

COMMUNE D'ARNOUVILLE (95)

**Projet de mise en concordance du cahier des charges du
lotissement La Briqueterie avec le Plan Local d'Urbanisme**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur : **M. Bernard AIMÉ**

Fait à Neuilly-sur-Seine le 19 juillet 2024

A /	<u>RAPPORT</u>	<u>4</u>
1 -	PRÉSENTATION DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LA BRIQUETERIE AVEC LE PLU	5
1.1 -	OBJET ET ORIGINE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
1.2 -	PÉRIMÈTRE DU LOTISSEMENT LA BRIQUETERIE	6
1.3 -	LE ZONAGE DU PLU APPLICABLE AU LOTISSEMENT LA BRIQUETERIE	8
1.4 -	PRÉSENTATION DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LA BRIQUETERIE AVEC LE PLU	9
1.5 -	DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE	9
1.6 -	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
1.7 -	L'AUTORITÉ COMPÉTENTE RESPONSABLE DU PROJET	11
2 -	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
2.1 -	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	12
2.2 -	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
2.3 -	INFORMATION COMPLÉMENTAIRE	15
2.4 -	VISITE DES LIEUX PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15
2.5 -	AUDITION DE PERSONNES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15
2.6 -	RÉUNION DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET PROLONGATION DE L'ENQUÊTE	15
2.7 -	DÉNOMBREMENT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	16
3 -	OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	17
3.1 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC :	17
†	QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	21
B /	<u>CONCLUSIONS MOTIVÉES</u>	<u>27</u>
1 -	RAPPEL DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LA BRIQUETERIE AVEC LE PLU DE LA COMMUNE D'ARNOUVILLE	28
2 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	30
3 -	CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT LA BRIQUETERIE AVEC LE PLU..	33

Liste des Annexes

Annexe 1	Délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2023 approuvant le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la "Briqueterie" avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Annexe 2	Décision du Président du TA de Cergy-Pontoise en date du 16 avril 2024 désignant le commissaire enquêteur.
Annexe 3	Arrêté N° O22/2024 d'ouverture d'enquête publique du 24 avril 2024 du Maire de la commune d'Arnouville.
Annexe 4	Publication de l'Avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales.
Annexe 5	Certificat d'affichage de l'Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le panneau d'information municipale en Mairie.
Annexe 6	Procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur.
Annexe 7	Cahier des charges du lotissement La Briquetterie : contenu des modifications

A / RAPPORT

1 - Présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

1. 1 - Objet et origine de l'enquête publique

La notice explicative du dossier d'enquête publique présente l'objet de l'enquête publique qui porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie, document de droit privé, avec le PLU de la commune d'Arnouville, document de droit public.

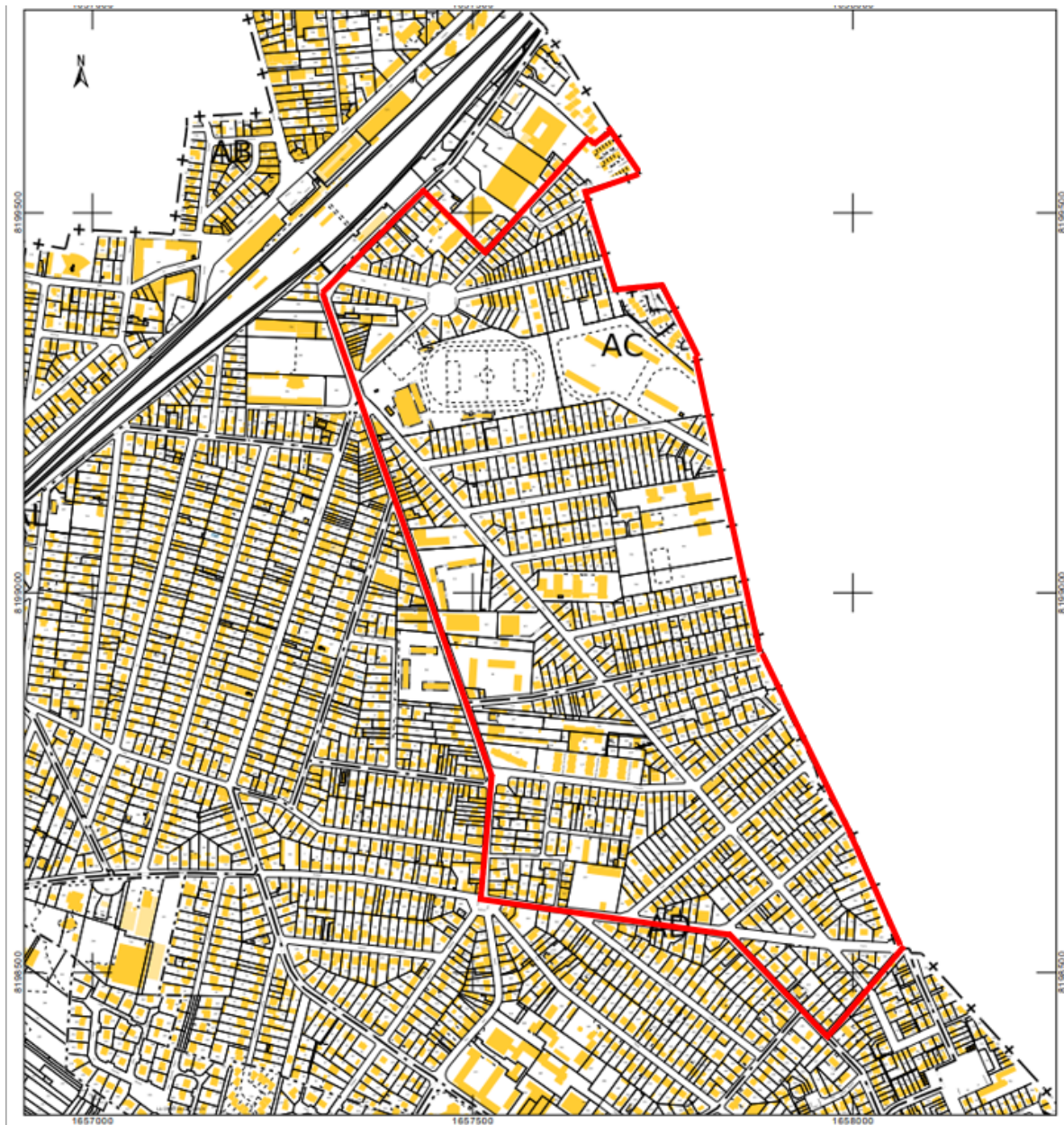
L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose : « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* »

C'est bien le cas du lotissement La Briqueterie, approuvé en 1928 et dont le périmètre est couvert par un PLU.

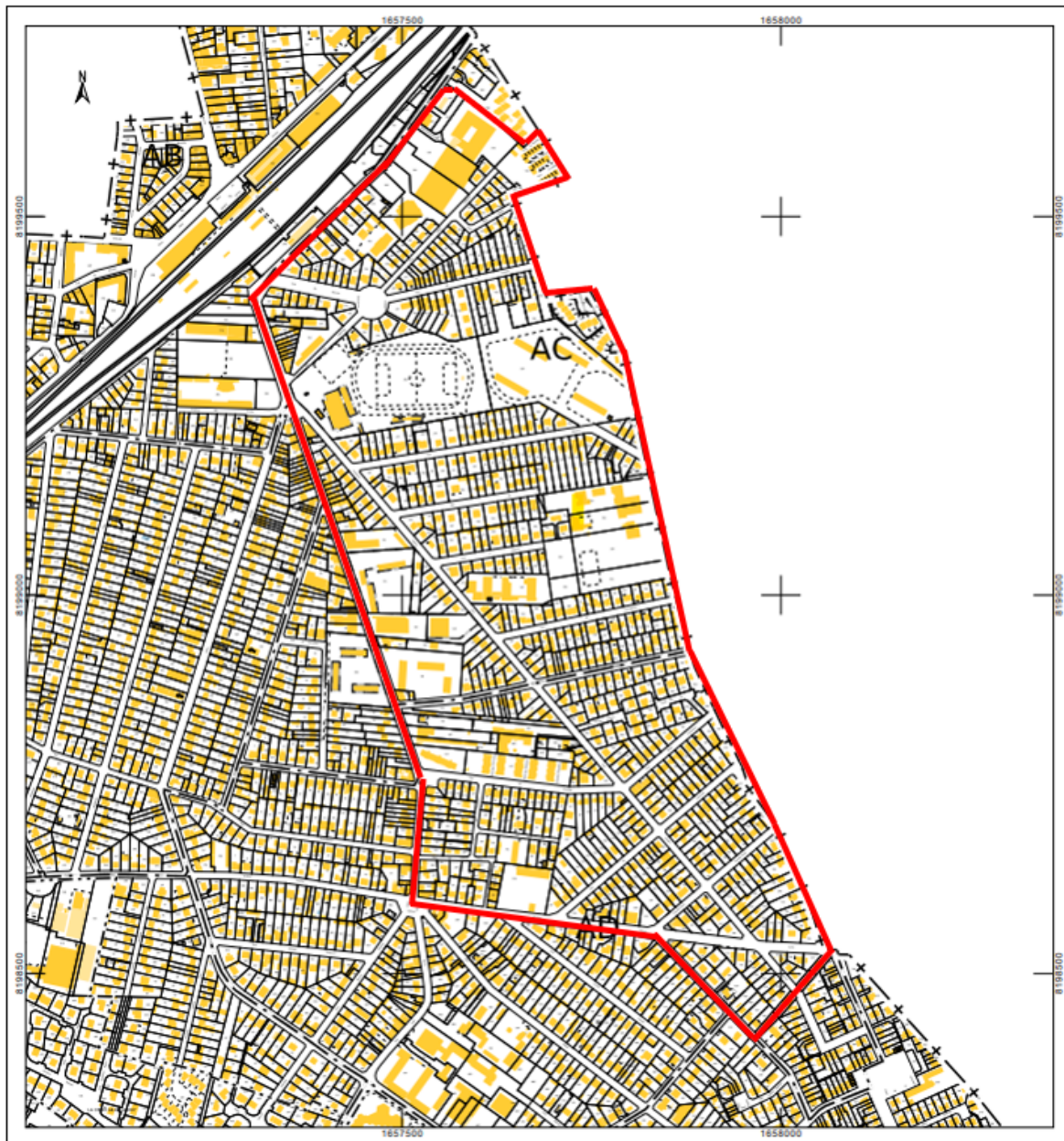
Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

En conséquence et en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville, afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

1. 2 - Périmètre du lotissement La Briqueterie

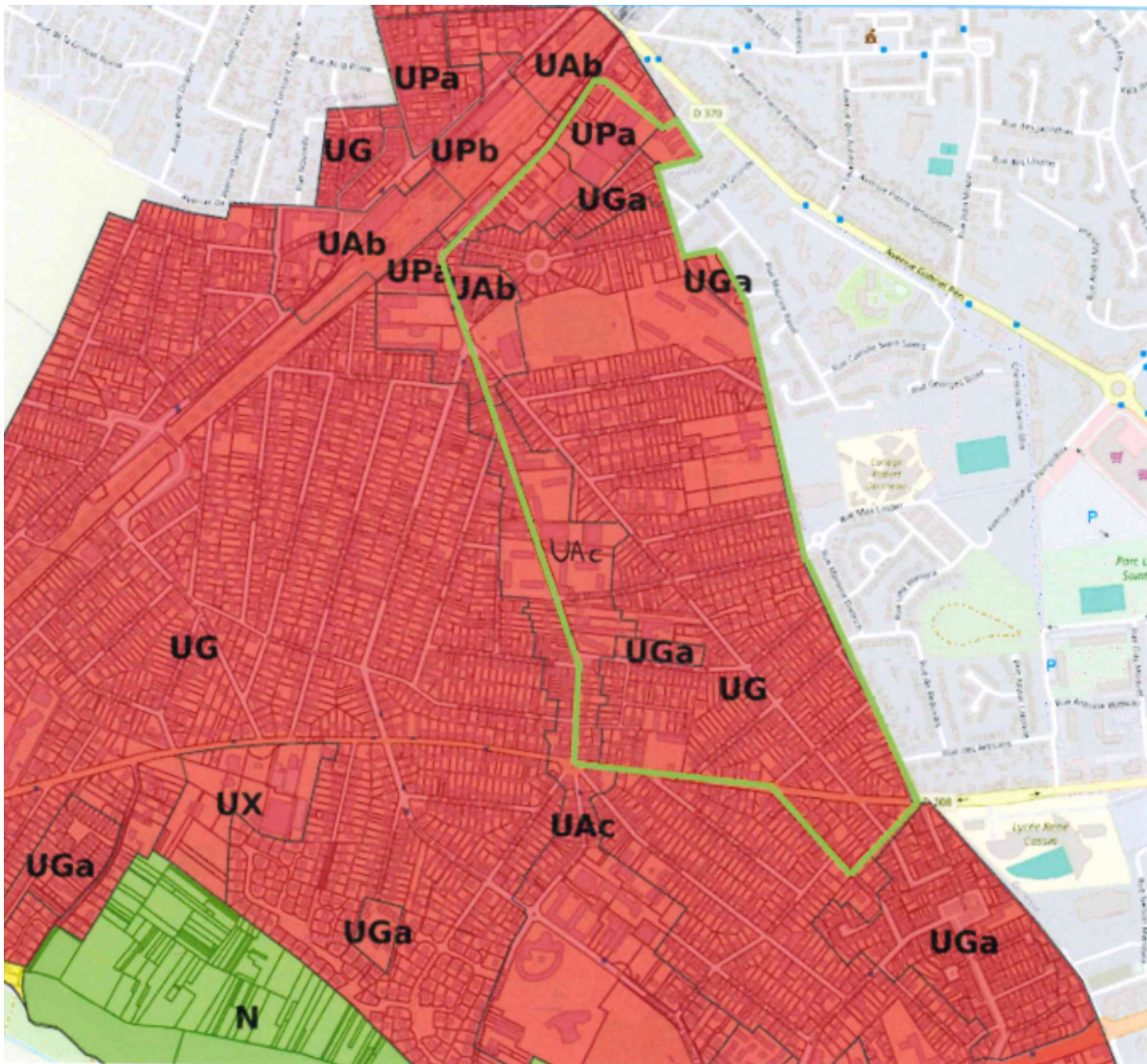


Toutefois, le cahier des charges du lotissement La Briqueterie reçu par Maître COTTENET, notaire à PARIS, le 4 janvier 1928, s'applique au périmètre suivant. La procédure de mise en concordance concernera également le périmètre suivant :



1. 3 - Le zonage du PLU applicable au lotissement La Briqueterie

Le périmètre du lotissement La Briqueterie est classé en différentes zones du PLU, soit les zones UAb, UAc, UG, UGa, UPa. Le PLU a été approuvé par le conseil municipal le 16 mars 2016, modifié par délibération le 10 octobre 2017, révisé le 12 avril 2021 et modifié le 13 décembre 2021. Une révision allégée n°2 et une modification n°3 sont en cours. Le projet de révision allégée n°2 a été arrêté par le conseil municipal par délibération du 18 décembre 2023.



1. 4 - Présentation du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

La notice de présentation du dossier d'enquête rappelle que :

Les modifications à apporter au cahier des charges du lotissement doivent permettre de le rendre conforme aux dispositions actuelles de la réglementation d'urbanisme, de manière simple et homogène, mais aussi plus largement à leurs évolutions futures. Il s'agit de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a pas pour conséquence de modifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent au lotissement. Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme, ce sont les règles d'urbanisme contenues dans le PLU qui s'appliquent à ce secteur.

Le projet de modification du cahier des charges figure dans le tableau en annexe 7 au rapport. Il s'agit notamment de mettre en concordance les articles 2, 4, 5 du cahier des charges avec les articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du PLU. Ces articles concernent la propriété des voies, les clôtures, les modes de construction, les matériaux, les hauteurs, leur implantation et de manière plus générale toutes les caractéristiques des constructions.

1. 5 - Description des pièces du dossier d'enquête

- Une notice de présentation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - L'objet de l'enquête publique et la nature des décisions à prendre ;
 - La présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - Les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
 - Le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

- Les annexes comprenant :
 - La décision du président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 16 avril 2024 ;
 - L'arrêté du Maire d'Arnouville N°022/2024 du 24 avril 2024 relatif à

- l'ouverture de l'enquête publique ;
- L'Avis d'enquête publique ;
- Les publications dans la presse ;
- Les documents reprenant les textes législatifs et réglementaires applicables à l'enquête publique ;
- Le cahier des charges du lotissement du 4 janvier 1928 ;
- Le courrier de la commune en date du 16 juin 2023, s'engageant à mener la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU ;
- La délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023 approuvant le lancement de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU (**Annexe 1**);
- Le règlement de la zone UA du PLU actuellement en vigueur ;
- Le règlement de la zone UG du PLU actuellement en vigueur ;
- Le règlement de la zone UP du PLU actuellement en vigueur ;
- Les documents attestant de mesures de publicité.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise à mettre en concordance certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur, lequel, lors de son élaboration, a établi une évaluation des incidences sur l'environnement. L'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure.

1. 6 - Cadre juridique de l'enquête publique

Les textes relatifs à la procédure de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU sont rappelés dans la notice explicative du dossier d'enquête publique.

La procédure d'enquête est conduite conformément à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme. Il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville, afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

Il est également rappelé dans la notice de présentation que les dispositions réglementaires s'appliquant à toute construction, au sein de la commune, ne sont pas modifiées.

En effet, cette procédure ne modifie pas les dispositions du PLU applicables à chaque propriété de la commune. Toute autorisation d'urbanisme, et ce malgré la procédure de mise en concordance, restera délivrée au vu du PLU en vigueur. Le PLU s'applique à toute la commune d'Arnouville. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a donc pas pour conséquence de modifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent déjà au lotissement.

1. 7 - L'autorité compétente responsable du projet

La notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique mentionne qu'au titre de l'article *R. 442-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents, est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement et une délibération motivée du conseil municipal.

Les coordonnées de la Mairie, responsable du projet, figure dans le dossier d'enquête.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 08 avril 2024, M. le Maire de la commune d'Arnouville a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet :

- Projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 16 avril 2024, dossier N° E24000020/95 (**Annexe 2**), il est désigné Monsieur AIMÉ Bernard en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville et Monsieur Gérard DECHAUMET, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2 - Organisation de l'enquête publique

a) Réunions préparatoires à l'enquête publique

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le lundi 30 avril 2024 en Mairie avec la responsable de la direction de l'Aménagement et du Cadre de Vie, ainsi que son adjointe chargée de mission Urbanisme.

Les représentantes de la Mairie ont exposé au commissaire enquêteur l'objet de l'enquête publique relative au projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU.

A l'issue de la présentation du dossier d'enquête, a été remise au commissaire enquêteur une copie de la notice de présentation du projet.

b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies par la représentante de la Mairie en concertation avec le commissaire enquêteur, et sont détaillées dans l'arrêté N°022/2024 en date du 24 avril 2024 du Maire de la Commune d'Arnouville (**Annexe 3**).

L'enquête publique s'est déroulée en mairie, 15-17 rue Robert Schuman à Arnouville, du lundi 17 juin 2024 au lundi 1^{er} juillet 2024 jusqu'à 17h00, soit durant 15 jours consécutifs, et ce aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- les lundis, mardis, mercredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
- les jeudis de 13h00 à 18h30,
- les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Les permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public en mairie se sont tenues :

- lundi 17 juin 2024 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 26 juin 2024 de 14h00 à 17h00,
- lundi 1^{er} juillet 2024 de 14h00 à 17h00.

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en Mairie (Direction de l'Urbanisme), siège de l'enquête, sis 15-17 rue Robert Schuman à Arnouville.

En complément du dossier papier, le dossier d'enquête publique était disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la Commune :

<https://arnouville95.fr/article/enquete-publique-concordance-du-cahier-des-charges-du-lotissement-de-la-briqueterie-avec-le>

Le dossier d'enquête était également consultable pendant toute la durée de l'enquête à partir d'un poste informatique mis à disposition du public à la direction de l'Urbanisme (15-17 rue Robert Schuman à Arnouville) aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de consigner ses observations et propositions concernant le projet de de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU :

- sur le registre papier en Mairie, et pendant les permanences du commissaire enquêteur
- par voie électronique à : enquetepubliqueconcordance@arnouville95.org
- par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur en mairie, Hôtel de Ville, 15-17 rue Robert Schuman CS 20101 95400 Arnouville.

c) Publicité de l'enquête publique dans les journaux

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département (**Annexe 4**) :

Première publication :

Insertion du 22 mai 2024 dans le journal *Le grand Parisien*

Insertion du 22 et 29 mai 2024 dans le journal *La Gazette du Val d'Oise*

Deuxième publication :

Insertion du 19 juin 2024 dans le journal *Le Parisien*

Insertion du 19 juin 2024 dans le journal *La Gazette du Val d'Oise*

En raison d'une coquille du journal dans la publication du texte de l'avis dans *La Gazette du Val d'Oise* dans l'édition du 22 mai, l'insertion a été renouvelée gracieusement par la Gazette dans l'édition du 29 mai, respectant ainsi le délai de publicité réglementaire.

d) Information du public dans la Ville et autres moyens

L'Avis d'enquête a été publié par affichage, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie d'Arnouville, dans les formes et délais prescrits (format A2 et fond jaune, conformément à l'arrêté du 28 avril 2015), ainsi qu'aux abords du lotissement de La Briqueterie.

L'Avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Commune :

<https://arnouville95.fr/article/enquete-publique-concordance-du-cahier-des-charges-du-lotissement-de-la-briqueterie-avec-le>

Le certificat d'affichage sur le panneau administratif en Mairie de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête a été établi le 26 avril 2024 par Monsieur Altounian, adjoint au Maire, délégué à l'Aménagement et cadre de vie. **(Annexe 5)**

Le certificat d'affichage sur les panneaux lumineux de l'avis d'enquête publique a été établi le 28 mai 2024 par Monsieur Altounian, adjoint au Maire, délégué à l'Aménagement et cadre de vie.

L'attestation de publication de l'Avis d'enquête dans le Grand Parisien et la Gazette du Val d'Oise a été établi le 29 mai et le 20 juin 2024 par Monsieur Altounian, adjoint au Maire, délégué à l'Aménagement et cadre de vie.

Le constat d'affichage, sur les panneaux administratifs de la ville et aux abords du lotissement, de l'avis d'enquête publique a été établi le 30 mai et le 13 juin 2024 par la police municipale.

Le certificat d'affichage sur les panneaux administratifs et aux abords du lotissement de l'avis d'enquête publique a été établi le 31 mai et le 2024 par Monsieur Altounian, adjoint au Maire, délégué à l'Aménagement et cadre de vie.

L'information de l'enquête publique a également été reprise dans le magazine

d'informations municipales du mois de mai. L'attestation de publication a été établie le 31 mai et le 14 juin 2024 par Monsieur Altounian, adjoint au Maire, délégué à l'Aménagement et cadre de vie.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était bien en place à proximité de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité du lotissement, conformément à la demande du commissaire enquêteur.

2. 3 - Information complémentaire

Lors des permanences de l'enquête, les représentantes de la direction de l'Aménagement et du cadre de vie à la mairie se sont tenues à la disposition du commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions, et ont fourni tous les documents et informations souhaités.

2. 4 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place à plusieurs reprises dans le périmètre du lotissement La Briqueterie, afin de se rendre compte de son périmètre, de la nature des constructions existantes, de l'environnement et de localisation des projets à venir.

2. 5 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur

Après avoir entendu les représentantes de la Mairie, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'audition d'autres personnes. À l'occasion de la réunion d'échange avec la Directrice de l'Urbanisme à l'issue de l'enquête publique, le Maire adjoint à l'Urbanisme et au cadre de vie était présent.

2. 6 - Réunion de concertation avec le public et prolongation de l'enquête

S'agissant d'une procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU, aucune concertation avec le public avant l'enquête publique n'est exigée par le législateur. La Mairie n'a donc pas mis en œuvre de concertation préalable à l'occasion de cette procédure.

Aucune demande de prolongation d'enquête n'ayant été formulée par le public, et rien ne le justifiant, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'allongement du délai d'enquête.

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le commissaire enquêteur le 1^{er} juillet 2024 à 17h, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le climat a été bon durant toute la durée de l'enquête publique et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

2. 7 - Dénombrement des observations et propositions du public

La participation du public durant l'enquête a été très faible et 3 observations ont été dénombrées.

Cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion des trois permanences en mairie.

3 - Observations et mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue pendant 15 jours consécutifs, 3 observations ont été formulées par mail, aucune observation n'a été inscrite dans le registre papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique en Mairie d'Arnouville, 15-17 rue Robert Schuman, et aucune observation n'a été reçue par courrier postal ni pétition.

Cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion des 3 permanences en mairie.

Sur les 3 observations, 2 sont défavorables et 1 n'exprime pas d'opinion.

Les observations hors sujet n'ont pas été analysées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire a pris connaissance des 3 observations, dont deux identiques émanant de deux membres de l'indivision, reçues par mail :

- Les 2 observations identiques de la Famille KESSEDJIAN concernent un projet de construction rue Jean Jaurès dans le périmètre du lotissement et sont défavorables au projet de mise en concordance du règlement du lotissement La Briqueterie avec le PLU.
- L'observation de la Famille DOUERI concerne la page 16 de la notice de présentation et porte sur le statut de la voirie de l'allée Pierre de Coubertin. Aucun avis n'est formulé sur le projet de mise en concordance du règlement du lotissement La Briqueterie avec le PLU.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place pour mieux comprendre les questions soulevées dans les observations et se rendre compte de la configuration des parcelles évoquées.

Après l'examen attentif du projet de mise en concordance, et une réunion d'échange avec le Maire adjoint à l'Urbanisme et la représentante de la direction de l'Urbanisme, le commissaire enquêteur a remis le 3 juillet 2024 le procès-verbal de synthèse des observations du public et ses propres questions à la commune d'Arnouville.

En date du 12 juillet, le maitre d'ouvrage a adressé au commissaire enquêteur ses réponses au PV de synthèse (**Annexe 6**).

3.1 - Observations du public :

✓ Observations de la famille KESSEDJIAN :

Les deux observations identiques reçues par mail émanent d'une indivision située dans le périmètre du lotissement La Briqueterie (Section AC, parcelle 473 et 474). Elle est reproduite ci-dessous :

Par le présent courriel, je vous informe que je suis opposée à la mise en concordance du cahier des charges du Lotissement La Briqueterie avec le Plan Local d'Urbanisme.

En effet, une zone dense à côté de notre pavillon va créer un gros préjudice. Nous allons subir une grosse gêne, un trouble de voisinage. Nous attendons le respect du caractère résidentiel pavillonnaire du quartier. Par ailleurs, il y a une curieuse coïncidence entre l'acquisition par un élu d'une commune voisine et la mise en concordance du Lotissement avec le PLU. Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sincères salutations.

⊗ **Analyse des observations :**

La question de la densité et ses conséquences, évoquée à deux reprises dans les observations du public, concerne les dispositions réglementaires contenues dans le règlement du PLU de la commune applicable aux parcelles AC 473 et 474.

L'objet de l'enquête publique actuelle porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU, et non sur la modification du PLU actuellement opposable dans la commune.

La question de la densité est donc hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête actuelle. Elle aura toute sa légitimité à être évoquée à l'occasion de la prochaine modification du PLU.

La question du respect du caractère résidentiel pavillonnaire du quartier est décrit dans les documents PLU de la commune, à l'occasion de son élaboration et de ses évolutions successives. L'existence de plusieurs zones dans un PLU et des règles adaptées à chaque zone du PLU permet de prendre en compte le caractère particulier des différents quartiers de la commune.

L'enquête actuelle n'a pas pour objet de modifier le plan de zonage du PLU applicable actuellement dans la commune. La question sur le respect du caractère résidentiel pavillonnaire, bien qu'importante pour les intéressés n'est pas du ressort de la présente enquête.

Le commissaire enquêteur considère que les informations contenues dans le mémoire en réponse de la commune au PV de synthèse sont de nature à éclairer le public sur l'objet de l'enquête publique d'une part et d'autre part sur les règles applicables du PLU.

L'interrogation de la famille Kessedjian, sur la coïncidence entre l'acquisition par un élu d'une commune voisine d'une de leurs deux parcelles et la mise en concordance du Lotissement avec le PLU est hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête et ne fait pas l'objet de l'analyse du commissaire enquêteur...

❖ **Questions du commissaire enquêteur :**

Bien que l'observation ne concerne pas directement l'objet de l'enquête, le commissaire

enquêteur souhaite néanmoins savoir, pour éclairer le public, si les règles applicables à ce projet de détachement de l'une des deux parcelles du Lotissement ont un impact sur la densification, du fait de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU et en quoi les règles applicables sont susceptibles de modifier le caractère résidentiel pavillonnaire du quartier.

➤ **Réponse n°1 de la commune d'Arnouville :**

Les règles applicables au projet de détachement de parcelle sont les règles d'urbanisme contenues dans le PLU. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a pas d'incidence sur l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme. En effet, l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme dispose :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.[...] »

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement sont soumises à une caducité décennale, et ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme, et ce dans la mesure où le lotissement est couvert par un PLU. Cependant, ces dispositions continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil. La dualité des règles applicables peut donc entraîner une insécurité et une illisibilité juridique pour toutes personnes souhaitant construire, c'est pourquoi il a été décidé de mettre en concordance le cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville.

L'objectif était le suivant : clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a donc pas pour conséquence de modifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent au lotissement. Comme développé précédemment, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme, ce sont les règles d'urbanisme contenues dans le PLU qui s'appliquent à ce secteur, et à toute la commune d'Arnouville. Toute autorisation d'urbanisme, et ce malgré la procédure de mise en concordance, restera délivrée au vu du PLU en vigueur.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie n'a donc pas d'impact sur la densification des parcelles sur la commune d'Arnouville, **dans la mesure où cette densification est permise par les règles contenues dans le PLU.**

Le projet de détachement en question concerne une unité foncière qui se décompose de deux parcelles contiguës, qui se trouvent chacune dans une zone différente du PLU. L'une est située en zone UG (avenue Robert Schuman) qui correspond à une zone résidentielle pavillonnaire sur la commune.

L'autre est située en zone UAb (rue Jean Jaurès) qui correspond à une zone mixte : il s'agit d'une zone de forte densité d'habitation et de commerces. Un projet de permis de construire a été déposé sur cette parcelle située en zone UAb. Ce projet est actuellement en cours d'instruction.

Comme l'indique le PLU : « *le secteur UAb, se rapportant aux abords du secteur du pôle gare, dans la perspective d'une « résonnance » du projet futur du pôle gare* ». Cette zone est notamment plus permissive au niveau de l'emprise au sol, et ce pour permettre l'implantation des différents commerces. En effet, l'emprise au sol des constructions est permise jusqu'à 60 % de la superficie de l'unité foncière, voire à 100% pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, aux services publics ou d'intérêt collectif, contrairement à la zone UG où l'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Comme affirmé dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) approuvé par délibération du Conseil municipal du 16 mars 2016, l'objectif au niveau de la zone UAb du PLU est d'affirmer la polarité commerciale en pied de gare et des pôles secondaires se situant notamment rue de Jean Jaurès. Vous trouverez un extrait du PADD :

2.2 Assurer la cohérence urbaine du territoire communal

Créer une centralité à l'échelle d'Arnouville en lien avec le pôle gare au sud des voies ferrées et aux abords de la rue Jean Jaurès et du rond-point Léo Lagrange :

- Permettre le développement de **programmes mixtes** (commerces, bureaux et logements) autour d'un espace public fédérateur ;
- Offrir aux Arnouillois un espace de « **nature en ville** » participant au développement de la trame verte et bleue.

Conforter les pôles de centralité secondaires ou relais :

- Les abords de la **rue Jean Jaurès** qui constitue la « **colonne vertébrale** » d'Arnouville, reliant le Vieux Pays au pôle gare : permettre la redynamisation du tissu commercial aujourd'hui dilué ;

La rue Jean Jaurès ne présente donc pas un caractère résidentiel pavillonnaire, contrairement à la rue Robert Schuman. L'objectif au niveau de cette rue est de créer une centralité avec la gare, avec une dynamisation et une diversification des commerces implantés en zone UAb.

La parcelle située en zone UAb du PLU, peut donc faire l'objet d'une densification et ce en accord avec les objectifs présentés dans le PLU et le PADD de la commune d'Arnouville.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

❖ **Appréciation par le commissaire enquêteur de la réponse de la commune aux observations concernant les parcelles AC 473 et 474**

En réponse aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, la commune rappelle la question du droit applicable, les objectifs poursuivis à l'occasion de cette enquête publique ainsi que le détail des règles du PLU concernant ces deux parcelles.

Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la commune et prend acte des réponses complètes et argumentées aux préoccupations de cette famille, qui apportent au public les éléments de compréhension nécessaires.

✓ **Observation de la famille DOUERI :**

Il est noté dans la notice de présentation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « la briqueterie » en page 16 : « les voiries du lotissement ayant été rétrocédées à la commune, les règles du lotissement sont obsolètes ».

Quel est le statut de l'allée Pierre de Coubertin ? A-t-elle été rétrocédée ?

❖ **Questions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur souhaite qu'il soit précisé si la totalité des voiries du lotissement ont été rétrocédées à la commune, ainsi que le statut actuel ou futur de l'allée Pierre de Coubertin.

Pour éclairer le public, il demande également que soient précisées les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques inscrites dans le PLU (zone UPa) suivant que les voies sont incorporées au domaine public ou non.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur souhaite également avoir connaissance des principaux projets d'aménagements prévus au voisinage de la gare d'Arnouville, à proximité ou en vis à vis du lotissement La Briqueterie, ainsi que les orientations d'aménagement de l'OAP n°3 et son programme.

➤ **Réponse n°2 de la commune d'Arnouville :**

La totalité des voies publiques du lotissement a été rétrocédée à la commune.

L'allée Pierre de Coubertin est une voie privée, cette dernière n'a pas été rétrocédée à la commune.

Dans la zone UPa du PLU, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait, tout en maintenant un trottoir confortable.

Il n'est pas prévu de règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées.

Concernant les principaux projets d'aménagements prévus au voisinage de la gare d'Arnouville et en vis-à-vis du lotissement La Briqueterie, ces derniers sont regroupés dans les 3 OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), approuvées par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2021.

L'OAP n°1 :

Le secteur de l'OAP n°1 se situe entre la rue Jean Jaurès et les voies ferrées, à proximité de l'école maternelle Anna Fabre au sud, et proche de la gare routière et du passage souterrain menant à la gare Villiers le Bel-Gonesse-Arnouville et à l'autre côté des voies ferrées, au nord. Son périmètre comprend 7 parcelles peu ou pas construites desservies par la rue Jean Jaurès. À l'exception du bâtiment de bureaux en façade sur la rue, situé au 34 rue Jean Jaurès, qui sera préservé, les constructions existantes sont destinées à être démolies pour accueillir de nouveaux programmes.

Le programme se décline de la façon suivante :

- 120 logements environ
- La médiathèque intercommunale
- Une crèche de 40 berceaux
- 200 m² environ de surface commerciale
- 200 m² du bâtiment conservé (dont 25,25 m² pour le transformateur) comprenant des bureaux et des commerces.

Dans le cadre de l'OAP n°1, et par arrêté du 27 juin 2022, ALTEREA COGEDIM est devenue titulaire du permis de construire n° PC 09501921Ø0026 pour la construction d'un immeuble de 90 logements, de surfaces commerciales, d'une médiathèque, de parking et d'un transformateur sur parcelles sises 30 à 34 rue Jean Jaurès, à Arnouville.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°1
Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR
Source : cadastre.gouv.fr



Ce permis de construire a été transféré par arrêté du 25 novembre 2022 à la SCCV ARNOUVILLE-JEAN JAURÈS. Un permis de construire modificatif a ensuite été délivré par arrêté du 1^{er} mars 2023 pour l'extension de la médiathèque.

Concernant l'aménagement des parcelles sises 24 à 28 rue Jean Jaurès

- par arrêté préfectoral du 29 janvier 2024, il a été déclaré d'utilité publique au profit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), le projet de réalisation d'une opération de construction située du 24 au 28 rue Jean Jaurès.
- par arrêté préfectoral du 3 juin 2024, il a été déclaré cessible au profit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), les parcelles nécessaires au projet de réalisation d'une opération de construction située du 24 au 28 rue Jean Jaurès.

À proximité immédiate de ce secteur d'OAP, la ville, la Communauté d'agglomération et la SNCF travaillent ensemble en vue de la création d'une passerelle ville-ville qui reliera la gare routière, rue Jean Jaurès, et le parvis de la gare avec des accès directs aux quais depuis la passerelle au-dessus des voies ferrées.

L'OAP n°2 :

Le périmètre de l'OAP n°2 se situe au nord des voies ferrées, secteur Pierre Sépard / Jean Laugère.

Cette OAP porte sur les 2 secteurs de la zone UP, le secteur UPa dans lequel des logements supplémentaires sont autorisés et le secteur UPb dans lequel aucun nouveau logement n'est permis.

Entièrement urbanisé, le périmètre se compose de :

- l'îlot compris entre l'avenue Jean Laugère au sud et son prolongement avenue Denis Papin, l'avenue Pierre Sépard à l'ouest, la rue Bonnet au nord et la rue du commandant Marchand à l'est,
À ce titre, un permis de construire n°PC 09501923Ø0041 a été délivré en date du 11 juin 2024, pour la construction de 38 logements, à la SCCV TRIANON BELVEDERE.
- les parcelles situées à l'angle de la rue du Commandant Marchand et de l'avenue Jean Laugère,
- la gare, la galerie Miltenberg et le parking silo, entre l'avenue Jean Laugère et les voies ferrées.

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir une mixité de programmes propres à un centre urbain, logements, commerces, bureaux, équipements et services, dont environ 90 logements supplémentaires. Les logements seront de types et de tailles diversifiés, principalement des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées répondant au besoin du parcours résidentiel conformément au CDT.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°2
Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR
Source : cadastre.gouv.fr



À noter que :

- par arrêté préfectoral du 31 janvier 2024, il a été déclaré d'utilité public au profit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), le projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare – Galerie Miltenberg,
- par arrêté préfectoral du 8 avril 2024, il a été déclaré cessible au profit de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), la parcelle nécessaire au projet de constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'opérations de restructuration des espaces publics et de restructuration commerciale du pôle gare – Galerie Miltenberg.

Il est également prévu une restructuration du parking silo mitoyen de l'actuelle Galerie Miltenberg.

L'OAP n°3 :

Enfin, le secteur de l'OAP n°3 se situe au sud des voies ferrées, entre les rues Jean Jaurès et Albert Lefèbvre.

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir de nouveaux logements. Ce programme mixte comprendra des logements de types et de tailles diversifiés, principalement des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées répondant au besoin du parcours résidentiel conformément au CDT.

Dans ce cadre et pour une partie du secteur, la SNC LNC BERENICE a déposé le 6 mai 2024, une demande de permis de construire n°PC 09501924Ø0019 pour la construction de 140 logements et de 7 locaux commerciaux. La demande de permis de construire est toujours au stade de l'instruction.

PHOTO AERIENNE DE L'OAP N°3
Source : Géoportail



EXTRAIT CADASTRAL DU SECTEUR
Source : cadastre.gouv.fr



À noter que le quartier de la gare fait partie du quartier prioritaire de la politique de la ville d'intérêt régional dénommé Carreaux (Villiers-le-Bel) – Fauconnière – Marronniers (Gonesse) – Pôle Gare (Arnouville). La Communauté d'agglomération a la charge du pilotage du projet de renouvellement urbain de ce quartier compte tenu de sa dimension intercommunale et de sa fonction de pôle multimodal (restructuration des espaces publics, acquisitions et démolition de la galerie Miltenberg pour une restructuration commerciale...).

❖ Appréciation par le commissaire enquêteur de la réponse de la commune

Les précisions apportées aux interrogations de riverains concernant le statut de l'allée Pierre de Coubertin sont bien détaillées dans la réponse de la commune.

Le commissaire enquêteur souscrit pleinement à cette précision réglementaire apportée.

Bien que la question du statut des voies ne relève ni du PLU, ni du projet de modification du cahier des charges du Lotissement, le commissaire enquêteur constate que l'allée Pierre de Coubertin, bien qu'appartenant au périmètre du lotissement La Briqueterie, n'est pas déjà intégré au domaine public comme il est mentionné en page 16 de la notice de présentation (article 2 du cahier des charges du lotissement).

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par la commune concernant les règles d'implantations du PLU dans la zone UPa suivant le statut des voies.

En réponse à une question du commissaire enquêteur, la commune rappelle les principaux projets d'aménagements inscrits dans le PLU au voisinage de la gare d'Arnouville à proximité ou en vis à vis du lotissement La Briqueterie.

Compte tenu de l'importance des projets de construction inscrits au PLU dans le lotissement La Briqueterie et à ses abords, le commissaire enquêteur encourage la commune à présenter ces projets d'aménagements aux riverains concernés.

B / CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 - Rappel du projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville

a) Objet du projet :

Le lotissement La Briqueterie, approuvé en 1928, est couvert par un PLU. Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville. Ces modifications portent sur les articles 2, 4 et 5 du cahier des charges du lotissement et concernent : la propriété des voies, les clôtures, les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs, leur implantation, et de manière plus générale toutes les caractéristiques des constructions.

b) Cadre juridique :

La procédure d'enquête est conduite conformément à l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme. La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la commune d'Arnouville permet de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU n'a pas pour conséquence de modifier les règles d'urbanisme qui s'appliquent au lotissement.

c) Autorité responsable du projet :

L'autorité compétente responsable du projet pour ce type d'enquête est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le Maire. Les coordonnées du responsable du projet sont bien présentes dans le dossier d'enquête.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique, réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement, et délibération motivée du conseil municipal.

d) Participation du public et observations

La participation du public durant l'enquête a été très faible : 3 observations ont été dénombrées et cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion des trois permanences en mairie.

2 - Avis du commissaire enquêteur

a) En ce qui concerne le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU, mis à la disposition du public, est complet, et le commissaire enquêteur n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.

Le législateur a dispensé d'évaluation environnementale ce type d'enquête, et la présente enquête n'a pas pour objet de modifier les dispositions du PLU, c'est pourquoi aucune étude d'impact n'accompagne le dossier d'enquête.

b) En ce qui concerne la publicité et l'information du public

Les publicités et l'information du public ont bien été réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123.10 et R 123.9 à R 123.11 du code de l'environnement.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était bien en place sur les panneaux d'affichages municipaux, notamment à proximité de l'entrée de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité du lotissement, conformément à sa demande.

Le certificat d'affichage, sur les panneaux administratifs, de l'avis d'enquête publique a été établi par Monsieur Christophe Altounian, adjoint au Maire d'Arnouville en date du 31 mai 2024. Les constats d'affichages de la police municipale sont également joints aux photos des panneaux administratifs et des trois panneaux d'affichages complémentaires dans le lotissement.

Le certificat d'affichage en mairie de l'arrêté d'enquête publique prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été établi par Monsieur Christophe Altounian, adjoint au Maire, en date du 26 avril 2024.

L'affichage sur les panneaux lumineux de la ville a fait l'objet d'une attestation en date du 28 mai 2024.

Les attestations de publications de l'avis d'enquête sur le site de la Ville, dans le Parisien et la Gazette du Val d'Oise sont également jointes.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête et l'information du public est conforme au code de l'environnement.

c) En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 juin au lundi 1 juillet 2024 inclus, soit durant 15 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en mairie d'Arnouville (direction du service Urbanisme), sis 15/17 rue Robert Schuman 95400, du lundi 17 juin au lundi 1^{er} juillet inclus.

Durant l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences au siège de l'enquête en Mairie.

Les moyens permettant la participation la plus large possible du public ont bien été mis en œuvre par la Mairie.

d) En ce qui concerne l'objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est décrit de manière détaillée dans le dossier d'enquête, de même que les propositions de modification du cahier des charges du lotissement La Briqueterie, qui ont pour objectif de supprimer les incohérences de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec le règlement du PLU de la commune.

La commune précise que, au terme de l'enquête et après délibération d'approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie, les dispositions réglementaires modifiées dans le cahier des charges ne seront plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du code de l'urbanisme. Elles continuent cependant de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Le commissaire enquêteur considère que l'objet de l'enquête, décrit dans la notice de présentation, est précis et complet.

e) En ce qui concerne les propositions de modifications du cahier des charges

Le projet de mise en concordance des articles 2, 4, 5 du cahier des charges avec les articles UA6, UG6, UP6 et UA11, UG11 et UP11 du PLU concernent la propriété des voies, les clôtures, les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs, leur implantation, et de manière plus générale toutes les caractéristiques des constructions.

Ces propositions de modification de 3 articles du cahier des charges du lotissement répondent à la recherche d'une clarification et d'une sécurisation des dispositions réglementaires opposables pour l'instruction des autorisations d'urbanisme dans le lotissement La Briqueterie, dont les règles sont partiellement obsolètes actuellement.

Le commissaire enquêteur considère que les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document qui établit les orientations

d'aménagement, définit et réglemente les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.

Le commissaire enquêteur estime que les modifications du cahier des charges du lotissement proposées dans le dossier d'enquête sont de nature à sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement.

f) En ce qui concerne les observations déposées

La participation du public a été faible tout au long de l'enquête. Les observations orales ont permis au commissaire enquêteur de mieux faire comprendre l'enjeu de cette enquête.

Dans le mémoire en réponse, la commune apporte des précisions utiles qui permettent de mesurer les limites de la modification du cahier des charges du lotissement La Briqueterie.

Le commissaire enquêteur regrette la faible participation du public et ce malgré une publicité renforcée de la commune aux abords du lotissement.

g) En ce qui concerne les réponses de la Ville

Les réponses de la Ville aux observations du public sont précises et s'accompagnent d'explications claires. A cela s'ajoute un travail d'illustration avec les schémas des OAP, facilitant ainsi la compréhension par le public des aménagements prévus au PLU.

La Ville rappelle, dans sa réponse aux observations, que les dispositions réglementaires du PLU s'appliquant à toutes constructions au sein de la commune ne sont pas modifiées.

La carte des enjeux des OAP N°1, 2 et 3 du PLU, jointe à sa réponse, fait apparaître la localisation des projets d'aménagements situés dans ou aux abords directs du lotissement et en vis à vis.

Les précisions et réponses de la commune aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur sont pertinentes et répondent à ses attentes.

h) En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

La procédure de mise en cohérence du cahier des charges n'a pas pour objet de modifier les règles du PLU opposable, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de son élaboration.

Aucune étude sur l'incidence environnementale n'est demandée pour ce type d'enquête par le code de l'environnement.

A l'occasion de l'élaboration de son PLU, la commune d'Arnouville ayant établi une évaluation des incidences de l'application du PLU sur l'environnement, l'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure d'enquête.

3 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU

À l'issue de l'enquête publique ayant duré 15 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête,
- la prise de connaissance d'informations complémentaires sur le PLU,
- la visite à plusieurs reprises du périmètre du lotissement,
- l'analyse attentive des observations écrites et orales du public,
- la communication à la commune du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, de la Ville.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- la composition du dossier et son contenu sont conformes à la réglementation en vigueur,
- l'information du public sur la tenue de l'enquête publique respecte la législation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la Ville, sur le site internet de la Ville. Le journal municipal « L'essentiel » et les panneaux lumineux de la Ville ont également relayé l'information sur la tenue de l'enquête publique,
- les certificats d'affichages, établis par l'adjoint au Maire et la police municipale, attestent de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichages municipaux et à proximité du lotissement, ainsi que de l'arrêté en Mairie d'Arnouville,
- les trois permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations et propositions sur le registre papier ainsi que par mail et par courrier.

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'objet de l'enquête a été clairement défini dans le dossier d'enquête,
- la proposition de modification du cahier des charges du lotissement La Briqueterie permet de supprimer les incohérences de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec le règlement du PLU de la commune,

- le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie vise notamment à limiter l'insécurité juridique des projets de constructions dans le lotissement du fait de l'existence de dispositions parfois contradictoires avec celles du PLU,
- les projets d'aménagements dans le lotissement et à ses abords font l'objet de trois Opérations d'Aménagements Programmés inscrites au PLU,
- l'importance des programmes prévus et la variétés des porteurs de projet avenir,
- Les dispositions règlementaires du PLU s'appliquant à toutes constructions, au sein de la commune, ne sont pas modifiées,
- le public s'est exprimé tout au long de l'enquête,
- la Ville a répondu, dans le mémoire en réponse, de manière approfondie aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur,
- le projet de modification du cahier des charges va permettre de limiter les interprétations réglementaires et par conséquent l'exposition au risques contentieux, et l'allongement des délais de mises en œuvre des programmes d'aménagements inscrits dans le PLU,

Pour l'ensemble de ces raisons, le commissaire enquêteur est favorable à la mise en concordance des articles 2, 4, et 5 du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la Ville d'Arnouville, avec la recommandation suivante :

Recommandation :

Au terme de l'enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la Ville d'Arnouville, le commissaire enquêteur souhaite que l'information du public puisse se poursuivre sur les projets d'aménagements structurants prévus dans le lotissement et aux abords de celui-ci.

Ainsi le commissaire enquêteur recommande à la Mairie de présenter aux riverains concernés les aménagements prévus dans les OAP N° 1, 2, 3 du PLU avant leur mise en œuvre, et d'organiser un suivi de l'information sous une forme adaptée pendant les travaux.

En conséquence, et avec cette recommandation, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement La Briqueterie avec le PLU de la Ville d'Arnouville.

Le commissaire enquêteur
Bernard AIME

