

***ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
CONFLANS SAINTE HONORINE***

Du 21 février au 23 mars 2018 inclus

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : GENERALITES, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- *CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE*
- *CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE*
- *DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*
- *RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE TERRAIN*
- *COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE*
- *CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)*
- *AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE*
- *BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE*
- *AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE*
- *PERMANENCES*
- *REUNION PUBLIQUE*
- *AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC*
- *PROCES-VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE*
- *MEMOIRE EN REPOSE, COMMENTAIRES ET APPRECIATIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXES

*ARRÊTE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE GRAND PARIS SEINE & OISE ORGANISANT
L'ENQUÊTE PUBLIQUE*

INFORMATION PREALABLE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

INSERTIONS LEGALES

AFFICHE INFORMATIVE

CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Conflans Ste Honorine a été approuvé le 3 avril 2006, révisé le 26 mars 2012 puis modifié pour la troisième fois le 14 décembre 2015.

Le projet soumis à la présente enquête publique constitue donc la quatrième modification du PLU.

Il est porté par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise agissant en qualité d'Autorité organisatrice et maître d'ouvrage, en concertation avec la Municipalité de Conflans Sainte Honorine.

Le projet concerne six secteurs du territoire communal pour lesquels une modification du zonage est envisagée afin de permettre d'ultérieures opérations d'urbanisme et d'aménagement conformes aux nouvelles dispositions réglementaires qui s'appliqueront à ces secteurs.

Corrélativement, des modifications du règlement local d'urbanisme sont indiquées pour chacune des zones faisant l'objet du projet.

Les six secteurs en question sont décrits comme suit :

SECTEUR THALES : Il s'agit de modifier la classification UEa du sud de la parcelle en zone UE afin de permettre l'accueil d'activités économiques et commerciales destinées à revitaliser ce secteur actuellement réduit à l'état de friche industrielle.

SECTEUR PAUL BRARD : Le projet vise à un renouvellement urbain de cet ensemble collectif nécessitant une opération de requalification, tant en ce qui concerne le bâti existant qui n'est plus aux normes, que les commerces de proximité devant être redynamisés.

Ces futures opérations impliquent la changement de zonage de l'ensemble collectif, actuellement classifié UC en UBc

SECTEUR DU GYMNASSE FOCH : Ce secteur représente une superficie de 4 400 m² dont le foncier est communal. Il est occupé par un gymnase dont les caractéristiques ne répondent plus aux normes en vigueur en matière de sécurité et d'accessibilité, d'un parking, d'un terrain de basket et par les emprises d'un habitat collectif de niveau R + 5 (Résidence des Ormes).

Il est prévu d'engager un programme immobilier de 54 logements intégrant un nouveau gymnase semi enterré.

Le projet nécessite un changement de classification du zonage du secteur, actuellement UB, en UAa.

SECTEUR HÔTEL DE VILLE : Il s'agit d'une perspective de restructuration et de renouvellement urbain concernant un ensemble de parcelles de propriété communale.

L'objectif vise à conférer à ce secteur une cohérence et une harmonie architecturales qui lui font défaut et à accueillir de nouveaux logements, bureaux et commerces de centre-ville.

Les effets induits par ce projet concernent, en particulier, la démolition de l'ex cinéma « Cinéville » auquel nombre d'habitants se sont déclarés attachés.

Afin de permettre la mutation des espaces concernés, la place de la Mairie, classifiée UL, serait désormais en zone UA.

SECTEUR CUISINE CENTRALE : Cet équipement, situé au sein d'une zone urbanisée, est appelé à être transféré sur un autre site où les nuisances de son fonctionnement pourront être mieux gérées et présenteront moins d'impacts.

Ceci conduit à modifier la classification des parcelles en cause, actuellement UE, en UBb à vocation résidentielle

SECTEUR PARC CONFLANS EST : Il s'agit d'un site d'environ 1 ha, positionné en bord de Seine et en forte déclivité, occupé actuellement par des équipements sportifs et des bâtiments de l'ancienne CAF.

Un projet de construction de logements et d'un équipement hôtelier est envisagé.

Ce projet implique le changement de zonage des parcelles concernées, actuellement classifiées UL en UAb.

La procédure de modification porte également sur des évolutions du règlement local visant à intégrer au sein du PLU les principes fondamentaux édictés par les documents supra communaux d'urbanisme (SDRIF, PDUIF), notamment en matière de densification des secteurs centraux à proximité des gares, d'évolution des constructions existantes et de préservation des milieux sensibles

*

* *

A la différence d'une procédure de révision d'un PLU qui redéfinit systématiquement l'ensemble des règles d'urbanisme applicables au niveau d'un territoire communal, une modification de PLU ne s'applique qu'à des secteurs ponctuels, sans interférences entre eux, ce qui explique l'absence de globalité du projet souvent soulignée par le Public.

CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

- Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) o Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (LH) ; décret d'application 2004-531
- Loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relative à la lutte contre le changement climatique o Loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement
- Loi ALUR ; décret de décembre 2015.

- o Code de l'Environnement
 - Articles L-123-1 et suivants relatifs aux choix retenus pour l'élaboration du PADD
 - Article L-123-2 : définition des seuils d'urbanisation)
 - Article L-123-12-1 : définition des indicateurs de suivi de l'application du PADD
 - Articles R.123-1 et suivants

- o Code de l'Urbanisme
 - Article L.153-41
 - Article L.101-1 relatif aux compétences des Collectivités territoriales
 - Article L.101-2 relatif aux équilibres du développement durable
 - Article L.153-16 et suivants relatifs à la consultation des PPA
 - Articles L.153-31 et 36 relatifs aux procédures de modification des PLU
 - Article R.123-1 fixant la composition des pièces du PLU - Article R.123-19 relatif à l'approbation du PLU

- o Code général des Collectivités territoriales
 - Articles L.5211-2, L.2122-18, L.2122-20 et suivants

- o Actes administratifs spécifiques
 - Arrêté du Président de GPS & O du 30 janvier 2018 prescrivant l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de Conflans Ste Honorine (*joint en annexe*)

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision en date du 20 décembre 2017 (EI n° 70000172/78), Madame la Présidente du Tribunal administratif de VERSAILLES m'a désigné en tant que commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CONFLANS SAINTE HONORINE.

RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE TERRAIN

Une première rencontre a été organisée le 12 janvier en Mairie de CONFLANS STE HONORINE, en présence de Mme DESMARES de la Communauté urbaine GPS&O et de Mme RENONCOURT, responsable du service Urbanisme de la municipalité. Ce premier contact m'a permis de prendre connaissance du dossier et de son historique.

Le 19 février, accompagné de Mme RENONCOURT, je me suis déplacé vers l'ensemble des six secteurs particuliers visés par l'enquête afin de me rendre compte des réalités de terrain.

J'ai remis et commenté le 29 mars mon procès-verbal de synthèse des observations recueillies en Mairie de CONFLANS. Cette rencontre a été l'occasion de nombreux échanges et a permis d'anticiper les réponses à apporter aux avis et observations formulés au cours de l'enquête.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête comprenait les documents suivants :

- Notice explicative
- Note non technique d'explications
- Extraits du règlement local d'urbanisme modifiés
- Plan de zonage avec légende
- Avis des PPA
- Décision de la MR Ae
- Arrêté du Président du GPS&O

Ces documents étaient également consultables au niveau du site internet de la Municipalité

A ma demande, un plan de la ville indiquant les emplacements des six secteurs en question a été affiché pendant toute la durée de l'enquête au niveau du bureau où se tenaient mes permanences.

Cette composition était certes, conforme aux prescriptions des articles R.123-1 et 8 du code de l'Urbanisme mais cependant, j'émet à ce sujet les remarques suivantes :

- Le document « notice explicative », habituellement le plus explicite et le plus démonstratif, n'était pas structuré de façon commode et sa consultation rapide n'était pas aisée.
- Les attendus de la modification envisagée du PLU, évoqués succinctement en page 2 de la « note non technique », auraient gagné à être davantage développés afin que le Public saisisse mieux les objectifs et la pertinence du projet.
- Le format et l'échelle du plan de zonage en rendaient difficile sa consultation en ligne, en particulier la légende.

CONSULTATION ETE AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le projet de modification n°4 du PLU de la Commune de CONFLANS STE HONORINE a été transmis, pour avis, aux Autorités et organismes suivants :

- Préfecture des Yvelines DDT
- Conseil régional Ile de France
- Conseil départemental des Yvelines
- Syndicat des transports d'Ile de France
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile de France
- Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise
- Communauté d'Agglomération du Val Parisis
- Mairies de NEUVILLE/OISE, MAURECOURT, HERBLAY, ERAGNY/OISE, ANDRESY, ACHERES.

Les réponses reçues dans les délais réglementaires sont résumées et synthétisées comme suit :

Préfecture des Yvelines (Direction départementale des territoires)

Avis favorable assorti des observations suivantes :

La qualité et l'exhaustivité des documents mis à la disposition du Public auraient gagné à être renforcées afin de préciser les objectifs opérationnels poursuivis ; *cette remarque corrobore celle du commissaire-enquêteur*

Les opérations d'urbanisme projetées ultérieurement devraient être quantifiées en termes d'enjeux et d'objectifs chiffrés (logements sociaux par exemple)

Mieux justifier l'absence d'impacts au PADD pour le secteur Parc Conflans-est

Service Environnement de la DDT

Compatibilité du projet avec le SDAGE, le PPRN (risques naturels et carrières) et la directive « Paysage »

Conseil départemental des Yvelines

Pas d'observations majeures dans la mesure où le projet s'inscrit dans les perspectives tracées par le programme PRIOR YVELINES et le SDADEY.

Recommandation en matière d'accès et de desserte du secteur THALES et d'ajouts, au niveau du règlement relatif aux zones bordées par les RD 48 et 203.

Agence Régionale de la Santé (ARS)

Le projet interfère avec le périmètre de protection éloignée des champs captant d'ANDRESY, ce qui impose des servitudes

Rappel des contraintes d'accueil des populations sensibles au niveau de sites pollués

Chambre d'Agriculture départementale

Pas d'observations particulières. Pas d'incidences sur l'agriculture

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Avis favorable car le projet favorise le maintien d'activités artisanales

Villes d'ACHERES, d'ANDRESY et d'HERBLAY

Pas d'observations particulières

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'examen par cette Autorité du projet de modification du PLU ayant établi que celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, la MRAe décide que le projet est dispensé d'évaluation environnementale.

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

En matière d'information préalable extra légale et de communication avec le Public sur les dispositions du projet de modification du PLU, la Municipalité a mené les actions suivantes :

Réunions publiques d'information organisées aux dates suivantes :

- 4 juillet 2017 à la salle des fêtes
- 9 novembre 2017 : Quartier fin d'Oise (50 participants)
- 14 novembre 2017 : Quartier Romagné/Renouveau/ Chennevières (80 participants)
- 26 novembre 2017 : Quartier du Moulin et Vieux Conflans (70 participants)
- 19 décembre 2017 : Quartier des Roches (55 participants)

Des articles informant du déroulement de la future enquête publique ont été publiés au sein de la revue « Vivre à CONFLANS » selon le calendrier suivant :

- édition de janvier 2018 annonçant l'enquête aux dates initialement prévues
- édition de janvier 2018 présentant les grandes lignes du projet
- édition de février 2018 rectifiant les dates de l'enquête

Copie des extraits de ces publications figurent en annexe du présent rapport.

AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Une affiche contenant les informations requises sur le déroulement de l'enquête a été apposée sur l'ensemble des panneaux municipaux dans les délais légaux.

(Copie au format A4 en annexe du présent rapport)

Les insertions légales au sein d'organes de presse régionale ou locale ont été publiées comme indiqué ci-après :

Le Parisien	Le Courrier 78
7 février 2018	7 février 2018
26 février 2018	28 février 2018

Les attestations de parution figurent en annexe du présent rapport

Il est considéré que les actions légales d'information préalable du Public sur le déroulement de l'enquête ainsi mises en œuvre sont conformes aux dispositions de l'article R.123-11 et n'appellent pas d'observations particulières

PERMANENCES

Elles se sont déroulées selon le calendrier suivant :

- Mercredi 21 février de 9h à 12h
- Vendredi 9 mars de 9h à 12h
- Jeudi 15 mars de 14h à 17h
- Vendredi 23 mars de 14h à 17h

Les échanges avec le Public ont été courtois, ouverts et constructifs ; aucun incident n'est à signaler.

Je crois devoir toutefois souligner les points suivants :

Le bureau qui m'avait été affecté était parfaitement conçu pour recevoir deux ou trois personnes maximum simultanément mais s'est révélé totalement inadapté pour l'accueil de « délégations » à effectif important comme cela fût parfois le cas.

La diligence et le réactivité des personnels du Service urbanisme ont permis de mettre en place des solutions pratiques permettant de recevoir dans des conditions appropriées les groupes constitués. Je les en remercie une nouvelle fois.

J'estime qu'à l'avenir, la Municipalité devra veiller à prévoir des conditions matérielles adaptées à un tel contexte et anticiper un afflux potentiel d'habitants que l'on se doit de recevoir dans des conditions correctes, particulièrement pour ce qui concerne les personnes âgées ou peu valides pour lesquelles la station debout n'est pas acceptable, et qui n'hésitent cependant pas à se déplacer en pareilles circonstances.

Par ailleurs, il est très regrettable que le calendrier rappelé ci-dessus n'ait pas prévu l'organisation d'une permanence un samedi matin comme cela devient la règle d'usage habituelle, notamment au profit du Public en activité professionnelle.

La mise en place de procédures dématérialisées de consignation d'avis ne dispense pas de cette nécessité

Une recommandation sera émise en ce sens en conclusion de mon rapport

REUNION PUBLIQUE

Je n'ai pas jugé utile d'en organiser considérant que :

Des réunions publiques d'information préalable sur le projet avaient été organisées sous l'égide de la Municipalité (cf chapitre ci-avant)

La dispense d'évaluation environnementale du projet décidée par la MRae permettait, de droit, une durée d'enquête limitée à 15 jours (article L.123-9 du Code de l'Environnement) ; les 30 jours effectifs constituaient, de fait, une durée maximale et donc incompatible avec une réunion publique qui se serait déroulée hors enquête.

AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC

Force est de constater que le Public a été nombreux à se manifester, particulièrement dans la seconde quinzaine de la période d'enquête.

Tout projet de modification des règles d'urbanisme local, a fortiori si celui-ci est le préalable à de futures opérations d'aménagement ou de constructions nouvelles, mobilise les habitants même si ces derniers ne sont pas directement impactés par les conséquences du projet.

Le recensement des avis reçus, tous modes confondus, est le suivant :

25 avis manuscrits (accompagnés ou non de documents) consignés sur les registres, incluant la contribution de l'association Conflans cadre de vie et environnement

6 avis dactylographiés (remis au cours de permanences ou adressés par voie postale) intégrés au sein des registres, incluant la contribution du Groupe municipal Conflans Energie Populaire.

153 coupons réponses individualisés émanant du Collectif Conflanais Foch

19 courriels reçus au niveau de l'adresse électronique dédiée

Dossier pétition du Collectif Conflanais Foch ayant recueilli 582 signatures papier et 80 signatures électroniques (non individualisées)

Dossier pétition des Amis du Ciné ville ayant recueilli près de 4 500 signatures (non individualisées)

Soit un total de 205 avis exprimés (les pétitions signées mais non personnalisées ont été comptabilisée en tant qu'avis unique) Par ailleurs, un avis peut concerner plusieurs points particuliers, ce qui évidemment augmente sensiblement l'effectif recensé.

Il a été décidé de répartir l'ensemble de ces avis ainsi recueillis en trois catégories distinctes :

- 1) Avis à caractère général se rapportant à l'objet et aux conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête
- 2) Avis liés directement aux six secteurs particuliers faisant l'objet de projets de modification des règles d'urbanisme local
- 3) Avis non liés au périmètre de l'enquête publique ; ces avis sont pris en considération au niveau du procès-verbal de synthèse mais sont sans influence sur mes conclusions

*

* *

Avis à caractère général se rapportant à l'objet et aux conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

- Opposition aux opérations de densification du centre-ville
- Période d'enquête trop courte ; demande de prolongation
- Pas de permanence le samedi
- Demande d'évaluation environnementale de la part de la MRAE
- Compétence de GPS&O en matière d'urbanisme
- Consultation en ligne du dossier incommode
- Information préalable du Public insuffisante
- Qualité insuffisante des documents mis à la disposition du Public
- Conditions matérielles des permanences peu adaptées
- Sous-jacences financières des projets

Avis liés directement aux six secteurs particuliers faisant l'objet de projets de modification des règles d'urbanisme local

Sans surprise, les deux secteurs les plus « sensibles » en termes d'enjeux économique, sociologique et humain du projet dans sa globalité sont GYMNASSE FOCH et HÔTEL DE VILLE qui rassemblent la très grande majorité des avis individuels et collectifs exprimés.

De façon plus inattendue, le projet concernant le secteur PARC CONFLANS EST, en dépit de son impact paysager potentiel non négligeable, n'a pas soulevé d'émotion considérable. Il est vrai que le proche voisinage de ce secteur est peu urbanisé et habité.

S'agissant du secteur CUISINE CENTRALE, les avis sont partagés, sans opposition ni approbation clairement identifiées.

Enfin, les secteurs THALES et PAUL BRARD, sans être totalement ignorés, n'ont pas recueilli un nombre significatif d'avis. On peut même considérer qu'un quasi consensus s'est dégagé sur l'intérêt de mener à bien les opérations envisagées.

Les avis exprimés, secteur par secteur, sont synthétisés ci-après, et classifiés selon les thématiques qui se sont dégagées au regard de l'analyse de ces opinions. Ils sont déclinés sans hiérarchisation ni ordre d'importance ou de priorité.

- **GYMNASE FOCH (178 avis recensés ; le dossier pétition comportant 662 signatures est comptabilisé en tant qu'avis unique)**
 - **Opposition à la construction de nouveaux immeubles et à la densification du secteur**
 - **Dégradation du cadre de vie et de l'environnement**
 - **Hauteur excessive des nouveaux logements prévus (à limiter à R+4)**
 - **Diminution du nombre de places de stationnement**
 - **Retrait contesté de l'alignement à 1 m des emprises à construire**
 - **Nuisances induites par le chantier**
 - **Problématique de l'élimination des matériaux amiantés**
 - **Solidité des fondations de la résidence des Ormes soumises aux vibrations du chantier**
 - **Perte de luminosité et d'ensoleillement**
 - **Dépréciation de la valeur des biens immobiliers existants**
 - **Difficultés accrues des conditions locales de circulation**
 - **Pertes de visibilité**
 - **Problème de vis-à-vis**
 - **Nuisances sonores accrues**
 - **Disparition d'espaces ludiques et sportifs et réduction des espaces plantés.**
 - **Capacités d'accueil des services publics (écoles) face à l'accroissement de population**
 - **Intérêts privés primant sur l'intérêt général**
 - **Futurs accès à la résidence les Ormes et aux pavillons riverains**

- **HÔTEL DE VILLE (34 avis recensés ; le dossier pétition comportant près de 5 500 signatures est comptabilisé en tant qu'avis unique)**
 - **Opposition à la démolition de l'ex cinéma « cinéville » (et parfois des bains-douches)**
 - **Demande d'intégration de celui-ci à l'inventaire supplémentaire des monuments classés ou protégés**
 - **Manque d'informations précises sur le devenir des parcelles dont le zonage est modifié.**
 - **Manque de précisions sur la nature des commerces et des services appelés à être implantés au niveau de ce secteur**
 - **Difficultés accrues de circulation liées à l'apport de nouvelles populations**
 - **Demande de maintien d'une offre culturelle et sociale sur ce secteur**
 - **Les emprises de l'ex cinéma ne font pas partie des parcelles dont le zonage est modifié**

- **PARC CONFLANS EST (14 avis recensés)**
 - **Hauteur excessive des constructions autorisées**
 - **Suppression de terrains de sport**
 - **Dégradation de la vue et du paysage**
 - **Secteur inondable**
 - **Pollution due à la proximité de la RN 184 en surplomb**
 - **Développement touristique sans intérêt pour les habitants**

- **CUISINE CENTRALE (9 avis recensés)**
 - Risque de baisse de la qualité de l'alimentation des scolaires
 - Incertitude sur le devenir des parcelles libérées
 - Coûts de la création d'un nouvel équipement de cette nature
 - Les nuisances argumentées sont un prétexte à une opération immobilière
 - L'externalisation va à l'encontre des principes du développement durable
 - Il convient de transformer la zone du Renouveau en logements et ne pas maintenir en cet emplacement les activités industrielles et artisanales

- **PAUL BRARD (7 avis recensés)**
 - Quelle quantité de nouveaux logements sera prévue par cette opération ?
 - Situation des petits commerces pendant les travaux
 - Problèmes accrus de stationnement
 - Demande de limitation de la hauteur des nouveaux bâtiments remplaçant celui démoli

- **THALES (3 avis recensés)**
 - Demande d'affectation de la zone ainsi modifiée à des fins artisanales génératrices d'emplois
 - Favoriser l'implantation d'activités engagées vers la transition énergétique
 - Offre déjà bien présente en matière de « bricolage » dans les zones commerciales voisines et risque de dépérissement des quincailleries de centre-ville

Le dépouillement plus affiné et analytique fait donc apparaître un total de 245 avis réellement exprimés

Enfin, trois courriels comportant 8 avis ont été reçus postérieurement à la clôture de l'enquête ; ils ne sont donc pas comptabilisés dans le recensement

Avis non liés au périmètre de l'enquête publique

- **Densification généralisée des espaces libres**
- **Absence de vision d'ensemble du projet**
- **Maîtrise d'ouvrage dévolue à GPS&O**
- **Pas d'informations sur les objectifs poursuivis**
- **Peu d'implication de la Municipalité**
- **Pas d'évaluation environnementale du projet**
- **Pas d'évocation des circulations douces et des projets de piétonisation**
- **Amélioration énergétique des bâtiments**
- **Place trop importante accordée au développement de l'offre touristique**
- **Devenir de l'île du Devant**
- **Demande de classification des zones protégées, rive de Seine en particulier**
- **Absence de cônes de vue**
- **Pas de vision sur la finalité des modifications successives du PLU**
- **Cas particulier d'un habitant de l'impasse Champollion**

Certaines de ces questions trouvent déjà réponse au sein des contenus précédents du présent rapport ; elles font toutefois l'objet d'une transmission au maître d'ouvrage par le biais du procès-verbal de synthèse figurant au chapitre suivant. Elles sont en dehors du champ de mes compétences et n'influenceront pas mon avis final.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Il est structuré comme suit :

- 1) Questions à caractère général se rapportant à l'objet de l'enquête
- 2) Questions relatives aux six secteurs définis par le projet de PLU modifié
- 3) Questions hors du périmètre de l'enquête
- 4) Observations formulées par les PPA

*

* *

1) Questions à caractère général se rapportant à l'objet de l'enquête

- 1-1 *Pourquoi densifier et urbaniser le centre-ville et plus particulièrement les espaces du gymnase Foch ?*
- 1-2 *La période d'enquête était trop courte ; pourquoi ne pas la prolonger ?*
- 1-3 *Une permanence organisée un samedi matin aurait été très souhaitable*
- 1-4 *Pourquoi le projet a t-il été dispensé d'évaluation environnementale ?*
- 1-5 *Pourquoi la maîtrise d'ouvrage est-elle transférée à GPS&O ?*
- 1-6 *La consultation en ligne des pièces du dossier était mal commode*
- 1-7 *L'information préalable du Public était insuffisante*
- 1-8 *La qualité des documents d'enquête laissait à désirer*
- 1-9 *Les conditions matérielles des permanences étaient peu adaptées*
- 1-10 *Quels sont les conditions financières liées à la réalisation des projets ?*

2) Questions relatives aux six secteurs définis par le projet de PLU modifié

2-1 GYMNASSE FOCH

2-1-1 : *Pourquoi densifier ce secteur ?*

2-1-2 : *Quelle hauteur maximale (en m et en niveaux) est prévue pour les futures constructions ?*

2-1-3 : *Quelles mesures sont envisagées pour maintenir les capacités actuelles de stationnement ?*

2-1-4 : *Peut-on augmenter le retrait de l'alignement des emprises des bâtiments ?*

2-1-5 : *Quelles mesures seront prises pour diminuer les inconvénients de la phase chantier y compris mouvements des engins ?*

2-1-6 : *Quelles précautions seront prises pour l'élimination des matériaux amiantés ?*

2-1-7 : *Les fondations et les structures de la résidence Les Ormes pourront-elles supporter sans dommages les vibrations induites par le chantier ?*

2-1-8 : *Quelles mesures compensatoires sont envisagées pour palier la perte de luminosité et d'ensoleillement de certains logements ?*

2-1-9 : *La réalisation de ce programme est-elle susceptible de conduire à une dépréciation des biens immobiliers voisins ?*

2-1-10 : *Quelles conséquences du projet au niveau des conditions locales de circulation et comment y remédier ?*

2-1-11 : *Comment remédier aux pertes de point de vue et aux problèmes de vis-à-vis ?*

2-1-12 : *Comment palier la disparition d'espaces sportifs et ludiques ?*

2-1-13 : *Les capacités des services publics, en particulier les établissements scolaires, pourront-ils absorber ce surcroît de population ?*

2-1-14 : *Comment s'effectuera l'accès automobile à la Résidence Les Ormes et aux pavillons voisins ?*

2-1-15 : *Cette opération est surtout bénéfique aux intérêts privés*

2-2 HÔTEL DE VILLE

2-2-1 : La démolition de l'ex cinéma est-elle indispensable ?

2-2-2 : Peut-il être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments classés ?

2-2-3 : Devenir de la parcelle UL modifiée

2-2-4 : Quels sont nouveaux les commerces et les services prévus à cet emplacement ?

2-2-5 : Une offre culturelle et sociale sera-t-elle maintenue sur ce secteur ?

2-2-6 : Comment le surcroît de circulation et de stationnement seront-ils gérés ?

2-3 PARC CONFLANS EST

2-3-1 : La hauteur maximale autorisée par le nouveau règlement est excessive

2-3-2 : Pourquoi supprimer des terrains de sport ?

2-3-3 : Les terrains sont en secteur inondable

2-3-4 : Risque de dégradation du paysage

2-3-5 : Le développement touristique n'apportera rien aux habitants

2-3-6 : Nuisances liées à la proximité immédiate de la RN 184

2-4 CUISINE CENTRALE

2-4-1 : Quel est le devenir des parcelles dont la classification est modifiée ?

2-4-2 : La qualité de l'alimentation des scolaires sera-t-elle affectée par l'externalisation de cette cuisine ?

2-5 PAUL BRARD

2-5-1 : Quelle quantité de nouveaux logements est prévue pour cette opération ?

2-5-2 : Situation des commerces locaux pendant les travaux

2-5-3 : L'arrivée de nouveaux habitants va accroître les difficultés de stationnement

2-5-4 : Quelle sera la hauteur maximale des immeubles remplaçant celui démolé ?

2-6 THALES

2-6-1 : Quels types d'activités artisanales ou commerciales sont prévues ?

2-6-2 : Il existe déjà beaucoup de grandes surfaces de « bricolage » au niveau des communes environnantes ; une nouvelle enseigne risque de faire dépérir les dernières quincailleries de centre-ville.

3) Questions ne relevant pas du périmètre de l'enquête

3-1 Densification généralisée des espaces libres

3-2 Absence de vision d'ensemble du projet

3-3 Pas d'informations sur les objectifs poursuivis

3-4 Peu d'implication de la Municipalité

3-5 Pas d'indications sur les circulations douces et de projets de piétonisation

3-6 L'amélioration énergétique des bâtiments n'est pas évoquée

3-7 Place trop importante accordée au tourisme

3-8 Quel devenir pour l'île du Devant

3-9 Demande de classification des zones protégées, rives de Seine en particulier

3-10 Absence de cônes de vue au niveau des documents cartographiques du dossier d'enquête

3-11 Pas de lisibilité quant aux modifications successives du PLU

3-12 Situation particulière d'un habitant de l'impasse Champollion

4) Observations formulées par les PPA

4-1 : DDT ; Qualité et exhaustivité des documents perfectibles

4-2 : DDT ; Quantification du projet en terme d'enjeux et de logements, y compris sociaux

4-3 : Conseil départemental 78 ; Etudier les conditions d'accès aux futurs emplacements du secteur THALES

4-4 : Conseil départemental 78 ; Intégrer au sein du règlement les dispositions concernant les habitations bordant les RD 48 et 203

MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage sont indiquées en caractères **bleu**

Les appréciations du commissaire-enquêteur sur ces réponses sont indiquées en caractères **rouge**

*

* *

1-1 Pourquoi densifier et urbaniser le centre-ville et plus particulièrement les espaces du gymnase Foch ?

De la loi SRU promulguée en décembre 2000 à la loi ALUR, les évolutions législatives visent à reconstruire la ville sur la ville et à ce titre à favoriser les opérations de renouvellement urbain, afin d'endiguer la consommation excessive de terres agricoles et naturelles, limiter l'étalement urbain et les déplacements domicile/travail. Ces opérations de renouvellement urbain sont privilégiées dans des secteurs déjà urbanisés et situés à proximité de gares telles que le rappellent également les orientations du SDRIF [La carte du SDRIFF fait figurer l'obligation pour la commune de permettre une augmentation de la densité d'habitat et d'emploi dans l'espace urbanisé notamment autour du pôle gare SNCF).

Les projets intégrés à la modification du PLU de Conflans-Sainte-Honorine concernent des secteurs déjà bâtis et s'inscrivent dans cette dynamique de renouvellement urbain.

Le centre-ville est par définition une centralité déjà urbanisée et le secteur Gymnase FOCH fait partie intégrante du secteur de polarité Romagné car il se situe dans le rayon de 500m de la gare de Conflans.

Ces secteurs sont privilégiés pour la densification du tissu bâti.

Effectivement, les documents supra communaux d'aménagement et d'urbanisme posent le principe de densification des centres urbains et ceux à proximité des gares afin, notamment, de limiter l'étalement urbain et de réduire les distances de déplacement. Le PLU de Conflans se doit d'être en conformité avec de tels objectifs.

1-2 La période d'enquête était trop courte ; pourquoi ne pas la prolonger ?

L'enquête publique organisée à Conflans-Sainte-Honorine pour la modification du PLU, s'est étalée sur une période de 32 jours alors que les dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme requièrent une durée minimale de 15 jours. L'enquête publique a été proposée du 21 février au 23 mars 2018 inclus avec 4 permanences.

Cette durée était conforme aux exigences légales

1-3 Une permanence organisée un samedi matin aurait été très souhaitable

Les codes de l'environnement et de l'urbanisme, qui régissent l'organisation d'une enquête publique, ne mentionnent pas l'obligation de faire une permanence le samedi. La mairie centrale, lieu d'accueil de l'enquête publique étant fermés au public le samedi, il n'a pas été proposé de permanence ce jour. Le nombre de consultations enregistrées dans le cadre de l'enquête publique montre néanmoins que cette absence d'ouverture du samedi matin n'a pas impacté de façon notable la participation du public.

L'article R.123-10 du code de l'Environnement dispose que les jours de consultation par le Public des documents d'enquête peuvent comprendre un samedi, dimanche ou jour férié.

Je considère qu'il aurait été préférable d'inclure un samedi au niveau du calendrier des permanences nonobstant les nouvelles procédures dématérialisées de consultation et de dépôt des avis.(cf page 13 du rapport)

La fermeture de la Mairie un tel jour pouvait être compensée par la tenue de la permanence dans tout autre lieu public

1-4 Pourquoi le projet a-t-il été dispensé d'évaluation environnementale ?

A la suite de la décision du Conseil d'Etat n° 400420 en date du 19 juillet 2017, le dossier de modification PLU a été transmis à l'entité indépendante régionale, la Mission Régionale d'Autorité environnementale, qui a dispensé la modification PLU d'évaluation environnementale : « *Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Conflans-Ste-Honorine n'est pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

Cette décision relève de l'appréciation de l'Autorité environnementale, seule compétente pour diligenter ou non une évaluation environnementale.

1-5 Pourquoi la maîtrise d'ouvrage est-elle transférée à GPS&O ?

La création de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise au 1^{er} janvier 2016 a entraîné le transfert de plusieurs compétences. Conformément à l'article L5215-20 du Code général des collectivités territoriales, les Communautés urbaines exercent de plein droit, au lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme. Dans ce cadre la Communauté urbaine est dorénavant compétente pour ce qui concerne le suivi du PLU ainsi que les procédures de modification ou de révision de ce document. C'est la raison pour laquelle la Communauté urbaine gère directement cette procédure.

Il s'agit d'un transfert de compétences issu de la nouvelle organisation territoriale résultant de la création du GPS&O.

1-6 La consultation en ligne des pièces du dossier était mal commode

Le site de la Communauté Urbaine GPSeO a aménagé un espace pour les documents d'enquête publique, sur la page des communes concernées par des procédures PLU.

Le service Communication de la commune sera informé de cette remarque.

Je ne peux que confirmer cette observation ; la consultation en ligne de certaines pièces du dossier, en particulier les documents cartographiques, était mal aisée.

Il conviendra, à l'avenir, de constituer un dossier numérisé d'utilisation plus conviviale pour le Public.

1-7 L'information préalable du Public était insuffisante

L'information apportée au public en amont de l'enquête publique est régie par les codes de l'urbanisme et de l'environnement. L'ensemble des avis publiés dans les journaux départementaux, ainsi que les affiches d'avis d'enquête publique, ont bien été réalisés. Lors des différentes réunions publiques organisées par le Maire dans les quartiers en date du 14 novembre, 28 novembre et 19 décembre 2017, la modification du PLU a été annoncée au travers de la présentation des projets dans les quartiers.

En page 11 du présent rapport sont présentées les actions d'information extra légales effectuées par la Municipalité. Elles n'appellent pas de remarques de ma part.

1-8 La qualité des documents d'enquête laissait à désirer

Le document sera retravaillé pour plus de lisibilité et de compréhension au moment de l'approbation du document.

La composition du dossier d'enquête mis à la disposition du Public était certes conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'Environnement mais certains documents, en particulier la notice de présentation (la plus consultée), était mal structurée.

1-9 Les conditions matérielles des permanences étaient peu adaptées

La mairie a mis à disposition du commissaire enquêteur un bureau dédié, situé à proximité immédiate de l'accueil de la mairie, ce qui a permis à l'hôtesse d'accueil de gérer le public souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur avec fluidité. Lorsqu'un besoin particulier a été soulevé lors d'une permanence, les services municipaux ont été réactifs et ont mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle plus adaptée à la réception d'un public nombreux. Les salles de réunion municipales étaient occupées le temps des permanences mais surtout elles sont de taille relativement grande avec une acoustique peu adaptée à la préservation de la confidentialité des entretiens. Toutefois, le nombre de remarques dans le registre d'enquête publique montre que ces conditions n'ont pas entravé le bon déroulé de l'enquête.

Il est exact de constater que les locaux d'enquête étaient peu adaptés pour faire face à un afflux de visiteurs lorsque ceux-ci venaient en « délégation ».

Cette situation résulte d'un manque d'anticipation sur l'ampleur de la mobilisation du Public sur le projet. Toutefois, le service de l'Urbanisme a été en mesure de prendre les mesures nécessaires adaptées à l'affluence des visiteurs et assurer l'accueil de ceux-ci.

1-10 Quels sont les conditions financières liées à la réalisation des projets ?

Tout projet de construction est assujéti au paiement par l'opérateur d'une taxe, la taxe d'aménagement, calculée au prorata de la taille de l'opération ou de façon alternative à un financement via une convention de Projet Urbain Partenarial. Ces dispositifs sont complétés par le paiement de la Participation pour l'Assainissement Collectif fixée à 2 000 €/logement.

Les projets issus de la modification du PLU feront l'objet d'un financement par une convention de Projet Urbain Partenarial afin de contribuer au financement des équipements publics rendus nécessaires par le projet (aménagement viaires, équipements scolaires...).

S'agissant du gymnase Foch, il s'agit d'un équipement communal dont la construction sera financée par des subventions publiques (Région, Conseil départemental), une cession foncière et le budget communal.

Dont acte. Bien entendu, toute information complémentaire précise sera apportée au Public préalablement à la réalisation de ce programme immobilier.

2-1 GYMNASSE FOCH

2-1-1 : Pourquoi densifier ce secteur ?

Pour valoriser un foncier communal situé dans la centralité de la gare de Conflans-Sainte-Honorine et à proximité du centre-ville, le projet prévoit de reconstruire un nouvel équipement sportif et de constituer un front bâti cohérent.

En outre, il permet la construction de nouveaux logements répondant à la demande existante sur le territoire communal pour les primo-accédants et les jeunes ménages notamment (proximité immédiate de la gare, des pôles de centralité Vieux Conflans et Romagné, et équipements publics).

Cet emplacement répond aux principaux critères définis par la politique générale d'urbanisme appliquée en Ile - de - France, en particulier au regard des dispositions du schéma directeur d'aménagement (SDRIF) : il est placé en centre-ville et à proximité immédiate de la gare. Il a donc vocation à être urbanisé au niveau de ses espaces vacants.

2-1-2 : Quelle hauteur maximale (en m et en niveaux) est prévue pour les futures constructions ?

Le projet de règlement en UAa prévoit une hauteur des constructions limitées à R+4 avec la possibilité d'autoriser des hauteurs différentes en vue d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants.

Il convient de préciser davantage, au niveau du règlement afférent à ce secteur, les dispositions constructives envisagées telles que hauteur maximale exprimée en mètres, possibilité de créer des attiques, duplex ou terrasses aménagées au sommet des futurs immeubles.

Une recommandation est formulée en ce sens en conclusion du présent rapport

2-1-3 : Quelles mesures sont envisagées pour maintenir les capacités actuelles de stationnement ?

Le projet envisagé devra respecter les normes de stationnement imposées par le PLU en vigueur et l'équipement public disposera d'une offre de stationnement propre.

Certes mais il convient de reconstituer une capacité de stationnement publique au moins équivalente à celle qui prévalait en situation actuelle.

Une recommandation est formulée en ce sens en conclusion du présent rapport

2-1-4 : Peut-on augmenter le retrait de l'alignement des emprises des bâtiments ?

Le projet devra être conforme à la règle du PLU, qui mentionne en Uaa et en Uab « la règle est l'implantation en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 5m. Une implantation à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion paysagère des constructions ».

Une concertation approfondie avec le public concerné devra être menée lors de la définition du programme immobilier appelé à être édifié sur ce secteur. Tout ajustement d'emprise de nature à en minimiser les impacts devra être mis en application.

2-1-5 : Quelles mesures seront prises pour diminuer les inconvénients de la phase chantier y compris mouvements des engins ?

Le marché public de travaux mené par la commune impose au futur opérateur la réalisation d'un chantier respectueux de l'environnement urbain existant.

Les services municipaux veilleront avec assiduité au respect de ces principes et réagiront de façon appropriée à tout manquement significatif.

2-1-6 : Quelles précautions seront prises pour l'élimination des matériaux amiantés ?

La démolition du gymnase fera l'objet de la procédure administrative adaptée, avec notamment la transmission d'un plan de retrait en préfecture.

Dont acte

2-1-7 : Les fondations et les structures de la résidence Les Ormes pourront-elles supporter sans dommages les vibrations induites par le chantier ?

Les premiers sondages de sols n'ont rien relevé de notable sur l'assiette foncière de la propriété communale en termes de sous-sol. Par ailleurs, l'opérateur conduira un référé préventif avant le lancement des travaux de démolition permettant ainsi de réaliser un état des lieux préalable des immeubles avoisinants.

Réponse satisfaisante

2-1-8 : Quelles mesures compensatoires sont envisagées pour palier la perte de luminosité et d'ensoleillement de certains logements ?

Dans le cadre de la consultation menée par la commune en vue du choix de l'opérateur chargé de réaliser l'opération, une étude d'ensoleillement du projet envisagé a été demandée. Ce critère sera étudié dans le choix définitif du projet.

Les résultats de cette étude devront être communiqués et commentés aux habitants concernés (immeubles et pavillons existants)

2-1-9 : La réalisation de ce programme est-elle susceptible de conduire à une dépréciation des biens immobiliers voisins ?

Les différentes expériences à Conflans sur la période récente n'ont marqué aucune baisse du prix de l'immobilier en lien avec des opérations immobilières.

Le retour d'expérience dans ce domaine tend à démontrer que le Marché, après une baisse temporaire due aux conséquences du chantier et à la réorganisation du secteur, retrouve ensuite son niveau d'origine et même en ressort bonifié lorsque l'opération induit une amélioration de l'environnement et du cadre de vie liée à la réalisation d'un programme immobilier de qualité.

2-1-10 : Quelles conséquences du projet au niveau des conditions locales de circulation et comment y remédier ?

L'impact des projets sur la circulation est apprécié par les services de la Communauté Urbaine, compétente désormais en matière de voirie. Des études complémentaires pourront être sollicitées si besoin.

Il est préférable d'engager cette étude dans tous les cas de figure.

2-1-11 : Comment remédier aux pertes de point de vue et aux problèmes de vis-à-vis ?

Le règlement du PLU impose une distance minimale de 8 m entre chaque façade disposant d'ouvertures. A noter que le foncier communal se situe en bordure de pignons aveugles du côté de la résidence des Ormes et que les pavillons sont séparés du projet par l'avenue du Maréchal Foch.

A l'instar de la problématique « perte d'ensoleillement » évoquée précédemment, des échanges avec les riverains concernés gagneront à être organisés.

2-1-12 : Comment palier la disparition d'espaces sportifs et ludiques ?

Le terrain de sport extérieur sera déplacé sur un autre site (le terrain stabilisé situé au Parc du Prieuré) en cours d'étude. En complément, il convient de noter que la commune a enregistré de nombreuses plaintes de la part des riverains à cause des nuisances sonores liées à l'utilisation de cet équipement sportif de plein air.

Il est bien évident que la présence d'un terrain de sport collectif de plein air au sein d'un espace d'habitat dense ne peut manquer de générer des nuisances que l'on ne peut sérieusement nier.

Son transfert à l'identique vers un espace plus adapté paraît s'imposer sous réserve d'en conserver les mêmes fonctionnalités.

2-1-13 : Les capacités des services publics, en particulier les établissements scolaires, pourront-ils absorber ce surcroît de population ?

L'impact du projet sur les équipements scolaires sera affiné au moment du choix du projet et de sa programmation. Si des aménagements d'équipements scolaires étaient nécessaires une participation sera demandée à l'opérateur dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) (article L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme).

Réponse satisfaisante

2-1-14 : Comment s'effectuera l'accès automobile à la Résidence Les Ormes et aux pavillons voisins ?

Le projet ne modifiera pas les conditions de desserte existante à la Résidence des Ormes et aux pavillons voisins.

Dont acte

2-1-15 : Cette opération est surtout bénéfique aux intérêts privés

Elle vise à favoriser la reconstruction d'un équipement public et la constitution d'un front bâti. Ainsi elle assurera également le versement au budget communal de nouvelles recettes liées à la vente du terrain.

Force est de constater que le gymnase actuel n'était plus conforme aux normes de sécurité et d'accessibilité en vigueur. Le nouvel équipement intégré au futur programme immobilier, pris en charge par le promoteur, représente un facteur de progrès sans incidences sur le budget communal.

2-2 HÔTEL DE VILLE

2-2-1 : La démolition de l'ex cinéma est-elle indispensable ?

L'équipement n'est plus utilisé et n'est plus aux normes. En outre, sa configuration rend impossible tout projet de restructuration en vue d'un autre usage.

La démolition envisagée de « Cinéville » a suscité une réelle émotion au niveau de la population qui paraît sentimentalement attachée à cet équipement, même si elle ne le fréquentait guère...

La pétition en faveur de son maintien a recueilli près de 5 000 signatures, soit une part très significative de la population conflançaise et sans doute des alentours.

Il paraît toutefois difficile de concevoir une opération globale de requalification et de réaménagement importantes de ce secteur - qui en a bien besoin - en conservant cet édifice. Une telle perspective exigerait des travaux de mise en conformité dispendieux et incompatibles avec un projet de densification et de rénovation urbaine.

Il serait cependant regrettable que toute trace de « Cinéville », témoin architectural emblématique de son époque disparaisse ; un tel souvenir peut être matérialisé sous diverses formes sans que le commissaire-enquêteur soit qualifié pour formuler une quelconque proposition. Il appartient à la Municipalité d'être inventive en la matière.

Une recommandation est formulée en ce sens en conclusion du présent rapport

2-2-2 : Peut-il être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments classés ?

Une demande de classement a été sollicitée par un collectif et fera l'objet d'un examen par la délégation permanente de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans sa séance du 12 avril prochain.

A suivre

2-2-3 : Devenir de la parcelle UL modifiée

La parcelle sera intégrée au projet de renouvellement urbain envisagé sur ce site, avec toutefois la conservation de l'Hôtel de Ville et des anciens bâtiments scolaires implantés le long de la rue Arnould Crapotte.

Réponse satisfaisante. Une concertation avec le Public adéquate sera organisée dès que le programme immobilier et commercial en question sera conçu.

2-2-4 : Quels sont nouveaux les commerces et les services prévus à cet emplacement ?

Le projet n'est pas encore défini à ce jour et fait l'objet d'une concertation avec la population. Deux réunions publiques ont été organisées les 15 mars et 5 avril 2018.

Idem

2-2-5 : Une offre culturelle et sociale sera-t-elle maintenue sur ce secteur ?

Le projet n'est pas encore défini à ce jour et fait l'objet d'une concertation avec la population. Deux réunions publiques ont été organisées les 15 mars et 5 avril 2018.

Idem

2-2-6 : Comment le surcroît de circulation et de stationnement seront-ils gérés ?

Un parking souterrain est envisagé dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain. Une étude de mobilité est en cours par la Communauté Urbaine GPSEO pour accompagner l'accessibilité du centre-ville.

Operations absolument indispensables pour maintenir et développer l'offre commerciale en centre-ville et éviter le dépérissement des commerces de proximité.

2-3 PARC CONFLANS EST [modifier l'intitulé : je crains une confusion du public avec le Parc du Prieuré]

2-3-1 : La hauteur maximale autorisée par le nouveau règlement est excessive

Elle vise à assurer un signal fort en entrée de ville autour d'un projet architectural ambitieux et elle reste limitée à la réalisation d'un équipement hôtelier.

Le projet de nouveau règlement afférent à la zone en question prévoit une dérogation à 24 m pour la hauteur maximale des constructions.

Ce secteur est situé en bord de Seine et compose une partie du panorama de « carte postale » qui caractérise Conflans et que l'on remarque et admire en franchissant le viaduc de la RN 184.

Il est préférable, pour la sauvegarde visuelle d'un tel environnement, de s'en tenir à la hauteur maximale actuelle prévue par le règlement, soit 21 m.

Par ailleurs, il faudra veiller avec soin à l'intégration paysagère et architecturale du futur équipement hôtelier envisagé, élément particulièrement visible au sein d'un point de vue remarquable.

Une recommandation est formulée en ce sens en conclusion du présent rapport

2-3-2 : Pourquoi supprimer des terrains de sport ?

Les terrains appartiennent à la Région Ile de France qui a intégré ce foncier dans le cadre du programme de valorisation des fonciers régionaux, en vue de financer les opérations de restructuration lourdes des équipements scolaires. Sur le site de l'ERPD, le foncier disponible est occupé en partie par les équipements sportifs qui seront relocalisés.

Réponse satisfaisante ; la Municipalité n'est pas propriétaire de ce foncier ni des équipements implantés sur ses emprises.

2-3-3 : Les terrains sont en secteur inondable

La partie sud du terrain est classé en zone bleue au PPRI et les autorisations d'occupation des sols seront conformes aux prescriptions imposées par le règlement du PPRI

Dont acte

2-3-4 : Risque de dégradation du paysage

Le boisement existant en contrebas de la MJC, point majeur dans le paysage conflanais, est maintenu.

Cf appréciation sur la réponse à la question 2-3-1

2-3-5 : Le développement touristique n'apportera rien aux habitants

Le développement touristique est créateur d'emplois directs et indirects notamment avec la redynamisation commerciale dans le centre-ville et de ce fait concerne indirectement tous les habitants. Par ailleurs il est un vecteur de mise en valeur et de notoriété de la ville.

Il est difficile d'affirmer que le développement d'une activité touristique est sans effets sur l'économie d'une collectivité car il est générateur de retombées en matière de richesses supplémentaires et d'emplois.

Au surplus, la création d'un équipement hôtelier de standing, dans une zone géographique qui en est dépourvue, répond à un besoin, non seulement en matière d'offre touristique, mais surtout au profit des activités tertiaires et industrielles des alentours dont l'attractivité s'en trouvera ainsi confortée.

2-3-6 : Nuisances liées à la proximité immédiate de la RN 184

Les futures constructions seront conformes aux dispositions réglementaires existantes par rapport à cette voie.

On peut estimer que le futur hôtel disposera des isolations phoniques appropriées.

2-4 CUISINE CENTRALE

2-4-1 : Quel est le devenir des parcelles dont la classification est modifiée ?

Dans l'immédiat, l'équipement va être repris par un prestataire pour une durée de 2-3 ans pour maintenir l'activité de la cuisine centrale. A terme, il est envisagé la construction de nouveaux logements sur ce site en cohérence avec la vocation résidentielle des emprises contiguës.

Réponse satisfaisante ; les perspectives ainsi décrites contribuent au renouvellement urbain préconisé.

2-4-2 : La qualité de l'alimentation des scolaires sera-t-elle affectée par l'externalisation de cette cuisine ?

La qualité de l'alimentation des cantines scolaires n'est pas liée au site de production puisque l'approvisionnement se fait dans les deux cas en liaison froide.

Réponse peu claire ; devra être développée et précisée ultérieurement.

2-5 PAUL BRARD

2-5-1 : Quelle quantité de nouveaux logements est prévue pour cette opération ?

L'opération prévoit la construction d'environ 150 logements sur site et la réhabilitation d'environ 80 logements.

Réponse satisfaisante

2-5-2 : Situation des commerces locaux pendant les travaux

Ils resteront accessibles durant le chantier

Dont acte mais préciser qu'ils seront ensuite relocalisés au sein de nouveaux emplacements intégrés au sein du programme de requalification urbaine.

2-5-3 : L'arrivée de nouveaux habitants va accroître les difficultés de stationnement

Les nouveaux projets seront conformes aux normes de stationnement imposées par le règlement du PLU [une place de stationnement pour un logement de 60m², 2 au-delà]. En outre, la proximité immédiate de la gare limite l'usage de la voiture pour les futurs résidents.

Réponse satisfaisante

2-5-4 : Quelle sera la hauteur maximale des immeubles remplaçant celui démolit ?

L'immeuble pont représente une hauteur de type R+9, les nouveaux bâtiments seront bien en dessous de cette hauteur puisqu'ils devront respecter la hauteur imposée par le règlement du PLU, soit R+4.

Cette disposition améliore l'environnement et le cadre de vie de ce secteur

2-6 THALES

2-6-1 : Quels types d'activités artisanales ou commerciales sont prévues ?

Deux permis de construire ont été délivrés portant sur la création d'un parc d'activités (non commerciales) diversifiées composé de deux bâtiments comportant des cellules avec bureaux et ateliers et la construction d'un bâtiment pour l'entreprise AUBADE afin de relocaliser ses activités de commerce de gros implantées sur le territoire communal et un autre site extérieur.

Le bâtiment conservé accueille le groupe RATEAU (commerce de gros de bois).

Une enseigne de bricolage est envisagée ainsi qu'une salle de sport et éventuellement l'implantation d'une enseigne de restauration rapide.

Réponse précise et satisfaisante

2-6-2 : Il existe déjà beaucoup de grandes surfaces de « bricolage » au niveau des communes environnantes ; une nouvelle enseigne risque de faire dépérir les dernières quincailleries de centre-ville.

L'offre tous public et très diversifiée de ce type d'enseigne est plus complémentaire que concurrentielle d'une offre spécialisée de centre-ville.

Le maintien d'une offre de quincaillerie/bricolage de proximité est très souhaitable car elle est complémentaire des grandes enseignes en proposant des prestations de conseil et de produits non courants.

*

* *

Questions à caractère général hors du périmètre de l'enquête publique (sans appréciations ou commentaires du commissaire-enquêteur)

Densification généralisée des espaces libres (point traité pour partie au 1-1)

La loi ALUR incite les documents d'urbanisme à davantage de densification dans le tissu bâti, afin d'endiguer la consommation excessive de terres agricoles et naturelles.

Au regard de la commune de Conflans, les projets intégrés à la modification concerne des secteurs déjà bâtis, nécessitant une requalification ou un ajustement réglementaire, selon l'évolution du tissu concerné.

Absence de vision d'ensemble du projet

La modification est différente d'une révision globale d'un PLU. Une révision générale de PLU porte un projet global de planification sur l'ensemble du territoire de la commune. Or, cette procédure de modification se limite à ajuster le PLU à des évolutions du territoire communal.

Pas d'informations sur les objectifs poursuivis

Les objectifs sont la réalisation de ces projets, pour une requalification du territoire conflanais.

Peu d'implication de la Municipalité

La modification de PLU a été faite à la demande de la municipalité. En effet, la compétence étant à la Communauté Urbaine, la Municipalité s'est rapprochée de la CU pour faire valoir sa demande de modification, liée aux différents projets présentés dans la notice.

Pas d'indications sur les circulations douces et de projets de piétonisation

Le PLU n'a pas vocation à indiquer la mise en place de projet de circulations douces et de piétonisation.

L'amélioration énergétique des bâtiments n'est pas évoquée

L'amélioration énergétique des bâtiments n'est pas régie par le code de l'urbanisme et le PLU. Cela se réfère au code de la construction et de l'habitation.

Place trop importante accordée au tourisme

Le développement touristique est créateur d'emplois directs et indirects notamment avec la redynamisation commerciale dans le centre-ville et de ce fait concerne indirectement tous les habitants. Par ailleurs il est un vecteur de mise en valeur et de notoriété de la ville.

Quel devenir pour l'île du Devant ?

L'île du Devant n'est pas impactée par la modification du PLU. Son devenir reste inchangé.

Demande de classification des zones protégées, rives de Seine en particulier

Ce n'est pas dans l'objet de la modification du PLU. Une réflexion est en cours à l'échelle de la CU sur ce thème dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

Absence de cônes de vue au niveau des documents cartographiques du dossier d'enquête

Les cônes de vues étaient indiqués dans les secteurs concernés par la modification du PLU dans la notice explicative. Par ailleurs, la modification du PLU ne pouvait pas intervenir sur la suppression d'une mesure de protection, telle que le cône de vue, nécessitant une procédure de révision du PLU.

Pas de lisibilité quant aux modifications successives du PLU

Chaque modification de PLU est une procédure à part entière. Il y a donc eu un suivi précis dans la réalisation des procédures précédant celle-ci, selon la réglementation en vigueur.

Situation particulière d'un habitant de l'impasse Champollion

Le PLU n'agit pas au cas par cas, mais œuvre pour l'intérêt général de la commune. Nous invitons le pétitionnaire à se reporter aux règles en vigueur du PLU.

*

* *

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées***4-1 : DDT ; Qualité et exhaustivité des documents perfectibles***

Le document sera retravaillé pour plus de lisibilité et de compréhension au moment de l'approbation du document.

4-2 : DDT ; Quantification du projet en termes d'enjeux et de logements, y compris sociaux

Les projets urbains n'étant suffisamment élaborés, l'utilisation d'OAP ne s'est pas avérée nécessaire. Les modifications de zonage et le règlement ajusté permettent d'ores et déjà un encadrement des projets urbains, et notamment du nombre de logements sociaux.

4-3 : Conseil départemental 78 ; Etudier les conditions d'accès aux futurs emplacements du secteur THALES

Les conditions d'accès seront étudiées lors de la réalisation du projet.

4-4 : Conseil départemental 78 ; Intégrer au sein du règlement les dispositions concernant les habitations bordant les RD 48 et 203

Le règlement prendra en compte cette remarque, et ajoutera les alinéas demandés dans la partie Voiries et accès des zones urbaines.

Pas d'observations particulières sur les réponses apportées

DEUXIEME PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS

- *A caractère général*

Un premier constat s'impose : il semble que le maître d'ouvrage ainsi que la Municipalité ont sous-estimé l'ampleur de la mobilisation du Public face au projet de modification du PLU et plus particulièrement en ce qui concerne l'opération du gymnase FOCH.

Ce manque d'anticipation s'est traduit, d'une part, au niveau des conditions matérielles affectées au déroulement de l'enquête et, d'autre part, sur la qualité des documents composant le dossier d'enquête soumis au Public ; celui-ci était certes conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'Environnement, mais sans plus (cf page 30 du présent rapport)

Un second constat, d'ailleurs corrélatif du précédent, concerne le calendrier des permanences qui n'a pas programmé, pour des raisons de fermeture des locaux, une présence du commissaire-enquêteur un samedi matin.

Pour regrettables qu'ils soient, j'estime toutefois que ces facteurs n'ont pas été de nature à limiter la participation du Public qui a été particulièrement nombreux à se manifester par tous les modes possibles, ni à empêcher la prise de connaissance éclairée de l'ensemble des composantes du projet.

Enfin, un dernier constat davantage classique émerge s'agissant de ce type de consultation liée à la modification d'un document d'urbanisme : le Public est peu sensible aux modalités techniques de changement de zonage et de règlement, objet stricto sensu de l'enquête, mais se projette résolument dans la perspective de programmes précis en matière d'aménagements ultérieurs.

D'où sa déception, parfois sa frustration, de ne pouvoir prendre connaissance d'informations relatives aux futures constructions qui nécessitent au préalable des modifications des règles d'urbanisme locales.

Un des griefs majeur et récurrent exprimé au cours de l'enquête se rapporte à la densification et à la « bétonisation » des espaces vacants, plus particulièrement ceux situés en centre-ville.

Sans revenir sur les prescriptions découlant de l'application des documents supra communaux d'urbanisme (SDRIF, PADD), évoquées à plusieurs reprises au sein du présent texte, force est de constater que les quelques opérations ponctuelles de constructions d'habitats collectifs envisagées (FOCH, HÔTEL DE VILLE) ne bouleverseront pas les équilibres sociologiques ni l'aspect de Conflans Ste Honorine qui restera une commune résidentielle à caractère largement pavillonnaire.

L'augmentation démographique en résultant reste mesurée voire marginale, compatible avec les capacités d'accueil des services publics existants et l'apport de nouveaux habitants sera bénéfique à la Collectivité en termes de richesse et de vitalité.

- *Sur les points particuliers du projet*

- **Gymnase FOCH** : Sans remettre en cause le bien-fondé de l'opération qui suscite beaucoup d'appréhension, deux recommandations sont formulées, l'une en matière de hauteur maximale des futures constructions, l'autre concernant les capacités de stationnement résidentielles et publiques.

- **HÔTEL DE VILLE** : Cette opération de renouvellement et d'embellissement de ce secteur s'impose ; une recommandation est formulée relative à l'ex « Cinéville » (voir mes préconisations en page 37 du présent rapport)

- **Parc CONFLANS EST** : Le projet d'implantation d'un équipement hôtelier est intéressant et participe au renforcement de l'attractivité de la Ville. Une recommandation est formulée quant à la hauteur maximale des constructions projetées.

- **PAUL BRARD** : L'opération de requalification du bâti collectif existant est indispensable afin de conférer à cet ensemble un meilleur environnement et cadre de vie tout en conservant ses commerces de proximité.

- **CUISINE CENTRALE** : Le projet de transfert de cet équipement environné de foyers d'habitations paraît pertinent
- **THALES** : Ce secteur enclavé et difficilement accessible depuis le centre s'avère inadapté à toute urbanisation. Le projet de création d'une zone commerciale et de chalandise est approprié.

*

* *

De ce qui précède et considérant que :

- *Le projet de modification du PLU respecte et applique les principes de la politique édictée à l'échelon régional en matière de croissance démographique maîtrisée et de densification des centres urbains.*
- *Le projet ne bouleverse pas les équilibres sociologiques et architecturaux du territoire concerné*
- *Le projet s'accompagne d'améliorations significatives en matière de revitalisation du centre-ville et de renouvellement urbain au profit de secteurs parfois dégradés au plan de l'habitat ou des équipements.*
- *Le Maître d'ouvrage a répondu à la quasi-totalité des légitimes préoccupations exprimées par la population particulièrement nombreuse à s'être manifestée*
- *Les Personnes Publiques Associées n'ont pas exprimé de réserves ni d'observations majeures sur le projet*

J'émetts l'avis motivé suivant :

FAVORABLE

Assorti des quatre recommandations suivantes

- 1) Le Maître d'ouvrage veillera à tenir informé avec précision le public concerné sur les hauteurs maximales (en mètres et niveaux réels) admissibles pour les futures constructions du gymnase FOCH**
- 2) Le Maître d'ouvrage fera connaître les dispositions pratiques envisagées afin de maintenir les capacités de stationnement résidentiel du secteur FOCH appelé à être urbanisé.**
- 3) Le Maître d'ouvrage s'efforcera de déterminer et mettre en œuvre une solution permettant de conserver une trace de l'ancien cinéma « Cinéville »**
- 4) Le Maître d'ouvrage renoncera à la dérogation de hauteur maximale au niveau du règlement afférent au secteur PARC CONFLANS EST**

Fait à St Germain en Laye le 17 avril 2018

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de VERSAILLES

ANNEXES

- ❖ **Arrêté du Président du GPS&O organisant l'enquête publique**
- ❖ **Extraits de presse municipale annonçant l'enquête publique**
- ❖ **Attestations des insertions légales**
- ❖ **Affiche d'information apposée sur les panneaux municipaux**