

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de

PLAN LOCAL D'URBANISME,

Commune de

CARRIERES-SUR-SEINE

(Yvelines)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire-Enquêteur : Michel RIOU

Table des matières :

I. GENERALITES.	5
I.1. Cadre de l'enquête.....	5
I.2. Objets de l'enquête.....	6
I.3. Composition du dossier :.....	7
I.3.1. Dossier principal :.....	7
I.3.2 envoi aux PPA-retour des avis.....	8
I.3.3 Compléments apportés au dossiers pendant l'enquête	9
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	9
II.1. Organisation de l'enquête :	9
II.1.1 Choix du commissaire-enquêteur :.....	9
II.1.2 Organisation des permanences	9
II.1.3 préparation de l'enquête	10
II.1.4 Visites des lieux	10
II.1.5 Concertation préalable.....	11
II.2. Information du public	11
II.2.1 Publicité de l'enquête	11
II.2.1.1. Affichages et publications obligatoires	11
II.2.1.2. Autres modes d'information.....	11
II.2.2 Déroulement de l'enquête :	12
II.2.2.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :.....	12
II.2.2.2 Participation et vue d'ensemble des observations du public.....	12
II.2.3: Climat de l'enquête.....	12
II.3. Procès-verbal de clôture d'enquête :.....	12
II.4. Réponse de la mairie :.....	13
III. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	13
III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public	13
III.1.1. Accroissement du nombre de logements + densification + immeubles + béton:	13
III.1.2 Transports, réseaux, voies :.....	16
III.1.3. Surfaces agricoles-Maraîchage :	18
III.1.4. Règlements :.....	19
III.1.5. Nouvelles zones à urbaniser.....	21
III.1.6. Citations de documents hiérarchiques ou d'avis de PPA:	22
III.1.7. Affectations de zones + demandes de déplacement de limites :	24
III.1.8. Equipements :.....	25
III.1.9. Emplois, activité économique:.....	26

III.1.10. Environnement (sens divers):	28
III.1.11. Quartier du Printemps:	28
III.1.12. Voie de contournement du centre :	30
III.1.13. Eléments de patrimoine :	31
III.1.14. Possibilités d’agrandissements (<i>de constructions existantes</i>) :.....	32
III.1.15. Espaces verts:.....	33
III.1.16. Sécurité Circulation.	33
III.1.17. Stationnement	34
III.1.18. Concertation-communication.....	35
III.1.19. Logements sociaux.....	35
III.1.20. Finances	37
III.1.21. Echangeur A 14.....	37
III.1.22. Cohérence PADD-OAP-Règlement.....	38
III.1.23. Précisions des documents du dossier	38
III.1.24. Divers.....	40
 III.2 Autres observations	 40
III.2.1. Observations des PPA (Personnes Publiques Associées)	40
III.2.2. Avis du SITRU :	42
III.2.3. Incidence du PLU sur le budget de la ville.	44

ANNEXES

Annexe	A ₁ à A ₁₂ :	Tableau regroupant les observations
Annexe	B ₁ à B ₁₅ :	Procès-Verbal de clôture <i>(le tableau A1-A12 qui en faisait aussi partie n'est pas répété)</i>
Annexe	C ₀ et C ₁ à C ₁₈ :	Mémoire de réponse de la municipalité

Pièces jointes

A :	Avis d'enquête
B ₁ à B ₅ :	Certificat et publications réglementaires
C:	Registre +Documents ou dossiers d'observations non agrafés
D	Ensemble du dossier PLU présenté à l'enquête

(*) Sigles et acronymes utilisés dans le rapport et les conclusions :

AEV	Agence des Espaces Verts (Région Ile de France)
AVAP	Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CE	Commissaire-Enquêteur
CES	Coefficient d'emprise au sol
COS	Coefficient d'occupation des sols
DDT	Direction départementale des Territoires
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLD	Plan Local de Déplacement
PLHi	Programme Local de l'Habitat intercommunal
PLU	Plan local de l'urbanisme
POS	Plan d'occupation des sols
PPA	Personnes Publiques Associées
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDRIF	Schéma Directeur Régional d'Ile de France
SITRU	Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains
SRU	Solidarité et renouvellement Urbains
SUP	Servitude d'Utilité Publique
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

I. GENERALITES.

I.1. Cadre de l'enquête

Cette enquête s'inscrit dans le cadre du code de l'environnement qui soumet à enquête publique les opérations d'aménagement susceptibles d'affecter l'environnement.

Les opérations de planification urbaine entrent dans ce champ d'application.

Avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se substituent aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Alors que le POS réglementait uniquement l'utilisation du sol, le PLU est un document de planification, qui définit les orientations de développement et d'aménagement à long terme de la commune en plus du droit des sols.

Les orientations et les règles du PLU doivent respecter les grands principes suivants :

- le développement durable
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- la préservation de l'environnement naturel et urbain

La commune de Carrières est dotée d'un POS approuvé le 12 décembre 2000.

Ce premier P.O.S. a été mis à jour une première fois par un arrêté du 14 mars 2001, modifié par une délibération du 17 septembre 2002, puis mis à jour une seconde fois par un arrêté du 24 octobre 2007, et enfin modifié une seconde fois par une délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2010.

La présente Révision Générale du POS actuellement en vigueur a été prescrite le 23 mai 2011 par délibération du Conseil municipal. Cette délibération engage aussi la concertation sur l'élaboration de ce projet avec les habitants, les associations et les personnes publiques associées (PPA).

Un PLU s'élabore en une succession de plusieurs phases d'études, de diagnostic, d'adoption d'orientations et d'un projet d'aménagement et de développement durable. Les étapes de ces phases sont rappelées dans le bilan de la concertation fait en conseil municipal le 2 juillet 2013. Le projet de PLU et le bilan de la concertation ont fait l'objet de la délibération du 22 juillet 2013 (élément du dossier). Cette délibération arrête le projet et décide de le soumettre à enquête publique.

A l'issue de cette démarche la commune envoie son projet aux Personnes Publiques associées (PPA) qui ont un délai de 3 mois pour exprimer leurs avis et remarques.

En parallèle elle saisit le Tribunal Administratif qui désigne le commissaire-enquêteur qui aura la charge de conduire l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur déclare être indépendant et impartial sur l'enquête qu'on lui demande de conduire. Il est choisi sur une liste d'aptitudes (révisée annuellement), établie par

une commission départementale présidée par le président du Tribunal administratif. Sélectionné sur des compétences qui le qualifie pour ces missions il n'intervient cependant, ni en expert ni en juriste.

A partir de sa désignation, il participe à l'organisation de l'enquête, se tient à la disposition du public lors des permanences annoncées par l'information réglementaire.

Il veille à la bonne information du public et recueille ses observations.

A l'issue de l'enquête, il rédige un rapport relatant l'enquête et les réactions du public. Il donne son avis personnel et motivé dans ses conclusions.

Après la remise de son rapport, la mission du commissaire-enquêteur est terminée, il est tenu au devoir de réserve.

Le rapport et les conclusions sont indissociables et rendus publics en mairie et sur le site internet de la commune dès leur remise par le commissaire-enquêteur. Ils sont à la disposition du public pendant au moins 1 an.

Après avoir pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, les autorités compétentes dont relève le projet décident de son devenir.

La décision est susceptible de recours devant le tribunal administratif.

I.2. Objets de l'enquête

Du fait que, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se substituent aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) cette révision prend la forme d'un PLU.

Outre le besoin d'adapter aux besoins concrets le plan d'urbanisme, les POS actuels qui n'auront pas été transformés en PLU pourraient devenir caducs fin 2015 (loi en discussion).

L'arrêté du conseil municipal, en date du 16 oct. 2013 décide de cette enquête publique en indiquant ainsi les objectifs du projet de PLU :

"Les caractéristiques principales du projet de PLU sont de définir un projet d'aménagement et de développement de la ville à moyen et long terme, par l'adoption de densités adaptées, la défense des espaces verts et des espaces agricoles et la protection du patrimoine".

Le résumé non technique précise des objectifs par zones

Le PADD (dans sa page 8) indique être "articulé autour de 3 sujets transversaux :

- Préserver l'identité de Carrières-sur-Seine dans l'agglomération de la Boucle de la Seine ;
- Maîtriser la croissance urbaine pour assurer un développement durable de la ville et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- Renforcer la mixité fonctionnelle et la mixité sociale, réduire les déplacements, et résorber les inégalités territoriales."

I.3. Composition du dossier :

Sous forme papier pendant la période d'ouverture de l'enquête et sur le site internet de ville ont été présentés les éléments suivants :

I.3.1. Dossier principal :

- La délibération du conseil municipal du 22 juillet 2013 arrêtant le projet de révision du PLU.
- L'arrêté n° 98 du conseil municipal du 16 octobre 2013 prescrivant l'enquête publique.
- l'avis d'enquête ayant fait l'objet de publications.
- Le résumé non technique du projet
- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le document graphique (plan délimitant les zones et leur appellation).
- Le règlement s'appliquant à ces zones
- Les annexes réglementaires

+ Les annexes du règlement suivantes :

- Assainissement : Plan du réseau d'assainissement 2013 au 1/5000
- Carrières souterraines : Plan du périmètre des carrières souterraines
- Droit de Préemption Urbain (DPU) : Périmètre du DPU
- Eau potable : Plan d'ensemble du réseau de distribution d'eau potable
- Nappe de protection de Croissy : Périmètre de protection de la nappe de Croissy-sur-Seine / Déclaration d'utilité publique du projet de création des périmètres de protection de la nappe aquifère dite "de Croissy"
- Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) : Arrêté du 30/06/2007 portant approbation du PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines / Carte des aléas hydrauliques / Notice de présentation du PPRI de juin 2007 / Plan de zonage réglementaire / Plan de prévention des risques d'inondations de juin 2007 / Règlement du PPRI de juin 2007
- Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) : Plan du PRIF
- Publicité : Plan du règlement de publicité
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC A14) : Périmètre de la ZAC A14
- Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : carte de la ZAD

- les avis des PPA arrivés avant l'ouverture de l'enquête.

I.3.2 envoi aux PPA-retour des avis.

Hormis le résumé non technique qui a été élaboré avant l'ouverture de l'enquête pour répondre à la nouvelle réglementation, les éléments du projet de PLU cités ci-dessus ont été envoyés pour avis aux Personnes Publiques Associées. Rentrent sous cette appellation, les services de l'état concernés par un ou plusieurs éléments du dossier, les chambres consulaires (commerce, agriculture, métiers..), les associations agréées, les entités territoriales concernées...

Le tableau ci-dessous dresse la liste des personnes consultées et des réponses apportées.

Les PPA ont un délai de 3 mois pour fournir un avis.

L'avis de la DDT (Direction Départementale des territoires) regroupe les avis de l'Etat.

Une non-réponse dans les 3 mois vaut avis favorable.

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES SUR LE PROJET PLU

Entité consultée	Date de réception de la demande d'avis	Date de réception de l'avis en mairie
Monsieur Le Préfet	01/08/2013	29/10/2013
Monsieur Le Sous-Préfet	01/08/2013	/
Région d'Ile de France	01/08/2013	16/10/2013 (agence des espaces verts)
		23/11/2013 (sce aménagement du territoire)
Conseil Général	01/08/2013	28/12/2013 (conseil régional)
Comm. d'Agglo. de Bezons	01/08/2013	/
STA Nord	02/08/2013	/
CDCEA	01/08/2013	12/11/2013
Comm. d'Agglo. de Nanterre	01/08/2013	/
C.C.I Val d'Oise, Yvelines	pas de date de réception sur l'AR mais le courrier a été présenté	06/11/2013
Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France	01/08/2013	31/10/2013 par mail et le 04/11/2013 par courrier
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines	01/08/2013	12/11/2013
STIF	01/08/2013	/
Syndicat Intercommunal d'assainissement de la Boucle de la Seine	01/08/2013	/
SIVOM de la Boucle	01/08/2013	/
SIVOM des Coteaux de Seine	01/08/2013	/
Syndicat mixte d'Aménagement des Berges de la Seine et de l'Oise	01/08/2013	/
Syndicat Intercommunal pour le	01/08/2013	/

Gaz et l'Electricité en Ile-de-France		
SITRU	01/08/2013	30/10/2013
CCBS	01/08/2013	02/10/2013
Mairie de Chatou	01/08/2013	14/10/2013
Mairie de Montesson	01/08/2013	02/10/2013
Mairie de Houilles	01/08/2013	30/10/2013
Mairie de Sartrouville	01/08/2013	19/10/2013
Mairie de Bezons	01/08/2013	/

Des avis manquants comme celui du STIF ou de la Défense nationale auraient été utiles.

Les 4 avis arrivés au-delà du délai des 3 mois (repérés en couleur saumon) mais aussi après ouverture de l'enquête, n'ont pas été présentés à l'enquête, leur contenu pouvant être contradictoire avec le fait qu'en étant arrivés hors délais ils sont réputés favorables.

Les retards pour cette enquête sont nombreux rendant inutiles, au stade de cette enquête, les travaux d'analyses du dossier effectués par les services concernés. Des périodes de vacances incluses dans le délai des 3 mois peuvent en être la cause encore que le législateur, en ne les différenciant pas, les prend de fait en compte.

I.3.3 Compléments apportés aux dossiers pendant l'enquête

Pendant l'enquête, hormis les courriers reçus et les imprimés ou manuscrits apportés par le public qui ont été joints au registre, aucun document n'est venu compléter le dossier d'enquête.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

II.1. Organisation de l'enquête :

II.1.1 Choix du commissaire-enquêteur :

Sur demande de la Commune, par décision du 23 septembre 2013, le Président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel Riou comme commissaire-enquêteur et Monsieur Jean-Philippe Porte comme suppléant.

II.1.2 Organisation des permanences

En tenant compte de la période d'enquête souhaitée par le responsable du projet, des contraintes relatives aux heures d'ouverture de la mairie, des dates de disponibilité communes au commissaire-enquêteur et à son suppléant, des délais de publication de la presse et des durées préalables requises par la réglementation, les dates ci-dessous ont été fixées de concert :

- Le lundi 7 novembre 2013 de 8 h 30 à 11h 30, jour d'ouverture de l'enquête
- Le mercredi 13 novembre 2013 de 9 h 00 à 12h 00,
- Le vendredi 22 novembre 2013 de 14h 00 à 17h 00,
- Le lundi 2 décembre 2013 de 9 h 00 à 12h 00,
- Le samedi 7 décembre 2013 de 9 h 00 à 11h 45, jour de clôture de l'enquête.

Les dossiers en enquête étaient consultables à la mairie de Carrières-sur-Seine où le commissaire-enquêteur a tenu ses permanences. Des éléments du dossier étaient consultables sur le site internet bien avant l'ouverture de l'enquête, le dossier était sous sa forme complète à l'ouverture de l'enquête.

La durée de l'enquête de 31 jours est conforme à la durée minimale d'une enquête publique de cette nature qui est fixée à 30 jours.

II.1.3 préparation de l'enquête

Le dossier d'abord sous forme numérique, m'a été transmis dès le 24 septembre.

Une 1^{ère} rencontre avec le responsable du service urbanisme dans la même semaine a permis de passer en revue les grandes lignes de l'organisation de l'enquête, la complétude du dossier.

J'ai rencontré M Le Maire et les personnes en charge de ce projet lors d'une réunion préparatoire à l'enquête.

Des calendriers prévisionnels potentiels des permanences ont été établis jusqu'à leur validation après vérification de disponibilités (salles, commissaire suppléant...).

Des échanges de courriels ont permis de préparer et valider le contenu de l'arrêté et l'avis d'enquête en prenant en compte les modifications apportées par la nouvelle réglementation applicable au 1-6-2012.

Je me suis assuré lors d'une visite en mairie que les conditions d'accueil étaient adaptées à l'enquête.

II.1.4 Visites des lieux

Une large visite guidée et commentée par le responsable urbanisme de la commune m'a permis en même temps qu'à mon suppléant de visualiser les principaux secteurs concernés par ce PLU

Ces visites m'ont fait appréhender la diversité des quartiers urbains ou agricoles dont ceux qui jouxtent d'autres communes de l'agglomération souvent sans délimitations marquées, la complexité du réseau routier structuré par des axes principaux mais aussi par des contraintes comme le fleuve, l'autoroute ou les voies ferrées.

Les observations exprimées pendant l'enquête m'ont conduit à des visites plus ciblées pour visualiser les contextes relatifs à ces observations.

II.1.5 Concertation préalable

Les modalités prévues dans la délibération du conseil municipal du 23 mai 2011 ont été suivies.

- Cet arrêté, dans l'ensemble de ces modalités, proposait une à plusieurs réunions publiques. 3 réunions générales et 6 réunions de quartiers ont été tenues suivies de compte-rendu.
- Les publications prévues dans les bulletins municipaux ont été au nombre de 10.
- Un registre a été ouvert dès le 23 mai 2011 (il sera complété par un deuxième), 16 observations y sont portées par le public entre sept 2011 et juillet 2013.

L'ensemble de l'organisation mise en place m'apparaît répondre à un souci de bonne information et de consultation volontariste du public.

II.2. Information du public

Ce chapitre développe l'information relative à la tenue et l'organisation de l'enquête publique.

II.2.1 Publicité de l'enquête

II.2.1.1. Affichages et publications obligatoires

L'avis d'enquête a été publié 2 fois dans chacun des 2 journaux suivants :

- Le quotidien "Le Parisien, édition des Yvelines dans ses parutions du 21 octobre et du 8 novembre 2013
- L'hebdomadaire "Le Courrier des Yvelines" les 23 octobre et 13 Novembre (attestation et copies en Pièces jointes B1 à B5)

II.2.1.2. Autres modes d'information

Le bulletin municipal (Carrières Magazine) dans son n° 68 de septembre-octobre 2013 annonçait que le projet de PLU avait été arrêté par le conseil municipal en juillet et que l'enquête publique se tiendrait pour 1 mois en novembre.

Le n° 69 de décembre-Janvier rappelait que l'enquête était en cours, qu'il restait 2 permanences jusqu'au 7 décembre. Il précisait que le dossier était consultable à la mairie et sur internet

II.2.2 Déroulement de l'enquête :

II.2.2.1 Permanences et consultation de l'ensemble du dossier :

Annoncée par avis et publications selon la procédure règlementaire, définie dans l'arrêté communal n° 98 du 16 octobre 2013, l'enquête a été ouverte du 7 novembre 2013 au 7 décembre 2013 en mairie de Carrières-sur-Seine, elle comportait 5 permanences dans les locaux de la mairie.

II.2.2.2 Participation et vue d'ensemble des observations du public.

Les permanences ont vu, hormis pour la première (plus clairsemée), une fréquentation continue mais assez bien répartie sans trop de temps d'attente pour les personnes qui ont souhaité un entretien avec le commissaire-enquêteur. Classiquement la fréquentation a été un peu plus serrée le dernier jour de l'enquête sans toutefois, avec un peu d'organisation, que ne soit pas répondu aux souhaits d'entretien et aux possibilités de déposer des observations.

32 personnes ou entités se sont exprimées en 112 items regroupés en un peu plus de 20 thèmes. Une entité pouvant être une personne seule, une personne accompagné d'un conseiller, un couple, un groupe (5 signatures) une association représentée par un, deux ou trois de ses membres).

II.2.3: Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée naturellement, sans anomalie particulière. Les personnes qui sont venues en mairie ont pu exprimer leurs observations ou leurs interrogations dans un climat serein et sans contrainte notable de délai ou de conditions d'accueil.

L'organisation du bureau des permanences permettaient en simultanée la lecture du dossier, ou l'écriture sur le registre pour une personne et l'entretien avec le commissaire pour une autre.

Les courriers adressés au commissaire-enquêteur en mairie étaient ouverts à sa demande, scannés lui étaient ainsi transférés par mails sans délai. Les originaux étant joints au registre.

II.3. Procès-verbal de clôture d'enquête :

Tel que le prévoit l'article R 123-18 du code de l'environnement, le lundi 16 décembre 2013, j'ai rencontré M le Maire de Carrières assisté des acteurs en charge pour la commune de la conduite de ce projet de PLU. J'ai remis mon procès-verbal qui cite sous forme de tableau l'ensemble des remarques du public et en fait un classement par thèmes. Je rappelle ensuite les principaux points des avis des PPA reçus avant l'ouverture de l'enquête. Enfin, dans la dernière partie de ce procès-verbal, sans que cela n'écarte aucune des observations faites, je souligne quelques-uns des thèmes, qui dans la perspective de mon avis final retiennent particulièrement mon attention. (en annexe B).

Ces remarques sont reprises spécifiquement dans les sujets analysés au chapitre III de ce rapport.

II.4. Réponse de la mairie :

Le mémoire de réponse de la commune m'est parvenu par mail le 24 janvier 2014.

Le document (en annexes C) apporte des réponses aux remarques de mon procès-verbal de synthèse cité ci-dessus en y ajoutant les dispositions prévues suite aux principales remarques des avis PPA.

Les éléments de réponse sont repris ci-dessous dans les chapitres spécifiques aux remarques et commentaires.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS.

III.1 Analyses des observations recueillies auprès du public

L'enquête a fait l'objet d'observations rédigées directement sur le registre ou sous forme d'imprimés ou de feuilles manuscrites apportés pour être joints au registre ou encore par courriers (ces documents ont été selon leur taille, agrafés ou joints au registre).

Des observations comportent plusieurs items.

J'ai dénombré 112 items exprimés par 32 entités. Une entité pouvant être une personne seule, une personne accompagné d'un conseiller, un couple, une association représentée par un, deux ou trois de ses membres, un document comportant plusieurs signatures (jusqu'à 5 pour un document imprimé de 3 pages).

Les items sont classés dans le tableau en annexes A (1 à 12). Ils sont répertoriés sans autre ordre qu'une chronologie approchée des dates de rédactions en mentionnant leur situation dans le registre et le nom (si renseigné et lisible) des personnes ou entités qui se sont exprimées.

J'ai regroupé ci-dessous ces observations par thèmes principaux et sous-thèmes :

J'ai classé en thème principal celui qui m'a paru constituer la préoccupation première de chaque observation (ou de l'un de ses paragraphes) et en sous-thème, quand il y en a, les arguments portant sur ce 1^{er} thème mais qui sont cités pour étayer un autre thème principal.

Le regroupement des thèmes après analyse et pour minimiser des redites est un peu plus resserré ci-dessous que le 1^{er} découpage effectué pour mon procès-verbal

Les thèmes ci-dessous sont précisés dans un ordre décroissant des observations.

III.1.1. Accroissement du nombre de logements + densification + immeubles + béton:

Ce chapitre regroupe une quinzaine d'observations sur ces thèmes assez proches que j'avais distingués dans mon procès-verbal de synthèse (les logements sociaux font l'objet d'un chapitre spécifique. S'y ajoutent des observations centrés sur d'autres thèmes mais citant ce celui-ci. Je ne reprends pas l'intégralité de leurs rédactions mais en extrait les contenus principaux ou les résume :

- "il n'est pas acceptable de créer des zones d'urbanisation dans de telles proportions
- Le PLU ne protège pas d'une urbanisation intense
- Souhaite que la zone d'habitation prévue à proximité du cimetière, rue des cailles, ne soit pas composée d'immeubles de plus de 3 étages et que les logements sociaux soient harmonieusement répartis afin de ne pas nuire à l'harmonie de la zone pavillonnaire.
- Riverains de la rue de Vaucanson: réserve quant aux centaines de logements R+2 prévus sur ce terrain de relative faible surface. Souhaitent conserver le calme qui les a fait venir en cet endroit et se disent favorables à un aménagement urbain de ce terrain pour satisfaire les directives gouvernementales mais avec une attention pour la densité.
- Demande que la densité soit limitée pour l'aménagement de la zone du Printemps
- La configuration du secteur du Printemps, proche du PRIF, avec un désenclavement incomplet (dans sa description) pour une implantation de 120 logements qui n'est pas jugée modérée, nécessite une étude préalable.

- Les transports en commun ne pourront pas absorber l'accroissement de la population
- Cette zone (ZAC) doit se développer dans une moindre mesure car les transports en commun sont déjà sous-dimensionnés.

- D'accord pour le PLU mais pas de bétonnage (2obs)
- Pour un urbanisme évitant tout risque de bétonnage
- Pour un urbanisme évitant tout risque de bétonnage pour conserver un cadre urbain de qualité permettant une densification contrôlée et adaptée aux familles,
- D'accord avec le PLU mais pas avec l'étude approfondie (le projet?). Pas trop de béton dans la ville, préserver l'environnement vert favorable à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux. Moins de logements sociaux

- Regroupement des centres de loisirs avec accroissement de la population risque de créer une structure énorme avec risques de manque de locaux, de cohabitation d'enfants d'âges différents, de besoins en place de stationnement, d'encombrement des voies

- L'accroissement de la population est mis en regard des déplacements d'équipements communaux
- Les maraîchers estiment que la commune pourrait respecter ses obligations en matière de constructions de logements à moindre emprise comme exprimé par les représentants de l'Etat et la CDCEA.
- Le PLU ne suit pas les recommandations du SDRIF et la contribution de la CCBS à l'enquête publique qui s'y rapporte, recommandations qui indiquent que la consommation des

terres agricoles doit être maîtrisée notamment par la densité de logements des nouvelles surfaces urbanisées”.

La majorité des interventions ci-dessus a une dimension centrale qui porte sur l'accroissement du nombre de logements, les formes et les effets de cet accroissement. Si la démographie n'est pas citée directement c'est aussi sur les effets de son évolution que les observations portent.

Ils se déclinent principalement sur les transports, la densité des quartiers avec l'association logements sociaux-immeubles-béton et la disparition de terres agricoles principales surfaces non-urbanisées de la ville.

Ces observations citées ci-dessus sont reprises avec d'autres dans les chapitres spécifiques qui suivent en les documentant dans chacune de leurs composantes.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Depuis qu'au sein de la communauté de communes (la CCBS), le PLHi (Programme local de l'Habitat) s'est construit avant d'être adopté en 2010, sont intervenus la loi du Grand Paris (2000) puis le SDRIF (approuvé en octobre et officialisé le 28 déc. 2013) qui chiffrent le besoin de logements de la région à 70 000 logements par an.

La déclinaison par territoires (TOL) réparti en juin 2011 ce besoin pour le secteur St-Germain en Laye et CCBS à 1364 logements par an. Cela, pour la CCBS qui est majoritaire, se traduit par un besoin (chiffre précisé en sept 2013) de 900 logts/an, (chiffres supérieurs donc à celui du PLHi de 2010).*

Ces documents hiérarchiques intègrent les grands objectifs du Grenelle de l'environnement qui en particulier visent à maîtriser la consommation de terres agricoles. Cette maîtrise se conçoit difficilement si les nouvelles surfaces prises à l'agriculture sont "gaspillées" par des implantations peu denses. A l'inverse, les erreurs du passé qui ont conduit à faire de grands ensembles d'immeubles sont aujourd'hui à éviter.

Ce sont ces données que les PLU d'Ile de France ont solidairement à actualiser, dans le cadre de la loi SRU sur les mixités, en prenant en compte la spécificité de leur commune et de leurs quartiers.

Ne pas satisfaire les besoins de logements conduit à une rareté de l'offre qui accroît les niveaux de prix ce qui peut être satisfaisant pour les propriétaires installés qui pourront bénéficier d'une plus-value s'ils quittent la région. Mais progressivement, pour des niveaux de vie inchangés, cela repousse les acquéreurs, du centre vers les limites de la région. Dans ces acquéreurs qui doivent s'excentrer, on compte beaucoup les jeunes. En font partie les enfants de ceux qui dans un premier temps voient ou voyaient des avantages à la montée des prix.

Un prix excessif de l'immobilier en amputant le pouvoir d'achat des consommateurs ou en augmentant la part des acquisitions ou des baux des entreprises ou commerces n'est pas non plus sans incidence sur l'attractivité économique (emplois) et la compétitivité de la région.

III.1.2 Transports, réseaux, voies :

C'est le thème est aussi majoritairement cité (8 fois directement ; 9 fois en sous-thème, sans compter celles qui visent la voie de contournement du centre). Il l'est 5 fois en lien avec l'accroissement de la population ou des zones urbaines, les autres raisons sont plus dispersées.

Problématiques liaisons interne <=> externe CCBS :

- Observations liant l'accroissement de la population et la nécessité de transports adaptés (au nombre de 3)

- trouve qu'une trop grande superficie est consacrée à l'urbanisation. "Il ne faut pas entasser la population alors qu'il n'y a pas de travail et que les gares RER sont déjà saturées tout comme les routes".
- "Les objectifs de constructions poursuivis sont incompatibles avec la diminution de la circulation automobile et les transports en commun ne pourront pas absorber l'accroissement de la population
- "Réseaux/transports insuffisants pour un fort accroissement de la population / absence échangeur A 14

Mémoire de réponse de la commune : "Le PLU prévoit un rythme de construction respectant le PLH et permettant un accroissement modéré de la population en raison de l'insuffisance des moyens de transport"

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Sur les problématiques générales :

Les réseaux et les transports me paraissent effectivement une des composantes sensibles de l'urbanisation de la Boucle de Seine et de Carrières qui y est enclavé.

La configuration de la communauté d'agglomérations à laquelle Carrières appartient, est délimitée par la Seine sur les 3/4 de son périmètre. Cela affecte principalement les déplacements routiers. La majorité des grands axes relient les ponts entre eux, ponts qui sont les points de passage obligés pour relier la CCBS (et des communes plus occidentales) aux plus grandes zones d'emplois que sont La Défense et Paris.

L'autoroute A14 ne fait que traverser Carrières, la création d'un échangeur vers Paris n'est pas programmée et il n'est pas sûr qu'une éventuelle ouverture ne créerait pas plus de problèmes à l'échelle de l'ouest Parisien qu'elle n'en résoudrait.

Un PLD est en cours d'adoption. Il a été présenté en enquête publique au 1^{er} semestre 2013. Il comporte pour les communes de la CCBS des améliorations des réseaux et transports sur les points suivants :

Réseau viaire :

Extension du réseau d'ordre 1 par construction (en cours) d'une nouvelle départementale descendant de Sartrouville vers la plaine de Montesson et Carrières pour rejoindre en fourche la D121 côté Ouest et (sur le territoire de Montesson) Carrières sur la D311 à proximité du Château d'eau. Le PLD prévoit aussi un prolongement jusqu'à la RD 321 mais ce projet à l'étude n'est ni accepté ni programmé par le conseil général à ce jour.

Les voies selon leur importance seront dotées de pistes ou de bandes cyclables.

Le PLD prévoit que les transports par bus seront restructurés et rendus plus attractifs par une meilleure hiérarchisation des circuits et des aménagements de nature à en augmenter la vitesse commerciale. L'aménagement de pôles multimodaux (arrêts, gares routières et parking route/rail) sera développé.

Des dispositions sur le stationnement, la livraison des marchandises auront pour but d'augmenter la fluidité du trafic.

Le réseau ferré avec la gare de Houilles-Carières (desservie par le RER A jugé saturé et le transilien ligne J avec 2 trains par heure directs St-Lazare) est l'autre vecteur des mouvements journaliers qui déplacent les habitants vers les lieux d'emplois. Le Grand Paris et le PLD prévoient des évolutions dont la mise en œuvre ne peut être sans lien avec l'importance et le rythme de l'urbanisation. Sont prévus Eole-RER E pour 2020-2022 et la ligne nouvelle Paris-Normandie. L'enquête publique avait montré que ces évolutions simultanées auraient pu défavoriser Houilles-Carières puisque des arrêts actuels auraient pu être supprimés. Les réserves faites semblent à ce jour avoir éloigné ce risque.*

Ces évolutions, si elles ne devenaient pas positives ne seraient pas de nature à favoriser le programme de construction souhaité par le SDRIF dans la boucle en particulier sur Carières qui ne possède pas de point de franchissement routier direct de la Seine sur son territoire.

Problématiques de quartiers :

- **Observations sur le regroupement des écoles et du centre de loisirs (2 observations)** "qui est de nature à accroître les déplacements".

Commentaire du CE : voir chapitre équipements pour les motivations de ce regroupement ([§III.1.1.8](#))

- **Des souhaits de créations de dessertes pour désenclaver le quartier du Printemps (2 obs.).**

Commentaire du CE : voir chapitre spécifique au quartier de Printemps ([§ III.1.11](#)).

- **des souhaits de ne pas créer ou renforcer des voies sectorielles** (rue de l'Egalité, berges de Seine, prolongement nouvelle départementale pour préserver la tranquillité actuelle).

Commentaire du CE : Si l'intérêt des riverains est à prendre en considération et à ménager au mieux, la satisfaction d'un besoin plus général me paraît prévaloir.

- Une observation mentionne qu'une piste cyclable en zone agricole peut constituer un risque d'insécurité.

Commentaire du CE : Cette piste cyclable avait été demandée dans une réunion de quartier (cf. bilan de la concertation extrait ci-dessous). L'utilisation des engins agricoles me paraît être plus discontinuë (notamment sur les chemins par rapport aux champs) que permanente et les mouvements de ces engins (bien visibles) sont d'une vitesse modérée.

- Est-il prévu une voie d'accès au chemin de halage qui démarrerait du collège des Amandiers ou des tennis « les 3 buttes » ?

M. le Maire répond que c'est une excellente question; pour l'instant rien ne s'y oppose.

III.1.3. Surfaces agricoles-Maraîchage :

Dans le dossier du projet, le PADD est articulé autour de 3 sujets transversaux. Le 2^{ème} a pour objectif de "Maîtriser la croissance urbaine pour assurer un développement durable de la ville et la préservation des espaces agricoles et naturels". Et d'en "...limiter la consommation aux seuls besoins répertoriés et compatibles avec le SDRIF."

Le projet prévoit des classements en 2AU de zones dont certaines sont cultivées, d'autres en friches. Ces zones sont au POS actuel en réserves foncières à partir de ZAC ou de ZAD et réglementées en zones NA ou NA indicé.

- La "consommation" forte d'espaces agricoles dont il est question ci-dessous est critiquée directement (5 observations), leur morcellement par découpage des zones ou par traversée routière l'est 3 fois

Parallèlement il est fait référence 2 fois aux incitations ou textes plus généraux (Grenelle, SDRIF, avis de l'Etat...).

Mémoire de réponse de la commune : "Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protégé la plus grande partie des zones agricoles. Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.

Les zones 2AU qui totalisent 78,30 hectares sont à 74 % des friches ou des espaces incluant du bâti. Seuls 20 hectares sont cultivés.

Commentaire du CE :

L'acception de zones agricoles n'est pas la même pour tout le monde. Dans les documents du dossier et dans son mémoire, la commune considère que les terres cultivables mais déjà prévues à l'urbanisation (ZAD, POS) ne sont pas à compter comme terres agricoles. Les agriculteurs qui les exploitent partiellement, une partie de la population et des PPA dans leurs avis considèrent a contrario que l'état actuel des parcelles est la référence. Il appartiendra aux organismes qui en ont la charge de se prononcer sur cette différence et sur la légalité de la surconsommation prévue dans la seconde acception. Il n'est pas attribué au commissaire-enquêteur la compétence de se prononcer en droit.

Sur le fond je ferai 2 remarques :

a) Dans les éléments qui ont conduit à la mise en place de ces réglementations, deux notions me paraissent devoir être prises en considération :

Au niveau national, le constat sur la consommation de surfaces agricoles au profit de l'urbanisation pour la période 2006-2009 conduisait en gardant le même rythme, à la disparition de la surface d'un département par/an pour le territoire national (au lieu de 10 ans pour les périodes précédentes). Il paraît sain de maîtriser ce rythme pour préserver une autonomie agricole, favoriser les productions et emplois dont ceux de proximité et diminuer les besoins de transports et leurs effets.

b) Il m'est apparu que la visibilité sur les intentions (ou à l'inverse les incertitudes) des entités territoriales sur l'utilisation des terres agricoles avait une grande incidence sur leur exploitation effective, dans la mesure où vendre un terrain urbanisable peut devenir (compte tenu du changement de niveau de prix des m²) plus rentable pour un propriétaire que d'exploiter ou de louer une surface agricole. Des parcelles qui pourraient être exploitées (ce qui n'est pas le cas en majorité de celles de la zone des grands équipements), par anticipation ne sont plus louées (les champs Roger...). Elles restent en friches pour pouvoir être vendues plus facilement le cas échéant.

De ce fait, des annonces précoces d'urbanisation de surfaces agricoles (ce qu'ont fait le SDBM et les ZAD depuis plus de 15 ans) ont pu conduire pour une part à en geler l'exploitation sur de nombreuses années.

Des avis PPA et associations (l'Etat, l'AEV, le CADEB) repris ou mentionnés par des observations pendant l'enquête font observer que la "consommation" que prévoit ce projet de 78 ha de surfaces agricoles, excède ce qu'autorise le SDRIF 2013-2030 (officialisé le 28 déc. 2013).

L'Etat en particulier émet une réserve sur l'importance de ces surfaces et demande leur diminution.

Des surfaces de classement NAd* au présent POS (*extrait ci-dessous), actuellement cultivées, sont "rendues" à l'activité agricole, mais un projet routier (cf. § III.1.12) vient soulever des interrogations sur la viabilité des exploitations qui y sont implantées.

- **le secteur NAd, à vocation future d'accueil d'activités agricoles (serres, notamment), agro-alimentaires et plus généralement para-agricoles.**

Commentaire du CE : Dans ces états de fait, induits pour partie par des décisions antérieures (ZAC A 14, POS 2000 actuellement en vigueur, ZAD), il m'aurait paru souhaitable que ce PLU, en fonction des documents qui l'encadrent (dont son propre PADD si la référence est l'état réel), tende à éviter de reclasser en réserve foncières ce que le SDRIF ne permettrait pas. A défaut de le faire maintenant la problématique de mise en compatibilité se posera avant fin 2016.

III.1.4. Règlements :

L'incidence du règlement est citée dans 14 observations. Pour la plupart elles sont liées à des questions de classement de zone ou de possibilité d'agrandissement qui font l'objet de paragraphes spécifiques de ce rapport.

Quelques-unes sont plus techniques :

- L'une souhaite qu'il soit précisé que le règlement qui s'applique dans sa zone sur les façades continues du front urbain en partie avant (rue) permette des extensions partielles sur les parties arrières.

Mémoire de réponse de la commune: "Il pourra être précisé que l'obligation d'implantation sur les limites séparatives concerne les bâtiments en front de rues et non les constructions en second rang".

Commentaire du CE: *la règle de continuité de façade me paraît motivée par le souci d'esthétique d'une rue ou d'un quartier. La dissociation entre avant et arrière de l'habitation me paraît logique et de nature à éviter des interprétations ultérieures ambiguës.*

- Une observation affirme le caractère privé des berges :

Commentaire du CE: *Les berges d'une rivière non-domaniale sont de propriété et d'usage privés, le propriétaire détient la charge de leur entretien.*

La Seine est domaniale. Ce classement induit des servitudes de marchepied ou de halage qui permettent notamment l'entretien des berges, la circulation de piétons et qui interdit au propriétaire d'en limiter l'accès par des clôtures ou des plantations. Cette servitude est publique et s'applique même si l'acte de propriété n'en fait pas mention. En l'occurrence, en plus d'être dans ce cas, le projet prévoit de classer ces berges en emplacement réservé (n°10). Ces dispositions sont prévues par le code de l'urbanisme, elles permettent la réalisation de projets d'intérêt général. En contrepartie, la commune doit acheter les surfaces classées en emplacement réservé si le propriétaire l'exige.

La circulation « douce » envisagée figure sur le schéma du réseau VVV (Vélo-routes et Voies Vertes) du Conseil Général des Yvelines, ce projet la rendra possible.

- immeubles en zone UH (cap jeunes) :

Mémoire de réponse de la commune: " Le règlement du PLU ne prévoit aucune disposition particulière concernant « Cap Jeune ». L'OAP fixe une orientation pour ce secteur. Dans cette orientation, le mot « immeuble » ne désigne pas exclusivement un « immeuble collectif d'habitation ». Il n'y a pas de projet de suppression de « CAP Jeune ».

."

- 2 observations (jardin de Chine + Mme T...refus de permis) sont relatives à l'application du règlement actuel du POS.

Commentaire du CE: *Elles ne relèvent pas du domaine de ce projet, le commissaire-enquêteur n'a donc pas compétence à s'exprimer sur ces points.*

- 2 observations portent sur les règles de stationnement, elles sont traitées au [§ III.1.17](#).

- 1 observation indique que les éléments de patrimoine remarquables ne sont pas protégés
Commentaire du CE: *ci-dessous un extrait du règlement p 124 figurant au dossier.*

Les espaces verts remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont figurés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les « prescriptions de nature à assurer leur protection » sont définies par les articles 13 du règlement :

- Une observation de la sté HLM France-Habitation demande la modification du pourcentage d'espace vert dans le règlement de la zone UBa pour rendre possible le projet de réaménagement prévu : voir § [III.1.19](#)

III.1.5. Nouvelles zones à urbaniser

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

La 2 ^{ème} tranche de la ZAC était destinée essentiellement à développer l'emploi et était conditionnée à l'ouverture de l'échangeur A 14. La 1ère tranche a reçu + de logements que prévu, il n'est pas acceptable de créer des zones d'urbanisation dans de telles proportions. Cette zone doit se développer dans une moindre mesure car les TC sont déjà sous-dimensionnés.	1
Trop de place à l'urbanisation, ne pas entasser de nouveaux habitants qui n'auront pas de travail dans la ville et moyens de transport saturés	1
Menaces sur les activités agricoles	1

Elles sont citées aussi en thème secondaires sur des thèmes principaux autres :

Opposition appuyée sur l'avis de l'ETAT et de la ville de Houilles	1
Conditionner l'urbanisation du Printemps à l'avenir de la Marine	1
Diminuer le besoin de surfaces en densifiant suffisamment les surfaces nouvelles	x 2
Accord pour des urbanisations mais pas avec de grands immeubles	1
Désaccord sur remise en zone A d'une surface qui pourrait être urbanisée (Printemps)	1
Le PLU ouvre trop de surfaces à l'urbanisation au détriment des terres agricoles.	1

Ces observations sont en majorité en opposition à la création de nombreuses nouvelles zones, pour des problèmes de transports (2 obs.), de disproportion avec les emplois locaux (1). Ces observations s'expriment contre une forte urbanisation qu'elle soit le fait de nouvelles surfaces ou de densification.

Mémoire de réponse de la commune : " Le PLU prévoit un rythme de construction respectant le PLH et permettant un accroissement modéré de la population en raison de l'insuffisance des moyens de transport. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU fera l'objet d'une étude préalable."

Commentaire du CE : *Les analyses du Grenelle, les décisions de la loi du grand Paris et maintenant du SDRIF officialisé ont précisé un besoin de 70 000 logements par an pour la région Ile de France. La répartition de ces logements se déclinerait (Territorialisation de l'Offre de Logements) à 900 logements par an sur la CCBS. Le PLHi de la communauté d'agglomération devra prendre en compte ce besoin, la commune de Carrières ne pourra pas ne pas y contribuer.*

- La majorité des observations exprimées sur ce thème s'oppose à ces extensions urbaines du fait de la forte consommation de terres agricoles que les nouvelles zones AU remplaceraient (5 obs.). Dans ces dernières observations, il est suggéré de diminuer ces zones en remplissant mieux des surfaces moindres (plus denses en logements).

Commentaire du CE : revoir le commentaire relatif aux terres agricoles dont celui de la commune au §III.1.3, la densification des logements fait l'objet du § III.1.1 comportant mon commentaire sur cette composante de l'urbanisation.

- L'urbanisation est citée 2 fois pour la zone du printemps soit pour ne pas l'urbaniser soit pour l'urbaniser complètement, je les commente au chapitre correspondant (§ III.1.11)

Parmi ces observations contre le nombre et l'importance des secteurs urbanisés il est fait référence 3 fois à des avis de PPA dont l'ETAT ou de dispositions supérieures comme le SDRIF.

Commentaire du CE : Le chapitre suivant traite de l'ensemble des observations qui y font référence.

III.1.6. Citations de documents hiérarchiques ou d'avis de PPA:

Ce thème a été cité 5 fois en thème principal pour s'appuyer sur ces documents en opposition à des éléments du PLU:

cite avis défavorable PPA (préfet, chambre agri, Houilles, Chatou)	1
Zonages pas compatibles avec le SDRIF	x 2
Zone verte et bleue sont un non-sens /droits de propriété (halage)	1
Cite document hiérarchiques en général et Grenelle	1

Ils sont cités aussi 5 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Cite le SDRIF pour les surfaces agricoles	1
Respect des documents hiérarchiques (surfaces, densité)	1
Obligations de la ville en matière de logements sociaux	1
Fait référence au Grenelle pour la consommation d'espaces agricoles	1
Fait référence au SDBM et l'ouverture d'un échangeur sur l'A14	1

S'oppose à aménagement halage prévu au PADD (ER 15)	1
---	---

Le SDRIF : Ces observations font état essentiellement du SDRIF 2013-2030.

Le SDRIF opposable aux dates de l'enquête était celui de 1994.

Le SDRIF 2008 prévu pour remplacer celui de 1994 avait été retoqué en conseil d'Etat du fait qu'il n'était plus compatible avec la loi du grand Paris adoptée pendant son élaboration. Toutefois une possibilité (voir ci-dessous permettait de déroger au SDRIF 1994) :

La loi n° 2011-655 du 15 juin 2011 dispose que :

« par dérogation à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, les révisions et les modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ou des cartes communales, ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France de 1994 [...] ».

Est intervenue aussi la *Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement*

Art. 7: Le droit de l'urbanisme devra prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la présente loi :

a) lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis. ...”

Le SDRIF 2013 a fait l'objet d'une enquête publique début 2013. La commune avait demandé et obtenu que dans le calcul des surfaces urbaines à prendre en considération soient incorporées celles de la partie de la ZAC A 14 non encore urbanisée. Après ajustements consécutifs à l'enquête, le SDRIF a été adopté par délibération du conseil régional le 18 octobre avant l'ouverture de l'enquête. Il a, après clôture de l'enquête été validé en Conseil d'Etat le 17 décembre, approuvé par l'Etat le 27 décembre et officialisé au J.O. le 28.

Ce schéma directeur devenu donc opposable, s'impose notamment aux SCOT, PLH et PLU de la région Ile de France et devront lui être compatibles dans les 3 ans.

Mémoire de réponse de la commune sur l'avis de l'Etat (voir tableau): “Le rapport de présentation pourra être complété afin d'exposer les capacités de construction de logements dans les zones d'urbanisation futures. Il n'existe pas de lien de compatibilité entre un document d'urbanisme (PLU) et une loi de programmation (loi Duflot). Le principe est celui de la compatibilité entre le PLU et le PLHI.

Le PLU, une fois approuvé et exécutoire, sera rendu compatible avec le PLHI lorsque ce dernier aura lui-même été modifié.

Le rapport de présentation sera complété après enquête sur la question de la compatibilité avec le SDRIF de 2013 exécutoire depuis le 29 décembre 2013”.

Commentaire du CE : *Les documents hiérarchiques cités, le sont généralement pour appuyer les arguments développés dans les observations concernant principalement la maîtrise des surfaces agricoles. (en demande de préservation ou en demande de densité de logements suffisante pour celles qui sont affectées à l'urbanisation).*

Il n'est pas attribué aux commissaires-enquêteurs, la compétence de se prononcer en termes de droit sur les interprétations ou les chronologies d'application. Le projet final fera l'objet d'un contrôle de légalité des services de l'Etat avant de pouvoir être applicable.

Mon avis (qui doit être personnel) se base sur des convictions et sur l'appropriation que je me fais des motivations qui ont conduit à l'élaboration de ces textes et des avis PPA en regard de celles qui sous-tendent les observations exprimées pendant l'enquête.

Quand les mentions de ces textes font référence à des sujets spécifiques, ceux sont documentés dans les chapitres correspondants.

III.1.7. Affectations de zones + demandes de déplacement de limites :

Ce thème portant sur les affectations de zones a été cité 5 fois en thème principal :

Classement en UH plutôt que N de parcelles BT90 à 95 dont les grandes dimensions en rendent l'entretien difficile (risques friches)	1
Le classement en beau jardin dans l'environnement romantique du bord de la Seine ne convient pas à un vieux verger que les ronces avaient envahi.	1
Pas favorable à un classement en UH de parcelles en UG au POS	1
zonage terrain communal cailles défini en zone UB/ UG ou UD	1
Entre la route de Montesson, les terres sont polluées, danger à le classer en agricole	1

Elles sont citées aussi en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

S'oppose à la zone 2AU du Printemps	x 2
Demande de passer en U une partie d'une parcelle N en limite de zone U (déplacement limite)	1
Demande de passer en U des parcelles A desservies enclavées en U (déplacement limite)	1
Souhaiterait que sa parcelle soit en zone constructible	1

Hormis les observations portant sur le classement de la zone du printemps (au nombre de 2) qui sont traitées dans le paragraphe spécifique ([III.1.11](#) Printemps) et le classement en zones A, les observations portent sur des demandes particulières de propriétaires soit en destination de zone soit en déplacement de limites.

- Pour l'observation portant sur les terres polluées en bordure de la route de Montesson.

Mémoire de réponse de la commune : "Le PLU souhaite dans la mesure du possible la préservation des zones agricoles. La réalisation d'un diagnostic de pollution n'est pas une servitude instituée par le P.L.U".

Commentaire du CE : Cette observation me paraît reliée aux analyses effectuées sur la parcelle BV 29 appartenant au SITRU. Le SITRU indique dans son avis de PPA joint au dossier d'enquête, que cette surface a fait l'objet il y a plusieurs décennies de dépôts de mâchefers à une époque où les contenus de ces mâchefers étaient moins maîtrisés qu'aujourd'hui. Un projet d'y faire des jardins familiaux avait été envisagé par une association.

A la demande de cette association, en septembre 2010 une analyse du sol effectuée par l'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique) centrée uniquement sur la recherche de métaux lourds : Cadmium, Plomb, Mercure.... a montré des teneurs supérieures aux teneurs courantes. La concentration en Cadmium est la plus problématique de par la toxicité de ce métal, par la teneur constatée (30 fois supérieure aux moyennes des sols agricoles) et sa disponibilité de transfert dans les végétaux qui ont abouti pour des observations en conditions de sols semblables à des dépassements des teneurs réglementaires dans des légumes ou du blé.

En dehors de cette parcelle, aucun avis de PPA ne remet en cause le classement agricole de la zone en partie exploitée pour du maraîchage.

Le chapitre III.2.2 spécifiquement du cas particulier de la parcelle BV 29.

- 3 observations que j'avais classées, dans mon procès-verbal de fin d'enquête, dans le thème de demande de déplacements de limites de zones peuvent entrer dans ce thème d'affectation de zone.

L'une porte sur une parcelle appartenant à un groupe de quelques petites parcelles formant ensemble un rectangle dont 3 des 4 côtés sont bordés par des habitations (UG) ou équipements en zone UD.

Mémoire de réponse de la commune : "Il n'est pas opportun de passer ce secteur d'une zone agricole à une zone constructible après enquête publique. Ces parcelles étaient déjà classées agricoles dans le POS et elles sont situées à l'intérieur du périmètre du PRIF : Pas de modification du zonage. Question à réexaminer ultérieurement".

Commentaire du CE : *Ces quelques parcelles sont en bordure d'une voie goudronnée et semblent disposer d'un réseau d'évacuation. Elles disposent de réseaux pour être urbanisées il ne paraîtrait pas illogique que la limite entre zone agricole et zone urbanisée soit simplifiée en réduisant la longueur du ruban agricole inséré en zone urbanisée et soit déplacée au niveau des réseaux existants. Par contre l'actuel classement en PRIF l'interdit.*

- Parcelle BP 370 pour agrandissement d'un logement et création d'un logement nouveau donc possibilité de division (rue des archers)

Mémoire de réponse de la commune : La limite a déjà été modifiée par rapport au POS avec un agrandissement de la zone U. Il ne paraît pas souhaitable de réduire, après l'enquête, la zone naturelle qui est par ailleurs protégée au titre de l'article L.123-1-5 al. 7°.

- C'est aussi dans le contexte d'une même protection environnementale que la commune ne souhaite pas donné suite à l'observation portant sur la limite de zone aux 12-14 rue du Gal Leclerc

III.1.8. Equipements :

Ce thème a été cité 4 fois en thème principal :

Les équipements sont aussi cités en thème secondaire sur des thèmes principaux autres traités dans les chapitres correspondants:

Dans ce chapitre des équipements il n'est pas fait de remarques sur la zone dite des grands équipements mais plutôt sur les types d'équipements collectifs communs à toutes les agglomérations (écoles, mairie, salles des fêtes, équipements sportifs...)

- Une observation porte sur le regroupement d'écoles dans la zone des Vignes blanches
- Une autre sur le regroupement des centres de loisirs

Elles indiquent que cette centralisation va à l'encontre de déplacements de proximité

Mémoire de réponse de la commune : "La commune souhaite l'optimisation fonctionnelle et économique des équipements publics, ce qui implique leur regroupement. Les projets analyseront la question du stationnement et de la circulation préalablement à leur réalisation.

L'analyse des impacts des opérations préalablement à l'ouverture à l'urbanisation comprend l'étude des besoins scolaires."

Commentaire du CE : On trouve aussi les éléments de réponse suivants dans le bilan de la concertation

- o L'école du Parc I et l'école du Parc II sont des vieux bâtiments qui ne sont plus aux normes. Les frais d'entretien et de rénovation sont de plus en plus lourds. L'accès pour déposer et récupérer les enfants est de plus en plus difficile. L'urbanisation du secteur des vignes blanches implique la création d'une nouvelle école. Notre idée est aussi de réduire les frais de fonctionnement pour la ville et donc nos impôts en regroupant 3 structures en une seule.



- Pourquoi réunir tous les accueils de loisirs au même endroit ?

Cette piste émane de la réflexion de plusieurs parents, lors de différentes rencontres avec Bruno Le Bricon, conseiller municipal délégué au périscolaire.

Le but est de mutualiser le personnel pour une meilleure gestion transversale des effectifs et de disposer d'un guichet d'accueil unique pour la dépôt des enfants. C'est une gestion qui offre une plus grande souplesse et flexibilité aux familles.

Cette mutualisation sous-entend faire des économies d'échelle : un centre unique au lieu de trois aujourd'hui et un seul lieu de restauration, ce qui évite aux enfants de « Cap Jeunes » de se rendre, aujourd'hui, au self de l'école du parc à pied.

Autre aspect important, le complexe « des Plants de Catalaine », mixte (école/centre de loisirs), deviendrait un établissement uniquement à vocation scolaire.

L'exposé de ces motivations me paraît apporter des éléments de réponses logiques.

- Autre observation : la parcelle BT 69 « club du soleil », allée du Pressoir, en zone NL est un espace vert de 12 396 m² (appartenant à la commune) chargé d'histoire et d'environnement riche où l'accueil d'équipements sportifs ne paraît pas adapté. Elle dit qu'il vaut mieux le protéger en tant qu'espace naturel.

Mémoire de réponse de la commune : "Le règlement de la zone NL ne permet que des constructions de taille limitée, ce qui constitue une protection".

- Secteur Vignes Blanches : une observation demande si l'école maternelle (école Victor Hugo) sera assez grande pour recevoir les enfants supplémentaires en fonction de l'accroissement de la population.

Mémoire de réponse de la commune : " Les opérations d'aménagement comprendront la réalisation des équipements publics nécessaires aux habitants. L'analyse des impacts des opérations préalablement à l'ouverture à l'urbanisation comprend l'étude des besoins scolaires".

III.1.9. Emplois, activité économique:

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

D'accord avec le PLU mais pas n'importe comment, oui à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux.	1
scepticisme sur potentiel d'emplois créés dans la zone des grands équipements renforcé par le fait que le sol est sous-miné.	1

Ils sont cités aussi 7 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

D'accord avec le PLU.....favorable à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux.	1
Trop de place à l'urbanisation, ne pas entasser de nouveaux habitants qui n'auront pas de travail dans la ville	1
Sommes propriétaires et avons des investissements récents (construits en 2007) que nous souhaitons continuer à exploiter.	1
voie nouvelle entre RD 321 et RD 311: en plein milieu d'une zone agricole: jugée contraire au maintien d'une activité agricole.	1
Bien qu'annoncé comme préservant au maximum l'agriculture et les surfaces nécessaires au maintien de l'activité agricole, en classant 78 ha en zone à urbaniser des terres en gde partie cultivées , ce PLU ne peut qu'entraîner des risques de déséquilibre voire de disparitions d'exploitations maraîchères.	1
La préservation et l'équilibre nécessaire à la pérennisation des activités agricoles sont menacés par les extensions urbaines de 78ha et par leur morcellement dont celui qui serait engendré par la voie de contournement (Champs Rogers-Montoir Sud)	1
Alors que la loi Grenelle vise à réduire la consommation des espaces agricoles PLU en condamne la vocation économique,	1

Les 2 premières observations citées se rapportent à l'emploi en général.

La 1^{ère} indique que l'intervenant approuve ce PLU notamment pour ce qui concerne l'apport d'un potentiel d'emploi.

La seconde fait état d'un scepticisme sur le nombre d'emplois (800 à 1000) prévu dans la zone des grands équipements, renforcé par le fait que le sol est sous-miné.

Mémoire de réponse de la commune : "Les emplois seront créés si un projet voit le jour sur ce site. Dans ce cas, il n'y aura pas de difficultés à tenir compte des contraintes de sol".

Commentaire du CE L'orientation de la zone des grands équipements est ambiguë entre la possibilité d'un grand équipement principal et celle d'un pôle d'attractivité économique. D'autre part, la possibilité évoquée dans les OAP d'un raccordement à l'A14, spécifique (limité, réservé ?) notamment du côté opposé à la zone pour rejoindre le sens province-Paris ne paraît pas aller de soi et comme la commune l'indique dans son mémoire, ni le "porter à connaissance" ni le SDRIF n'en prévoit. Compte tenu de l'adoption finale du SDRIF de fin décembre, cette mention de l'échangeur pourrait être actualisée.

- Le thème des emplois ou de l'activité économique est cité le plus souvent (6 fois) sur le thème de l'activité agricole, où les demandes de maintien de zones agricoles comportent un volet pertes d'activité et d'emplois pour les exploitants actuels.

Mémoire de réponse de la commune : "Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protège la plus grande partie des zones agricole".

Commentaire du CE : Le rapport de présentation (p 155) dénombre à environ 140 emplois l'importance de l'activité agricole sur la commune. Les agriculteurs et la commune n'ont pas les mêmes références de base dans leur comptage des terres agricoles selon que l'on compte les surfaces du POS actuel ou celles que l'on voit effectivement sur le terrain (cf. commentaires § III.1.3. surfaces agricoles)

III.1.10. Environnement (sens divers):

Parmi les remarques qui parlent d'environnement la plupart s'y rapporte pour le maintien de l'environnement immédiat de leur logement pour s'opposer à des modifications ou les limiter ...

Ce thème a été cité 1 fois en thème principal :

- L'environnement des berges de la Seine est citée dans le cadre d'une opposition à l'emplacement réservé N° 10 prévu pour une voie de circulation douce (piétons-vélos) sur la berge prêt de Chatou. (cf. § III.1.2).

Il est cité dans le sens du souhait d'opposition ou de non augmentation de la circulation qu'apporterait :

- Le prolongement de la nouvelle départementale jusqu'à la D 321 au niveau des habitations existantes dans cette zone. (cf. § III.1.12 spécifique au sujet)

- la création de logements nombreux dans le quartier du printemps pour une habitante de la rue de Vaucanson qui souhaite conserver le calme qui l'a fait s'implanter dans ce secteur.(cf. § Printemps III.1.11)

- un aménagement de la rue de l'Egalité dans le cadre de l'aménagement du secteur des Vignes blanches pour préserver la tranquillité de son quartier; (cf.§ III.1.2 réseaux)

- Une observation qui demande un plus grand maintien des terres agricoles qui participent à la qualité du cadre de vie. (cf.§ III.1.3 chapitre spécifique aux terres agricoles)

- Une autre indique que l'implantation d'établissements sportifs au "club du soleil" ne serait pas adapté à cet environnement.(cf. § III.1.8 équipements)

- La protection des éléments remarquables est documentée au [chapitre III.1.4](#) règlements.

III.1.11. Quartier du Printemps:

- Une observation du propriétaire d'une majorité des parcelles du secteur du Printemps, JPC immobilier (M J...), est pour l'urbanisation des 2 parties du secteur, y compris celle que le

projet affecte en zone A. Elle indique que les terres du secteur ne sont pas cultivées depuis 2007 et qu'il est inutile de les maintenir ou de les classer en zone A :

Mémoire de réponse de la commune : "Les avis de l'Etat et des autres personnes associées demandent de limiter l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles".

Commentaire du CE : *les vues aériennes que propose "Google earth" ne montrent pas d'évolution sur le travail de ces parcelles entre 2002 et 2011. Les vues de 2008 et de fin 2011 montrent des terres en cultures ou labourées.*

- Deux observations demandent à ce qu'une urbanisation du secteur ne soit pas formalisée sans réalisation d'une étude préalable pour l'une ou tant que le secteur de la Marine nationale reste à Carrières.

- Un paragraphe d'une observation d'un groupe de 5 personnes constate que ce secteur n'est pas relié (rues) au reste de la ville, que de ce fait ce quartier sera sans vie propre et avec l'urbanisation déplore la suppression d'un espace vert au profit d'un classement agricole.

Mémoire de réponse de la commune : "La zone d'espace vert était incluse dans un projet d'aménagement de la totalité du secteur avec 300 logements. La commune réduit le secteur et le volume de logements".

- Une personne dans son observation indique son accord pour une urbanisation du secteur pour satisfaire les "directives gouvernementales" mais se dit réservée à la construction de centaines de logements R+2 sur ce terrain de relative faible surface. Elle souhaite conserver le calme qui l'a attiré lors de son implantation dans ce secteur.

- Enfin une dernière observation cite l'avis de PPA dont les avis défavorables ou réservés respectivement de la ville de Houilles ou de l'Etat pour ce secteur ([cf. § III.2.1](#)).

Mémoire de réponse de la commune : "L'ouverture à l'urbanisation se fera lorsque les conditions de desserte seront satisfaites. L'étude de l'analyse des impacts sur l'environnement se fera lors de la procédure de l'ouverture à l'urbanisation" Pour l'avis de Houilles : Cet argument n'a pas été un obstacle retenu par la commune de Houilles dans le cadre de la construction de la piscine".

Commentaire du CE sur ces 5 dernières observations : *Cette zone est attenante à la Plaine agricole de Montesson dont l'exploitation maraîchère, jugée très active, est entre autres, en adéquation avec les objectifs de circuits courts du Grenelle de l'environnement. De plus elle est accolée à Houilles d'une part et au site de la Marine d'autre part. La pérennité du site de la Marine (24 ha) semble être peu visible, le SDRIF y appose une pastille de forte urbanisation sans qu'aucun calendrier d'aucune source n'apporte d'éléments tangibles de programmation. La circulation à l'Est, en limite de Houilles, contrainte par la proximité de la voie ferrée est une problématique à prendre en compte.*

L'avis de la ville de Houilles est défavorable à l'urbanisation du secteur (~ 6ha).

Comme l'indique cet avis, en termes de désenclavement, seul est prévu un élargissement de la rue Constance (une des limites séparatives de la commune). Cette rue n'offre pas d'autre possibilité que de rejoindre le centre-ville en suivant les rues séparant les 2 communes (parcours

tourmenté par l'enceinte du site de la Marine) ou de façon plus rectiligne en empruntant la rue Ledru-Rollin dans Houilles.

Cet avis demande qu'une étude d'impact soit préalable à toute décision pouvant conduire à l'urbanisation du secteur. Cette précaution me paraît justifiée.

Compte tenu de l'ensemble de ces contextes, d'une révision prévisible de ce PLU dans les 3 ans pour mise en compatibilité avec les nouveaux textes hiérarchiques (bien avant la concrétisation de l'urbanisation projetée), il me paraît souhaitable, au moins dans les OAP du secteur, d'introduire une condition d'étude préalable à toute décision de modification de PLU relative à ce secteur en lien avec celui du site de la Marine dont le devenir semble incertain.

Si les documents hiérarchiques autorisaient cette urbanisation (en regard de la réduction des terres agricoles), l'aménagement du quartier à cet horizon serait pensé dans un contexte de meilleure visibilité sur le devenir de ce site de la Marine. L'étude du désenclavement global de ce secteur serait susceptible d'avoir une meilleure cohérence d'ensemble.

III.1.12. Voie de contournement du centre :

Il s'agit du projet de prolongement de la nouvelle départementale (déviation de la RD 121) reliant Sartrouville à Montesson prévue jusqu'à sa jonction avec la RD 311 aux environs du château d'eau. Le projet en étude prévoit une poursuite de cette voie jusqu'à rejoindre au Sud la RD 321 qui conduit à Chatou. Le but recherché est d'alléger le trafic sur la RD 321 dans sa traversée étroite du centre ancien de Carrières et de permettre une sortie plus directe du centre des sapeurs-pompiers vers les lieux d'intervention Nord ou Est. Une voie Sud vient d'être ouverte sur Chatou.

5 observations expriment une opposition à ce projet de prolongement.

Pour deux d'entre elles cette voie sera préjudiciable aux résidents des habitations situées entre les parcelles agricoles et la RD 321 dans un secteur "tranquille". Elles indiquent qu'une autre solution pour diminuer les problèmes de sécurité serait :

- pour l'une d'enfourer les réseaux électriques le long de la RD 321 afin de supprimer les poteaux qui rétrécissent la largeur des trottoirs.

- l'autre estime que rajouter des ralentisseurs efficaces pourrait suffire à améliorer la sécurité du centre. Cette remarque est mise en regard du coût important de réalisation de cette nouvelle voie.

Mémoire de réponse de la commune : "Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune. Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit en effet primer sur la logique routière.

Les aménagements de trottoirs ne sont pas règlementés par le PLU. L'objectif de cette voie est de permettre la réappropriation de la rue du Général Leclerc par ses habitants et usagers. La commune note la remarque."

Commentaire du CE : Le sujet de la tranquillité des habitants d'un secteur relève d'un débat entre intérêts sectoriels et d'un intérêt plus général.

Les suggestions faites relatives à la sécurité de la RD 321 pourraient aussi se faire sans lien avec l'ouverture de la voie de contournement.

- 3 interventions jugent que l'ouverture de cette voie sera préjudiciable aux activités agricoles (respect des infrastructures agricoles, morcellement, contraire au maintien de cette activité).

Commentaire du CE : Le tracé schématique figurant au document graphique, rectiligne, paraît effectivement peu fonctionnel en regard de ces activités. Un tracé plus étudié a été réalisé et soumis au Conseil général des Yvelines. A noter que le morcellement agricole de la zone est aussi apporté par une mutation en zone AU de 5.6 ha.

- Une observation cite l'avis de la ville de Chatou qui considère que cette voie "alourdirait considérablement la circulation sur la route de Carrières à Chatou (RD 321) déjà engorgée notamment le matin pour l'accès vers le pont de Chatou".

Commentaire du CE : Ce projet de voie figurait dans le projet de PLD soumis début 2013 à enquête publique. La commission d'enquête mettait l'accent sur une concertation indispensable entre le département (cofinanceur et gestionnaire des voies concernées), la CCBS et la ville. J'ai contacté, le Conseil général du département qui indique qu'il n'est pas porteur à ce jour du projet de cette voie non inscrite dans les projets prioritaires du département.

III.1.13. Eléments de patrimoine :

- Quatre observations indiquent que le dossier ne prévoit pas de manière satisfaisante la protection d'éléments du patrimoine de la ville. Il est cité l'absence de recours à des outils réglementaires comme l'art.123.1.5- 7°, le manque d'articulation entre ZPPAUP à AVAP ou de manque d'annexes.

Réponse de la commune : La procédure de mise en AVAP complexe, demandant du temps n'a pu être menée en même temps que le projet comme prévu à l'origine, la protection ZPPAUP ne disparaît pas pour autant.

Commentaire du CE : l'art.123.1.5- 7° est utilisé cf. pièce "Règlements" du dossier p 124 et [Chapitre III.1.4](#) de ce rapport.

M. D.W. propose la création d'une maison du patrimoine sur l'agriculture, la vigne et l'extraction de la pierre sur le secteur NL appartenant à la ville allée du pressoir.

Mémoire de réponse de la commune : "Le règlement du PLU autorise la réhabilitation ou le réaménagement des constructions existantes. Les projets seront étudiés ultérieurement et peuvent être réalisés dans les bâtiments existants".

Un exploitant agricole met en avant la perte de patrimoine personnel (investissements récents) que constituerait la perte de son activité agricole par le non-respect des surfaces qu'il exploite. (cf. § III.1.9 emplois-activités)

Mémoire de réponse de la commune : " Les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU feront l'objet d'un examen au préalable".

III.1.14. Possibilités d'agrandissements (de constructions existantes) :

- 2 personnes font des observations sur les règles de construction en zone UG à la fois sur le COS et l'emprise au sol, indiquant que le maintien du COS et l'abaissement de l'emprise au sol gèle les possibilités d'agrandissement. M A.LM cite l'impossibilité d'adapter la taille de sa cuisine à l'agrandissement de sa famille (COS) ou la taille de son garage pour l'adapter à une voiture familiale (Emprise au sol).

Mémoire de réponse de la commune : " Le PLU prévoit une possibilité d'aménagement intérieur sans plafond de COS. Le COS reste inchangé. Pour faciliter les aménagements l'emprise au sol est portée à 0,4."

Commentaire du CE : L'affectation UG concerne la majorité des surfaces urbanisées de la commune. Le gel du COS et surtout l'abaissement du coefficient d'emprise au sol va à l'inverse des évolutions observées dans la majorité des communes de la Région sinon du pays pour aller dans le sens des objectifs du Grenelle de l'environnement, de la loi du Grand Paris et dernièrement du SDRIF. Les surfaces UG sont réparties sur l'ensemble de la commune. Des particularités tenant compte, comme le permet la réglementation de distinguer les surfaces en proximité des dessertes par transports en commune (gares notamment) n'ont pas non plus été retenues par la municipalité...

- Dans une optique semblable une observation indique qu'il serait judicieux de laisser les parcelles (rue de Bezons du 30 au 72) en zone UG plutôt que de les affecter en zone UH qui réduit encore plus les possibilités d'agrandissement.

Mémoire de réponse de la commune : "Le classement est lié aux caractères du site. Ce site est inondable. Par ailleurs, le règlement de la zone UH permet les travaux intérieurs sans limite de COS et les extensions."

Commentaire du CE : Le plan de prévention des risques inondations montre que la majorité des maisons construites sur ces parcelles en zone haute sont en zone d'aléa modéré mais que le reste des parcelles est en zone d'aléa fort donc non constructible. Le classement en zone UH n'influe donc pas sur la non-constructibilité dans ces zones

- Une autre remarque était relative aux contraintes d'agrandissement des maisons avec fronts en façade, pour différencier les parties avant et arrière. Elle est examinée au chapitre "règlement"[\(III.1.4\)](#)

III.1.15. Espaces verts:

- 2 observations ont trait à l'aménagement du secteur du Belvédère / Maurice Berteaux, en demandant le respect des espaces verts (le stade) ou en déplorant qu'il n'apparaisse pas de remplacement.

Commentaire du CE : L'aménagement est prévu pour un établissement public tel qu'une nouvelle mairie et des logements. Il me paraît plus judicieux a beaucoup de points de vue, que ces implantations se fassent dans un secteur pratiquement central de la ville, déjà partiellement viabilisé plutôt qu'excentré sur des terrains plus isolés et plus coûteux à aménager que ne le sera le transfert du stade prévu dans les OAP du secteur.

- Une observation portant sur la suppression d'espace vert dans la zone du quartier du Printemps prévu en 2AU : [cf. § III.1.11](#)

- Alouettes, le règlement demande trop d'espaces verts 30% en regard du projet d'aménagement selon la sté HLM France-habitation

Commentaire du CE : voir chap. [III.1.19](#)

III.1.16. Sécurité Circulation.

Les observations ci-dessous abordent des problèmes de sécurité, elles sont en général rattachées à un secteur ou autre thème traité spécifiquement dans un autre chapitre de ce rapport (indication du n°)

- l'observation souhaite pour ce quartier un maximum de 50 logements, une partie pavillonnaire, une boulangerie, un aménagement des voiries notamment pour la sécurité des enfants. Déclare monter une association pour préserver la qualité de vie de leur quartier. (cf. [Printemps § III.1.11](#))

- Une lettre exprime une opposition à l'aménagement prévu au PADD du chemin de halage vers Chatou. Elle juge le dangereux et illégal.(cf. [réseaux § III.1.2](#))

Réserve sur la création d'une piste cyclable sur un chemin rural traversant la zone agricole de la Plaine sur l'eau. Danger d'un usage commun par les élèves du Collège des amandiers et les engins agricoles. ([réseaux III.1.2](#))

Suggestions de libérer de la place sur les trottoirs en enlevant les poteaux par enfouissement réseaux électriques (cf. [voie de contournement III.1.12](#))

Le fait de rajouter des ralentisseurs efficaces sur la RD 321 peut suffire à améliorer la sécurité du centre,(cf. [voie de contournement III.1.12](#))

III.1.17. Stationnement

- 1 observation porte sur la règle de stationnement en cas de regroupement d'un logement et d'un ancien commerce pour en faire un seul logement.

Mémoire de réponse de la commune : "Dans l'état actuel des études, il n'est pas opportun d'introduire cette disposition après l'enquête publique. Elle pourra être envisagée à l'avenir, lors d'une prochaine procédure."

Commentaire du CE : Serait à apprécier en fonction de la réelle unicité du nouveau logement ou du risque de divisibilité ultérieure.

- Une observation sur l'article UA 12 du règlement: cet article stipule que pour obtenir une dérogation à la règle sur le nombre d'emplacements de stationnement lié à une construction, il faut pouvoir justifier de place long terme dans un rayon de 300m autour de son habitation. Mme B.. que cette possibilité n'est pas forcément existante selon les situations

Mémoire de réponse de la commune : " La possibilité de réaliser des places à l'extérieur du terrain à proximité du projet est prévue au code de l'urbanisme. Elle est mise en œuvre dans le cas où cette possibilité existe. Cette possibilité est mise en œuvre dans le cas où l'opportunité existe. Au-delà de 300m, il est peu probable que les places soient utilisées. "

Commentaire du CE : L'aspect réglementaire est documenté au [§ III.1.4](#). Les problèmes de circulation et de réseaux relèvent d'une des problématiques majeures de la CCBS (cf. [§ III.1.2](#)). L'objectif d'améliorer la fluidité du trafic fait partie des orientations du PLD* présenté récemment en enquête publique. Il est logique que le règlement vise à faire en sorte que les opérations de construction ou d'aménagement prévoient des places de stationnement internes aux parcelles pour désengorger les voies.

Il est à noter qu'en parallèle ce PLU crée des emplacements réservés en vue d'aménager des parkings publics.

'Regroupement des centres de loisirs (ou regroupement écoles) avec accroissement de la population risque de créer une structure énorme avec risques de manque de locaux, de cohabitation d'enfants d'âges différents, de besoins en places de stationnement, d'encombrement des voies ([revoir § III.1.8](#))

III.1.18. Concertation-communication

Des observations jugent :

- que ce projet s'est construit "sans réelles concertations".
- un document prononce des critiques négatives sur les phases de la concertation, sur les argumentations développées et le peu de réunions de la commission du PLU à l'élaboration des projets

- ce projet est une "opération de communication et d'enfumage avec des projets séduisants, tous dans des zones de nouvelle d'urbanisation"

Commentaire du CE : cf. § II.1.5 (concertation préalable)

- peu de contribution à l'enquête qui n'est pas jugée comme un moment fort de l'expression des habitants, notamment parce que l'information faite reste minimale

Commentaire du CE : Cf. § II.2.2.1 et II.2.2.2

- Le groupe Tous Ensemble pour Carrières s'est exprimé en Conseil municipal, l'observation renvoie au CR des débats de ce Conseil sans plus de précisions.

- "Le rapport de présentation ne met pas suffisamment en évidence le caractère particulier de la berge à cet endroit"

Commentaire du CE : cf. § II.1.5 Règlements

III.1.19. Logements sociaux

Quatre observations portent ou sont en relation avec les logements sociaux.

- M^{me} D.Gr.. remarque dans son document remis à l'enquête que le PLU ne permet pas de respecter les obligations de la Ville en matière de logements sociaux. L'action tardive de la municipalité n'a pas permis (selon ce document) une implantation modérée de pavillons respectant à minima les objectifs antérieurs.

Commentaire du CE : Cette observation regrette que des implantations pourvues a minima en logements sociaux n'aient pas été faites plus tôt. On comprend qu'ainsi elles auraient empêché des possibilités d'en construire en plus grande proportion aujourd'hui. Cette observation est en contradiction avec une autre dans le même document remis à l'enquête qui dit que "la préservation et l'équilibre nécessaires à la pérennisation des activités agricoles sont menacés par les extensions urbaines". Qu'aurait-il été fait plus tôt sans extensions ?

- M^{me} Pa.. souhaite que la zone d'habitation prévue à proximité du cimetière, rue des cailles, ne soit pas composée d'immeubles de plus de 3 étages et que les logements sociaux soient harmonieusement répartis afin de ne pas nuire à l'harmonie de la zone pavillonnaire.

Mémoire de réponse de la commune : "Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le règlement prévoira la mixité des logements de manière à répartir harmonieusement les différentes catégories".

- M L.Si.. se dit d'accord avec le PLU mais pas avec l'étude approfondie (?) aimerait ne pas avoir trop de béton dans la ville, et souhaite que soit préserver l'environnement vert favorable à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux. Souhaite moins de logements sociaux.

Mémoire de réponse de la commune : " Le PLU ne prévoit pas de densification forte des zones déjà urbanisées. Des dispositions ont été incluses dans le règlement pour permettre l'agrandissement des constructions existantes. Mais les possibilités de constructions dans les secteurs urbanisés resteront lentes et limitées. Des études complémentaires pourront cependant être menées pour analyser les potentialités de constructions existantes.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le règlement prévoira la mixité des logements de manière à répartir harmonieusement les différentes catégories. Les logements sociaux seront répartis dans les différentes zones AU qui seront ouvertes à l'urbanisation."

Commentaire du CE : *La répartition des logements sociaux est une problématique nationale touchant toutes les zones d'agglomérations. Un développement insuffisamment pensé, répondant à des besoins immédiats a conduit dans le passé à des implantations contrastées. Dans ce contexte se sont créées des villes ou des quartiers très concentrés. Ces concentrations ont montré leurs inconvénients.*

Pour ne pas reproduire ces erreurs, la législation impose des règles de mixité depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (loi SRU de déc. 2000). Cette loi fixait le taux minimum de logements sociaux à 20% pour les villes de plus de 3500 hab. La loi Duflot il y a 1 an a relevé ce seuil en fixant l'atteinte du taux de 25% en 2025.

La ville de Carrières qui était pratiquement à l'objectif est tenue de prendre en compte cette évolution. Afin d'éviter de concentrer ce rattrapage en fin de période, en reproduisant des quartiers où ces logements seraient à nouveau concentrés, il est plus judicieux que cette mixité soit répartie de façon plus homogène ou plus "harmonieuse" comme l'indique l'une des observations. Pour cela il conviendrait que l'ouverture de toute nouvelle zone prenne en compte dès maintenant la perspective de porter le taux de la ville à 25% en 2025.

Comme il ne me paraît pas souhaitable de mener des opérations d'envergure, s'accompagnant d'expropriations multiples dans les quartiers déjà urbanisés, cela induit que les quartiers nouveaux seront les principaux contributeurs à l'atteinte de l'objectif global et de ce fait les zones AU me paraissent devoir comporter dans leurs OAP une orientation-programmation adaptée à cet objectif.

Il me paraît souhaitable que la mixité au sein d'un quartier soit répartie et non sectorisée pour aboutir à une répartition « harmonieuse » pour reprendre l'adjectif de l'une des observations.

Pour porter le taux global actuel de 20% (ancien objectif) à 25%, affecter dans les nouveaux secteurs un objectif de taux inférieur à 35% (sauf à produire un nombre de logements beaucoup plus important que ce projet ne prévoit) ne suffirait pas à combler l'écart.

- La sté HLM France-habitation demande que pour permettre l'opération d'aménagement du quartier des Alouettes (présentée en phase de concertation notamment dans la réunion de quartier), le règlement du PLU diminue le taux de 30% d'espaces verts prévu.

Mémoire de réponse de la commune : Le taux d'espaces verts sera ramené à 25%.

Commentaire du CE : Cette opération d'ensemble produit des logements, en réhabilite, introduit une mixité sociale en baissant le taux de logements sociaux très élevé du quartier, vise le désenclavement de cet îlot au niveau du réseau viaire, prend en compte l'activité commerciale. Dans la mesure où l'abaissement serait mesuré, ne s'opposant pas aux orientations du PADD ou de l'OAP du secteur, et respectant les contraintes de régulation d'eaux pluviales (voire nature du sol des parkings ?), cette évolution me paraît acceptable.

III.1.20. Finances

Quatre observations portent sur des aspects financiers :

- M. Ma... : rien n'est dit de l'impact sur la dette

- M. La.. : respecter l'importance du budget pour l'aménagement du vieux Carrières allié au moderne

- Groupe 5 signatures : La réalisation des équipements collectifs que prévoit ce PLU risque de ne pas être financée,

- M. Ca.. : dérivation RD 311 : coût important, ..

Mémoire de réponse de la commune : Les équipements seront financés :

- soit par les aménageurs pour répondre aux besoins d'équipements des opérations d'aménagement futur,

- soit par le budget communal et intercommunal pour les équipements généraux de la commune.

Commentaire du CE : voir [§III.2.3](#)

III.1.21. Echangeur A 14

L'existence d'un échangeur sur l'A14 à Carrières a fait antérieurement l'objet d'hypothèses différentes selon son ouverture ou pas

- M. D Le.. "demande de respecter l'inconstructibilité des parcelles de l'A14 pour l'ouverture d'un échangeur pour desservir les industriels et l'économie régionale"

- L'association CNVNA : "Dans le SDBM l'ouverture progressive des terres agricoles étaient prévue seulement à l'ouverture d'un échangeur sur l'A 14"

- En sous-thème : Réseaux/transports insuffisants pour un fort accroissement de la population / absence échangeur A 14. Précédemment cité au chapitre réseaux ([III.1.2](#)).

Mémoire de réponse de la commune :". Le porter à connaissance de l'État ne mentionne pas cet échangeur. Le projet d'échangeur n'est pas prévu au SDRIF, "

III.1.22. Cohérence PADD-OAP-Règlement

-Mme D Gr.. : Les objectifs et orientations retenus ne trouvent pas de cohérence dans les autres documents du projet (PADD - Règlement)

Commentaire du CE : *Les zones 2 AU ne comportant pas de règlement sinon d'interdiction de construction de logements à ce stade, l'observation (qui ne cible pas de point précis) semble viser la maîtrise de la mutation des terres agricoles vers l'urbain. Ce point est documenté au § [III.1.3](#).*

- Groupe (5 signatures) : création d'immeubles impossible en zone UH (à la place de Cap Jeunes) contrairement à ce que les OAP semblent indiquer

Commentaire du CE : *Cette observations est renseignée dans le § [III.1.4.\(Règlements\)](#)*

III.1.23. Précisions des documents du dossier

- 2 observations signalent que la rue du général De Gaulle mentionnée plusieurs fois n'existe pas :

Commentaire du CE : *c'est une rue de Montesson en bordure de Carrières qui débouche sur le RD 311 près du château d'eau. Cette précision pourra être ajoutée*

- M J De... propriétaire de la parcelle située aux 12-14 rue Gal Leclerc indique que la limite constructive de sa propriété est imprécise, il la souhaite à 31m.

Mémoire de réponse de la commune : Une partie de la propriété a déjà été classée en zone U. Il ne paraît pas souhaitable d'agrandir encore plus la zone U après l'enquête publique. La zone N voisine est destinée à maintenir, dans le tissu dense du centre, un « poumon vert », à terme ouvert au public et animé par des activités récréatives. Ce site aujourd'hui méconnu des Carrillons offre en effet des vues exceptionnelles sur la plaine de Nanterre et le pôle de la Défense, et est un atout pour la qualité de la vie urbaine dans le centre.

- M. JF La.. : interrogation sur la procédure prévue pour passer de ZPPAUP à AVAP

- Mme D.Gr.. : (a) Le document remis remarque que "la procédure AVAP n'a pas été faite simultanément contrairement aux objectifs du PLU".

Commentaire du CE: L'intention de la commune au moment du lancement de la procédure d'élaboration du PLU était de mener la procédure de passage de ZPPAUP en AVAP simultanément avec celle du PLU. Des remarques dans le rapport de présentation envisageaient de ce fait la suppression de protection au titre de l'art 123.1.5.a7 qui aurait fait double emploi. En cours de processus, confrontée à la complexité des procédures elle les a dissociées. Le volet 2 du rapport de présentation y fait mention : "Ces dispositions seront complétées par la mise en œuvre d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dans la foulée de l'approbation du P.L.U".

- Mme D.Gr.. remarque que le document graphique est difficile à interpréter, que la couleur est identique quelle que soit la zone urbaine, et que les principales servitudes n'y sont pas représentées.

Commentaire du CE: le document graphique du POS actuel divisé en 3 plans au lieu d'un seul offrait plus de surface et donc permettait plus de précisions et d'indications. Y figuraient notamment les zones inondables qui sont une des plus grandes servitudes impactantes sur le droit à construire.

La perte des noms de rue et de quartiers est aussi préjudiciable à une bonne lecture du nouveau document graphique notamment pour les personnes ne connaissant pas la ville mais désireux d'y faire des acquisitions immobilières.

Un compromis entre un document mieux renseigné mais restant lisible est-il possible ?

Pour les zones inondables, le PPRI distingue maintenant 3 zones d'aléas selon les hauteurs d'inondations possibles. Un plan spécifique et détaillé du dossier les représente de 3 couleurs différentes qu'il aurait été difficile de reproduire dans le document graphique sans le surcharger et aboutir à des mélanges de couleur.

- Mme D.Gr.. rappelle les risques du sous-minage des futures zones projetées (Vignes blanches-Château d'eau-grands équipements-Belvédère) et indique que ces risques sont ignorés dans les OAP.

Réponse de la commune : " Les risques d'effondrements de carrières seront mentionnés dans l'OAP et le règlement. L'article 2 du règlement sera complété après enquête pour mentionner l'existence de ces servitudes".

- observations (groupe de 5 signatures)

a) Pôle du Belvédère, emplacements de 2 futurs équipements publics mal ou confusément positionnés.

b) Conditions et environnement de la nouvelle mairie confus dans OAP. Le document prévoit des immeubles sans en préciser la hauteur,

c) emplacement n°15 et création du poste municipal pas intégré dans le projet Belvédère

Commentaire du CE sur ces points: Un PLU n'a pas pour objet de situer avec une précision cadastrale les éléments d'une zone. Son objet est de définir et de délimiter des zones, d'en définir la destination, d'en préciser éventuellement les orientations et programmes et enfin de réglementer les modes d'occupation du sol possibles.

d) Manque les OAP sur la Marine, bien qu'évoquée dans le sommaire

Commentaire du CE : *Ce sommaire indiquait en bout de ligne "erreur ! signet non défini". Cette observation a aussi été faite par mail au service urbanisme de la commune qui a répondu que : "L'OAP 8 relative au site de la marine n'existe pas. Il s'agit d'une coquille rédactionnelle".*

-M D. Wi.. : Signale que le double collecteur n'est pas répertorié chemin des prés de l'église.

III.1.24. Divers

7 observations diverses sont faites au registre ou y ont été jointes. Elles n'appellent pas toutes de remarques du commissaire-enquêteur (commentaires n'appelant pas de réponse), le tableau en annexes A les rapporte.

2 d'entre elles sont plus significatives:

- M Wi.. : Garder la place des fêtes, résistante aux inondations, dans son état actuel, un aménagement ne permettra plus d'y organiser des manifestations (dont cirque cité oralement lors d'un 1er passage), de maintenir les jeux de boules, d'offrir autant de places de parking pour les manifestations organisées dans le parc.

Mémoire de réponse de la commune : "Cet aménagement est destiné à mettre en valeur le paysage remarquable de la Seine, à prolonger une piste cyclable et une allée piétonnière sur le chemin de halage, à créer un vrai jardin sur les berges. Le projet comprend la création d'une aire de stationnement des véhicules, dans un environnement permettant la dissimulation desdits véhicules au profit de la mise en valeur du paysage."

Commentaire du CE : *Un parti d'aménagement a été pris pour cette place, il n'a pas suscité d'observations autre dans cette enquête. Le projet, prévoit en retrait, un parking permanent de 200 places (emplacement réservé n°12)*

- EARL Champignonnière M Sp.. : Devenir des caves et donc de la production de champignons en zone AUe ?

Mémoire de réponse de la commune : L'ouverture de la zone 2AUe est subordonnée à une révision ou à une modification du P.L.U. Dans l'attente de cette évolution du P.L.U., cette exploitation des caves pourra être poursuivie.

III.2 Autres observations

III.2.1 Avis des PPA (Personnes Publiques Associées).

Hormis les avis ou recommandations faites par les PPA qui sont en rapport avec les observations faites par le public ou qui pourraient selon l'avis du commissaire-enquêteur en amener ultérieurement et de ceux qui demandent des modifications sensibles, ce dernier n'a pas

mission de tous les commenter notamment quand ils ne font référence qu'à des considérations techniques.

Dans ce contexte, des avis suscitent des remarques de ma part :

Avis défavorables ou réservés:

- Ville de Houilles sur l'urbanisation du Printemps
- Villes de Chatou sur le prolongement routier contournant le centre de Carrières
- La chambre de l'agriculture :
 - . Regrette le choix fait en classant 2 AUa et 2 AUc des secteurs qui « couvrent des terres maraîchères importantes pour l'équilibre des exploitations agricoles »
 - . Note que ce PLU n'est pas compatible avec le SDRIF approuvé.
 - . Désapprouve les aménagement de voiries impactant les terres agricoles.

Le SITRU :

Dans son avis ce service public fait 3 observations portant sur :

- la parcelle BV 29 pour laquelle le SITRU est défavorable à ce qu'une partie d'entre elle soit perdue pour son activité et classée en A
- la parcelle BV 01 qu'elle souhaite voir classée en emplacement réservé
- la 3^{ème} est relative aux règles de stationnement en cas d'équipements complémentaires.

L'Agence des Espaces Verts ne souhaite pas que le règlement des zones A autorise la construction de bâtiments agricoles afin d'éviter du mitage, une zone de lotissement étant prévue à cet effet sur la Plaine de Montesson.

L'Etat dans son avis indique qu'il ne pourra pas donner d'avis favorable sans que ne soit pris en compte :

- La consommation de terres agricoles qu'il juge excessive
- Le manque de logements sociaux prévus par le projet présenté
- L'absence de calendrier sur l'ouverture des zones AU qui ne sont indiquées qu'en réserves foncières
- L'absence d'utilisation des possibilités que prévoit le code de l'urbanisme pour réduire le nombre de places de stationnement pour les logements sociaux ou ceux situés à proximité de la gare.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le public s'est exprimé en plusieurs observations sur la plupart de sujets de ces avis soit directement soit en citant un ou des avis.

Dans mon procès-verbal sur les derniers points de l'avis de l'Etat j'ai souhaité que la commune indique ses possibilités de prise en compte au travers de son mémoire de réponse.

Ces observations et ces réponses sont intégrées dans les chapitres spécifiques à ces sujets.

L'Avis du SITRU qui n'a pas été développé dans les chapitres précédents fait l'objet du suivant.

III.2.2. Avis du SITRU :

SITRU= Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains, le comité syndical est constitué de 3 représentants de chacune des communes adhérentes. La compétence sur l'élimination des déchets pour Carrières a été placée au niveau de la CCBS.

Dans son avis ce service d'intérêt public fait 3 observations.

2 portent sur les parcelles BV 01 et BV 29, la 3^{ème} est relative aux règles de stationnement en cas de constructions nouvelles. Afin de disposer d'informations plus complètes sur le sujet le 26 novembre j'ai rencontré M. Fontanet, directeur général du SITRU.

Parcelle BV 01 :

Cette parcelle allongée d'environ 0.1 ha, en limite de Montesson longe le site du SITRU. Elle est intercalée entre le site et 2 parcelles semblables sur le territoire de Montesson que le PLU de Montesson a classé en emplacement réservé.

Dans la perspective d'une future extension du site, Le SITRU demande que le PLU de Carrières classe également cette parcelle intermédiaire en emplacement réservé.

Réponse de la commune : "Cette modification sera apportée".

Parcelle BV 29 :

Dans le POS actuel, cette parcelle est classée en zone UIa. Elle est exploitée sur sa partie *Ouest*, sa partie *Est* est en friches. Elle est clôturée d'un grillage pour empêcher les dépôts sauvages de gravats ou déchets et les stationnements intempestifs.

Ce projet de PLU maintient la partie Ouest en zone d'activités UI, par contre elle classe la partie Est en zone agricole.

Le SITRU indique dans son avis de PPA (Personne Physique Associée) joint au dossier d'enquête, que cette surface a fait l'objet il y a plusieurs décennies de dépôts de mâchefers à une époque où les contenus de ces mâchefers étaient moins maîtrisés qu'aujourd'hui. L'avis précise que cette surface *"ne dispose pas du potentiel agronomique et biologique nécessaire à la classification en zone agricole"*.

M Fontanet, lors de notre rencontre m'a apporté les éléments suivants :

L'association Nature et Partage de Carrières avait souhaité que cette surface soit consacrée à l'établissement de jardins familiaux.

A la demande de cette association, une analyse de sol effectuée par l'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique) centrée uniquement sur la recherche de métaux lourds : Cadmium , Plomb, Mercure.... a montré des teneurs supérieures aux teneurs habituelles. La concentration en Cadmium est la plus problématique de par la toxicité de ce métal. La teneur constatée est 30 fois supérieure aux moyennes des sols agricoles, sa disponibilité de transfert dans les végétaux conduisent pour des observations en conditions de sols semblables, à des dépassements des teneurs réglementaires dans cultures de légumes ou de blé.

L'avis n'était pas définitivement défavorable, il indiquait que des analyses et études complémentaires seraient nécessaires pour rendre un avis plus complet. Au vu de ce rapport,

compte tenu des coûts des études et des risques pour les consommateurs, en sept.2010, la mairie de Carrières a refusé d'engager sa responsabilité sur ce projet.

Le classement en zone agricole proposé par ce PLU n'apparaît pas en cohérence avec ces analyses et les prises de position logiques qui en ont découlé.

Lors d'une réunion en mairie le 7 novembre où je posais la question de la diminution des possibilités de construction au sein du site du SITRU notamment pour s'adapter aux évolutions techniques potentielles de performances environnementales ou financières, il m'a été indiqué que la commune souhaitait limiter sur son sol les investissements qui conduiraient à accroître le périmètre actuel de collecte des déchets.

M Fontanet précise les points suivants :

L'incinération des déchets produit de la chaleur peut être valorisée de 2 manières. La vapeur produite, pour une part par utilisation d'un turbo-alternateur, est transformée en énergie électrique, pour une autre part permet le chauffage de logements sur Carrières et pour le reste est dissipée dans l'atmosphère.

Le taux de valorisation est aujourd'hui de 45%, le SITRU souhaiterait augmenter ce taux. La mise en place d'un 2^{ème} turbo-alternateur augmenterait la valorisation électrique. Le futur aménagement de la 2^{ème} phase de la ZAC (Vignes Blanches) pourrait permettre d'augmenter le pourcentage de récupération de chaleur en l'utilisant pour le chauffage.

Le déclassement de zone UI en zone agricole de la partie Est de cette parcelle est de nature à compromettre cet investissement prévu sur cette surface.

En outre, le SITRU mentionne que déclasser une surface aménageable en surface qui ne le serait plus, conduit à une destruction de valeur financière du patrimoine du territoire du site et d'un bien géré à fin de service public.

La commune répond dans son mémoire qu' " Il convient de limiter la réduction des zones agricoles ce terrain peut être utilisé pour diverses activités agricoles ".

" Le zonage (prévu) sera maintenu, cette modification n'est pas nécessaire."

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La mutation de zone UI en zone A de cette parcelle ne me paraît pas souhaitable pour les raisons suivantes :

- la pollution des sols par des métaux lourds notamment le Cadmium mais aussi le plomb et le mercure rend très peu probable la possibilité de mise en culture de ces terres.

- le PLU ne me paraît pas devoir être utilisé pour limiter les choix du syndicat de service public sur un sol dont il est propriétaire.

- Le PLU ne me paraît pas avoir vocation à peser dans les relations de voisinage d'ordre économique (demande d'un maraîcher voisin)

- cette réduction de surface utilisable pour le SITRU me paraît grever ses possibilités d'accroissement de performances notamment énergétiques et environnementale.

- constitue une destruction de valeur financière dont la motivation ne m'apparaît pas.

Stationnement

Dans le document Règlements du dossier d'enquête , l'article 12 des zones U indique dans son alinéa e :

"Pour les CINASPIC*, le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement".

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le règlement prévu me paraît déjà répondre à la demande exprimée dans l'avis.

*CINASPIC : Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif

III.2.3 Incidence du PLU sur le budget de la ville.

La municipalité dans son mémoire de réponse a apporté des réponses aux interrogations sur les financements des équipements publics prévus. Cf. § III.1.20.

Le commissaire-enquêteur n'a pas mission, ni compétence à faire une analyse comptable d'un budget qui correspondrait à la mise en œuvre des dispositions que prévoit ce PLU. Par contre si le projet lui apparaissait porteur d'un volume de dépenses dont le financement serait peu crédible il se devrait d'en tenir compte dans son avis.

Le principe d'autofinancement des opérations par les aménageurs et de leur contribution aux équipements collectifs s'y rattachant est retenu. D'autres contributions au financement des équipements nouveaux proviendront de reventes de terrains et de subventions des différents partenaires publics (comprendre notamment département, région, état).

Dans ce contexte, ce projet de PLU ne me paraît pas, a priori, faire ressortir de risques de nature à grever les équilibres financiers du budget de la ville.

**Fin de la 1 ère partie : Rapport d'enquête
Annexes en pages suivantes.**

Les Conclusions et mon avis sur l'ensemble du projet de PLU font l'objet d'une seconde partie qui doit rester groupée avec cette 1ère partie.

A Maule
Le 24 janvier 2014

Michel RIOU
Commissaire-Enquêteur

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
1	Cour agraf	SCI gde Lande M Bellanger	Parelle BP370 demand emise en U partielle pour possibilité d'agrandiss.t + appartement + allée des archers qui devient N (ald U) Est venue se renseigner sur les possibilités de construction en vue de visibilité de son terrain, a indiqué oralement qu'elle reviendrait, pas d'observation à la suite.	Déplacement limite de zone	Déplacement limite
2	rédigé main	Mme Maurey	demande pour les parcelles de la rue de la longuerie, desservies par rue goudronnée et assainissement, formant un rectangle bordé sur 3 de ses côtés par des constructions, que ces parcelles soient intégrées dans la zone U qui les entoure.	RAS	
3	DJR2 dossier joint	Mme Théodoridés	Déploire qu'un projet d'activité diverses en zone NA au POS actuel ne puisse pas depuis plusieurs années être autorisé comme ont pu l'être sous le même règlement de zone des implantations comme JVC ou un hotel, Il souhaite que sa demande de projet puisse être examinée avec bienveillance par le commissaire-enquêteur en déposant un dossier sur son projet et ses correspondances antérieures avec la mairie.	Déplacement limite de zone	Affectation de zone
4	impri m collé + DJR1	M Phung thung Trac	D'accord avec le PLU mais pas n'importe comment oui à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux.	Règlement de zone	activités
5	rédigé main	MmeFrançoise X	D'accord avec le PLU mais pas n'importe comment non au bétonnage (comprendre immeubles?)	Emplois	
6	rédigé main	MmeFrançoise X	D'accord avec le PLU mais pas avec l'étude approfondie (?) pas trop de béton dans la ville, préserver l'environnement vert favorable à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux.	Densification	
7	rédigé main	M L. Sinbandhit	mois (moins) logements sociaux Incidence du barreau sur les sécurité des résidences Val d'églantine, Monceau et Le Hameau (jeunes couples avec enfants), flux de voit énorme, pollution, perturbation agriculture, environnement recherché sera touché	Immeubles (béton)	Marafichage, Environnement, sécurité circulation
8	rédigé main	Anonyme	Suggestions de libérer de la place sur les trottoirs en enlevant les poteaux par enfouissement réseaux électriques	Voie de contournement CV	voie de contournement
9				sécurité circulation- piétons	
10	rédigé main	Mme Tachen	Parcelle route de Montesson, constructibilité n° 464 ?	Règlement de zone	Affectation de zone

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
11		M Margarot	Le PLU ne protège pas d'une urbanisation intense	accroissement logements/habitants	densification
12	impri m agrafé	M Margarot	Opération de communication et d'enfumage avec projets séduisants tous dans des zones nouvelles d'urbanisation	Concertation- communication	nouvelles zones urba- Equipements, Printemps
13	p6	M Margarot	Cite des avis défavorables de PPA, pref, ch agri, Houilles, Chatou	Docs hiérarchiques et PPA	j'en fais état, la commune commente
14		M Margarot	rien n'est dit sur l'impact sur la dette	Incidence finances	
15		M Margarot	L'avenue du gal DeGaulle n'existe pas	Concertation- communication	
16		M Margarot	Que signifie le terme barycentre	Divers	
17	rédigé main	D Leroillez	Souhaitable de respecter les espaces verts (M Berteaux, A Briand) ce qui n'est pas le cas	corridor, espaces verts	
18	rédigé main	D Leroillez	de respecter l'inconstructibilité des parcelles de l'A14 pour l'ouverture d'un échangeur pour desservir les industriels et l'économie régionale	Echangeur A 14	
19	rédigé main	D Leroillez	respecter l'importance du budget pour l'aménagement du vieux Carrières allié au moderne	Financement	Centre-ville
20	rédigé main	E.A.R.L Champign. M Spinelli	Devenir des caves et donc de la production de champignons en zone A.U.e	champignonnière	
21	rédigé main	M O. Beliard	Signale une erreur au cadastre, demande à être contacté	Divers	
22	2 docs regist	E Le Minor	Ce PLU ne permet en Zone UG aucune extension de sa maison (COS inchangé et règles de calculs plus pénalisantes)	Possibilités d'agrandissement	règlement
23	2 docs regist	E Le Minor	Proposition d'améliorer le règlement de la zone UG pour permettre des extensions de son habitation, l'agrandissement de son garage	Règlement	
24	2 docs regist	E Le Minor	Pour un urbanisme évitant tout risque de bétonnage pour conserver un cadre urbain de qualité permettant une densification contrôlée et adaptée aux familles,	Urbanisation intense	

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
25	2 docs regist agraf p13	E Le Minor	Courrier complémentaire qui explicite en détail les besoins d'agrandissement des maisons existantes dans sa zone (UG) pour les habitations avec un COS qui est contraignant, ce courrier fait des propositions visant à permettre des extensions de 25% de surfaces planchers existantes qui pénaliseraient moins les petits terrains	Règlement	
26	2 docs regist agraf p13	E Le Minor	Demande le maintien d'un CFS de 40% au lieu de la réduction à 35% prévue. Cette nouvelle contrainte pénalise l'agrandissement de son garage exigé pour une voiture familiale.	Règlement	Possibilité d'agrandissement logements
27	main agraf p9	M D. Willemain	Trop de place à l'urbanisation, ne pas entasser de nvx habitants qui n'auront pas de travail dans la ville et moyens de transport saturés. précédé d'un entretien oral le 22 nov qui s'est formalisé sous cette feuille agrafé au registre p9	Zones nouvelles urba	emplois, transports
28	main agraf p9	M D. Willemain	Avec ce PLU le maraîchage va perdre une très importante surface cultivable	Zones agricoles - Maraîchage	nouvelles zones urba, Affectation de zone, Réseau viaire,
29	main agraf p9	M D. Willemain	Compte tenu de l'enclavement et de l'isolement du quartier du printemps, il ne faut pas l'urbaniser tant que la Marine nationale reste à Carrières.	Printemps	
30	main agraf p9	M D. Willemain	Proposition de créer une maison du patrimoine sur l'agriculture, la vigne et l'extraction de la pierre sur le secteur NL appartenant à la ville allée du pressoir (parcelle appartenant à la ville de 1,3 ha. Garder la place des fêtes, résistante aux inondations, dans son état actuel, on aménagement ne permettra plus d'y organiser des manifestations (dont cirque cité oralement lors d'un 1er passage), de maintenir les jeux de boules, d'offrir autant de places de parking pour les manifestations organisées dans le parc.	Patrimoine	
31	main agraf p9	M D. Willemain	Signale que le double collecteur n'est pas répertorié chemin des prés de l'église.	Place des fêtes	Stationnement, 2quipement
32	main agraf p9	M D. Willemain		Précisions documents	

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
33	R1 agraf impri m agraf	Mme Passelaigue Mme Passelaigue	Souhaite que la zone d'habitation prévue à proximité du cimetière, rue des cailles, ne soit pas composés d'immeubles de plus de 3 étages et que les logements sociaux soient harmonieusement répartis afin de ne pas nuire à l'harmonie de la zone pavillonnaire. Souhaiterait que le rue de l'égalité ne soit pas aménagée afin qu'elle soit préservée d'une importante circulation et conserve ainsi la tranquillité du quartier Alouettes, le règlement demande trop d'espaces verts 30% en regard du projet d'aménagement Le projet (Alouettes) prévoit la recombposition de la trame viaire (voies, rues) destinée au désenclavement du quartier et à l'aménagement de nvx espaces publicsqualitatifs (~1ha) avec133 nouvelles places de parking. Projet de nouvelles crèche	Logements sociaux Transports/réseaux Espaces verts	Immeubles Environnement Commerces, réseauviaire, logements dont sociaux...
35	doc	France habitation Documents remis en 2 fois	l'objectif de d'améliorer la mixité sociale : démolition de 180 logts sociaux, réhabilitation de 380 logts existants, 256 nvxlogts, dont 190 sociaux, et 112 en accession à la propriété Maraischers à Carrières depuis plusieurs générations, nous souhaitons que le PLU respecte les surfaces agricoles de la ville. Du fait de leur lien fonctionnel avec des espaces ruraux équipés en infrastructure agricole (conformément aux orientations du SDRIF. Sommes propriétaires et avons des investissements récents (construits en 2007) que nous souhaitons continuer à exploiter. Maintenance en agricole permet d'éviter les friches et participe à la qualité du cadre de vie Location d'une partie d'une parcelle du SITRU refusée alors qu'elle est laissée à l'abandon. Les espaces ruraux sont notre unique outil de travail, demandons à être soutenus au niveau local.	Zones agricoles	
36	rédigé main	M et Mme Th Riant		Zones agricoles	
37	rédigé main	M et Mme Th Riant		Patrimoine privé	
38	rédigé main	M et Mme Th Riant		Zones agricoles	Environnement
39	rédigé main	M et Mme Th Riant		Zones agricoles	

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
40	édigé main p11	M B Rabany, elu TEC	peu de contribution à l'enquête qui n'est pas jugée comme un moment fort de l'expression des habitants, notamment parce que l'information faite reste minimale Le groupe Tous Ensemble pour Carrières s'est exprimé en Conseil municipal, l'observation renvoie au CR des débats de ce Conseil. U/A7 extension sur toute la largeur, oui en façade, non en partie Ar. ddé que ceete exigence soit précisée en ce sens pour éviter les litiges en cas de demandes de permis de construire. UA 12: cet article stipule que pour obtenir une dérogation à la règle sur le nb d'emplacement de stationnement lié à une construction, il faut pouvoir justifier de place long terme dans un rayon de 300m autour de son habitation. M Bouvet signale que cette possibilité est inexistante dans son périmètre. propose qu'en cas d'agrandissement d'un logement par acquisition d'un ancien logement commercial mitoyen, il ne soit pas demandé de places de stationnement nouvelles. Juge que les COS et CES fixés en zone Ug sont trop contraignants et demande une suppression du COS pour permettre la construction d'habitations de taille familiale.	Concertation- communication	
42	impri m agrafé p 14	Mme Cl Bouvet Courrier		Règlements	Possibilité d'agrandissement
43	impri m agrafé p 14	Mme Cl Bouvet Courrier		Stationnement	
44	impri m agrafé impri m agrafé p 14	Mme Cl Bouvet Courrier		Stationnement	Règlement
45	impri m agrafé p 14	Mme Cl Bouvet Courrier		Possibilités d'agrandissement	Règlement
46	impri m p 14	Mme Cl Bouvet Courrier	"Club du Soleil": Des établissements sportifs ne seraient pas adaptés à ce lieu chargé d'histoire dans un environnement remarquable	Equipements	Environnement
47	impri m p 14	Mme Cl Bouvet Courrier	Classement en UH plutôt que N de parcelles BT90 à 95 dont les grandes dimensions en rendent l'entretien difficile (risques friches)	chgt affect	
48	impri m p15 agraf	Assos, CBS	Berges environnement exeptionnel et culturel public croissant promeneurs et sportifs dont les comportements peuvent présenter des risques eu égard à la spécificité des lieux (biotope faunistique et floristique exceptionnel, présence d'espèces menacées. Impact de zone imperméabilisées	Environnement	
49	impri m agrafé p15 agraf	Assos, CBS	Le rapport de présentation ne met pas suffisamment en évidencele caractère particulier de la berge à cet endroit	Transports/ réseaux / voies	corridor vert
50	impri m p15 agraf	Assos, CBS		Information- consultation public	

n°	Emplacement/ remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
51	impri m p15 agraf	Assos, CBS	Ignorance du caractère privé de ces berges qui font l'objet d'une servitude de halage réservée aux seuls piétons.	Règlement	
52	impri m p15 agraf	Assos, CBS	Prévu au PADD cette lettre exprime une opposition à cet aménagement du chemin de halage qu'elle juge dangereuse et	Documents hiérarchiques	Règlement, sécurité
53	rédigé main p15	M J Deroche	parcelle 12-14 rue Gal L. eclerc, limite constructive de la propriété imprécise, la souhaite à 31m.	Limites	Précision document
54	rédigé main p16	M JF Lavanou	Observation dont l'écriture n'est pas faite pour permettre un déchiffrage facile et complet: On y comprend une interrogation sur la procédure prévue pour passer de ZPPAUP à AVAP	Divers	Patrimoine
55	R1 p17	Synd agri C-s-S J Thiebault	Bien qu'annoncé comme préservant au maximum l'agriculture et les surfaces nécessaires au maintien de l'activité agricole, en classant 78 ha en zone à urbaniser des terres en gde partie cultivées, ce PLU ne peut qu'entraîner des risques de déséquilibre voire de disparitions d'exploitations maraîchères.	Zones agricoles - Maraîchage	act. Économiques,
56	R1 p17	Synd agri C-s-S J Thiebault	Les maraîchers estiment que la commune pourrait respecter ses obligations en matière de constructions de logements à moindre emprise comme exprimée indiqué par les représentants de l'Etat et la	Densification	accroisssit logements, Zones agricoles
57	R1 p17	Synd agri C-s-S J Thiebault	De plus ces zonages ne sont pas compatible avec le SDRIF, pourquoi persister à présenter un projet qui devrait s'adapter à ce SDRIF dans un délai de 3 ans.	Documents hiérarchiques	
58	R1 p17	Synd agri C-s-S J Thiebault	Réserve sur la création d'une piste cyclable sur un chemin rural traversant la zone agricole de la Plaine sur l'eau. Danger d'un usage commun par les élèves du Collège des amandiers et les engins	Sécurité Circulation	
59	R1 p17	Synd agri C-s-S J Thiebault	voie nouvelle entre RD 321 et RD 311: en plein milieu d'une zone agricole: jugée contraire au maintien d'une activité agricole.	Voie de contournement centre	Maraîchage, act économiques
60	R1 p17	M-Mme Bassié	Riverains de la rue de Vaucanson: réserve quant aux centaines de logements R+2 prévus sur ce terrain de relative faible surface. Souhaitent conserver le calme qui les a fait venir en cet endroit et se disent favorables à un aménagement urbain de ce terrain pour satisfaire les directives gouvernementales mais avec une attention	Printemps	zone nouvelle urba, densification, environnement

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
61	R1 agrif p17	M-Mme Bassié	réserves complémentaires liées à l'étroitesse des voies pour assurer un trafic important et aux aspects sécurité liés. souhaitait pour ce quartier un maximum de 50 logts, une partie pavillonnaire, une boulangerie, un aménagement des voiries notamment pour la sécurité des enfants. Déclare monter une association pour préserver la qualité de vie de leur quartier.	Transports/réseaux	
62	R1 agrif p17	M-Mme Bassié		Sécurité Circulation	Commerces
63	rédigé main p16	Mme F Gaultier *suite ent commun avec M Gavanou	Le minimum de 1000 m ² en zone UH gèle l'évolution du bâti qui est extrêmement dense dans le centre du village, le caractère vernaculaire de l'architecture n'existe pas,	Possibilités d'agrandissement	Règlement
64	rédigé main p16	Mme F Gaultier *suite ent ...	Le classement en beau jardin dans l'environnement romantique du bord de la Seine ne convient pas à un vieux verger que les ronces avaient envahit.	Affectation zone	
65	rédigé main p16	Mme F Gaultier *suite ent ...	Zone verte et zone bleue= non-sens et pour mes parcelles de bords de Seine les classements qui se superposent ne peuvent gommer mes droits de propriété.	Documents hiérarchiques	
66	rédigé main + oral p18	M Le Buzulier	Souhaite pouvoir aménager ses combles en zone UG. Le règlement concernant le COS lui amène des contraintes et le paragraphe du règlement concernant les possibilités d'aménagement des combles lui paraît ambigu et sujet à incompréhension.	Précision rédaction	
67	rédigé main p18	M Camatte	dérivation RD 311: coût important, apportera de nouvelles nuisances au niveau d'habitations qui n'en n'ont pas. Le fait de rajouter des ralentisseurs efficaces sur la RD 321 peut suffire à améliorer la sécurité du centre.	Voie de contour- nement centre	Finance, Sécurité circulation
68	impri m agrafé p 19	M-Mme F Guyon registre + lettre	Interprétation de lecture du POS actuel. Demande à être classé en zone UG (<i>ce qui apparaît être le cas</i>) avec notamment la possibilité de reconstruire en cas de sinistre. S'interroge sur un classement en zone d'agglomération.	Divers	

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
69	rédigé main p19	C1 Bouvet	Remarque complémentaire : remarques antérieures: Indique qu'il serait judicieux pour permettre des modifications d'habitations de laisser en zone UG des parcelles (de moins de 700m ²) que le projet prévoit de mettre en zone UH (n° 30 à 72 rue de Bezons)	Affectation zone	Possibilité d'agrandissement
70	feuille manu p20	JPC immobilier M Jouveau	JPC propriétaire de 60 % des terrains du Printemps. Terrains non exploités (par cultures) depuis 2007. Le classement en zone A n'est donc pas justifié. Demande à ce que l'ensemble de ses parcelles soient classées en zone 2 AUd et signale qu'elles se situent à moins de 1000 m de la gare.	Printemps	nouv zone urba, affectation zone, zones agricoles,
71	impri m p22	groupe de 5 personnes	zonage terrain communal cailles défini en zone UB/ UG ou UD	Affectation zone	
72	impri m p22	groupe de 5 personnes	Entre la route de Montesson, les terres sont polluées, danger à le classer en agricole	Affectation zone	zone agricole,
73	impri m p22	groupe de 5 personnes	Éléments remarquables non pris en compte: ex club du soleil, terrain privé dit sarrasin (accès rue Ballagny , en limite UA) arbres	Patrimoine commun	Règlement, environnement
74	impri m p22	groupe de 5 personnes	création d'immeubles impossible en zone UH (à la place de Cap Jeunes) contrairement à ce que les OAP semblent indiquer	Immeubles	Equipements,règleme nt, cohérence OAP
75	impri m p22	groupe de 5 personnes	confusion av Gal De Gaulle Montesson?	Précision document	
76	impri m p22	groupe de 5 personnes	Regroupement des centres de loisirs avec accroissement de la population risque de créer une structure énorme avec risques de manque de locaux, de cohabitation d'enfants d'âges différents, de besoins en place de stationnement, d'encombrement des voies	Equipements	accroist logements, réseaux viaires, stationnement
77	impri m p22	groupe de 5 personnes	Mêmes problématique pour déménagement de l'école du Parc et la nécessité de construire une école plus grande	Equipements	réseaux viaires, stationnement
78	impri m p22	groupe de 5 personnes	L'école maternelle sera-t'elle suffisante pour recevoir l'accroissement de population	Equipements	
79	impri m p22	groupe de 5 personnes	quartier du Printemps et suppression espace vert prévu rendu à l'agriculture	Espaces verts	Printemps

n°	Emplacement/ remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
80	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	Si pas de voie entre Printemps et Marine nationale, impression enlèvement excentration renforcée	Transports/réseaux	
81	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	Pôle du Belvédère, emplacements 2 futurs équipements publics mal ou confusément positionnés.	précisions document	
82	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	Conditions et environnement de la nouvelle mairie confus dans OAP. Le document prévoit des immeubles sans en préciser la hauteur,	précisions document	
83	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	pas d'espace vert pour remplacer le stade des terrasses	Espaces verts	
84	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	emplacement n°15 et création du poste municipal pas intégré dans le projet Belvédère	précisions document	
85	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	La réalisation des équipements collectifs que prévoit ce PLU risque de ne pas être financée,	Finances	
86	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	Printemps quartier prévu pas relié au reste de la ville et sans vie propre	Printemps	réseau viaire, environnement
87	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	scepticisme sur potentiel d'emplois créés dans la zone des grands équipements renforcé par le fait que le sol est sous-miné.	emplois	
88	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	accroissement des transports en commun sur la ville nécessité par l'accroissement de la population pas évoqué	Transports/réseaux	
89	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	Manque les OAP sur la Marine, bien qu'évoquée dans le sommaire	précisions document	
90	impri m p22 agraf	groupe de 5 personnes	Ce PLU est-il compatible avec le SDRIF récemment voté en octobre 2013	Documents hiérarchiques	
91	R1	Mme M Degrott présidente assoc. Bien vivre à Carr.	Concertation: le document prononce des critiques négatives sur les phases de la concertation, sur les argumentations développées et le peu de réunions de la commission du PLU à l'élaboration des projets	Concertation- communication	
92	doc avec plans p33	Mme M Degrott	Respect des documents hiérarchiques: le feuillet remis au registre indique un non respect de ces documents dont ceux comportant des dispositions relatives au Grenelle 2 et des extensions urbaines consommant des terres agricoles	Documents hiérarchiques	terres agricoles

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
93	doc avec plans	Mme M Degroff	Les objectifs et orientations retenus ne trouvent pas de cohérence dans les autres documents du projets (PADD - Règlement)	Cohérence PADD-OAP-Reglt	
94	doc avec plans	Mme M Degroff	La préservation et l'équilibre nécessaires à la pérennisation des activités agricoles sont menacés par les extensions urbaines de 78ha et par leur morcellement dont celui qui serait engendré par la voie de contournement (Champs Rogers-Montoir Sud)	Zones nouvelles urba	voie de contournement, zones agricoles, act économiques
95	doc avec plans	Mme M Degroff	Le regroupement des écoles dans le quartier des Vignes blanches supprimera les écoles de proximité ce qui est contradictoire avec la volonté de réduction des déplacements	Transports	Equipements
96	doc avec plans	Mme M Degroff	Le PLU ne suit pas les recommandations du SDRIF et la contribution de la CCBS à l'enquête publique qui s'y rapporte, recommandations qui indiquent que la consommation des terres agricoles doit être maîtrisée notamment par la densité de logements des nouvelles	Densification	Zones nouv. urba, terres agricoles, documents hiérarchiques
97	doc avec plans	Mme M Degroff	Le document remis remarque que "la procédure AVAP n'a pas été faite simultanément contrairement aux objectifs du PLU".	Divers (autre procédure)	
98	doc avec plans	Mme M Degroff	En référence aux orientations générales, il indique que les opérations effectuées sur les berges en 2013 n'ont pas été dans ce sens ni dans celles fixées par la ZPPAUP (bitume-béton-abattage d'arbres) pour la création de la piste cyclable.	divers (antérieur PLU)	
99	doc avec plans	Mme M Degroff	Rappelle les risques du sous-minage des futures zones projetées (Vignes blanches-Château d'eau-grands équipements-Belvédère) et indique que ces risques sont ignorés dans les OAP	précisions document	
100	doc avec plans	Mme M Degroff	La 2ème tranche de la ZAC était destinée essentiellement à développer l'emploi et était conditionnée à l'ouverture de l'échangeur A 14. La 1ère tranche a reçu + de logements que prévu, il n'est pas acceptable de créer des zones d'urbanisation dans de telles proportions. Cette zone doit se développer dans une moindre mesure car les TC sont déjà sous-dimensionnés.	Zones nouvelles urbanisées	accroissement logements, transports

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
101	doc avec plans	Mme M Degrott	La configuration du secteur du Printemps, proche du PRIF, avec un désenclavement incomplet (dans sa description) pour une implantation de 120 logements qui n'est pas jugé modéré, nécessite une étude préalable . La protection des édifices ou éléments végétaux patrimoniaux ne trouve pas d'effet dans ce PLU qui ne comporte pas de documents annexés qui les précisaient	Printemps	accroissement logements, transports, divers
102	doc avec plans	Mme M Degrott		Règlements	
92b	doc avec plans	Mme M Degrott	La consommation de l'espace sont contraires aux objectifs du SDRIF 2013-2030 notamment concernant la lutte contre l'étalement urbain.	repré- prend un thème cité plus haut	
103	doc avec plans	Mme M Degrott	Manque de chapitre dans les AOP sur la reconstruction du vieux village (Victor Hugo-transfert Capjeunes et école du Parc)	Centre-ville	précision document
104	doc avec plans	Mme M Degrott	Les objectifs de constructions poursuivis sont incompatibles avec la diminution de la circulation automobile et les transports en commun ne pourront pas absorber l'accroissement de la population Le PLU ne permet pas de respecter les obligations de la Ville en matière de logements sociaux. L'action tardive de la municipalité n'a pas permis (selon ce document) une implantation modérée de pavillons respectant à minima les objectifs antérieurs. Le règlement a été construit rapidement, il n'est pas adapté finement aux zones, pas de division par indices qui l'aurait permis, pas d'utilisation d'outils réglementaires (123-1-5-7°) pour préserver le patrimoine. Objectifs du PADD pas traduits dans le règlement.	Transports/réseaux	accrosst logements
105	doc avec plans	Mme M Degrott		Logements sociaux	documents hiérarchiques
106	doc avec plans	Mme M Degrott		Cohérence PADD- OAP-Regit	
107	doc avec plans	Mme M Degrott	document graphique difficile à interpréter, couleur identique quelle que soit la zone urbaine, principales servitudes non représentées.	précisions document	zones nouvelles urba, documents hiérarchiques, act. Économique
108	imprim agrafé	CNVNA	Alors que la loi Grenelle vise à réduire la consommation des espaces agricoles PLU en condamne la vocation économique,	Maraîchage	

n°	Emplacement remarque *	Auteur	Condensé de l'observation	Thème	Sous-thème
109	imprim agrafé p24	CNVNA	Dans le SDBM l'ouverture progressive des terres agricoles étaient prévue seulement à l'ouverture d'un échangeur sur l'A 14	Echangeur A 14	documents hiérarchique
110	imprim agrafé p24	CNVNA	projet construit sans réelles concertations	Concertation- communication	
111	imprim agrafé p24	CNVNA	Réseaux/transports insuffisants pour un fort accroissement de la population / absence échangeur A 14	Transports/réseaux	accroisist logements, échangeur A 14
112	imprim agrafé p24	CNVNA	zones élaborées à la va-vite, des corrections s'imposent	divers	

Monsieur A. De Bourrousse
Maire de Carrières-sur-Seine

Procès-verbal de synthèse
clôture Enquête publique PLU
réf. : E13000140/78

Cadre réglementaire, R 123-18 env. :

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Contexte de l'enquête

Tel que le prévoit la loi SRU, l'avancement du projet de PLU a été mené par la commune, à partir d'un « porter à connaissance » fourni par l'état, en phases de concertation avec le public et les personnes publiques associées.

Le projet arrêté par la commune a été adressé fin juillet à l'ensemble des PPA, le délai de retour de 3 mois après accusé de réception se terminait au 2 novembre

Déroulement de l'enquête:

Annoncée par avis et publications selon la procédure réglementaire, définie dans l'arrêté municipal n°98 du 16-10-13, ouverte sur une durée de 31 jours du 7 novembre 2013 au décembre 2013, elle comportait 5 permanences.

Ces permanences ont vu, hormis pour la première (plus clairsemée), une fréquentation continue mais assez bien répartie sans trop de temps d'attente pour les personnes désirant un entretien avec le commissaire-enquêteur. Classiquement la fréquentation a été un peu plus serrée le dernier jour de l'enquête sans toutefois, avec un peu d'organisation, que ne soit pas répondu aux souhaits d'entretien et aux possibilités de déposer des observations.

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

L'enquête a fait l'objet de quelques d'observations rédigées directement sur le registre ou sous forme d'imprimés ou de feuilles manuscrites apportés pour être joints au registre ou encore par courriers (ces documents ont été agrafés joints au registre).

Des observations comportent plusieurs items.

J'ai dénombré l'expression de 112 items exprimés par 32 entités. Une entité pouvant être une personne seule, une personne accompagné d'un conseiller, un couple, une association représentée par un, deux ou trois de ses membres, un document comportant plusieurs signatures (jusqu'à 5 pour un document imprimé de 3 pages).

J'ai regroupé ci-dessous ces observations par thèmes principaux et sous-thèmes :

J'ai classé en thème principal celui qui m'a paru constitué la préoccupation première de chaque observation (ou de l'un de ses paragraphes) et en sous-thème, quand il y en a, les arguments portant sur ce 1^{er} thème qui sont cités dans d'autres observations pour étayer un autre thème principal.

Outre leur regroupement dans les paragraphes qui vont suivre, les observations ou propositions font l'objet d'un tableau listant (annexe 2) et du tableau croisé de synthèse en annexe 1.

Le regroupement des thèmes aurait pu être plus resserré pour en rendre la lecture plus rapide mais des critères de regroupement m'ont paru susceptibles d'introduire un arbitraire dans les fusions possibles et risquer d'enlever de la spécificité aux arguments exprimés.

Les thèmes ci-dessous sont précisés dans l'ordre décroissant des observations.

Transports, réseaux, voies :

C'est le thème qui est le plus cité (17 fois sans compter celles qui visent la voie de contournement du centre), il l'est 5 fois en lien avec l'accroissement de la population ou des zones urbaines, les autres raisons sont plus dispersées.

Ce thème a été cité 8 fois en thème principal :

Observations liant l'accroissement de la population et nécessité de transports adaptés	x 3
Nécessité d'un désenclavement viaire pour la zone du printemps	x 2
Souhait que les circulations en bord de Seine 'proximité lavoir' ER 15 soit contenues notamment pour les vélos.	1
Souhait que la rue de l'Egalité ne soit pas aménagée afin qu'elle soit préservée d'une importante circulation pour conserver ainsi la tranquillité du quartier	1
Le regroupement des écoles va induire des déplacements supplémentaires.	1

Ils sont cités aussi 9 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

sur le thème de l'urbanisation du Printemps	x 3
des zones nouvelles d'urbanisation	x 2
des regroupements (écoles et centre loisirs)	x 2
des espaces verts aux alouettes	1
des aspects sécurité dans la zone agricole de la Plaine	1

Règlements :

Ce thème a été cité 7 fois en thème principal :

Restrictions COS ou emprise au sol pour extensions (logement ou garage)	x 3
Contraintes s'appliquant aux façades, imprécise pour l'arrière de la maison	1
Caractère privé des berges	1
L'inconstructibilité sélective de sa zone (jardins de Chine)	1
Refus de permis (Mme T..)	1

Ils sont cités aussi 7 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Possibilité d'agrandissements	x 2
Règle de stationnement	1
UH trop contraignant	1
Classement d'UH en UG	1
Éléments de Patrimoine remarquable pas protégé	1
Création d'immeuble impossible à la place de Cap Jeunes (règlement UH)	1

Surfaces agricoles-Maraîchage :

Ce thème a été cité 6 fois en thème principal :

Grenelle, Perte, respect... des activités agricoles par ce PLU	x 4
Eviter les friches, qualité de vie	1
Parcelles polluées inutilisables / santé	1

Elles sont citées aussi 9 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres :

Perturbation des activités agricoles par le barreau de contournement	x 3
Respect des documents hiérarchiques (surfaces, densité)	x 2
Economiser leur consommation par densité zones urbanisées	1
Risque sécurité en y aménageant une piste cyclable	1
Opposé au reclassement agricole d'une partie du Printemps	1
Parcelles polluées inutilisable ou santé	1

Documents hiérarchiques :

Ce thème a été cité 6 fois en thème principal pour s'appuyer sur ces documents en opposition à des éléments du PLU:

cite avis défavorable PPA (préfet, chambre agri, Houilles, Chatou)	1
S'oppose à aménagement halage prévu au PADD (ER 15)	1
Zonages pas compatibles avec le SDRIF	x 2
Zone verte et bleue sont un non-sens /droits de propriété (halage)	1
Cite document hiérarchiques en général et Grenelle	1

Ils sont cités aussi 5 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Cite le SDRIF pour les surfaces agricoles	1
Respect des documents hiérarchiques (surfaces, densité)	1
Obligations de la ville en matière de logements sociaux	1
Fait référence au Grenelle pour la consommation d'espaces agricoles	1
Fait référence au SDBM et l'ouverture d'un échangeur sur l'A14	1

Affectations de zones :

Ce thème a été cité 5 fois en thème principal :

Classement en UH plutôt que N de parcelles BT90 à 95 dont les grandes dimensions en rendent l'entretien difficile (risques friches)	1
Le classement en beau jardin dans l'environnement romantique du bord de la Seine ne convient pas à un vieux verger que les ronces avaient envahi.	1
Pas favorable à un classement en UH de parcelles en UG au POS	1
zonage terrain communal cailles défini en zone UB/ UG ou UD	1
Classement en zone A de parcelles polluées	1

Elles sont citées aussi 5 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

S'oppose à la zone 2AU du Printemps	x 2
Demande de passer en U une partie d'une parcelle N en limite de zone U (déplacement limite)	1
Demande de passer en U des parcelles A desservies enclavées en U (déplacement limite)	1
Souhaiterait que sa parcelle soit en zone constructible	1

Secteur du Printemps :

Ce thème a été cité 5 fois en thème principal :

Enclavement - Ne pas l'urbaniser tant que la Marine reste à Carrières	1
Réserves sur urbanisation, construction d'immeubles /tranquillité	1
Rendu de terres agricoles qui resteront des friches selon son propriétaire	1
Pas de liaison avec la ville, pas de vie propre	1
Nécessité d'une étude préalable à ce projet	1

Il est cité aussi 2 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Opposition en citant les avis défavorable de l'Etat et de Houilles	1
Suppression d'un espace vert rendu à l'agriculture	1

Concertation-communication :

Ce thème a été cité 5 fois en thème principal :

Peu de contribution à l'enquête due à une information minimum	1
Rapport de présentation insuffisante sur le caractère particulier de la berge de Seine « La communication a été un "enfumage" »	1
Critique négative sur concertation et nombre de réunions de la commission du PLU	1
Peu de concertation	1

Equipements :

Ce thème a été cité 4 fois en thème principal :

Des équipements sportifs ne seraient pas adaptés dans un environnement chargé d'histoire (anc. club du soleil)	1
Regroupement des centre de loisirs et écoles : risques encombrement des voies - Places de stationnement	x 2
Taille suffisante de l'école maternelle en fonction de l'accroissement de la population ?	1

Ils sont cités aussi 5 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Modification de la place des fêtes avec incidence sur possibilité de spectacles de cirque, sur jeux de boules et possibilités de stationnements pour événements exceptionnels	1
Les équipements des Alouettes sont cités pour une demande de réduction de proportion des espaces verts dans la zone.	1
Communication sur projets séduisants = "enfumage"	1
Réaménagement de l'espace libéré par Cap Jeunes (création d'immeubles pas possible de par le règlement UH)	1
La suppression des écoles de proximité contradictoire avec la volonté de réduire les déplacements	1

Eléments de patrimoine :

Ce thème a été cité 4 fois en thème principal :

Proposition de créer une maison du patrimoine sur l'agriculture, la vigne et l'extraction de la pierre sur le secteur NL appartenant à la ville allée du pressoir	1
Investissement agricole (patrimoine économique) compromis si disparition de l'activité agricole	1
Eléments remarquables non pris en compte dans ce PLU (architecture ou végétaux)	x 2

Ils sont cités aussi 3 fois en thème secondaires sur des thèmes principaux autres:

Interrogation sur la procédure prévue pour passer de ZPPAUP à AVAP	1
Des équipements sportifs ne seraient pas adaptés dans un environnement chargé d'histoire (anc. club du soleil)	1
pas d'utilisation d'outils règlementaires (123-1-5-7 ^e) pour préserver le patrimoine	1

Corridor, espaces verts :

Ce thème a été cité 4 fois en thème principal :

Souhaitable de respecter les espaces verts (M Berteaux, A Briand) ce qui n'est pas le cas	1
Demande de France habitation de réduire le taux de 30% prévu sur le secteur des alouettes	1
suppression espace vert prévu (rendu à l'agriculture) sur quartier du Printemps	1
pas d'espace vert pour remplacer le stade des terrasses	1

Ils sont cités aussi 2 fois en thème secondaires sur des thèmes principaux autres:

trop de béton dans la ville, préserver l'environnement vert	1
Préserver berges de Seine (ne pas aménager une voie verte ER 15)	1

Immeubles:

Ce thème a été cité 4 fois en thème principal :

D'accord pour le PLU mais pas de bétonnage	x 2
Création d'immeubles impossible en zone UH (à la place de Cap Jeunes)	1
Pour un urbanisme évitant tout risque de bétonnage	1

Il est cité 1 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Ne souhaite pas d'immeubles de + de 3 étages à proximité de la rue des Cailles	1
--	---

Zones ouvertes à l'urbanisation :

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

La 2 ^{ème} tranche de la ZA prévoit trop de logements	1
Trop de place à l'urbanisation	1
Menaces sur les activités agricoles	1

Elles sont citées aussi 8 fois en thème secondaires sur des thèmes principaux autres :

Opposition appuyée par l'avis de l'ETAT et la ville de Houilles	1
Conditionner l'urbanisation du Printemps à l'avenir de la Marine	1
Diminuer le besoin de surfaces en densifiant suffisamment les surfaces nouvelles	x 2
Accord pour des urbanisations mais pas avec de grands immeubles	1
Communication = "enfumage"	1
Désaccord sur remise ne zone A d'une surface qui pourrait être urbanisée (Printemps)	1
Le PLU ouvre trop de surfaces à l'urbanisation au détriment des terres agricoles.	1

Voie de contournement du centre :

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

Opposition au "barreau pour la préservation de la tranquillité des lieux"	x 2
Fragmente l'activité agricole	1

Ils sont cités aussi 4 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Suggestions de libérer de la place sur les trottoirs en enlevant les poteaux par enfouissement réseaux électriques (en remplacement barreau)	1
Opposant citant l'avis défavorable de Chatou	1
Souhaite que soient respectées les activités agricoles (tracé)	1
Morcellement des activités agricoles	1

Sécurité circulation :

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

Aménagement des voies prenant en compte la sécurité des enfants au niveau des voies du futur quartier du Printemps.	1
Suggestions de libérer de la place sur les trottoirs en enlevant les poteaux par enfouissement réseaux électriques (en remplacement barreau)	1
Réserve sur la création d'une piste cyclable sur un chemin rural traversant la zone agricole de la Plaine sur l'eau	1

Ils sont cités aussi 4 fois en thème secondaires sur des thèmes principaux autres:

Incidence sur la sécurité des résidences Val d'Eglantine, Monceau et le Hameau	1
Risques sécurité si accroissement de la fréquentation du chemin de halage (ER 15)	1
Suggestions de libérer de la place sur les trottoirs en enlevant les poteaux par enfouissement réseaux électriques (en remplacement barreau)	1
Rajouter des ralentisseurs efficaces seraient suffisants peut suffire à améliorer la sécurité du centre,	1

Possibilités d'agrandissements (de constructions existantes) :

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

COS inchangé en zone UG m'empêche d'agrandir ma maison (cuisine...)	1
Juge que les COS et CES fixés en zone Ug sont trop contraignants et demande une suppression du COS pour permettre la construction d'habitations de taille familiale.	1
Le minimum de 1000 m ² en zone UH gèle l'évolution du bâti qui est extrêmement dense dans le centre du village...	1

Ils sont cités aussi 3 fois en thème secondaires sur des thèmes principaux autres:

Demande le maintien d'un CES de 40% au lieu de la réduction à 35% prévue. Cette nouvelle contrainte pénalise l'agrandissement de son garage exigü pour une voiture familiale.	1
Possibilité en cas d'agrandissement de sa maison de ne pas devoir le faire sur toute la largeur de la parcelle sur l'arrière quand sur l'avant il est obligatoire de remplir l'alignement	1
Le basculement de parcelles d'UG en UH pénalise les agrandiss. de maisons existantes.	1

Financement:

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

"Incidence du PLU sur la dette de la commune pas décrite	1
"respecter l'importance du budget pour l'aménagement du vieux Carrières	1
"La réalisation des équipements collectifs que prévoit ce PLU risque de ne pas être financée.	1

Il est cité aussi 1 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

"La dérivation RD 311 sera d'un coût important	1
--	---

Emplois, activité économique:

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

D'accord avec le PLU mais pas n'importe comment, oui à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux.	1
scepticisme sur potentiel d'emplois créés dans la zone des grands équipements renforcé par le fait que le sol est sous-miné.	1

Ils sont cités aussi 7 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

D'accord avec le PLU.....favorable à la création d'entreprises créatrices d'emplois locaux.	1
Trop de place à l'urbanisation, ne pas entasser de nouveaux habitants qui n'auront pas de travail dans la ville	1
Sommes propriétaires et avons des investissements récents (construits en 2007) que nous souhaitons continuer à exploiter.	1
voie nouvelle entre RD 321 et RD 311: en plein milieu d'une zone agricole: jugée contraire au maintien d'une activité agricole.	1
Bien qu'annoncé comme préservant au maximum l'agriculture et les surfaces nécessaires au maintien de l'activité agricole, en classant 78 ha en zone à urbaniser des terres en gde partie cultivées , ce PLU ne peut qu'entraîner des risques de déséquilibre voire de disparitions d'exploitations maraîchères.	1
La préservation et l'équilibre nécessaire à la pérennisation des activités agricoles sont menacés par les extensions urbaines de 78ha et par leur morcellement dont celui que serait engendré par la voie de contournement (Champs Rogers-Montoir Sud)	1
Alors que la loi Grenelle vise à réduire la consommation des espaces agricoles PLU en condamne la vocation économique,	1

Environnement:

Ce thème a été cité 1 fois en thème principal :

Berges environnement exceptionnel et culturel	1
---	---

Ils sont cités aussi 7 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Incidence du barreau sur les sécurité des résidences Val d'églantine, Monceau et Le Hameau (jeunes couples avec enfants), flux de voitures énorme, pollution, perturbation agriculture, l'environnement qui était recherché sera touché	1
Souhaiterait que le rue de l'égalité ne soit pas aménagée afin qu'elle soit préservée d'une importante circulation et soit conserver ainsi la tranquillité du quartier	1
Maintien en agricole permet d'éviter les friches et participe à la qualité du cadre de vie	1
"Club du Soleil".....environnement remarquable	1

Riverains de la rue de Vaucanson: réserve quant aux centaines de logements R+2 prévus sur ce terrain de relative faible surface. Souhaitent conserver le calme qui les a fait venir en cet endroit.	1
'Eléments remarquables non pris en compte: ex club du soleil, terrain privé dit sarrasin (accès rue Ballagny , en limite UA) arbres remarquables	1
'Printemps quartier prévu pas relié au reste de la ville et sans vie propre	1

Accroissements logements-Population :

Ce thème a été cité 12 fois en thème principal :

Le PLU ne protège pas d'une urbanisation intense	1
--	---

Il est cité 6 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

les transports en commun ne pourront pas absorber l'accroissement de la population	x 2
	1
Le document déposé par France habitation pour une modification de règlement fait état de logements nouveaux	1
L'accroissement de la population est mise en regard des déplacements d'équipements communaux	1
il n'est pas acceptable de créer des zones d'urbanisation dans de telles proportions	1
L'implantation de 120 logements sur quartier du Printemps n'est pas jugée modérée	1

Densification des surfaces en logements :

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

Les maraîchers estiment que la commune pourrait respecter ses obligations en matière de constructions de logements à moindre emprise	1
'Le PLU ne suit pas les recommandations du SDRIF et la contribution de la CCBS à l'enquête publique qui s'y rapporte, recommandations qui indiquent que la consommation des terres agricoles doit être maîtrisée notamment par la densité de logements des nouvelles surfaces urbanisées.	1

Ils sont cités aussi 3 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Le PLU ne protège pas d'une urbanisation intense.	1
Dans son argumentaire qui souhaite l'abaissement du pourcentage d'espaces verts exigé par le règlement, le projet de réaménagement des alouettes remis par France Habitation comprend entre autres une densification du secteur.	1
Demande que la densité soit limitée pour l'aménagement de la zone du Printemps	1

Stationnement:

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

Place de stationnement déportable dans 1 rayon de 300m pas possible	1
Souhait d'absence d'exigence de place de stationnement nouvelle en cas de mutualisation d'un ancien commerce avec un logement	1

Il est cité 3 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Disparition de nombreuses places de stationnement possibles avec le réaménagement de la place des fêtes.	1
Regroupement des centres de loisirs avec accroissement de la population...risque besoins en place de stationnement, d'encombrement des voies	1
Mêmes problématiques sur le regroupement d'écoles	1

Logements sociaux:

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

Souhaite une répartition harmonieuse des logements sociaux dans le secteur de la rue des cailles	1
Le PLU ne permet pas de respecter les obligations de la Ville en matière de logements sociaux	1

Ils sont cités aussi 2 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres:

Demande de moins de logements sociaux	1
Le document de France Habitation remis au registre fait état dans le secteur des alouettes de la démolition de 180 logements sociaux et de la reconstruction de 256 nouveaux logements, dont 190 sociaux et 112 en accession à la propriété.	1

Déplacements limites:

Ce thème a été cité 3 fois en thème principal :

Parelle BP370 dde partiellement en U pour possibilité d'agrandissement + allée des archers qui devient N (ald U)	1
demande pour les parcelles de la rue de la Longueraie, desservies par rue goudronnée et assainissement, formant un rectangle bordé sur 3 de ses côtés par des constructions, que ces parcelles classées en A soient intégrées dans la zone U qui les entoure.	1
parcelle 12-14 rue Gal Leclerc, limite constructive de la propriété imprécise, la souhaite à 31m.	1

Echangeur A14 :

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

Respecter l'inconstructibilité des parcelles de l'A14 pour l'ouverture d'un échangeur pour desservir les industriels et l'économie régionale	1
Dans le SDBM l'ouverture progressive des terres agricoles étaient prévue seulement à l'ouverture d'un échangeur sur l'A 14	1

cité aussi 1 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres :

Réseaux/transports insuffisants pour un fort accroissement de la population / absenve échangeur A 14	1
--	---

Cohérence PADD-OAP-Règlement :

Ce thème a été cité 2 fois en thème principal :

Le PADD se donne pour objectif de préserver l'agriculture mais le document graphique classe 78 ha en zone AU	1
Les objectifs et orientations retenus ne trouvent pas de cohérence dans les autres documents du projet (PADD – Règlement)	1

Citée aussi 1 fois en thème secondaire sur des thèmes principaux autres :

Création d'immeubles impossible en zone UH , à la place de Cap Jeunes/OAP	1
---	---

D'autres items apparaissent mais, vu les faible ou non répétitions, il n'y a pas de véritable intérêt à en faire une liste supplémentaire au tableau qui les cite.

OBSERVATIONS DES PPA :

Sans faire une revue exhaustive j'ai noté que :

Des avis se sont exprimés favorablement :

- La CCBS et les communes de Montesson et Sartrouville
- La DSDEN (Education nationale)
- L'ARS

D'autres PPA n'ont pas renvoyé d'avis

Des avis sont arrivés en dehors du délai des 3 mois et après l'ouverture de l'enquête et n'ont donc pas intégré le dossier d'enquête :

- Chambre des métiers et de l'artisanat
- La région Ile de France
- La CDCEA

D'autres ont exprimés des désapprobations sous forme de réserves ou d'avis défavorables

Avis défavorables :

- Ville de Houilles sur l'urbanisation du Printemps
- Villes de Chatou sur le prolongement routier contournant le centre de Carrières
- La chambre de l'agriculture :
 - . Regrette le choix fait en classant 2 AUa et 2 AUc des secteurs qui « couvrent des terres maraîchères importantes pour l'équilibre des exploitations agricoles »
 - . Note que ce PLU n'est pas compatible avec le SDRIF approuvé.
 - . Désapprouve les aménagement de voiries impactant les terres agricoles.

Le SITRU :

Dans son avis ce service public fait 3 observations portant sur :

- la parcelle BV 29 pour laquelle le SITRU est défavorable à ce qu'une partie d'entre elle soit perdue pour son activité et classée en A
- la parcelle BV 01 qu'elle souhaite voir classée en emplacement réservé
- la 3^{ème} est relative aux règles de stationnement en cas d'équipements complémentaires.

L'Agence des Espaces Verts ne souhaite pas que le règlement des zones A autorise la construction de bâtiments agricoles pour en éviter le mitage, une zone de lotissement étant prévue à cet effet sur la Plaine de Montesson.

L'Etat dans son avis indique qu'il ne pourra pas donner d'avis favorable sans que ne soit pris en compte :

- La consommation de terres agricoles qu'il juge excessive
- Le manque de logements sociaux prévus par le projet présenté
- L'absence de calendrier sur l'ouverture des zones AU qui ne sont indiquées qu'en réserves foncières
- L'absence d'utilisation des possibilités que prévoit le code de l'urbanisme pour réduire le nombre de places de stationnement pour les logements sociaux ou ceux situés à proximité de la gare.

REMARQUES

Suite aux observations faites et à ce procès-verbal qui les rassemble et les classe, la nouvelle procédure d'enquête publique prévoit que : *« Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »*

Des précisions quant à la prise en compte des observations du public et des avis de PPA dans le mémoire de réponse à ce PV me paraissent utiles avant l'expression de mon avis qui accompagnera mon rapport d'enquête.

Au-delà des réponses ciblées que vous pourrez apporter aux observations faites, dans les problématiques générales de ce projet, des sujets me paraissent appeler des commentaires quant à leur éventuel impact sur le projet final.

Les possibilités de production de logements:

Le dossier d'enquête fait notamment référence au PLHi élaboré antérieurement à 2010, année où il a été adopté.

La loi du grand Paris et la territorialisation des objectifs de logements (TOL) qui en découle, ont modifié les expressions de besoins depuis déjà 2 à 3 ans, période où le projet de PLU a été mis en chantier.

Il ne m'apparaît pas dans ce projet de dispositions qui évoluent dans ce sens :

Hormis pour le secteur d'immeubles collectifs des alouettes, si ce projet était adopté en l'état, les possibilités de construction immédiate après adoption ne me paraissent pas évoluer dans le sens souhaité par l'Etat et la Région.

Des COS sont maintenus sans évolution sur toutes les zones urbaines.

Les coefficients d'emprise au sol sont stables ou au contraire, comme dans la plus grande zone urbaine (UG) de la commune sont plus restrictives (35% au lieu de 40).

Au-delà des possibilités de constructions nouvelles qui, en regard du POS me paraissent sont figées, ces mesures limitent des agrandissements de logements que des propriétaires souhaiteraient adapter à leur besoins.

Une partie des surfaces urbaines sont proches de la gare de Houilles-Carières. Une zone spécifique ou indicée aurait pu favoriser une densification dans un rayon de proximité de cette gare, des dispositions concernant le stationnement, comme le prévoit la réglementation, auraient pu être intégrées au règlement.

Logements sociaux :

Comme le souligne l'avis de l'Etat, ce projet ne se met pas en perspective de répondre à la loi Duflo de Janvier 2013.

Ces exigences seront à intégrer en même temps que celles de la loi SRU de 2000 qui vise une mixité sociale qui ne se conçoit plus en spécialisant des quartiers mais en étant recherchée de façon plus homogène. Une prise en compte retardée qui découlerait de l'obligation de révision liée à ces textes hiérarchiques risque de conduire à une mixité d'autant moins équilibrée qu'elle serait prise en compte au terme des échéances. N'est-il pas souhaitable d'anticiper cet écueil ?

L'ouverture de nouvelles zones urbaines:

Comme cité précédemment, le contexte des documents hiérarchiques, repris dans le projet de SDRIF adopté en oct. 2013 (actuellement au conseil d'Etat) veut que l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles soit maîtrisée, en particulier, pour endiguer le rythme de disparition de ces surfaces équivalant à celle d'un département moyen sur 7 ans (rythme 2006-2009). Il est demandé que les surfaces ouvertes à l'urbanisation assurent en densité, une production de logements qui ne conduise pas à un gaspillage de cette utilisation.

Le projet de PLU propose des surfaces gagnées sur les terres agricoles supérieures à ce que le SDRIF 2013 autorise (même après avoir réintégré, suite notamment à votre intervention, les surfaces initialement prévues de la ZAC A 14).

Le projet de PLU ne précise pas avec quelles densités d'occupation ces surfaces seront utilisées.

Evolution démographique :

En regard des 3 points précédents, il n'apparaît pas de prévisions mettant en évidence des évolutions démographiques de la ville compatibles avec les besoins régionaux:

- ni dans les premières années de la mise en œuvre de ce PLU qui n'ouvre pas de nouvelles zones et qui ne permet pas de densification de l'existant (en dehors de la cité du petit bois-alouettes)

- ni à échéance visible de programmation d'ouverture de zones AU qui nécessiteront toutes une étape de modification de ce PLU avant possibilités d'autorisation à construire.

Equipements et Financements:

Le projet prévoit des déplacements d'équipements (écoles, centre aéré, mairie) et des équipements nouveaux. Il envisage la création d'une voie urbaine. L'évolution démographique impacte le niveau de ces équipements.

Des observations traduisent des interrogations quant à l'incidence de ces équipements sur les finances de la commune. Sans entrer dans des niveaux de budgets prévisionnels, un éclairage sur les principes d'équilibres financiers liés à ces investissements consoliderait la visibilité d'ensemble.

Activités agricoles :

Il m'est apparu que la visibilité et les intentions (vs incertitudes) des entités territoriales sur l'utilisation des terres agricoles avaient une grande incidence sur leur exploitation effective, dans la mesure où vendre un terrain urbanisable peut devenir (compte tenu du changement de niveau de prix des m²) plus rentable pour le propriétaire que d'exploiter ou de louer une surface agricole. Des parcelles qui pourraient être exploitées ne sont plus louées par anticipation. Elles restent en friches pour pouvoir être le cas échéant vendues plus facilement.

De ce fait, un manque de clarté sur le devenir de surfaces agricoles conduit pour une part à en geler l'exploitation sur de nombreuses années.

Le projet prévoit des classements en 2AU de zones dont certaines sont cultivées, d'autres en friches.

Dans le dossier du projet, le PADD est articulé autour de 3 sujets transversaux. Le 2^{ème} a pour objectif de *"Maîtriser la croissance urbaine pour assurer un développement durable de la ville et la préservation des espaces agricoles et naturels."* Et d'en *"...limiter la consommation aux seuls besoins répertoriés et compatibles avec le SDRIF."*

Des avis PPA repris par des observations pendant l'enquête font observer que la "consommation" que prévoit ce projet de 78 ha de surfaces agricoles, excède ce qu'autorise (ou autorisera) le SDRIF 2013-2030.

L'Etat en particulier émet une réserve sur l'importance de ces surfaces et demande leur diminution.

Des surfaces, au niveau des documents d'urbanisme, de classement NAd sont "rendues" à l'activité agricole, mais un projet routier vient soulever des interrogations sur la viabilité des exploitations qui y sont implantées.

Des terres restant agricoles ne sont pas toutes exploitées à ce jour et des terres exploitées sont prévues à l'urbanisation. La qualité agronomique des terres pourrait aussi être une composante des choix.

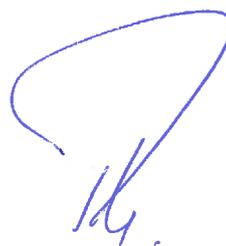
Dans ces états de fait, induits pour partie par des décisions antérieures (ZAC A 14, POS 2000 actuellement en vigueur), il me paraît souhaitable que le PLU final, avec les documents qui l'encadrent, soit clair et fiable sur ses intentions sur le moyen et long terme.

Nota : il existe une différence pour les surfaces "rendues" à l'agriculture entre la vue aérienne des OAP p6 et le document graphique.

Je me tiens à votre disposition ou à celles de vos adjoints ou responsables de services concernés pour apporter d'éventuelles précisions ou échanger sur les points qui le nécessiteraient.

Si des erreurs de compréhension, des inexactitudes, de mauvaises interprétations de ma part, susceptibles de fausser mon avis, vous apparaissent n'hésitez pas à m'en faire part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma meilleure considération.



Michel RIOU
Commissaire-enquêteur

SERVICE URBANISME

N/réf : DM
Objet : PLU. Réponses de la commune suite à l'enquête
publique
Affaire suivie par : M. Didier MILLOT
urbanisme@carrieres-sur-seine.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Michel Riou
23, avenue des Roses
78580 Maule

Carrières sur Seine, le 23 janvier 2014

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses apportées par la commune aux remarques faites par les Personnes Publiques Associées, par le public et par vous-même.

Sont indiquées en rouges celles qui sont prises en compte, et les documents qui seront modifiés à cet effet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Maire
Arnaud de BOURROUSSE



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE
CARRIÈRES-SUR-SEINE**
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**MODIFICATIONS APRES ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET
ARRETE DU P.L.U.**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,
Approuvé par la délibération du

Annexe C

1) Principales remarques des habitants pendant l'enquête

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
Mme Théodorides 13/11/13	1	Demande le classement en zone U des parcelles classées en zones A, rue de la Longueiraie entre les pavillons et le collège.	Il n'est pas opportun de passer ce secteur d'une zone agricole à une zone constructible après enquête publique. Ces parcelles étaient déjà classées agricoles dans la POS et elles sont situées à l'intérieur du périmètre du PRIF.	Pas de modification du zonage. Question à réexaminer ultérieurement.	Néant
Anonyme 21/11/13	2	Dit que le tracé de la RD321 créera des nuisances. Le début de la voie route de Chatou, entrainera une part importante de trafic à proximité des résidences Val Eglantine, Monceau, le Hameau où vivent beaucoup de couples avec des enfants en bas âges. Cette proximité sera dangereuse pour ces familles. Cette circulation importante provoquera de la pollution qui se dirigera sur le centre de Carrières, ce qui détériorera l'agriculture, ainsi que l'environnement général.	Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune.	Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit en effet primer sur la logique routière.	Néant
	3	Propose l'enfouissement du réseau électrique pour avoir plus de place sur les trottoirs.	Les aménagements de trottoirs ne sont pas règlementés par le PLU.	La commune note la remarque.	Néant
Daniel LEROUILLEZ 25/11/13	4	Demande le respect : - des espaces (Maurice Berteaux/ Aristide Briend) en minimisant le bétonnage, - de l'inconstructibilité de certaines parcelles à proximité de l'A14 qui annuleraient tout projet d'échangeur (possible pour desservir les industriels et l'économie régionale)	Le projet d'échangeur n'est pas prévu au SDRIF.	Le projet de PLU est équilibré et vise à préserver le cadre de vie des quartiers déjà urbanisés. Pas de remarque.	Néant

N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
<p>SPINELLI J.L EARL CHAMPIGN ONNIERES LES ALOUETTES 01 39 57 90 08 29/11/13</p>	<p>Demande quel est le devenir de l'exploitation des caves situées en zone 2AUe. (Champignoniste y exploite 4 ha)</p>	<p>Dans un premier temps le site est classé en zone d'urbanisation future stricte.</p>	<p>L'ouverture de la zone 2AUe est subordonnée à une révision ou à une modification du P.L.U.. Dans l'attente de cette évolution du P.L.U., le « champignoniste » pourra continuer d'exploiter les caves.</p>	<p>Néant</p>
<p>6</p>	<p>Trouve qu'une trop grande superficie est consacrée à l'urbanisation. Il ne faut pas entasser la population alors qu'il n'y a pas de travail et que les gares RER sont déjà saturées tout comme les routes. (cf rapport du Commissaire Enquêteur thème transport réseaux, voies)</p>	<p>Le PLU prévoit un rythme de construction respectant le PLH et permettant un accroissement modéré de la population en raison de l'insuffisance des moyens de transport.</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU fera l'objet d'une étude préalable.</p>	<p>Néant</p>
<p>7</p>	<p>Note que le maraichage va perdre d'importantes surfaces cultivables et se demande quelle surface il restera.</p>	<p>Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protégé la plus grande partie des zones agricoles.</p>	<p>Les zones 2AU qui totalisent 78,30 hectares sont à 74 % des friches ou des espaces incluant du bâti. Seuls 20 hectares sont cultivés.</p>	<p>Néant</p>
<p>8</p>	<p>Dit que rien n'est prévu pour le désenclavement du quartier du Printemps. Conseil, par conséquent, de ne pas prévoir d'urbanisation dans la zone 2AUd tant que la Marine Nationale reste à Carrières.</p>	<p>L'analyse des impacts de l'urbanisation de cette zone, et notamment la question des déplacements se fera à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation, qui nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU.</p>	<p>Pas de modification. Les impacts d'ouverture à l'urbanisation si elles se font feront l'objet d'une étude préalable.</p>	<p>Néant</p>
<p>9</p>	<p>Demande la réalisation, allée du pressoir sur la propriété de la commune de 1,30 ha, d'une maison du patrimoine (moins contraignant qu'un musée) sur l'agriculture, la culture de la vigne, l'extraction de pierre en zone NL</p>	<p>Le règlement du PLU autorise la réhabilitation ou le réaménagement des constructions existantes.</p>	<p>Les projets seront étudiés ultérieurement et peuvent être réalisés dans les bâtiments existants.</p>	<p>Néant</p>
<p>WILLEMMAIN Daniel 04/12/13</p>				

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
	10	Demande la conservation de la place des fêtes dans son état (NL secteur 11 et 12), car son aménagement supprimera sa vraie vocation à savoir recevoir de grandes manifestations, de stationnement (400 places) lors de manifestations dans le parc de la Mairie, terrain de boules.	L'orientation d'aménagement et de programmation (p9) prévoit le réaménagement de la place.	Cet aménagement est destiné à mettre en valeur le paysage remarquable de la Seine, à prolonger une piste cyclable et une allée piétonnière sur le chemin de halage, à créer un vrai jardin sur les berges. Le projet comprend la création d'une aire de stationnement des véhicules, dans un environnement permettant la dissimulation desdits véhicules au profit de la mise en valeur du paysage.	Néant
Mme PASSELAIGUE 05/12/13	11	Demande la répartition des logements sociaux pour ne pas nuire à l'harmonie de la zone pavillonnaire.	Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, le règlement prévoira la mixité des logements de manière à répartir harmonieusement les différentes catégories.	Les logements sociaux seront répartis dans les différentes zones AU qui seront ouvertes à l'urbanisation.	Néant
M. et Mme RIANT Thierry 17 B, route de Montesson 05/12/13	12	Souhaite que le PLU respecte le maintien des espaces agricoles, du fait de leur lien fonctionnel à des espaces ruraux équipés en infrastructures agricoles (conformément au SDRIF). Ils sont propriétaires du bâtiment agricole sur la parcelle BV41 qui est leur investissement ainsi que leur outil de travail et souhaitent exploiter les surfaces qu'il leur reste. Ce maintien permettra aussi l'entretien des terrains participant au cadre de vie.	Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protège la plus grande partie des zones agricoles.	Les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation des zones ZAU feront l'objet d'un examen au préalable.	Néant
	13	Disent que le SITRU a refusé de leur louer une parcelle non cultivable, à côté de leur bâtiment, pour simplement l'entretenir car elle est laissée à l'abandon et que l'entretien des parcelles est essentiel pour la commune. Demande un soutien local pour leur activité.	Cette observation est dénuée de tout lien avec le P.L.U..	La commune prend note de cette remarque	Néant

PLU de Carrières-sur-Seine

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
Jean DEROCHE 06/12/13	14	Souhaite que la limite constructible de sa propriété soit d'une profondeur de 31 mètres par rapport à la rue au lieu d'une mesure inférieure et imprécise sur le plan prévu. Dans le but de prévoir une construction. Parcelle 12 et 14 rue du Général Leclerc.	La zone N voisine est destinée à maintenir, dans le tissu dense du centre, un « poumon vert », à terme ouvert au public et animé par des activités récréatives. Ce site aujourd'hui méconnu des Carrillons offre en effet des vues exceptionnelles sur la plaine de Nanterre et le pôle de la Défense, et est un atout pour la qualité de la vie urbaine dans le centre.	Une partie de la propriété a déjà été classée en zone U. Il ne paraît pas souhaitable d'agrandir encore plus la zone U après l'enquête publique.	Néant
Anonyme 07/12/13	15	Un résident de la zone Vigne Blanche (zone UH) demande que l'aménagement des combles soit hors COS comme le précise le projet de PLU. Mais de façon à ce que l'on puisse aménager une pièce habitable. En effet, le projet de PLU mentionne « sans changement d'affectation ». Demande la précision de cette mention.	Le P.L.U. ne peut déroger à la règle commune : La surface de plancher est définie par le Code de l'Urbanisme.	Le règlement du PLU permet l'aménagement des combles des logements en conservant cette affectation.	Néant
Mme CAMARRE 07/12/13	16	Demande : « pourquoi mettre en place une déviation de la RD 321 à un coût si important ? Elle apporterait de nouvelles nuisances au niveau des habitations qui n'en ont actuellement pas ou peu. ». Dit que le simple fait d'ajouter des ralentisseurs efficace au niveau de la RD321 pourrait suffire à améliorer la sécurité dans le centre.	Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune. Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit en effet primer sur la logique routière.	L'objectif de cette voie est de permettre la réappropriation de la rue du Général Leclerc par ses habitants et usagers.	Néant
Claude BOUVET 127, rue Gabriel Péri 07/12/13	17	N'est pas favorable au classement en UH des parcelles en UG au POS. Sur les 21 parcelles concernées, 19 ont des terrains inférieurs à 700m ² ce qui empêcherait toute modification ou agrandissement du	Le classement est lié aux caractères du site. Ce site est inondable.	Le règlement de la zone UH permet les travaux intérieurs sans limite de COS et les extensions.	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
		bâti existant. Conseille de les laisser en zone UG.			
	18	Dit que PLU concerne des terres agricoles fertiles.	Les zones d'urbanisation futures ont été réduites par rapport au POS.	Les 78,3 hectares 2AU sont à 74 % des friches.	Néant
	19	L'impact de la création de logements n'a pas été bien mesuré (environnement, transports...)	Le cadre de la réalisation de ces logements est déterminé par le P.L.H. et la loi DUFLOT du 18 janvier 2013.	Les impacts des opérations d'aménagement seront étudiés lors de leur réalisation.	Néant
	20	Dit que le SDBM (schéma directeur de la boucle de la Seine) préconise l'ouverture progressive à l'urbanisation seulement lorsque l'échangeur de l'A14 serait réalisé.	Le schéma directeur n'est plus d'actualité. Le porter à connaissance de l'État ne mentionne pas cet échangeur.	Pas d'observation.	Néant
C/M/A 06/12/13	21	Est contre une urbanisation sans échangeur et sans infrastructures nouvelles en terme de transports en commun ou individuel.	Le PLU a prévu un rythme de construction relativement modéré compte tenu de l'insuffisance des transports.	Le projet de PLU est équilibré et vise à préserver le cadre de vie des quartiers déjà urbanisés.	Néant
M. et Mme Le Minor 111 bd Maurice Berteaux 06/12/13	22	Dit que la réglementation bloque toute possibilité d'extension de maisons existantes, le COS est trop restrictif : 40% pour la zone UG ne laissant aucune possibilité d'extension surtout pour ceux qui ont un petit terrain. Propose une dérogation pour les projets d'extension limitée de maisons anciennes (extension de 35m ² max limitée à 25% de SP existantes).	Le PLU prévoit une possibilité d'aménagement intérieur sans plafond de COS. Le COS reste inchangé.	Pour faciliter les aménagements l'emprise au sol est portée à 0,4.	Règlement
	23	Demande le maintien d'un coefficient d'emprise au sol de 40% au lieu de la réduction à 35% (art9 zone UG). Cette réduction bloque la possibilité d'agrandissement de garage trop exigü pour une voiture familiale.	L'emprise au sol peut être portée à 0,4.	Pour faciliter les aménagements l'emprise au sol est portée à 0,4.	Règlement

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
<p>Claude BOUVET 127, rue Gabriel Péri 06/12/13</p>	24	<p>Dit que l'alignement sur les limites séparatives, pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 16 mètres, ne devrait concerner que les façades sur rues (art UA7) et non l'arrière des bâtiments. (page 23).</p>	<p>Il pourra être précisé que l'obligation d'implantation sur les limites séparatives concerne les bâtiments en front de rues et non les constructions en second rang.</p>	<p>Cette remarque sera prise en compte dans le règlement.</p>	Règlement
	25	<p>Dit que, en cas d'impossibilité technique de construire les places de stationnement nécessaire, la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement ne peut se faire car ce rayon de 300 mètres est trop restreint. Le parc le plus proche se trouve à, au moins, 600 m de la Mairie.</p>	<p>La possibilité de réaliser des places à l'extérieur du terrain à proximité du projet est prévue au code de l'urbanisme.</p>	<p>Cette possibilité est mise en oeuvre dans le cas où l'opportunité existe. Au delà de 300m, il est probable que les places soient utilisées.</p>	Néant
	26	<p>Demande que lorsque la surface commerciale vient agrandir un logement existant, il n'y ait pas obligation de création de stationnement. Mutualisation d'un commerce avec un logement existant en zone UA par exemple.</p>	<p>Dans l'état actuel des études, il n'est pas opportun d'introduire cette disposition après l'enquête publique.</p>	<p>Cette proposition pourra être examinée ultérieurement.</p>	Néant
	27	<p>La suppression du COS permettrait la construction de logement de taille suffisante pour l'accueil de familles.</p>	<p>Le règlement du PLU permet des aménagements intérieurs des constructions existantes sans contrainte de COS.</p>	<p>La suppression du COS relève de la loi en cours de débat.</p>	Néant
	28	<p>Parcelle BT 69 « club du soleil », allée du Pressoir, en zone NL est un espace vert de 12 396 m² (appartenant à la commune) chargé d'histoire et d'environnement riche où l'accueil d'équipements sportifs ne paraît pas adapté. Dit qu'il faut mieux le protéger en tant qu'espace naturel.</p>	<p>Le règlement de la zone NL ne permet que des constructions de taille limitée, ce qui constitue une protection.</p>	<p>Pas de modification, le classement NL constitue une protection de cet espace.</p>	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
<p>Syndicat agricole de Carrières sur Seine THEBAULT Joël 20 bis, rue du Général Lederc 05/12/13</p>	<p>29</p>	<p>Dit que le projet de PLU avait été présenté comme préservant au maximum l'activité agricole et les surfaces nécessaires au maintien de cette activité alors que le zonage classe 78 ha en zones AU. Ces 78 ha sont en majeure partie des terres actuellement cultivées. Leur urbanisation fragilisera l'équilibre de certaines exploitations voire causera leur perte.</p>	<p>Le PLU a réduit la surface des zones d'urbanisation future et protège la plus grande partie des zones agricoles.</p>	<p>Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones. Sur ces 78,30 hectares en zone 2AU, seulement 20 hectares sont cultivés. 74 % de la surface est en friche ou comporte du bâti ancien, à démolir.</p>	<p>Néant</p>
<p>M. et Mme BASSIE 102 bis, rue de Vaucanson 07/12/13</p>	<p>30</p>	<p>Dit que la création de la voie nouvelle en plein milieu d'une zone agricole est contraire au maintien de cette dernière de façon durable.</p>	<p>Il s'agit d'une voie qui dépend du département et non de la commune. Au moment de la réalisation du projet, une étude d'un plan de circulation pourra être menée ; de même, une étude d'insertion urbaine et environnementale devra être réalisée, afin que cette voie acquière les qualités d'une rue, d'une avenue, ou d'un boulevard, et ne devienne pas un simple goulet à voitures. La logique urbaine doit en effet primer sur la logique routière.</p>	<p>L'objectif de cette voie est de permettre la réappropriation de la rue du Général Lederc par ses habitants et usagers. L'intégration du projet et la protection des zones agricoles seront étudiés lors de la définition de ce projet.</p>	<p>Néant</p>
<p>M. et Mme BASSIE 102 bis, rue de Vaucanson 07/12/13</p>	<p>31</p>	<p>Apportent un avis de réserve face aux centaines de logements qui sont prévus dans le secteur Printemps (ils limiteraient à 50 le nombre de logements). Ces habitations entraîneraient des nuisances face à la tranquillité actuelle, un trafic trop important pour la capacité des routes, mais aussi une baisse de la sécurité avec tout le trafic engendré.</p>	<p>Le cadre de la réalisation de ces logements est déterminé par le P.L.H.I. et de la loi DUFLOT</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une étude préalable. Les impacts des opérations d'aménagement seront étudiés préalablement à leur réalisation.</p>	<p>Néant</p>

PLU de Carrières-sur-Seine

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
JOUVEAU JPC Immobilier 9, rue Félix Philippe	32	<p>Les terrains dans le secteur du Printemps (entre les terrains militaires et le secteur pavillonnaire) ne sont plus exploités en partie depuis 2007, leur classement en zone A n'est donc pas justifié et les terrains ne seront pas plus exploités. Demande le classement de la totalité en zone 2AUD.</p>	<p>Le PLU préserve dans la mesure du possible les terres agricoles.</p>	<p>Les avis de l'Etat et des autres personnes associées demandent de limiter l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles.</p>	Néant
M. et Mme GUYON 154, rue de la Longuerale 05/12/13	33	<p>Demande que les parcelles de la rue Longuerale soient intégrées en zone d'agglomération (p29).</p>	<p>Il n'est pas opportun de passer le zonage de ce secteur de agricole à constructible après l'enquête publique. Ces parcelles étaient déjà classées agricoles dans le POS et elles sont situées à l'intérieur du périmètre du PRIF.</p>	<p>Pas de modification du zonage. Question à réexaminer ultérieurement.</p>	Néant
	34	<p>Notent que le terrain à proximité de la déchetterie qui est rendu à l'agriculture est pollué.</p>	<p>Le PLU souhaite dans la mesure du possible la préservation des zones agricoles. La réalisation d'un diagnostic de pollution n'est pas une servitude instituée par le P.L.U..</p>	<p>Il convient de limiter la réduction des zones agricoles ce terrain peut être utilisé pour diverses activités agricoles.</p>	Néant
C COVEGNAS 'B BERTRAUD, S DURCICE, R LETESSEIER, N BENDALI	35	<p>Disent que la création d'un immeuble, mentionné dans les OAP, à la place de Cap Jeune (zone UH : pavillonnaire) serait impossible.</p>	<p>Le règlement du PLU ne prévoit aucune disposition particulière concernant « Cap Jeune ». L'OAP fixe une orientation pour ce secteur. Dans cette orientation, le mot « immeuble » ne désigne pas exclusivement un « immeuble collectif d'habitation »...</p>	<p>Il n'y a pas de projet de suppression de « CAP Jeune ».</p>	Néant
	36	<p>Secteur Vignes Blanches Disent que la création du « centre de loisirs unique destiné aux jeunes Carrillons », le regroupement des centres Cap Jeune et des Pierrots vont créer une structure énorme et entraîner des risques</p>	<p>Les projets analyseront la question du stationnement et de la circulation préalablement à leur réalisation.</p>	<p>La commune souhaite l'optimisation des fonctionnelle et économique des équipements publics, ce qui implique leur regroupement.</p>	Néant

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
		d'encombrement des voiries mais aussi le risque de manque de place de stationnement.			
	37	Secteur Vignes Blanches Demandent si l'école maternelle (école Victor Hugo) sera assez grande pour recevoir les enfants supplémentaires en fonction de l'accroissement de la population.	Les opérations d'aménagement comprendront la réalisation des équipements publics nécessaires aux habitants.	L'analyse des impacts des opérations préalable à l'ouverture à l'urbanisation comprend l'étude des besoins scolaires.	Néant
	38	Constatent que dans le quartier du Printemps, le fait de « rendre » une partie des terrains à l'agriculture supprime la zone d'espace vert qui y était prévue.	Il convient de limiter la réduction des espaces agricoles.	La zone d'espace vert était incluse dans un projet d'aménagement de la totalité du secteur avec 300 logements. La commune réduit le secteur et le volume de logements.	Néant
	39	L'urbanisation du secteur du Printemps sans ouvrir de rue vers Carrières sur Seine, va renforcer l'enclavement du quartier dans Houilles.	Les opérations d'aménagement seront l'objet d'une étude préalable.	L'analyse des impacts de l'urbanisation de cette zone, et notamment la question des déplacements se fera à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation qui nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU.	Néant
	40	Rien ne permet de relier le quartier du Printemps avec le reste de la ville (voirie) ou de lui donner une vie propre (école par exemple).			
	41	Pas de certitude sur le nombre d'emplois créés (surtout dans la zone des grands équipements) surtout sur un territoire totalement miné.	Les emplois seront créés si un projet voit le jour sur ce site.	Si un projet abouti il prévoira la confortation ou le comblement des carrières.	Néant
France Habitation 18/11/13	42	Demande de diminuer le taux d'aménagement des espaces verts à 25% (contre 30%) de l'unité foncière dans le secteur UBa, secteur des Alouettes.	Le règlement peut prendre en compte une légère diminution du taux d'espaces verts pour permettre la réalisation du projet.	Le taux d'espaces verts sera ramené à 25%.	Règlement
SCI Grande Lande	43	Parcelle BP370 demande de modification de limite de la zone U.	Il ne paraît pas souhaitable de réduire, après l'enquête, la zone naturelle qui est	Pas de modification. La limite a déjà été modifiée par rapport au	Néant

PLU de Carrières-sur-Seine

Nom	N°	Remarques	Commentaire des urbanistes	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
M BELLANGER		Incidence du PLU sur la dette de la commune pas décrite respecter l'importance du budget pour l'aménagement du vieux Carrières La réalisation des équipements collectifs que prévoit ce PLU risque de ne pas être financée.	par ailleurs protégée au titre de l'article L.123-1-5 al. 7°. Les équipements seront financés : - soit par les aménageurs pour répondre aux besoins d'équipements des opérations d'aménagement futur, - soit par le budget communal et intercommunal pour les équipements généraux de la commune.	POS avec un agrandissement de la zone U.	
3 personnes	44			Les questions financières ne font pas partie du contenu des PLU.	Néant

2) Remarques des PPA

PPA	n°	Avis	Commentaire des urbanistes	Décision de la Commune	Pièce concernée
Agence des espaces verts d'Ile-de-France	2	Modification du règlement. L'autorisation de construction de bâtiments agricoles en zone A est contraire aux orientations du schéma directeur de la Boucle de Montesson.	A voir. Les seules constructions autorisées sont celles liées à l'activité agricole.	Les dispositions seront maintenues.	Néant
	4	Avis défavorable au projet de PLU	Voir réponses à apporter avec la commune.	Il est annoté que la ville de Houilles n'avait pas formulé de remarque lors des réunions de la CCBS à l'élaboration du PLU de Carrières-Sur-Seine.	Néant
	4 bis	Manque l'étude de l'impact de l'inscription au PLU de la zone 2AUd.	L'ouverture à l'urbanisation se fera lorsque les conditions de desserte seront satisfaites.	Il n'est pas prévu dans la réglementation d'étude d'impact pour la création d'une zone 2AU. L'étude de l'analyse des impacts sur l'environnement se fera lors de la procédure de l'ouverture à l'urbanisation.	Néant
Commune de Houilles	4 ter	Faute de création de la voirie dans cette zone afin que la population nouvelle ne soit pas isolée du reste de Carrières-sur-Seine.	Décision à prendre par la commune.	Cet argument n'a pas été un obstacle retenu par la commune de Houilles dans le cadre de la construction de la piscine. Le dimensionnement des voiries nécessaires au secteur du Printemps sera étudié au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.	Néant
	4 quater	Faute d'accès aux équipements publics de proximité pour les carrillons.	Décision à prendre par la commune.	La commune de Carrières-sur-Seine dispose de 4 classes non occupées à l'école Jacques Prévert très proche pouvant accueillir 110 élèves à l'école élémentaire. Une possibilité d'extension existe aussi à la maternelle des Alouettes.	Néant

PLU de Carrières-sur-Seine

PPA	n°	Avis	Commentaire des urbanistes	Décision de la Commune	Pièce concernée
	5	Le PLU ne respecte pas les dispositions de la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 en matière de capacité constructive au profit du parc locatif aidé.	Le rapport de présentation pourra être complété afin d'exposer les capacités de construction de logements dans les zones d'urbanisation futures.	Il n'existe pas de lien de compatibilité entre un document d'urbanisme (PLU) et une loi de programmation (loi Duflot). Le principe est celui de la compatibilité entre le PLU et le PLH. Le PLU une fois approuvé et exécutoire sera rendu compatible avec le PLH lorsque ce dernier aura lui même été modifié.	Rapport de présentation
ETAT DDT (Avis synthèse)	6	Juridiquement, le PLU n'intègre pas de moyen pour favoriser la production de logements locatifs aidés et atteindre les objectifs prévus par la loi pour la période 2014-2016.	Les opérations de logements envisagées dans les zones ZAU seront mixtes et comprendront des logements sociaux. L'obligation de mixité pourra être intégrée dans le règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Les logements nécessaires seront réalisés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones ZAU. Cette ouverture à l'urbanisation se fera progressivement en fonction de la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires. Des objectifs de mixité des logements sera imposés.	OAP, Rapport de présentation
	7	Le PLU n'optimise pas la constructibilité dans les zones urbaines : - le RP annonce la suppression du COS dans certaines zones et le PLU règlemente les COS dans toutes les zones urbaines réservées à l'habitat, - les règles de stationnement ne sont pas modulées en fonction des zones.	Le PLU ne prévoit pas de forte densification des zones déjà urbanisées. En revanche, les programmes d'urbanisation sont prévus dans les zones d'urbanisation futures. Décision à prendre pour la réduction éventuelle des normes de stationnement aux abords de la gare, mais le stationnement est déjà difficile.	Le PLU ne prévoit pas de densification forte des zones déjà urbanisées. Des dispositions ont été incluses dans le règlement pour permettre l'agrandissement des constructions existantes. Mais les possibilités de constructions dans les secteurs urbanisés resteront lentes et limitées. Des études complémentaires pourront cependant être menées pour analyser les potentialités de constructions existantes.	Néant.

PPA	n°	Avis	Commentaire des urbanistes	Décision de la Commune	Pièce concernée
	8	<p>Le PLU ne reflète pas l'avancement des projets communaux et devra être mis en compatibilité après l'adoption du projet du SDRIF 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les 8 OAP comportent que des programmes globaux et sont axés principalement sur l'activité économique et le logement individuel, - Les zones à ouvrir à l'urbanisation du PLU (78 hectares) n'ont pas été comparées à ce qu'autorise le projet de SDRIF (moins de 60 ha en comptant le secteur d'urbanisation préférentielle, la ZAC A 14 et les capacités d'extension non cartographiées). 	<p>Le SDRIF de 2013 a été approuvé après enquête publique par décret en Conseil d'État. Un commentaire pourra être apporté dans le rapport de présentation concernant la compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec le futur SDRIF.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété après enquête afin d'exposer les capacités de constructions dans les zones AU et leur échéancier de réalisation.</p> <p>Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.</p>	Rapport de présentation
	9	<p>Le PLU est appelé à mieux prendre en compte les risques qui impactent la commune : PPR (inondation, carrières, technologique)</p>	<p>Le PPRI et le PPRT « dépôt pétrolier » figurent dans les servitudes d'utilité publique. L'arrêté préfectoral concernant les carrières également. Une mention pourra être ajoutée dans les articles 2 des zones concernées du règlement.</p>	<p>L'article 2 du règlement sera complété après enquête pour mentionner l'existence de ces servitudes.</p>	Règlement
Ville de Chatou	83	<p>Demande le retrait de la création de la voie du barreau de contournement reliant la RD 311 à la RD 321.</p>	<p>Il s'agit d'une décision de la commune de Carrières sur Seine.</p>	<p>Cette déviation est mentionnée dans le PLD intercommunal voté par l'ensemble des élus de Chatou voté en Conseil Communautaire. Cette voirie étant d'intérêt communautaire la CCBS reprend la responsabilité de l'étude de circulation réalisée par JSI. Cette étude a été demandée par le Conseil Général des Yvelines lors d'une visite de son président à Carrières, au cours de laquelle ce dernier a confirmé ce soutien au projet.</p>	Néant

PLU de Carrières-sur-Seine

PPA	n°	Avis	Commentaire des urbanistes	Décision de la Commune	Pièce concernée
Inspection générale des Carrières	91	<u>Article X</u> : intégration du périmètre de risques liés aux carrières souterraines valant Plan de Prévention des Risques Naturels.	Le périmètre des carrières pourra être ajouté à l'article X des dispositions générales du règlement.	Le complément sera apporté dans les dispositions générales du règlement.	Règlement
	92	<u>Zones AU destinées à être urbanisées</u> : intégrer la nécessité de proscrire tous les rejets d'eaux dans le sous-sol.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Cette disposition ne sera pas prise en compte dans le règlement des zones AU strictes. Un examen au cas par cas sera effectué lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Néant
	93	En zones <u>UD, UG, UM, A et N</u> : les dispositifs d'assainissement autonomes, en cas de difficultés de raccordement publics, autorisés cependant cette autorisation devra être revue car ces dispositifs sont à éviter en zone de carrière.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement.	Le schéma d'assainissement ne prévoit pas de secteur d'assainissement autonome. Les eaux doivent être raccordées au réseau sauf impossibilité technique. Il sera précisé au règlement qu'en aucun cas un assainissement autonome ne pourra être prévu en zone de carrières.	Règlement
	94	La réglementation du rejet des eaux pluviales doit être revue en rajoutant que les puits doivent se situer le plus loin possible de toute cavité souterraine.	Une mention pourra être rajoutée dans les zones concernées du règlement.	Une précision sera apportée au règlement pour mentionner ce risque.	Règlement
	95	Dans les <u>OAP</u> : il faut mentionner le risque d'effondrements des carrières souterraines pour les secteurs « Vignes Blanches », pôle de loisirs, quartier des Alouettes, Belvédère, « Grands équipements ».	Cette précision pourra être apportée. Toutefois elle ne sera réellement nécessaire que lorsqu'un règlement sera élaboré lors de l'ouverture à l'urbanisation.	Les risques d'effondrements de carrières seront mentionnés dans l'OAP et le règlement.	OAP
	96	<u>Emplacements réservés</u> : il faut mentionner le risque d'effondrements des carrières souterraines pour les projets 3, 4, 7, 8, 9, 15, 16, 18, 19.	Cette précision pourra être apportée. Toutefois elle ne sera réellement nécessaire que lorsqu'un règlement sera élaboré lors de l'ouverture à l'urbanisation.	La précision sera apportée.	Plan de zonage

PPA	n°	Avis	Commentaire des urbanistes	Décision de la Commune	Pièce concernée
Chambre d'agriculture	98	Les terrains rendus à l'agriculture ne sont pas cultivés : pas de gain de surface pour les exploitations en activité. <u>Les zones 2AUa et 2AUc</u> : sont sur des terres maraîchères importantes pour l'équilibre des exploitations agricoles locales. La Chambre d'Agriculture estime que d'autres choix auraient pu être faits.	Les secteurs d'urbanisation future sont les mêmes que les zones NA du POS. Il s'agit de secteur sur lesquels des projets sont élaborés depuis de nombreuses années et qui sont dans des périmètres de ZAD.	Les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de ZAD et ont été partiellement acquises par la CCBS. Toutefois, un examen au cas par cas sera effectué, en accord avec la CCBS, pour analyser une éventuelle évolution du périmètre de ces zones.	Plan de zonage
	99	Conseille la comparaison du PLU avec le futur SDRJF.	Le rapport pourra être complété sur ce point.	Le rapport sera complété.	Rapport de présentation
	100	Conseille de chercher d'autres itinéraires pour les projets de voiries en zone agricole. Les projets figurants sur le plan de zonage au titre de l'article L.132 du CU ne peuvent pas concerner des zones agricoles.	La localisation des équipements relève de l'article L.123-2, al. c, et non de l'article L.132. Il faut en effet reclasser ces secteurs de projets de voiries en zone AU du PLU, mais il s'agit d'un pourcentage très faible des zones agricoles.	Ces projets offrent une surface trop réduite pour faire l'objet d'une zone AU.	Néant
CDCEA					
Région Île-de-France					

Avis arrivé hors délai : réputé favorable

Avis arrivé hors délai : réputé favorable

3) Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur

Questions du C.E	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
THEME : DENSITES DE LOGEMENTS		
<p>Répartition de la programmation des logements sur le territoire communal, afin de ne pas concentrer la densité uniquement sur les quartiers des Alouettes.</p>	<p>Le PLU prévoit plusieurs sites à aménager (zones 2AU) et des dispositions dans les zones existantes permettant leur évolution modérée. Il convient de différencier la densité perçue et la densité réelle : Les cités comme celle des Alouettes sont perçues par le public comme étant denses alors que la densité réelle est parfois plus faible que celle d'une zone pavillonnaire ancienne, et en tous cas plus faible que celle du centre ancien, qui est pourtant perçue par le public comme plus basse (Cf. par exemple les études comparatives in Philippe Panerai, <i>Paris métropole, formes et échelles du Grand Paris</i>, Paris, Éditions de la Villette, 2008).</p>	<p>Néant</p>
Zones urbaines existantes		
<p>Les restrictions prévues dans le PLU, dans les zones urbaines existantes ne sont pas souhaitables. (COS...)</p>	<p>Le règlement de la zone UH permet les travaux intérieurs sans limite de COS et les extensions. Le COS reste inchangé et n'est pas diminué, et l'emprise au sol est portée à 0,40</p>	<p>Règlement</p>
<p>Peut-on rendre possible l'implantation de petits collectifs dans les quartiers existants ? Peut-on faire des adaptations permettant d'exiger un pourcentage de logements sociaux pour tout opérateur qui trouverait une possibilité et un intérêt à implanter un nombre de logements donné.</p>	<p>Une étude détaillée pourra être faite parallèlement pour étudier finement les possibilités éventuelles de densification aux abords de la gare, mais sans remise en cause du caractère et du cadre de vie de ce secteur. Il convient en effet d'observer que les « surfaces urbaines [...] proches de la gare » sont urbanisées depuis le début du XXe siècle, et occupées par des maisons individuelles, souvent étendues, surélevées, densifiées au fil du temps et des besoins des occupants, mais dans la limite de la forme urbaine globale (trame parcellaire, gabarits), figée depuis un siècle. La densification de ces « surfaces urbaines » dans le respect de la forme urbaine globale, notamment par la suppression de l'article 5, apportera une nouvelle constructibilité, certes mesurée. La faible potentialité de réalisation d'opérations importantes ne paraît pas rendre utile une disposition fixant un minimum de logements sociaux.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

Questions du C.E	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
Nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation		
Afin de ne pas consommer beaucoup de terres agricoles, il est souhaitable de prévoir un seuil minimum de logements par hectares.	L'OAP mentionne un seuil de 45 à 50 logements à l'hectare dans les secteurs des Vignes-Blanches et du Belvédère.	OAP
THEME : MIXITE SOCIALE		
Peut-on inscrire un taux minimum de logements sociaux dans le PLU ?	La révision du PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation de l'opération des Vignes Blanches imposera un pourcentage de 25 à 30 % de logements sociaux.	OAP
THEME : ZONE 2AUa		
C.E demande que la programmation des Vignes Blanches (2AUa) soit décrite avec des délais dans les documents opposables. C.E demande que cette opération soit lancée dans un délai de 2 à 3 ans.	La commune engagera dès 2014 une révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Elle proposera au Conseil Général des Yvelines la signature d'un CDOR. Cette opération prévoit environ 500 logements à réaliser sur 6 ou 7 ans soit entre 70 et 80 logements par an, ce qui correspond aux besoins définis par la loi DUFLOT pour cette période (2014-2020).	OAP
THEME : PARCELLES DE PROPRIETE SITRU		
Le classement de la parcelle BV29 en zone agricole ne convient pas à SITRU pour les raisons suivantes : - à cause de la pollution issue des utilisations passées, - pour ne pas diminuer les possibilités d'implantation pour le SITRU qui prévoit d'augmenter la valorisation de l'énergie produite par l'incinération des ordures, - pour ne pas détruire la valeur financière de cette parcelle	Cette parcelle est en zone agricole, mais polluée (confirmé par Mr Fontanet du SITRU). Mr Riant, Maraicher, souhaite utiliser ce terrain pour stocker du matériel, l'installation d'un hangar à des fins d'utilisation uniquement agricole peut être envisagée. Hors de question de le déclasser. La survie du SITRU ne dépend pas de ce déclassement de parcelle, sa priorité étant de procéder au changement du second four, situé à l'intérieur des locaux (incinérateur). Le Président du SITRU a surtout souhaité faire un parking pour le stationnement du personnel sur ce terrain. Pour information, les fours traitent 143 766 tonnes sur l'ensemble des communes et intercommunalités adhérentes au SITRU, alors que pour l'instant le traitement pour les communes de la CCBS, secteur Nord et Sud confondus (chiffres au 20/11/2013) atteint 85 713 tonnes. Cette situation oblige de fait le SITRU à proposer de brûler des déchets des communes voisines de la CCBS.	Néant
Il est souhaitable de classer la parcelle BV 1 adjacente à la déchetterie en emplacement réservé pour avoir une unité foncière homogène : cette parcelle côtoyant sur sa longueur opposée des parcelles situées Sur Montesson bénéficiant d'un	La modification sera apportée. (création d'un emplacement réservé n 20).	Plan de zonage et des ER

Questions du C.E	Prise en compte par la Commune	Pièce concernée
classement semblable.		
THEME : SURFACES AGRICOLES		
<p>Prévoir la mutation des zones 2AUa et 2AUB des Vignes Blanches et du Château d'eau (ZAC) en zone AU avec une échéance calendaire, au moins pour la 1^{ère} avant 3ans.</p>	<p>La commune engagera dès 2014 une révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa et 2AUB. Elle proposera au Conseil Général des Yvelines la signature d'un CDOR.</p>	OAP
<p>Mutation en zone AU de la zone des grands équipements, exploitée sur une faible proportion de sa surface (dangers d'effondrements dus aux exploitations anciennes carrières). Elle figure au POS depuis décembre 2000 et était zonée par le SDBM, et la CCBS est propriétaire d'environ 20% des parcelles.</p>	<p>Une condition d'étude préalable avant l'ouverture à l'urbanisation est introduite dans les OAP. LE rapport de présentation indiquera qu'une procédure ultérieure sera engagée après étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau SDRIF pour la zone.</p>	OAP
<p>Tenir compte de l'approbation du SDRIF dans la programmation des opérations. Il paraît souhaitable au CE d'introduire au moins dans les OAP une condition d'étude préalable à toute décision d'ouverture à l'urbanisation. Un avertissement général indiquant qu'une mise en conformité du PLU avec le nouveau SDRIF sera engagée d'ici 2016.</p>	<p>Une condition d'étude préalable avant l'ouverture à l'urbanisation est introduite dans les OAP. Le rapport de présentation indiquera qu'une procédure ultérieure sera engagée après étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau SDRIF pour la zone.</p>	OAP Rapport de présentation
THEME : FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS		
<p>Plusieurs habitants ont soulevé la question du financement des équipements publics nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants. Qu'en est-il ?</p>	<p>Les équipements seront financés : - soit par les aménageurs pour répondre aux besoins d'équipements des opérations d'aménagement futur, - soit par le budget communal et intercommunal pour les équipements généraux de la commune.</p>	Néant

