évolution dans le cadre du PLU révisé,
- évaluer les incidences du projet de révision du PLU sur les modes de déplacement.

Réponse ville

Bien qu'aucune étude spécifique ne soit réalisée sur la commune, l'agrégation des données existantes et les différentes orientations des documents cadres ont permis la prise en compte des enjeux liés au développement des mobilités décarbonées dans la limite des compétences du PLU. Les leviers pour agir sur les enjeux en matière de mobilités relèvent de la compétence de la Région Île-de-France et de la Communauté d'Agglomération Val Parisien en tant qu'autorité organisatrice des mobilités. Ces politiques sont portées par d'autres documents que le document d'urbanisme du PLU.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter des simulations des niveaux de bruit auxquels les futurs habitants sont susceptibles d'être exposés du fait des projets prévus dans les secteurs d'OAP du PLU révisé,
- évaluer le nombre de mois en bonne santé perdus du fait de cette exposition, en s'appuyant sur les travaux de Bruitparif et de l'Observatoire de santé d'Île-de-France,
- définir et évaluer, pour chaque secteur destiné à être densifié, les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour limiter leur exposition au bruit à des niveaux inférieurs aux valeurs déterminées par l'OMS au-delà desquelles il est porté atteinte à la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs.

Les mesures d'évitement et de réduction du bruit apparaissent insuffisantes.

Le dossier ne comporte aucune simulation des niveaux de bruits auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers. Pour la bonne information du public, le dossier devra être complété sur ces aspects et présenter une évaluation des conséquences sanitaires

Il importe que le PLU mette en place les conditions d'un urbanisme favorable à la santé, par référence aux valeurs établies par l'OMS, y compris, s'agissant des nuisances sonores, lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, et à tout le moins, qu'il informe en toute transparence les habitants de la commune sur les effets sanitaires de l'exposition au bruit.

Réponse ville

Pour rappel, à l'échelle du PLU, des mesures d'évitement et de réduction face aux incidences potentielles de nuisances sonores ont été mises en œuvre. Le PLU révisé a mis en place les mesures possibles pour réduire l'exposition au bruit. La caractérisation plus précise de la réduction de l'exposition aux nuisances sonores devra être intégrée dans le cadre des projets de construction.

Sur la pollution de l'air : (11) Évaluer les incidences du PLU sur les modes de déplacement et les pollutions sonores et atmosphériques.

Réponse ville

La commune, en connaissance de son territoire, a ainsi intégré au sein de son PADD une orientation en matière de santé et de pollution de l'air : Porter une attention particulière sur les espaces de respiration dans l'espace urbain pour limiter, voire réduire, les îlots de chaleur urbaine.

Cela se traduit concrètement au sein du dispositif réglementaire par des principes en faveur de la mobilité douce et des transports en commun concourant à la réduction des déplacements en voiture au sein du règlement et de l'OAP Mobilités (cf. recommandation 9).

Au regard des éléments inscrits dans le règlement et dans les OAP sectorielles et thématiques, le PLU intègre l'ensemble des prescriptions existantes aujourd'hui permettant de réduire l'impact des pollutions sur la qualité de l'air.

Les leviers pour agir sur ces enjeux sanitaires liés à la pollution de l'air relèvent d'autres politiques qui ne sont pas de compétence communale notamment la politique en matière de mobilité dont la compétence est à la Région Île-de-France et à la Communauté d'Agglomération Val Parisien en tant qu'autorité organisatrice des mobilités. Ces politiques sont portées par d'autres documents.

7.1.2 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE

La ville a répondu point par point aux recommandations de la MRAe et le mémoire en réponse était disponible.

En particulier la ville justifie l'implantation du nouveau groupe scolaire par la faible surface artificialisée, la description des éléments environnementaux p28 de l'OAP (le cœur d'ilot vert sera préservé dans le cadre du projet à la fois par une zone N et un espace paysager protégé), la proximité de cet équipement avec les futures constructions à destination d'habitation.

Un bilan de la consommation d'ENAF est proposé.

La commune s'engage à identifier les points manquants et de répondre favorablement aux demandes de l'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la reprise du sous-secteur Nf et des règles spécifiques permettant d'autoriser les constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt.

La caractérisation plus précise de la réduction de l'exposition aux nuisances sonores devra être intégrée dans le cadre des projets de construction.

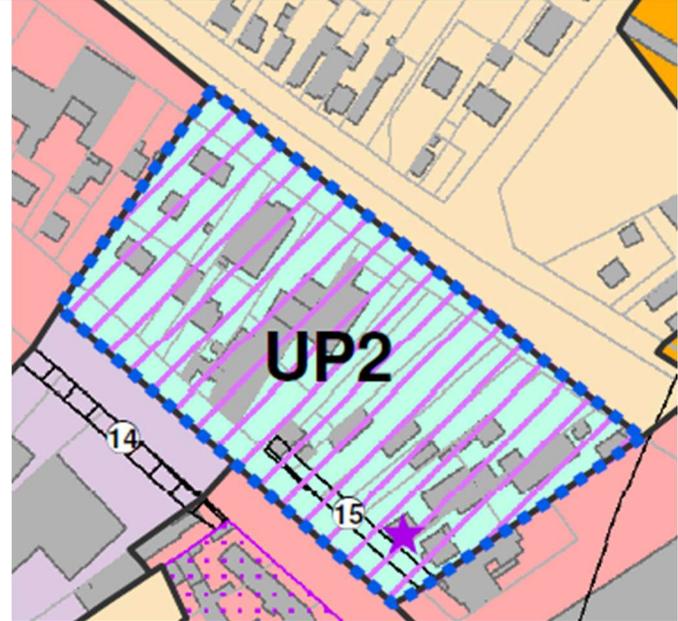
7.2 PPA : AVIS REÇUS AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE ET INSERES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Les avis reçus après ouverture et avant clôture ont été traités au §3.

7.2.1 PREFECTURE DU VAL D'OISE : AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE

Avis favorable « sous réserve prise en compte des observations » :

- Les marges de recul prescrites par le règlement UP 2.1.1 et les ER 15 18 19 20 ne semblent pas toujours cohérentes avec les schémas des OAP
- *Commentaire CE : les ER sont des aménagements paysagers, selon le règlement p90 pour UP5 les constructions doivent être implantées en retrait de 10m vis-à-vis de la RD14, pour UP2, UP4 et UP6 en retrait de 10m, pour UP1 et UP5 en retrait de 4m , et pour UP3 selon le front bâti*
- *L'examen des OAP montre que :*
 - *ER15 dans UP2 : L'ER passe devant l'élément bâti remarquable qui semble en retrait de 10m par rapport à la chaussée*

	<p><i>Selon le règlement p90 les constructions doivent être implantées en retrait de 10m</i></p>
	<p><i>L'ER passe devant l'élément bâti remarquable qui semble en retrait de 10m par rapport à la chaussée ; cependant sa forme rectangulaire du plan de zonage semble trop simplifiée</i></p>

- *ER18 et ER20 dans UP4 : la nouvelle construction à l'Ouest est-elle trop proche de la rue ?*

	<p><i>Selon le règlement p90 les constructions doivent être implantées en retrait de 10m pour UP4</i></p>
--	---

	<p><i>La nouvelle construction de gauche semble trop proche de la rue, tout en étant assez en retrait de la RD14</i></p>
--	--

- *ER19 dans UP3 il y a respect du front bâti*

	<p><i>Selon le règlement p90 les constructions doivent être implantées et pour UP3 selon le front bâti</i></p>
--	--



Il ne semble pas y avoir de contradiction avec le règlement

- *Conclusion : le schéma de l'OAP UP4 doit être revu*
- *La surface du sous-secteur Nes a diminué ce qui place des terrains de sport en zone N : il s'agit de vérifier/justifier Nes dans le plan de zonage*
- *Commentaire CE : il est exact que les terrains de sport se retrouvent en zone N et comme règlement p109 dit que les équipements sportifs sont interdits en N il faut rectifier le plan de zonage*
- *Le site TERSEN route de Conflans est placé en zone A qui interdit stockage à ciel ouvert et carrières ; les dispositions doivent être ici vérifiées et justifiées ,*
- *Commentaire CE : le site en question semble être plutôt en zone UAE mais à côté il y a des stockages ciel ouvert et carrières classés A et que la CAVP demande de classer N*
- *Les carrières localisées par annexe 7.1.c devraient être reprises intégralement dans le plan de zonage et l'arrêté préfectoral doit être inclus dans les pièces du PLU*
- *Commentaire CE : modification du dossier à faire*
- *La zone de protection de 50 m par rapport aux lisières du Bois Brûlé ne paraît pas nécessaire car le secteur sera boisé.*
- *Commentaire CE : à rectifier dans le plan de zonage*

7.2.2 IDFM : RECOMMANDATION

Il est recommandé au-delà de 500m d'une gare de ne pas exiger plus d'une place pour 55m² de surface de plancher ; or le PLU demande de réaliser au moins une place par tranche de 40 m².

7.2.3 CORMEILLES EN PARISIS : AVIS FAVORABLE

7.2.4 DEPARTEMENT : AVIS FAVORABLE AVEC DEUX PRESCRIPTIONS

- *Accès depuis et vers RD : le dispositif de fermeture doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m pour tous les logements collectifs (UP et Cocagne).*

« Ces prescriptions concernent tous les projets de logements collectifs ayant un accès sur route départementale, notamment ceux présents dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : du secteur de la RD 14 et Roi de Cocagne ».

- *Bocquet 2 : lien doux, éviter les espèces exotiques envahissantes.*

« Le nouveau quartier Bocquet2 devra assurer un lien doux entre zone urbaine et zone naturelle. Il conviendra de ne pas avoir recours à des espèces exotiques envahissantes ».

- Remarque : l'inventaire du patrimoine mentionné page 32 du diagnostic n'est pas en annexe.
- *Commentaire CE : selon le doc 2.1 p32 (diagnostic et état initial de l'environnement) « la liste exhaustive du bâti remarquable sera disponible en annexes du PLU ».*

7.2.5 CHAMBRE D'AGRICULTURE : AVIS DEFAVORABLE

- La préservation des espaces agricoles fonctionnels situés entre la RD14 et l'A15 est inscrite dans le PADD mais le caractère fonctionnel n'est justifié nulle part dans le dossier, d'autant plus qu'aucun diagnostic de l'activité agricole n'est fait dans le rapport de présentation.
- Incohérences entre classement A et usage des sols dans 5 cas identifiés par carte
 - Un ensemble de parcelles (AK243, 244, 246, 247, 274, 276) classées A manifestement non agricoles (*correspond au secteur TERSEN de l'avis de la Préfecture et de la CAVP*)
 - Parcelles AR874, 875, 876, 877, 852 et partiellement 891 classées A qui sont des parkings
 - Parcelle AP349 classée N, anciennement Nf, qui devrait être classée A *cf. R22 + commentaire AP349 semble dans le périmètre du SMAPP*
 - Parcelle AP366 classée N, anciennement Nf, qui devrait être classée N (*cf. R22*)
 - Une partie de la parcelle **AR42**, classée N, anciennement Nf, qui devrait être classée N (*cf. R24*)
- Demande à modifier certains articles du règlement : A 2.5 (pour les hauteurs autoriser au moins 12m voire plus au lieu de 10m), A 2.7 (ne pas réglementer les clôtures), A 3.1 et A 3.2 (stationnements).

7.2.6 CDPENAF AVIS FAVORABLE AVEC REMARQUES :

- Autoriser pour la hauteur des constructions agricoles au moins 12m
- Revoir la cohérence zone A et l'interdiction des carrières (sur le chemin des glaises une sablière en zone A) : parcelles AK 119, 120, 121 classées A. *Commentaire CE : les carrières sont interdites en zone A comme en zone N*

7.2.7 RTE : DEMANDE

Demande « 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 : »

- Plan de zonage : « Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :
 - 2,5 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines
 - 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines à double circuit
 - 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV ».

7.2.8 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL PARISIS (CAVP) : DEMANDES

- Demande d'interdire certaines destinations pour UAE : casses ou réparations ou activités automobiles, lieux de culte
- Demande d'inciter à la mutualisation des stationnements et à la désimperméabilisation des ZAE

- Remarque que le tableau des ER dans le règlement comporte des anomalies avec le plan de zonage
- Estime que la marge de recul de 10 m semble trop élevée pour la zone UAE (*règlement p83 retrait de 10m par rapport à l'alignement*)
- Demande de rallonger l'ER 3 et fixer sa largeur à 5m
- Demande de préciser la légende de l'OAP p.7, et ajouter 2 flèches sur OAP environnement p.6
- Propose pour le parc d'activité des petites vignes de créer un emplacement réservé en vue d'un équipement dédié à l'économie circulaire
- Propose de créer un emplacement réservé dans la ZAE des Marcots pour renaturer les parcelles artificialisées
- Demande dans le secteur TERSEN pour les parcelles AK243 244 245 246 247 (« occupation et défrichements illégaux de très grande ampleur ») de reclasser de A à N et prévoir un emplacement réservé pour renaturation ; *commentaire CE : voir réserve de la Préfecture*
- Demande de modifier la légende de l'OAP pages 29 et 30 (Roi de Cocagne) et les schémas comme suit « la mise en œuvre du projet du siège Val Parisis d'une part et de l'habitat adapté d'autre part sont prévus à court terme...les secteurs d'activités économiques et d'agriculture hors sol correspondent à des réflexions de plus long terme » et d'autres modifications des légendes et des schémas
- Demande des précisions sur les hauteurs de l'habitat adapté et propose une règle
- Demande des précisions sur règlement de la zone 1AUs pour intégrer des usages privés de façon accessoire (activités lucratives comme la mise à disposition payante de certains espaces du siège de la CAVP)
- Demande d'ajouter les chemins ruraux sur le plan
- Propose l'ajout à l'OAP mobilités p.10 de flèches pour les traversées piétonnes et deux intentions cyclables chemin des Bœufs et rue Joseph Wresinski
- Demande des corrections dans le doc 2.1 (diagnostic et état initial de l'environnement) sur la gestion des déchets, les ressources en eau et le potentiel énergétique
- Suggère un ajout au doc 2.2 justification des choix retenus
- Demande des précisions ou ajouts dans doc 2.3 évaluation environnementale
- Propose un ajout à l'introduction du doc 5 règlement.

7.2.9 SMAPP : DEMANDES, SUGGESTIONS, QUESTIONS

Il s'agit de la délibération du comité syndical du 4 avril 2025.

Sur la forêt de Maubuisson :

- Demande que le zonage Nf instauré en 2019 soit maintenu
- Demande l'utilisation systématique du nom « forêt de Maubuisson »
- Demande modification du plan de zonage, avec en particulier modification du périmètre de l'OAP Roi de Cocagne
 - Secteur du Roi de Cocagne : suppression du secteur de l'OAP qui ne peut pas porter sur le périmètre de la forêt de Maubuisson ;
 - Secteur de la Chaise au Renard : l'inscription graphique pour la protection de la lisière de forêt n'est pas utile du fait du zonage Nf et de l'extension future de ce bois par l'aménagement de la forêt de Maubuisson ,
 - Les Sillières centre : la zone Nzh a des limites différentes par rapport à l'information figurant dans l'annexe 7.3.m
 - Les Sillières Ouest : la zone Nzh ne correspond pas avec une information figurant dans l'annexe 7.3.m ; Ce secteur pourrait se révéler très contraignante pour la mise en valeur future de la maison de cantonniers et des aménagements d'accueil du public depuis la RD 411.
- Demande

- une modification de l'OAP pages 29 et 30 (suppression de la noue et des jardins partagés),
- la reprise dans le règlement page 109 des termes du PLU actuel concernant l'autorisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et des installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables,
- une plus grande diversité des types de clôture, définis en page 116 du règlement, pour permettre notamment une délimitation plus hermétique entre la forêt de Maubuisson et les zones Ngv, *commentaire cependant il faut respecter la loi 2023-54 du 2/2/2023*
- Suggère une modification du règlement page 114 pour que, en matière de réglementation de hauteur, soit apportée à la règle « R+1 » une précision avec une donnée chiffrée .

Par ailleurs :

- Demande la reformulation du point relatif à la prise en compte des gens du voyage (RP pages 10 et 52, PADD page 7), comme suit « maintenir les zones dédiées à l'accueil des gens du voyage relocalisés pour permettre l'aménagement de la forêt de Maubuisson. », demande la reformulation dans l'OAP page 29 de la légende comme suit « assurer les conditions du relogement des gens du voyage impactés par l'aménagement de la forêt de Maubuisson », demande la reformulation du règlement zone Ngv page 110 « de façon à permettre l'aménagement des conditions d'accueil (terrains familiaux, logements adaptés...) pour les gens du voyage impactés par le projet de boisement conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur »
- Demande la modification de l'OAP page 10 sur les réseaux cyclables sur le chemin des Bœufs et sur le chemin de Saint-Prix
- Pose deux questions sur le changement de zonage de Nh à N au lieu-dit Les Patelles (extrême Ouest de la commune), et sur le chevauchement le long du chemin du Roi de Cocagne d'un ER au profit de la CAVP avec le périmètre de la DUP SMAPP.

7.2.10 APPRECIATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES AVIS DES PPA

La ville doit examiner les observations de la préfecture. La levée de la réserve découle de l'examen et de la prise en compte des observations après vérification. D'après mon analyse il est indispensable d'effectuer certaines modifications.

- Le schéma de l'OAP UP4 doit être revu.
- Il faut rectifier le plan de zonage pour que les terrains de sports soient placés en secteur Nes.
- Les carrières localisées par l'annexe 7.1.c devraient être reprises intégralement dans le plan de zonage et l'arrêté préfectoral doit être inclus dans les pièces du PLU

Les deux prescriptions du département sont à prendre en compte.

Les demandes du SMAPP sur la forêt de Maubuisson sont à prendre en compte. Les modifications des OAP p10 (mobilités) et p29-30 (Roi de Cocagne) sont à prendre en compte. L'ER21 semble vu les documents placé sur des parcelles relevant du SMAPP et son statut doit être précisé ou revu.

La ville doit répondre aux observations de la Préfecture, de la CAVP et de la CDPENAF au sujet de la cohérence zone A et l'interdiction des carrières (sur le chemin des glaises une sablière en zone A, parcelles AK 119, 120, 121 classées A. *Commentaire CE : les carrières sont interdites en zone A comme en zone N. La CAVP demande le classement en N.*

Je suis favorable à la demande de la chambre d'agriculture : modifier certains articles du règlement : A 2.5 (pour les hauteurs autoriser au moins 12m voire plus au lieu de 10m), A 2.7 (ne pas réglementer les clôtures *mais cependant il faut respecter la loi 2023-54 du 2/2/2023*), A 3.1 et A 3.2 (stationnements).

Les autres remarques, suggestions, demandes sont à évaluer par la ville.

8 CLOTURE DU REGISTRE, ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

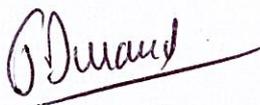
Le 23 juin à 17h j'ai procédé à la clôture du registre papier.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 1^{er} juillet à M. le Maire de Pierrelaye et à M. le Directeur Général des Services de la ville (1 exemplaire papier et un fichier transmis par mail).

A la suite d'un échange téléphonique, Mme la Directrice de l'urbanisme et du foncier m'a confirmé le 18 juillet par courriel que « la commune renonce à la faculté de produire un mémoire en réponse » au « procès-verbal de synthèse des observations produites dans le cadre de la révision de droit commun du PLU ».

Le 24 juillet 2025

François Durand



Reçu par *Monsieur le Maire,*

Michel Vallade
Le *25 juillet 2025*



CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 OBJET DE L'ENQUETE

1.1 INTRODUCTION

La ville de Pierrelaye se situe à une vingtaine de kilomètres de Paris et de la Défense. Elle compte 9 998 habitants (Insee 2021) et fait partie de la communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP). La ville est desservie par les lignes transilien H et C, avec la gare de Pierrelaye située en centre-ville. L'urbanisation du territoire s'est concentrée au centre-ouest de la commune. L'habitat comprend des secteurs pavillonnaires et des secteurs d'habitat collectif, grands ensembles ou collectifs urbains plus récents. Les activités économiques sont regroupées en polarités sur les franges du tissu urbain ou du territoire.

Le PLU actuel a été approuvé le 2 juillet 2013, puis modifié (modification n°1) le 7 novembre 2017, puis mis en compatibilité le 24 février 2020 (par arrêté préfectoral) ; la modification simplifiée n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal du 21 mai 2025.

1.2 OBJET

La présente enquête publique porte sur la révision du PLU de la ville de Pierrelaye.

Les objectifs de la révision ont été définis par la délibération de prescription de la révision du PLU du 29 juin 2021. Ces objectifs ont été traduits par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en orientations.

1.3 ENJEUX

Les enjeux décrits par le PADD sont de « consolider une identité de ville à la campagne tout en promouvant une ville inclusive ». Il s'agit de « fixer le cadre d'un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources, limitant la consommation énergétique des bâtiments et favorisant les énergies renouvelables ». La traduction des enjeux concernera « la préservation des caractéristiques du centre-bourg », la « maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires », « des projets d'aménagements plus vertueux », le développement des « circulations douces », la pérennisation et le développement de l'offre commerciale », la promotion de « l'économie sociale et solidaire ». Le PADD « fixe l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles à 14,04 ha ».

Le projet de PLU comprend deux OAP thématiques « environnement » et « mobilités » et dix OAP sectorielles.

Les OAP sectorielles comprennent 6 sites de projet en renouvellement urbain situés le long de la RD14, le secteur gare, le secteur Bocquet 2, le nouveau groupe scolaire et le secteur Roi de Cocagne.

Les projets des OAP sont prévus en deux phases.

Phase 1 :

- Groupe scolaire
- 300-350 logements Bocquet 2 et 150 logements gare (total 450-500)
- 30 logements MOUS dans le secteur Roi de Cocagne (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Elle a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. C'est une prestation d'ingénierie dont le champ favorise la prise en considération de situations très diverses comme l'accès au logement de gens du voyage sédentarisés).

Phase 2 :

- 50-100 logements Bocquet 2,

- 150 logements gare
- Jusqu'à 368 logements en zone UP

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION

La décision n°E25000026/95 du 9 avril 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy désigne pour l'enquête publique « révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye » M. François Durand comme commissaire-enquêteur et M. Christian Oudin comme commissaire-enquêteur suppléant.

2.2 PREPARATION DE L'ENQUETE ET ORGANISATION

Après échanges téléphoniques le 9 avril avec le service urbanisme de la ville, j'ai été reçu le 22 avril par ce service pour une présentation générale de la révision du PLU, suivie d'une visite en voiture de la ville. A cette occasion nous avons pu voir les lieux des OAP et les principaux quartiers de la ville.

Le 24 avril par téléphone nous avons établi les dates définitives de l'enquête et des permanences.

J'ai été reçu par M. Vallade, Maire de Pierrelaye, le 20 mai à 14h45 avant la première permanence. Monsieur le Maire a notamment évoqué l'intérêt et la localisation du nouveau groupe scolaire, ainsi que le projet Bocquet 2.

L'enquête publique est organisée par l'arrêté municipal n°2025-128 du 25 avril 2025, d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye. L'enquête publique est prescrite du mardi 20 mai 2025 à 8h30 au lundi 23 juin 2025 à 17h.

2.3 PUBLICITE

Les parutions légales ont été faites comme suit, comme mentionné dans les attestations de parution « Les Echos Le Parisien Services » :

- Le 2 mai 2025, Les Echos
- Le 2 mai 2025 Le Parisien
- Le 26 mai 2025, Les Echos
- Le 26 mai 2025 Le Parisien

J'ai constaté le 6 juin la présence d'un affichage sur deux panneaux administratifs devant et à côté de la mairie.

2.4 PERMANENCES

L'enquête s'est tenue du 20 mai 2025 (8h30) au 23 juin 2025 (17h) conformément à l'arrêté municipal du 25 avril 2025. Les permanences se sont déroulées sans aucun incident. Elles ont eu lieu soit dans la salle des mariages de la mairie (permanences 1 et 2), soit au service urbanisme (permanences 3 à 5).

Le début de la 3ème permanence a vu une forte affluence, qui a été gérée au mieux par le service urbanisme en disposant des chaises supplémentaires dans le hall d'entrée.

Les documents le plus utilisés pour répondre aux questions sont le rapport de présentation (pièce 2.2 justification des choix), les OAP (pièce 4), le règlement écrit (pièce 5), le plan de zonage (pièces 6).

2.5 BILAN DES OBSERVATIONS

Cette enquête a suscité 39 contributions dédoublonnées soit 31 observations écrites (registre, courrier, mémoire déposé ou envoyé par mail, message par mail) et 8 observations exclusivement orales.

J'ai reçu 62 personnes en cinq permanences de 3 heures (ou 2h45 pour la 2^{ème}), compte non tenu que certaines personnes sont venues plusieurs fois. Cela a représenté 38 entretiens séparés.

Permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'entretiens
20/05 de 15h30 à 18h30	10	6
24/05 de 9h à 11h45	11	6
6/06 de 14h à 17h	13	9
12/06 de 9h à 12h	15	9
23/06 de 14h à 17h	13	8

Pour mémoire la boîte courriel associée à l'enquête a reçu 4 courriels après la clôture de l'enquête dont un doublon. J'ai lu ces courriels et j'ai constaté que deux courriels portaient sur les observations orales reçues en cours d'enquête. J'ai traité cette double contribution selon les informations présentées à l'oral.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 23 juin à 17h j'ai procédé à la clôture du registre papier.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 1er juillet à M. le Maire de Pierrelaye et à M. le Directeur Général des Services de la ville (1 exemplaire papier et un fichier transmis par mail).

A la suite d'un échange téléphonique, Mme la Directrice de l'urbanisme et du foncier m'a confirmé le 18 juillet par courriel que « la commune renonce à la faculté de produire un mémoire en réponse » au « procès-verbal de synthèse des observations produites dans le cadre de la révision de droit commun du PLU ».

2.7 ENSEIGNEMENTS

2.7.1 PARTICIPATION

39 observations ont été recueillies dont 8 uniquement orales. Je compte pour une seule observation les éventuelles contributions multiples de même origine visant à compléter les premiers éléments, et les observations orales confirmées par écrit à la suite.

Les 39 observations sont réparties comme suit. 8 observations ont été faites par mail ou courrier exclusivement (C1 à C8). 8 observations ont été faites par oral exclusivement (O1 à O8). 23 observations sont répertoriées dans le registre papier, référencées R1 à R24, éventuellement associées à des compléments par mail ou par oral, sachant que R18 et R19 sont regroupées car il s'agit de la même demande.

2.7.2 ORIENTATION DES CONTRIBUTIONS

Nombre d'observations défavorables au projet de révision du PLU : 3

Nombre d'observations émettant des réserves sur le projet de révision du PLU : 3

Nombre d'observations demandant des changements sur des points précis sans pour autant remettre en cause le projet : 26

Nombre d'observations favorables au projet : 3

Nombre d'observations neutres : 4

Cette évaluation reste indicative.

2.7.3 ORIGINE DES CONTRIBUTIONS

Particuliers : 30

Associations : 0

Pétitions : 0

Opérateurs immobiliers : 6

Personnes publiques : 3

2.8 RAPPEL DES AVIS MRAE ET PPA

2.8.1 MRAE

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- les déplacements et les pollutions associées.

Le mémoire en réponse de la ville figure dans le dossier soumis à enquête. Les principaux éléments sont :

- Sans connaissance précise des projets qui seront réalisés et les conditions techniques de leur réalisation, le PLU n'est pas en mesure d'apprécier de manière quantitative les incidences sur le bilan énergétique et des émissions. Cependant une évaluation de l'impact carbone est ajoutée.
- Le secteur d'OAP dédié au nouveau groupe scolaire est inscrit au sein de l'armature verte du SDRIF-E. Une partie du secteur est inscrit en zone naturelle et en élément paysager à protéger, permettant de faire un tampon entre l'espace pavillonnaire et l'équipement scolaire et de conserver l'îlot vert en préservant les espaces boisés existants. le secteur sera artificialisé à hauteur 1,02 ha maximum.
- La commune s'engage à identifier les points manquants et de répondre favorablement aux demandes de l'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la reprise du sous-secteur Nf et des règles spécifiques permettant d'autoriser les constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt.
- La commune s'engage à améliorer la cartographie visant à protéger dans le cadre de l'OAP thématique Environnement les franges urbaines et rurales à préserver.
- La commune a intégré au sein de son PADD une orientation en matière de santé et de pollution de l'air. Cela se traduit concrètement au sein du dispositif réglementaire par des principes en faveur de la mobilité douce et des transports en commun concourant à la réduction des déplacements en voiture au sein du règlement. le PLU intègre l'ensemble des prescriptions existantes aujourd'hui permettant de réduire l'impact des pollutions sur la qualité de l'air.
- Les leviers pour agir sur ces enjeux sanitaires liés à la pollution de l'air relèvent d'autres politiques qui ne sont pas de compétence communale.

2.8.2 PPA

La Préfecture a donné un avis favorable sous réserve de prendre en compte cinq remarques demandant des vérifications ou ajustements. Le département fait deux prescriptions. IDFM, le département, la CDPENAF font des recommandations. Le SMAPP, RTE et la CAVP font un certain nombre de

demandes, notamment sur le règlement et l'OAP Roi de Cocagne. La chambre d'agriculture émet un avis défavorable relevant certaines incohérences entre le classement A et l'usage des sols, regrettant l'absence de diagnostic de l'activité agricole et demandant des ajustements du règlement de la zone A.

Les demandes et propositions du SMAPP et de la CAVP sont nombreuses et détaillées.

3 SYNTHÈSES ET APPRÉCIATIONS SUR LES SUJETS EN DEBAT

3.1 APPRÉCIATIONS PARTIELLES ISSUES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1.1 DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE DE PARCELLES

Les demandes (de consommation d'ENAF) portent sur des surfaces totales de 30063 m² soit 3 ha.

Par principe les parcelles non bâties ne devraient pas être rendues constructibles car ce serait de l'extension d'artificialisation. Les parcelles déjà bâties de façon régulière pourraient être régularisées selon la réalité du terrain notamment la possibilité d'accès à un assainissement collectif à un coût supportable. Les parcelles comportant des constructions irrégulières ne devraient pas être régularisées.

Il est possible que dans le passé certains terrains « mités » ont été régularisés comme constructibles. Plusieurs personnes l'ont signalé comme une injustice.

La Ville est a été invitée à prendre position sur les différentes observations ou demandes par le PV de synthèse, mais n'a pas produit de mémoire en réponse.

Pour les raisons mentionnées dans le rapport (« commentaires CE ») j'estime que :

- Il est admissible de donner une suite favorable aux observations
 - O2 uniquement pour les parcelles AI493 et 498 (pas de consommation d'ENAF)
 - R11 (surface inférieure à 0,03ha, en face et à côté de pavillons).
- Sans être défavorable il me semble prématuré de donner une suite favorable à la demande R7 (même situation que R11 mais à moins de 50m de la lisière de la future forêt de Maubuisson).

Les autres demandes ne me semblent pas devoir faire l'objet d'une suite favorable. Selon les cas il peut s'agir de parcelles a priori incluses dans la DUP SMAPP en vue de la forêt de Maubuisson, de parcelles situées à moins de 50m de la lisière de la future forêt de Maubuisson, de parcelles agricoles non bâties, de parcelles qui n'ont pas d'accès aux réseaux

3.1.2 MODIFICATIONS DEMANDEES EN VUE DE FACILITER LES PROJETS

Ces observations concernent le zonage, le règlement, les OAP.

Tous ces projets sauf R13 ont pour objectif de créer des logements ou des hébergements en densification ou sur des zones à urbaniser.

Sur chacune des demandes, mon analyse, telle que développée dans le rapport, est la suivante.

Mon appréciation est favorable :

- OAP pôle gare zone UAg (R2) : corrections à faire, précisions ou assurances à apporter
- 2 et 4 rue Victor Hugo (C4 et C5) : correction de zonage, instauration de secteur de hauteur spécifique

- OAP pôle gare zone UAg* (R10) : modification de la valeur du secteur de hauteur spécifique, ajustement des règles sur le stationnement, les implantations, les logements traversants et le pourcentage d'espace de pleine terre
- OAP Bocquet 2 (R23) : autoriser les PAV même s'ils apparaissent surdimensionnés, l'impact étant a priori nul.
- OAP Roi de Cocagne (R13) : modifier l'OAP.

Mon appréciation sur R12 est favorable car il s'agit de conserver une porte cochère, mais sans savoir comment modifier le règlement pour accéder à la demande sauf en traitant le cas particulier lors de l'autorisation d'urbanisme. Il ne me semble pas possible d'en faire un cas général.

3.1.3 AUTRES OBSERVATIONS SUR LE REGLEMENT

Sur la proposition de R17 (création d'un sous-secteur Ngv*) qui est : « pour la zone Ngv, propose de créer un sous-secteur Ngv* pour les sites de relogement des gens du voyage, et d'y appliquer les règles prévues pour Ngv. Pour les autres sites Ngv, propose d'appliquer les règles actuelles de Nh » mon appréciation est plutôt négative. En effet la zone Nh (PLU en vigueur) autorise « les constructions à destination de logement (y compris les annexes), l'installation de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage ». Cette proposition n'est pas motivée. Je ne vois pas pourquoi il y aurait des secteurs de relogement des gens du voyage d'une part et des secteurs autorisant l'installations de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage d'autre part Les équipements pour l'accueil des gens du voyage sont gérés par la CAVP. Un équipement de 26 places de caravanes se situe sur la commune de Pierrelaye (zonage Ngv).

A propos des espaces paysagers protégés, ensembles bâtis ou éléments remarquables, selon le doc 2.1 p32 (diagnostic et état initial de l'environnement) « la liste exhaustive du bâti remarquable sera disponible en annexes du PLU ». Il serait utile d'avoir la liste des bâtiments avec * (« élément bâti ponctuel remarquable ») et leur adresse. Le règlement p18 dit que ces éléments bâtis ponctuels sont repérés sur le plan de zonage (doc 6) ; j'en compte 4 au sud de la RD14, 3 entre la RD14 et la voie ferrée dont 1 en UP2 (cité OAP p16 comme élément bâti remarquable), et 2 au nord de la voie ferrée. Les 2 au nord sont peut-être les deux repérés dans l'OAP gare p22 par les deux étoiles (citées comme « les maisons en meulière existantes »). Par ailleurs la maison à l'angle Boucher/Thibivilliers pourrait être protégée. Le plan de zonage (doc 6) semble exclure cette maison des éléments bâtis ponctuels remarquables.

Plusieurs maisons de la rue Georges Boucher sont proposées pour intégrer les ensembles bâtis, urbains, paysagers remarquables, à juste titre à mon avis. La ville doit prendre position.

3.1.4 EMPLACEMENTS RESERVES

R1 demande la modification de l'ER23 pour qu'il concerne uniquement la parcelle 575, et non pas la parcelle 576 qui est en UBa (habitat pavillonnaire diffus) ; en faire un parking me semble peu adroit alors que la parcelle 575 est en partie imperméabilisée.

R21 (la CAVP) demande l'instauration d'un ER chemin des Epigneaux, « porte d'entrée de la forêt de Maubuisson », « partiellement occupé sans droit ni titre » et « jonché de déchets ».

Il me semble qu'il faut donner une suite favorable aux demandes R1 et R21. La liste de ER du règlement est à corriger.

3.1.5 DENSIFICATION, LOGEMENTS SOCIAUX, MOBILITES

Concernant l'augmentation du nombre de logements, comme il est exposé dans le rapport de présentation la révision du PLU vise à atteindre une population de 12 700 habitants d'ici 2035,

nécessitant la création de 1 070 logements supplémentaires. Les principaux projets d'aménagement concernent :

- Le secteur « Bocquet 2 » (400 logements, équipements publics, parc) ;
- Le « secteur gare » (300 logements, restructuration des espaces publics) ;
- Le secteur « Nouveau groupe scolaire » (écoles, centre de loisirs, gymnase) ;
- Le secteur « Roi de Cocagne » (équipements publics, relogement de gens du voyage, activités agricoles).
- Plusieurs parcelles le long de la RD14 (jusqu'à 368 logements, renouvellement urbain)

Le développement urbain se concentre le long de la RD14, dans le secteur de la gare, et en extension urbaine au Nord (nouveaux logements Bocquet 2), au Sud (nouveau groupe scolaire) et à l'Est du territoire (nouveau siège de la CA Val Parisis).

L'articulation du PLU avec les autres plans/schémas/programmes est traitée dans l'évaluation environnementale doc 2.3 pages 124 à 167.

Le dossier étudie la compatibilité avec le SDRIF (avec la conclusion « partiellement compatible », en raison de la localisation du secteur Bocquet 2 au Nord et pas comme prévu au Sud-Ouest, mais tenant compte de l'autre secteur d'urbanisation préférentielle, de la volonté de densification dans l'enveloppe urbaine, et de la densification proche des deux gares de Pierrelaye et Montigny-Beauchamp), avec le SDRIF-E (avec la conclusion « globalement compatible », justifiée notamment en regard des OR57, OR83, OR84, OR86 et 87, OR92bis et OR98 comme développé dans le doc 2.3), adopté par les élus de la Région en septembre 2024 et approuvé par le Conseil d'Etat le 12 juin 2025.

La réalisation des projets encadrés par l'OAP Gare ne peut pas aggraver les problèmes d'insécurité. Le projet de PLU (OAP Gare page 22) mentionne « environ 300 logements avec entre 25% et 30% de logements sociaux ».

Les objectifs me semblent donc justifiés.

3.1.6 AUTRES OBSERVATIONS SUR LES OAP

La consommation d'espaces naturels pour l'OAP nouveau groupe scolaire est prévue par le SDRIF, comme expliqué page 128 du doc 2.3 évaluation environnementale.

Mon analyse sur la consommation d'ENAF figure au §6.8 du rapport.

De plus comme développé au 7.1.1 du rapport l'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le chiffrage de cette consommation d'espace projetée pendant la période couverte par le projet de révision, en intégrant l'ensemble des dispositions du PLU susceptibles de générer une consommation des espaces agricoles ou naturels. La réponse de la ville et mon analyse sont à la suite aux § 7.1.1 et 7.1.2.

Sur l'ombre portée des nouvelles constructions de l'OAP Gare, J'en conclus qu'il y a une ombre portée par le nouvel immeuble, probablement entre mai et juillet, et après 20h. Cela ne me semble pas porter atteinte à la jouissance des propriétés du quartier des Malassis.

Pour l'OAP Bocquet 2 l'espace vert est situé entre la construction en R+3 et la future forêt de Maubuisson ; il forme un espace de transition. L'argument présenté est que les maisons actuelles souhaitent avoir devant elles un espace vert plutôt qu'un parking. L'OAP cherche à mettre en avant l'intérêt général (par exemple la création d'un pôle santé qui bénéficiera au voisinage) et il peut ne pas correspondre aux intérêts particuliers, même bien compréhensibles.

Les « autres observations sur les OAP », commentées dans le rapport, ne me semblent pas devoir entraîner une évolution du projet.

3.1.7 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

La consommation d'ENAF par ce projet de révision du PLU est appréciée diversement.

Comme développé dans le document 2.2 « justification des choix retenus » page 57, la surface totale N+A baisse de 2,3 ha au profit de U+1AU. Il est cependant difficile de trouver ou retrouver le détail de cette consommation.

Il faut remarquer que les nouveaux secteurs Ngy ne « consomment » pas d'ENAF car restent en zone N. De même le projet Bocquet 2 était en zone AU.

La consommation de l'OAP Roi de Cocagne est annoncée de 2,13 ha (MRAe et mémoire en réponse de la ville à la MRAe

La consommation de l'OAP Roi de Cocagne correspond à l'espace A qui devient 1AUs ; je l'ai estimée en faisant la somme des surfaces prises sur Géoportail-urbanisme des parcelles qui me semblent constituer 1AUs (parcelles AV176 à 181). Le résultat est de 13 323m² arrondi à 1,4 ha.

La mesure sur Géoportail-urbanisme de la surface zone A dans le PLU actuel est de 2,5 ha. J'en déduis que la surface consommée max en ENAF avec l'EHPAD serait de 2,5 ha max.

La consommation d'ENAF serait comme calculé dans mon rapport de 5,1 ha (essentiellement nouveau groupe scolaire et nouvelle zone UAE qui remplace Na au Trou Poulet) + 2,5 ha dans l'OAP Roi de Cocagne + 3 ha de demandes à la parcelle. J'ai identifié 2,15 ha qui passent A ou N (autour de Bocquet 2, autour du cimetière).

Le doc 2.2 annonce 2,3 ha de consommation à date de rédaction du document ; mon calcul donne 5,45 ha sans les demandes à la parcelle (qui feraient augmenter la consommation), sans les espaces rendus A ou N non identifiés (qui feraient baisser la consommation) et avec une consommation maximale dans le secteur Roi de Cocagne en vue des projets prévus (siège de la CAVP) ou projetés (EHPAD).

Ce bilan me semble raisonnable.

En conclusion la consommation d'ENAF de ce projet de révision du PLU serait au maximum de 5 à 6 ha, consommation à laquelle il faudrait ajouter les demandes individuelles. Le PADD fixe l'objectif de consommation de 14,04 ha pour les 10 à 15 prochaines années (doc 3 p).

3.1.8 CORRECTIONS MATERIELLES

Elles concernent le règlement.

3.2 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR CERTAINS ELEMENTS DU DOSSIER

3.2.1 OBSERVATIONS

Les prescriptions de la zone Nf du PLU après sa mise en compatibilité avec la DUP de la forêt de Maubuisson ne se retrouvent pas aisément dans le projet de révision. La ville a répondu que « le sous-secteur particulier Nf a été supprimé car la zone de la forêt doit en théorie être régie par les mêmes prescriptions qu'une zone naturelle ». « Il s'agit d'une simplification du zonage facilitant la lecture et la compréhension du dispositif réglementaire. L'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation PPA demande que le zonage Nf soit restitué mais ne demande pas la reprise de toutes les prescriptions. La commune pourra répondre ou non à ces demandes dans le cadre de la reprise du dossier entre l'arrêt et l'approbation ».

A propos du nombre de logements, la ville a annoncé que les chiffres du dossier seront harmonisés « avec la donnée INSEE de 3 971 logements en 2021 ».

En zone N et A sont interdites les habitations légères de loisirs (N p111, A p119) (à savoir « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »). On ne parle pas des abris de jardin ni des abris légers/carports (règlement-lexique p124). Il pourrait être précisé que les abris de jardin sont définis par le lexique à « abris légers ».

Le PADD comporte 6 axes thématiques qui sont chacun déclinés en 5 à 10 items. Cependant le doc 2.2 « justification des choix retenus » qui présente la traduction du PADD dans le dispositif réglementaire aux pages 58 à 63 ne reprend que un à quatre item par axe (avec comme titre « les principales évolutions »). Certains items semblent importants mais ne sont pas repris. La Ville pourrait compléter le doc 2.2, en fonction du PADD, ce qui renforcerait la justification des choix retenus.

La superposition du schéma de l'OAP Roi de Cocagne et du plan de zonage me conduit à constater que :

- La partie Sud de la zone A est prévue d'être à terme un secteur de développement de nouvelles activités économiques (voire d'un EHPAD), donc ne sera plus A
- Le secteur de logements R+1+C s'étend sur une zone A
 - *On peut se demander pourquoi maintenir le zonage A.*
- Le secteur de pérennisation des activités économiques existantes comprend une zone urbaine UBa
- L'emplacement réservé 27 (création d'une voirie au profit de la CAVP) prévu par le plan de zonage est réparti dans l'OAP entre R+1+C (logements existants) et R+2 (secteur de développement de nouvelles activités économiques, voire d'un EHPAD)
- Cet ER n'est sauf omission jamais cité dans l'OAP ni dans le doc 2.2 justification des choix retenus p52, ni dans le courrier de la CAVP en tant que PPA. *Comment est-il justifié ?*

La CAVP, le SMAPP et R13 ont déposé de nombreuses demandes de modifications. Elles impactent aussi le règlement par la création d'un sous-secteur UAE*.

3.2.2 APPRECIATIONS PARTIELLES

Je ne vois pas pourquoi le zonage A serait maintenu sur l'OAP Roi de Cocagne, vu le projet d'EHPAD.

L'ER27 n'est ni cité ni figuré dans l'OAP.

Si la ville souhaite favoriser l'installation d'un EHPAD, les dispositions préconisées par R13 doivent être prises en compte. La consommation d'ENAF reste modérée. Par ailleurs les modifications demandées par le SMAPP doivent aussi être prises en compte, car je ne vois pas de contradiction entre les positions. La reformulation demandée par la CAVP me semble aussi pouvoir s'intégrer sans difficulté.

Ces modifications sont importantes mais ne me semblent pas modifier l'économie du projet de révision du PLU.

Je regrette cependant, appuyé en cela par la comparaison faite entre le schéma de l'OAP et le plan de zonage, et aussi par le nombre de remarques des PPA, que la présentation des pages 29 et 30 soit particulièrement peu claire. Je reconnais que l'enjeu pour la population de Pierrelaye est faible, la zone étant éloignée du centre-ville.

Sur les autres points : le dossier pourrait être complété.

3.3 APPRECIATIONS SUR LES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

3.3.1 MRAE

La ville a répondu point par point aux recommandations de la MRAe et le mémoire en réponse était disponible.

En particulier la ville justifie l'implantation du nouveau groupe scolaire par la faible surface artificialisée, la description des éléments environnementaux p28 de l'OAP (le cœur d'îlot vert sera préservé dans le cadre du projet à la fois par une zone N et un espace paysager protégé), la proximité de cet équipement avec les futures constructions à destination d'habitation.

Un bilan de la consommation d'ENAF est proposé.

La commune s'engage à identifier les points manquants et de répondre favorablement aux demandes de l'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la reprise du sous-secteur Nf et des règles spécifiques permettant d'autoriser les constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt.

La caractérisation plus précise de la réduction de l'exposition aux nuisances sonores devra être intégrée dans le cadre des projets de construction.

3.3.2 PPA

La ville doit examiner les observations de la préfecture. La levée de la réserve découle de l'examen et de la prise en compte des observations après vérification. D'après mon analyse il est indispensable d'effectuer les modifications qui suivent.

- Le schéma de l'OAP UP4 doit être revu.
- Il faut rectifier le plan de zonage pour que les terrains de sports soient placés en secteur Nes.
- Les carrières localisées par l'annexe 7.1.c devraient être reprises intégralement dans le plan de zonage et l'arrêté préfectoral doit être inclus dans les pièces du PLU.

Les deux prescriptions du département sont à prendre en compte.

Les demandes du SMAPP sur la forêt de Maubuisson sont à prendre en compte, en particulier :

- Maintien du zonage Nf
- La reprise dans le règlement page 109 des termes du PLU actuel concernant l'autorisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et des installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables
- La modification de l'OAP page 10 sur les réseaux cyclables sur le chemin des Bœufs et sur le chemin de Saint-Prix
- La modification du périmètre de l'OAP Roi de Cocagne
- La reformulation du point relatif à la prise en compte des gens du voyage (RP pages 10 et 52, PADD page 7), la reformulation du règlement zone Ngv page 110

- L'ER21 semble vu les documents placé sur des parcelles relevant du SMAPP et son statut doit être précisé ou revu. La demande de plus grande diversité des clôtures est cependant contrainte par le respect de la loi 2023-54 du 2/2/2023.

Comme annoncé dans le mémoire en réponse à la MRAe la ville « s'engage à identifier les points manquants et de répondre favorablement aux demandes de l'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la reprise du sous-secteur Nf et des règles spécifiques permettant d'autoriser les constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt ».

La ville doit répondre aux observations de la Préfecture, de la CAVP, de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF au sujet de la cohérence zone A et l'interdiction des carrières (sur le chemin des glaises une sablière en zone A, parcelles AK 119, 120, 121 classées A. Commentaire CE : les carrières sont interdites en zone A comme en zone N. La CAVP demande le classement en N.

Je suis favorable à la demande de la chambre d'agriculture de modifier certains articles du règlement : A 2.5 (pour les hauteurs autoriser au moins 12m voire plus au lieu de 10m), A 2.7 (ne pas réglementer les clôtures mais cependant il faut respecter la loi 2023-54 du 2/2/2023), A 3.1 et A 3.2 (stationnements).

Les autres remarques, suggestions, demandes des PPA sont à évaluer par la ville.

4 CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté d'organisation. Je considère que le public a été normalement informé de sa tenue. Le dossier d'enquête publique était disponible dans les conditions prévues. Je considère qu'il était bien construit et complet. J'ai tenu 5 permanences et ai reçu 62 personnes en 38 entretiens. Il y a eu 31 contributions écrites (courrier, courriel, registre papier) et 8 contributions orales. Outre la Préfecture et de la MRAe, j'ai noté la contribution de 8 personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 1^{er} juillet à M. le Maire de Pierrelaye et à M. le DGS de la ville de Pierrelaye (document papier et fichier).

A la suite d'un échange téléphonique, Mme la Directrice de l'urbanisme et du foncier m'a confirmé le 18 juillet par courriel que « la commune renonce à la faculté de produire un mémoire en réponse » au « procès-verbal de synthèse des observations produites dans le cadre de la révision de droit commun du PLU ».

4.1 CONCLUSIONS PARTIELLES

Plusieurs conclusions me semblent être défavorables au projet si elles n'étaient pas corrigées.

- La présentation de l'OAP Roi de Cocagne est particulièrement peu claire, ce qui a donné lieu à un grand nombre de remarques des PPA.
- L'ER21 semble situé sur des parcelles relevant du SMAPP et son statut doit être précisé ou revu.
- L'ER27 (création d'une voirie au profit de la CAVP) n'est jamais cité dans l'OAP ni dans le doc 2.2 justification des choix, ni dans le courrier de la CAVP en tant que PPA.
- Ce même ER27 prévu par le plan de zonage est réparti dans l'OAP entre R+1+C (logements existants) et R+2 (secteur de développement de nouvelles activités économiques, voire d'un EHPAD)
- Il semble que la comparaison de l'OAP Roi de Cocagne et du plan de zonage laisse penser que :
 - La partie Sud de la zone A est prévue d'être à terme un secteur de développement de nouvelles activités économiques (voire d'un EHPAD), donc ne sera plus A
 - Le secteur de logements R+1+C s'étend sur une zone A
 - Le secteur de pérennisation des activités économiques existantes comprend une zone urbaine UBa
- Le schéma de l'OAP UP4 doit être revu
- Les terrains de sport se retrouvent en zone N ce qui est incompatible avec le règlement p109, il faut donc rectifier le plan de zonage
- Même si le site TERSEN cité par la Préfecture semble être en zone UAE contrairement à ce qui est avancé, au voisinage se trouvent des stockages à ciel ouvert et carrières classés A
- La réserve de la Préfecture sur les carrières demande une modification de plan de zonage et un ajout au dossier
- Le zonage Nf issu de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de la forêt de Maubuisson a été dilué dans un zonage N et l'OAP Roi de Cocagne ne semble pas compatible avec la DUP du SMAPP. Pour y remédier le SMAPP a fait plusieurs demandes à prendre en compte qui impactent de nombreuses pièces du dossier
- L'appellation « forêt de Maubuisson » n'est jamais utilisée dans le dossier
- La chambre d'agriculture est défavorable à certaines dispositions du règlement concernant les hauteurs des constructions, les clôtures et les stationnements en zone A
- La non réponse sur la prise en compte des observations des PPA, sauf pour le SMAPP font que les remarques, suggestions, demandes des PPA autres que celles citées comme importantes dans ces conclusions seront à évaluer par la ville.
- On regrette l'absence de la liste des bâtiments avec * (« élément bâti ponctuel remarquable ») et leur adresse et l'exclusion apparemment de la maison à l'angle Boucher/Thibivilliers des éléments bâtis ponctuels remarquables.

- Les modifications au projet soumis à enquête, bien que ne modifiant pas l'économie du projet, sont nombreuses et portent notamment sur le RP, le règlement, le plan de zonage et l'OAP.

Par ailleurs j'ai établi plusieurs conclusions qui me semblent favorables au projet

- La participation du public à la concertation préalable et à l'enquête publique
- L'objectif de créer des logements ou des hébergements en densification ou sur des zones à urbaniser commun à tous les projets sauf sur l'OAP Roi de Cocagne. Si la ville souhaite favoriser l'installation d'un EHPAD, les dispositions préconisées par R13 doivent être prises en compte.
- Les réponses point par point aux recommandations de la MRAe par le mémoire en réponse disponible pour le public dès l'ouverture de l'enquête
- La justification de l'implantation du nouveau groupe scolaire par la faible surface artificialisée, par la description des éléments environnementaux p28 de l'OAP (le cœur d'îlot vert sera préservé dans le cadre du projet à la fois par une zone N et un espace paysager protégé), par la proximité de cet équipement avec les futures constructions à destination d'habitation.
- Le bilan de la consommation d'ENAF, qui est proposé et que j'ai analysé, qui montre que la consommation semble modérée et compatible avec l'objectif fixé par le PADD.
- L'engagement de la ville à identifier les points manquants et de répondre favorablement aux demandes de l'avis du SMAPP dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, à savoir la reprise du sous-secteur Nf et des règles spécifiques permettant d'autoriser les constructions et installations liées à l'aménagement de la forêt.
- L'identification d'espaces paysagers à protéger sur 5,88 ha pour protéger la trame verte en milieu urbain
- Concernant la densification, les constructions de logement prévues par la révision qui répondent directement à l'intérêt général du logement décent en Ile-de-France.
- La compatibilité avec le SDRIF (avec la conclusion « partiellement compatible », en raison de la localisation du secteur Bocquet 2 au Nord et pas comme prévu au Sud-Ouest, mais tenant compte de l'autre secteur d'urbanisation préférentielle, de la volonté de densification dans l'enveloppe urbaine, et de la densification proche des deux gares de Pierrelaye et Montigny-Beauchamp), avec le SDRIF-E (avec la conclusion « globalement compatible », justifiée notamment en regard des OR57, OR83, OR84, OR86 et 87, OR92bis et OR98 comme développé dans le doc 2.3),
- Le faible impact sur la compréhension des quelques erreurs matérielles notamment dans la rédaction du règlement.

4.2 RECOMMANDATIONS

Faute de mémoire en réponse qui aurait pu s'engager à prendre en compte un certain nombre de remarques, notamment des PPA, ou de corrections matérielles, il me semble nécessaire de faire les recommandations ci-dessous qui découlent des conclusions partielles développées ci-avant, qui résultent elles-mêmes de ma synthèse des appréciations thématiques et de l'ensemble du rapport.

- **Recommandation n°1** : emplacements réservés : revoir l'emplacement et la justification des ER 21, 23, 27
- **Recommandation n°2** : établir la liste des bâtiments avec * (« élément bâti ponctuel remarquable ») et leur adresse et l'annexer au dossier. Inclure dans cette liste la maison à l'angle Boucher/Thibivilliers.
- **Recommandation n°3** : autoriser au moins 12m à l'article A.2.5 du règlement
- **Recommandation n°4** : modifier ou préciser le règlement pour faciliter les projets exposés dans le rapport pour les secteurs UAg, UAg*, 1Au, 2-4 rue Victor Hugo.

5 AVIS

Après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des recommandations de la MRAE et des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les élus et les services de la Ville, après m'être tenu à la disposition du public lors de cinq permanences où j'ai reçu 62 personnes lors de 38 entretiens, après avoir analysé les 39 contributions dédoublonnées écrites et orales, après avoir communiqué à la ville un procès-verbal de synthèse des observations qui n'a pas donné lieu à un mémoire en réponse, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblé régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences),

Etant données les motivations développées ci-avant, et les recommandations énoncées au §4.2,

Je donne un **avis favorable** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pierrelaye

Avec **les réserves** qui suivent

- **Réserve n°1** : Examen des réserves de la Préfecture et après vérification modifications au projet de PLU qui en découlent, en portant une attention particulière au schéma de l'OAP UP4, au plan de zonage pour les terrains de sport, aux carrières.
- **Réserve n°2** : Prise en compte de l'avis du SMAPP sur le rétablissement du zonage Nf sur la zone de la DUP
- **Réserve n°3** : Modification des pages 29 et 30 de l'OAP, portant sur le secteur Roi de Cocagne en vue de lever les incohérences relevées et de préciser ou reformuler les schémas et les textes.

Fait à Valmondois le 24 juillet 2025

Reçu par

Le

GDuand
Monsieur le Maire,
Michel Vallade
25 juillet 2025



JL

PIECES JOINTES

- Dossier papier et dossier électronique

Ordonnance du Tribunal Administratif PJ01

Arrêté d'organisation de l'enquête PJ02

Parutions (publicité légale) PJ03-04-05-06

Echange de courriels du 18/07 relatifs au renoncement de la commune à produire un mémoire en réponse

Tableau de correspondance des contributions

- Dossier papier uniquement

Registre papier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

09/04/2025

N° E25000026/95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CERGY-PONTOISE

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 09/04/2025

Vu enregistrée le 03/04/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de PIERRELAYE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Enquête publique - Révision du PLU de Pierrelaye ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur François DURAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Christian OUDIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de PIERRELAYE, à Monsieur François DURAND et à Monsieur Christian OUDIN.

Fait à Cergy, le 09/04/2025.

Le président,

Pour ampliation,

Pour la greffière en chef,



Jessica Lefrançois

Signé

Frédéric Beaufaÿs



Direction de l'urbanisme et du foncier

Arrêté n°2025-128/MV/AA/ACo

OBJET : ARRÊTÉ MUNICIPAL D'OUVERTURE ET D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PIERRELAYE

Le Maire de la Commune de PIERRELAYE ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-19,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le 10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021 et 21 février 2024,

Vu la délibération du conseil municipal n°146/2021 en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023 portant débat sur les orientations d'aménagement du PADD,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2024/76 du 18 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu le dossier d'enquête publique comprenant les pièces administratives, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique, les annexes,

Vu la décision n°E25000026/95 en date du 9 avril 2025 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur François DURAND en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique,

Considérant que le Plan local d'urbanisme de Pierrelaye fait l'objet d'une procédure de révision de droit commun et a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.104-1 et R.104-11 du code de l'urbanisme,

Considérant que, préalablement à son approbation, le projet de Plan local d'urbanisme révisé de Pierrelaye doit faire l'objet d'une enquête publique en application de l'article L.123-2 I 2° du code de l'environnement,

Considérant que Monsieur DURAND a été désigné commissaire enquêteur de l'enquête publique portant sur la révision de droit commun du plan local d'urbanisme de Pierrelaye,

Considérant que le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le plan et de participer effectivement au processus de décision. Il permet au public de faire parvenir ses observations et propositions

pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique, au sens de l'article L.123-13 du code de l'environnement.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il est prescrit une enquête publique relative au projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye, du mardi 20 mai 2025 à 8h30 au lundi 23 juin 2025 à 17h pour une durée de 35 jours.

ARTICLE 2 : Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Les pièces administratives (la délibération du conseil municipal n°146/2021 en date du 29 juin 2021, la délibération du conseil municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023, la délibération du conseil municipal n°D2024/76 du 18 décembre 2024, le bilan de la concertation du public) ;
- Le rapport de présentation (le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les justifications des choix retenus, l'évaluation environnementale, le résumé non-technique) ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement (pièce écrite) ;
- Le plan de zonage ;
- Les annexes (les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires, les annexes informatives).
- Les avis émis par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale (la MRae).

ARTICLE 3 : Monsieur François DURAND a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 4 : Le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier pendant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme et Foncier, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mardi de 08h30 à 12h00, à l'exception des jours de permanence du commissaire enquêteur se déroulant à l'hôtel de ville (voir article 5).

Le dossier sera également consultable sur le site de la Ville de Pierrelaye en suivant le lien : <https://pierrelaye.fr/services-et-demarches/urbanisme/revision-du-plan-local-durbanisme> (en allant sur le site <https://pierrelaye.fr>, en dirigeant le curseur en haut sur « services et démarches », en cliquant à droite sur « urbanisme », enfin en cliquant sur la rubrique « révision du Plan Local d'Urbanisme »).

Durant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- Consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible au service urbanisme et foncier, 22 rue de Bessancourt 95480 Pierrelaye aux jours et heures d'ouverture du service ;
- Formulées par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
Mairie de Pierrelaye
Enquête publique sur la révision du PLU
A l'attention de Monsieur DURAND, commissaire enquêteur

42 bis rue Victor Hugo
95480 PIERRELAYE

- Formulées sur le registre d'enquête numérique à l'adresse suivante : revision.plu@ville-pierrelaye.fr (en indiquant dans l'objet du mail : « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur »).

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique, sur le registre et par courrier, seront versées et consultables pendant la durée de l'enquête.

Un accès gratuit au dossier dématérialisé sera garanti sur les postes informatiques de la médiathèque.

Information relative à la protection des données personnelles : toutes les observations et propositions présentées seront traitées par le commissaire enquêteur et la mairie de Pierrelaye. Sauf mention expresse contraire, le nom de leur auteur pourra figurer dans le rapport ou les conclusions du commissaire enquêteur qui seront mis à disposition du public.

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public, aux dates, heures et lieux suivants :

- Mardi 20 mai de 15h30 à 18h30 – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- Samedi 24 mai de 9h à 11h45 – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- Vendredi 6 juin de 14h à 17h – au service Urbanisme et Foncier ;
- Jeudi 12 juin de 9h à 12h – au service Urbanisme et Foncier ;
- Lundi 23 juin de 14h à 17h – au service Urbanisme et Foncier.

ARTICLE 6 : Le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 15 jours lorsqu'il décide notamment de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès du service urbanisme et foncier (Madame PENNEHOUAT, Madame CALMELLY et Madame COTTIN) en venant au service (22 rue de Bessancourt), en envoyant un courriel à l'adresse électronique susmentionnée, en appelant le 01 34 32 31 48.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1^{er} du présent arrêté, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans les huit jours suivant la réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur remettra à l'autorité compétente les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour remettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressées à Monsieur le Préfet du Val d'Oise et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme et foncier de la Mairie de Pierrelaye, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Ville pendant une durée d'un an.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux d'affichage devant le bâtiment des services techniques et service urbanisme (22 rue de Bessancourt).

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le Département (Le

Parisien 95, Les Echos) et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, selon les mêmes modalités de publication.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affichage à la Mairie, sur les panneaux administratifs de la commune, et par tout autre procédé en usage dans la commune, notamment sur le site internet de la Ville.

ARTICLE 9 : Après l'enquête publique ; le projet de révision de droit commun du PLU de Pierrelaye, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'Administration ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans les deux mois suivant sa publication.

ARTICLE 11 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Argenteuil,
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise,
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Pierrelaye, le 25 avril 2025,



Le Maire

Michel VALLADE

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'une décision administrative qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision attaquée, Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut accord implicite)

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000007065 (Réf :) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Les Echos
- Date de parution : 02 mai 2025
- Département : 95 Val-d'Oise
- Rubrique : ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES
- Format : Caractères

Fait à Paris, le mardi 29 avril 2025

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 47 06 76 00
S.A.S.U au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

COMMUNE DE PIERRELAYE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de Pierrelaye,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-19,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le

10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021 et 21 février 2024,

Vu la délibération du conseil municipal n°146/2021 en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et

déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023 portant débat sur les orientations d'aménagement du PADD,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2024/76 du 18 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet

de PLU.

Vu le dossier d'enquête publique comprenant les pièces administratives, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et

de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique, les annexes,

Vu la décision n°E25000028/95 en date du 9 avril 2025 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur François DURAND en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN en

qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique,

Vu l'arrêté n°2025-128 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision de droit commun du plan local

d'urbanisme de la commune de Pierrelaye.

Objet et durée de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Pierrelaye pour une durée de 35 jours consécutifs :

DU MARDI 20 MAI 2025 A 8H30 AU LUNDI 23 JUIN 2025 A 17H

Nom du commissaire enquêteur

Monsieur François DURAND, commissaire enquêteur
et Monsieur Christian OUDIN, commissaire enquêteur
suppléant, désignés par le Tribunal Administratif
de Cergy-Pontoise.

Identité de la personne responsable du projet

Monsieur Michel VALLADE, Maire de la commune, est la
personne responsable du projet de révision du PLU.

Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier pendant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme et Foncier, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mardi de 08h30 à 12h00, à l'exception des jours de permanence du commissaire enquêteur se déroulant à l'hôtel de ville.

Le dossier sera également consultable sur le site de la Ville de Pierrelaye en suivant le lien : <https://pierrelaye.fr/services-et-de-marches/urbanisme/revision-du-plan-local-durbanisme>.

Durant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- Consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible au service urbanisme et foncier, 22 rue de Bessancourt 95480 Pierrelaye aux jours et heures d'ouverture du service ;
- Formulées par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
Mairie de Pierrelaye
Enquête publique sur la révision du PLU
A l'attention de Monsieur DURAND, commissaire enquêteur
42 bis rue Victor Hugo
95480 PIERRELAYE
- Formulées sur le registre d'enquête numérique à l'adresse suivante : revision.plu@ville-pierrelaye.fr (en indiquant dans l'objet du mail : « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur »).

Le projet de PLU révisé a fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'un avis de l'autorité environnementale et d'avis de personnes publiques associées contenus dans le dossier d'enquête publique.

Toute information sur les dossiers pourra être obtenue auprès du service urbanisme et foncier, auprès de Madame PENNEHOAT,

de Madame CALMELLY et de Madame COTTIN, en venant au service (22 rue de Bessancourt), en envoyant un courrier à

l'adresse électronique susmentionnée, en appelant le 0134323148.
Un accès gratuit au dossier dématérialisé sera garanti sur les postes informatiques de la médiathèque.

Les dates de permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public, aux dates, heures et lieux suivants :

- **Mardi 20 mai de 15h30 à 18h30** – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- **Samedi 24 mai de 9h à 11h45** – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- **Vendredi 6 juin de 14h à 17h** – au service Urbanisme et Foncier ;
- **Jeudi 12 juin de 9h à 12h** – au service Urbanisme et Foncier ;
- **Lundi 23 juin de 14h à 17h** – au service Urbanisme et Foncier pour la clôture.

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme et foncier de la Mairie de Pierrelaye, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Ville pendant une durée d'un an.

La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Après l'enquête publique, le projet de révision de droit commun du PLU de Pierrelaye, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000007061 (Réf : REVISION DU PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 02 mai 2025
- Département : 95 Val-d'Oise
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mardi 29 avril 2025

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 47 39 84 85
S.A.S.U au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

COMMUNE DE PIERRELAYE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de Pierrelaye,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-19,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le 10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021 et 21 février 2024,

Vu la délibération du conseil municipal n°146/2021 en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023 portant débat sur les orientations d'aménagement du PADD,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2024/76 du 18 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu le dossier d'enquête publique comprenant les pièces administratives, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique, les annexes,

Vu la décision n°E25000026/95 en date du 9 avril 2025 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur François DURAND en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique,

Vu l'arrêté n°2025-128 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye.

Objet et durée de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pierrelaye pour une durée de 35 jours consécutifs :

DU MARDI 20 MAI 2025 A 8H30

AU LUNDI 23 JUIN 2025 A 17H

Nom du commissaire enquêteur

Monsieur François DURAND, commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN, commissaire enquêteur suppléant, désignés par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Identité de la personne responsable du projet

Monsieur Michel VALLADE, Maire de la commune, est la personne responsable du projet de révision du PLU.

Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier pendant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme et Foncier, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mardi de 08h30 à 12h00, à l'exception des jours de

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

permanence du commissaire enquêteur se déroulant à l'hôtel de ville.

Le dossier sera également consultable sur le site de la Ville de Pierrelaye en suivant le lien : <https://pierrelaye.fr/services-et-demarches/urbanisme/revision-du-plan-local-durbanisme>.

Durant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

* Consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible au service urbanisme et foncier, 22 rue de Bessancourt 95480 Pierrelaye aux jours et heures d'ouverture du service ;

* Formulées par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

Mairie de Pierrelaye

Enquête publique sur la révision du PLU

A l'attention de Monsieur DURAND, commissaire enquêteur

42 bis rue Victor Hugo

95480 PIERRELAYE

* Formulées sur le registre d'enquête numérique à l'adresse suivante : revision.plu@ville-pierrelaye.fr (en indiquant dans l'objet du mail : « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur »).

Le projet de PLU révisé a fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'un avis de l'autorité environnementale et d'avis de personnes publiques associés contenus dans le dossier d'enquête publique.

Toute information sur les dossiers pourra être obtenue auprès du service urbanisme et foncier, auprès de Madame PENNEHOUAT, de Madame CALMELLY et de Madame COTTIN, en venant au service (22 rue de

Bessancourt), en envoyant un courriel à l'adresse électronique susmentionnée, en appelant le 0134323148.

Un accès gratuit au dossier dématérialisé sera garanti sur les postes informatiques de la médiathèque.

Les dates de permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public, aux dates, heures et lieux suivants :

- Mardi 20 mai de 15h30 à 18h30 – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- Samedi 24 mai de 9h à 11h45 – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- Vendredi 6 juin de 14h à 17h – au service Urbanisme et Foncier ;
- Jeudi 12 juin de 9h à 12h – au service Urbanisme et Foncier ;
- Lundi 23 juin de 14h à 17h – au service Urbanisme et Foncier pour la clôture.

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme et foncier de la Mairie de Pierrelaye, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Ville pendant une durée d'un an.

La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Après l'enquête publique, le projet de révision de droit commun du PLU de Pierrelaye, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000007197 (Réf :) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 26 mai 2025
- Département : 95 Val-d'Oise
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mercredi 21 mai 2025

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 47 09 76 00
S.A.S.U au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

COMMUNE DE PIERRELAYE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de Pierrelaye,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-19,
Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le 10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021 et 21 février 2024,
Vu la délibération du conseil municipal n°146/2021 en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
Vu la délibération du conseil municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023 portant débat sur les orientations d'aménagement du PADD,
Vu la délibération du conseil municipal n°D2024/76 du 18 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,
Vu le dossier d'enquête publique comprenant les pièces administratives, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique, les annexes,
Vu la décision n°E25000026/95 en date du 9 avril 2025 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur François DURAND en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique,

Vu l'arrêté n°2025-128 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye.

Objet et durée de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pierrelaye pour une durée de 35 jours consécutifs :

DU MARDI 20 MAI 2025 A 8H30 AU LUNDI 23 JUIN 2025 A 17H

Nom du commissaire enquêteur

Monsieur François DURAND, commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN, commissaire enquêteur suppléant, désignés par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Identité de la personne responsable du projet

Monsieur Michel VALLADE, Maire de la commune, est la personne responsable du projet de révision du PLU.

Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier pendant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme et Foncier, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mardi de 08h30 à 12h00, à l'exception des jours de permanence du commissaire enquêteur se déroulant à l'hôtel de ville.

Le dossier sera également consultable sur le site de la Ville de Pierrelaye en suivant le lien : <https://pierrelaye.fr/services-et-demarches/urbanisme/revision-du-plan-local-durbanisme>.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

Durant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- Consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible au service urbanisme et foncier, 22 rue de Bessancourt 95480 Pierrelaye aux jours et heures d'ouverture du service ;

- Formulées par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

Mairie de Pierrelaye

Enquête publique sur la révision du PLU

A l'attention de Monsieur DURAND, commissaire enquêteur

42 bis rue Victor Hugo

95480 PIERRELAYE

- Formulées sur le registre d'enquête numérique à l'adresse suivante : revision.plu@ville-pierrelaye.fr (en indiquant dans l'objet du mail : « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur »).

Le projet de PLU révisé a fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'un avis de l'autorité environnementale et d'avis de personnes publiques associés contenus dans le dossier d'enquête publique. Toute information sur les dossiers pourra être obtenue auprès du service urbanisme et foncier, auprès de Madame PENNEHOUAT, de Madame CALMELLY et de Madame COTTIN, en venant au service (22 rue de Bessancourt), en envoyant un courriel à l'adresse électronique susmentionnée, en appelant le 0134323148.

Un accès gratuit au dossier dématérialisé sera garanti sur les postes informatiques de la médiathèque.

Les dates de permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public, aux dates, heures et lieux suivants :

- Mardi 20 mai de 15h30 à 18h30 – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;

- Samedi 24 mai de 9h à 11h45 – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;

- Vendredi 6 juin de 14h à 17h – au service Urbanisme et Foncier ;

- Jeudi 12 juin de 9h à 12h – au service Urbanisme et Foncier ;

- Lundi 23 juin de 14h à 17h – au service Urbanisme et Foncier pour la clôture.

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme et foncier de la Mairie de Pierrelaye, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Ville pendant une durée d'un an.

La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Après l'enquête publique, le projet de révision de droit commun du PLU de Pierrelaye, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000007212 (Réf :) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Les Echos
- Date de parution : 26 mai 2025
- Département : 95 Val-d'Oise
- Rubrique : ANNONCES LEGALES ET JUDICIAIRES
- Format : Caractères

Fait à Paris, le jeudi 22 mai 2025

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 49 53 66 36
S.A.S.U au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

COMMUNE DE PIERRELAYE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de Pierrelaye,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-19,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le

10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021 et 21 février 2024,

Vu la délibération du conseil municipal n°146/2021 en date du 29 juin 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023 portant débat sur les orientations d'aménagement du PADD,

Vu la délibération du conseil municipal n°D2024/76 du 18 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Vu le dossier d'enquête publique comprenant les pièces administratives, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique, les annexes,

Vu la décision n°E25000028/95 en date du 9 avril 2025 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur François DURAND en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique,

Vu l'arrêté n°2025-128 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la révision de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Pierrelaye.

Objet et durée de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pierrelaye pour une durée de 35 jours consécutifs :

DU MARDI 20 MAI 2025 A 8H30 AU LUNDI 23 JUIN 2025 A 17H

Nom du commissaire enquêteur

Monsieur François DURAND, commissaire enquêteur et Monsieur Christian OUDIN, commissaire enquêteur suppléant, désignés par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Identité de la personne responsable du projet

Monsieur Michel VALLADE, Maire de la commune, est la personne responsable du projet de révision du PLU.

Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier pendant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme et Foncier, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le mardi de 08h30 à 12h00, à l'exception des jours de permanence du commissaire enquêteur se déroulant à l'hôtel de ville.

Le dossier sera également consultable sur le site de la Ville de Pierrelaye en suivant le lien : <https://pierrelaye.fr/services-et-demarches/urbanisme/revison-du-plan-local-durbanisme>.

Durant toute la durée de l'enquête, les observations et propositions du public pourront être :

- Consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible au service urbanisme et foncier, 22 rue de Bessancourt 95480 Pierrelaye aux jours et heures d'ouverture du service ;
- Formulées par courrier au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :
Mairie de Pierrelaye
Enquête publique sur la révision du PLU
A l'attention de Monsieur DURAND, commissaire enquêteur
42 bis rue Victor Hugo
95480 PIERRELAYE
- Formulées sur le registre d'enquête numérique à l'adresse suivante : revision.plu@ville-pierrelaye.fr (en indiquant dans l'objet du mail : « Enquête publique, à l'attention du commissaire enquêteur »).

Le projet de PLU révisé a fait l'objet d'une évaluation environnementale, d'un avis de l'autorité environnementale et d'avis de personnes publiques associées contenus dans le dossier d'enquête publique.

Toute information sur les dossiers pourra être obtenue auprès du service urbanisme et foncier, auprès de Madame PENNEHOAT, de Madame CALMELLY et de Madame COTTIN, en venant au service (22 rue de Bessancourt), en envoyant un courrier à l'adresse électronique susmentionnée, en appelant le 0134323148.

Un accès gratuit au dossier dématérialisé sera garanti sur les postes informatiques de la médiathèque.

Les dates de permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public, aux dates, heures et lieux suivants :

- **Mardi 20 mai de 15h30 à 18h30** – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- **Samedi 24 mai de 9h à 11h45** – à l'Hôtel de ville (salle du conseil municipal) ;
- **Vendredi 6 juin de 14h à 17h** – au service Urbanisme et Foncier ;
- **Jeudi 12 juin de 9h à 12h** – au service Urbanisme et Foncier ;
- **Lundi 23 juin de 14h à 17h** – au service Urbanisme et Foncier pour la clôture.

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme et foncier de la Mairie de Pierrelaye, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la Ville pendant une durée d'un an.

La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

Après l'enquête publique, le projet de révision de droit commun du PLU de Pierrelaye, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://services.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Services est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).



François Durand <francoish.durand@gmail.com>

RE: Mémoire en réponse

1 message

Alizée COTTIN <a.cottin@ville-pierrelaye.fr>

18 juillet 2025 à 16:47

À : François <francoish.durand@gmail.com>

Cc : Antoine ARTCHOUNIN <a.artchounin@ville-pierrelaye.fr>

Re-bonjour Monsieur DURAND,

Je vous confirme que la commune renonce à la faculté de produire un mémoire en réponse à votre procès-verbal de synthèse des observations produites dans le cadre de la révision de droit commun du PLU de Pierrelaye (PV de synthèse EP 25000026/95).

En vous souhaitant un bon week-end.

Bien cordialement,

Alizée COTTIN

Directrice de l'urbanisme et du foncier

MAIRIE DE PIERRELAYE

N° Accueil : 01.34.32.31.48

<https://www.ville-pierrelaye.fr/> Avant d'imprimer, pensez à l'environnement.

-----Message d'origine-----

De : François <francoish.durand@gmail.com>

Envoyé : vendredi 18 juillet 2025 15:27

À : Alizée COTTIN <a.cottin@ville-pierrelaye.fr>

Objet : Mémoire en réponse

Bonjour Madame

Comme convenu par téléphone ce jour , j attends de votre part

- soit confirmation que la ville ne compte pas produire de mémoire en réponse,

- soit confirmation que la ville compte me donner un mémoire en réponse et quand.

Si un délai de réponse notable est prévu, merci de donner les raisons pour que je puisse prévenir le tribunal administratif.

Bien cordialement

François Durand

Tableau de correspondance des contributions

Référence	Origine	Compléments
C1	IDF Nature lettre du 20 mai C1	
C2	C2 Mail du 22 mai et compléments avec 3 documents et une photo, mail du 10 juin (M. Launay)	Permanence 3,
C3	C3 Mail du 24/05 (M. Mme Dewailly) +	perm 2
C4	C4 Mail 18/6 mémoire ALSEI	+ perm 3 + perm 4
C5	C5 Mail 18/6 M. Rat avec mémoire	
C6	C6 Mail du 9 juin (M.Pastur) avec en PJ « étude du pôle gare de Pierrelaye, CAVP, février 2022, cabinet Inddigo » et « Pierrelaye, budget principal 2025 »	
C7	C7 Mail du 16/06 Mme Durao	
C8	C8 Mail du 28/05 Tri-Action	+ Mail complément Tri- action du 23/6
O1	O1 Perm 2 (oral)	
O2	O2 Perm 2 (oral)	
O3	O3 Perm 3 (oral)	
O4	O4 Perm 3 puis perm 5 (oral)	
O5	O5 Perm 3 oral	
O6	O6 Perm 4 oral	
O7	O7 Perm 4 oral	
O8	O8 Perm 5 (oral)	
R1	R1 M. Crispin (lettre)	+ perm 4
R2	R2 mémoire Primoprom Fairstone	+ perm 1 + Mail 17/6 M. Renard FAIRSTONE
R3	R3 sur registre M. Pineau	perm 1
R4	R4 M. Guillet registre et photos sur 2 pages déposées	perm 1
R5	R5 + mémoire Mme Le Maoult	perm 1
R6	R6 registre M. Virlogeux	perm 1+ Mails 1 et 2 M. Virlogeux
R7	R7 Mme Lebourdais	
R8	R8 mémoire Mme Kilo M. Trouville	perm 1 et perm 2
R9	R9 mémoire M. Mme Plantagenest	+ perm 2
R10	R10 Perm 3 mémoire SEPIMO et agence POSTO29	
R11	R11 + mémoire de Mme Pineau	Perm 3
R12	R12 BICQ	Perm 4
R13	R13 mémoire ADIM	Perm 4
R14	M. Perez R14	perm 4
R15	R15 registre M. Antares	Perm 4
R16	R16 courrier de Mme Tellier +	perm 3
R17	R17 lettre Mme Harzic	

R18 R19	MM. Hustache (oral) et R18 et R19	Perm 3 perm 5
R20	R20 registre	perm 5
R21	R21 lettre Val Parisis Agglo	
R22	R22 registre anonyme	perm 5
R23	UNITI R23	Perm 4 Perm 5
R24	R24 registre anonyme	perm 5