

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

VAL D'OISE (95)

COMMUNE

HERBLAY-SUR-SEINE

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : MODIFICATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Modification du Plan local d'urbanisme

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° A23J050 en date du 23 mai 2023 de

M. le Maire de : HERBLAY-SUR-SEINE

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M Philippe ZELLER qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 14 juin 2023 au 17 juillet 2023 inclus

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie, Centre administratif Saint-Vincent

Autres lieux de consultation du dossier :

## Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie - 13 rue du Général de Gaulle, 95220 Herblay-sur-Seine

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie, Centre administratif Saint-Vincent, 110 rue du Général de Gaulle, 95220 Herblay-sur-Seine

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Mercredi 14 juin 2023 de 14h30 à 17h30 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Judi 22 juin 2023 de 16h00 à 19h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Vendredi 27 juillet 2023 de 9h00 à 12h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les Judi 13 juillet 2023 de 16h00 à 19h00 et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

## BROUSSE Lucie

---

**De:** SAHLI Aziz <[REDACTED]>  
**Envoyé:** jeudi 15 juin 2023 12:47  
**À:** Enquête Publique  
**Objet:** Observations et propositions Suite Enquête publique

**Importance:** Haute

Bonjour ,

Suite à la lecture de l'enquête publique et aux différentes annexes dont l'annexe Emplacements réservés après modification.

Suggestions d'aménagement :

*J'avais un sujet qui serait de mettre en sens unique la rue de la marne suite à la mise en place d'une piste cyclable car aujourd'hui circuler en vélo est un danger permanent à l'approche de l'école Jean Moulin depuis la rue de la marne car les enfants ne peuvent pas aller à l'école à vélo pourtant au niveau du chemin de la roue il y a bien une piste cyclable .Car au fil des années on s'aperçoit que cette rue est devenue une voie de délestage .*

*Par ailleurs il y a aussi la difficulté de circuler en Poussette sur les trottoirs de la rue de la marne . Point d'attention il y a des assistantes maternelles habitantes de la rue de la marne qui ont la peur au ventre de sortir de leur maison avec la vitesse à laquelle circule les véhicules et se croisent sachant que La distance de sécurité de 1 mètre en agglomération n'est pas présente avec la circulation d'une poussette sur le trottoir .*

*La dangereuse de la rue est vérifiée car nous avons constaté que toute les semaines il y a toujours des accrochages sur cette rue et les chicanes sont régulièrement endommagés .*

Cordialement Mr SAHLI  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**De:** PasseportDD <passeportdeveloppementdurable@gmail.com>  
**Envoyé:** jeudi 22 juin 2023 19:15  
**À:** Enquête Publique  
**Objet:** [ATTENTION]Demande de modifications du PLU  
**Pièces jointes:** 01 Analyse problematique des Bournouviers 20.06.23.docx; 02 Comparaison des zones PLU Herblay.xlsx; 03 Plan de masse quartier des Bournouviers 15.06.23 A4.pdf

Ce mail comporte une pièce jointe, ne l'ouvrez que si vous connaissez l'expéditeur.

Systemes d'information  
Informatique@herblay.fr

Bonjour,

Suite à nos passages du 14/06/23 et du 22/06/23, vous trouverez ci-joint les documents que nous vous avons présentés :

- 01 Analyse problématique des Bournouviers 20.06.23
- 02 Comparaison des zones PLU Herblay
- 03 Plan de masse quartier des Bournouviers 15.06.23 A4

Cordialement;

# Association Passeport pour le développement durable Herblay

Quartier des Bournouviers- 14/06/2023

**1. Objet :** Demande de modifications mineures du PLU suite à l'enquête publique du 14/06/23 au 17/07/23

**2.Contenu de la demande :** Au travers de nos échanges avec de nombreux riverains qui habitent dans notre quartier, il apparaît des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel que nous souhaiterions voir corriger grâce à cette enquête publique

### **3.Contexte de la demande :**

- Point de départ : après discussions avec de nombreux parents de ce quartier, habitant le long du chemin de Conflans, tous soulignent une trop forte restriction de construction de la zone UR2.  
Page 125 du PLU : « Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), augmentée de 5% de la superficie du terrain, dans la limite de 35 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, un minimum de 20 m<sup>2</sup> est autorisé quel que soit la superficie du terrain. »
- Avant 2019, il n'était pas possible de faire des extensions pour certaines zones de la ville
- Le PLU avec le plan de zonage actuel a été créé en 2019, avant l'épidémie COVID 19 et ses conséquences
- Au cours de l'enquête publique de Juin 2019, certains riverains avaient déjà évoqué cette restriction de construction. La ville a répondu l'époque mener une réflexion à ce sujet :

Extrait de l'enquête publique Juin 2019 Page 44

Veut savoir si la règle d'extension des 20 m<sup>2</sup> est cumulative dans le temps (20 + 20, ...) et si oui, dans quel délai, 10 ans ou plus ?

Quelle est votre position sur ces 2 derniers points ?

**Réponse du MO :** Les normes en terme de dimensionnement proposés pour les stationnements sont réglementées et ne seront pas modifiées.

Le voisin de ce particulier ne pourra pas fermer sa terrasse située au-dessus de son garage (hauteur environ 3m) En effet, en cas d'implantation en limite séparative latérale, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3.5 m sur la limite.

La règle de 20 m<sup>2</sup> est utilisable une seule fois sur le régime du PLU 2019. Cette problématique sera étudiée lors de la prochaine adaptation du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- Après 4 ans de recul, il est légitime d'envisager des adaptations afin de répondre aux enjeux de la société nouvelle post COVID. Clairement la tendance future s'oriente vers une intensification du télétravail et des cours étudiant à distance
- Les dernières révisions ont eu lieu sur la période 2020/2021, avec un contexte sanitaire complexe et ne facilitant pas les échanges. Toutes les précédentes révisions du PLU n'ont pas permis de porter cette problématique car elles avaient un thème bien précis (ex : Eglise St Martin pour la révision de décembre 2021), après 4 ans d'attente, ce moment-ci est le plus approprié

- Depuis Février 2022, le monde est plongé dans une grave crise économique avec les conséquences de la Guerre en Ukraine. Les taux d'intérêts des prêts immobiliers ont triplé vs 2019 (on est aujourd'hui à plus de 4.5% sur 25 ans), et tous les prix des matières premières pour fabriquer des maisons ont explosé (prix du parpaing, du placo...) à cause des pénuries
- Avec la réforme des retraites 2023, il y a un allongement de la vie de travail, nécessitant un besoin de confort accru en télétravail

#### 4. Localisation :

Nous délimitons dans cette analyse un rectangle de 1.5 km de long (de l'école st Exupéry à la porte des Bournouviers) et de 0.7 km de large (d'avenue Foch jusqu'à la voie ferrée). 90% de ce périmètre sont affectés à la zone UR2.

Ce périmètre est homogène car tous les habitants ont les mêmes conditions de vie : pas de proximité Seine, pas de commerces de proximité, éloignement de la gare et du centre-ville, et tous les enfants vont à St Exupéry

Nous parlerons, dans la suite de ce document, de quartier lorsque nous parlerons des Bournouviers dans son ensemble et de sous-quartier lorsque nous parlerons d'une des 7 sub-divisions des Bournouviers que nous avons faite.

#### 5. Démographie :

La plupart des habitants de ce quartier sont des familles de minimum 4 pers à 6 pers. Ce sont des familles avec des 2 parents âgés entre 35 à 50 ans ayant 2/3/4 enfants oscillants entre maternelle et primaire. Ces adultes ont au moins un parent en situation de dépendance, nécessitant une chambre au RDC

6. CSP des riverains : Ce sont des familles souvent avec 2 adultes avec des emplois administratifs nécessitant du télétravail

#### 7. Problèmes soulevés par les riverains :

- Le PLU actuel datant de 2019 ne prend pas en compte un monde et une société qui a changé durablement avec la pérennisation du télétravail, ainsi qu'un temps passé à la maison doublé.
- Pour la plupart, ils ont déjà utilisé le maximum autorisé pour agrandissement de 20m2 (souvent pour une véranda/salle à manger). Ils ont besoin d'une pièce utile en plus
- La plupart sont des foyers avec 2 adultes en télétravail (souvent simultanément) : ils ont besoin d'un espace dédié, plutôt en RDC afin d'être isolé phoniquement des enfants qui les dérangent en télétravail
- Certains ont des parents en situation de dépendance, qui n'ont pas les moyens d'aller en maisons de retraite. Avoir cette pièce en plus, leur permettrait d'accueillir ces personnes âgées en mobilité réduite, qui ne peuvent pas monter les escaliers. Ceci renforcerait les liens sociaux et familiaux dans cette société hyper violente et individualiste
- Il y a une problématique très particulière sur le sous-quartier des Nexity 2015, où depuis 2020, 7 familles ont du déménagé car les maisons de 80m2 sont trop petites pour accueillir 2/3/4 enfants. Ces familles ont jugé que malgré l'agrandissement possible de 20m2

(soit 15m<sup>2</sup> habitable), cela serait insuffisant pour atteindre la taille critique minimale de 120/130m<sup>2</sup> habitable, et elles ont donc été contraintes de partir

- Notre association écologiste dénonce l'impact néfaste des déménagements qui ont un impact carbone plus élevé que de faire une extension (cout de transport, jets de meubles inadaptés au futur logement...). Malheureusement le traumatisme lié aux confinements a poussé les gens à déménager pour justement avoir un peu plus d'espace
- Ceux qui ont dû déménager, sont partis à contre cœur, détruisant des liens sociaux, notamment ceux créés entre enfants. Etant donné le contexte économique, ils ont dû changer de région pour obtenir cette chambre en plus. Déménager pour avoir une chambre en plus n'est pas un motif durable, et crée des drames familiaux
- Les modes de vie font que tous ont besoin d'une chambre au RDC, pour envisager de vieillir dans son logement. Le développement durable préfère 1 logement évolutif pour toute une vie plutôt que de multiples déménagements polluants. Nous évoquons également, le déchirement émotionnel, auquel nous serons tous confrontés un jour, de devoir quitter la maison dans lequel nous avons vécu toute notre vie, juste parce qu'il manque cette chambre accessible.
- Certains riverains nous ont mentionné le changement de structure de la famille actuelle, qui est de plus en plus recomposée, avec 2 enfants + au moins 1 enfant issue d'une famille recomposée, ce qui rend cette 4e chambre indispensable

#### 8. Analyse des contradictions du PLU actuel (voir tableau ci-joint) :

- La plus grande zone en superficie couverte par la ville est UR1 : il est donc cohérent que ce soit la zone la plus contrainte de la ville (ce qui est le cas uniquement en construction neuve, en excluant la microzone US).
  - ✓ Sur un terrain de 330m<sup>2</sup> en UR1, on peut construire une maison de 35%x330= 115.5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - ✓ Sur un terrain de 330m<sup>2</sup> en UR2, on peut construire une maison de 40%x330= 132 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
    - ⇒ En UR2, pour une même unité foncière, on peut construire une maison neuve de **+17m<sup>2</sup> vs la même maison en UR1**

Mais le PLU actuel crée une distorsion pour les extensions, où le rapport UR1 vs UR2 est complètement inversé :

- ✓ Sur un terrain de 330m<sup>2</sup> en UR2, une maison existante de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être agrandie jusqu'à 80+20=100m<sup>2</sup>
- ✓ Sur un terrain de 330m<sup>2</sup> en UR1, une maison existante de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être agrandie jusqu'à 35%x330= 115.5 m<sup>2</sup>. On peut donc agrandir sa maison de 35.5m<sup>2</sup> en UR1 !
  - ⇒ En UR2, pour une même unité foncière, on peut construire agrandir une maison existante de **-15.5 m<sup>2</sup> de moins vs la même maison en UR1**

=> En conclusion, le PLU énonce officiellement son souhait de plus contraindre la zone UR1, mais en dans les faits ce n'est pas le cas : UR2 est non seulement plus contraint que UR1 mais en plus l'est quasiment du double !

- La zone UR2 est de loin la plus contrainte de tout Herblay pour les extensions (UCV et UCVR n'ont aucune limitation d'emprise au sol) alors que lorsqu'on regarde le plan de zonage, UR2 n'est pas la zone majoritaire de la ville
- La zone UR2 est la seule zone d'Herblay où il y a une distinction entre l'emprise au sol nouvelle construction vs ancienne (dans toutes les autres zones, anciennes et nouvelles constructions sont soumises aux mêmes règles). Ceci est en antinomie avec les principes écologiques actuels, où l'on cherche plus à contraindre les constructions neuves qu'anciennes. Cet avantage qu'ont les nouvelles constructions favorise donc l'urbanisation. Si on reprend notre exemple du dessus :
  - ✓ Sur un terrain de 330m<sup>2</sup> en UR2, une maison existante de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être agrandie jusqu'à 100m<sup>2</sup> (soit +20m<sup>2</sup>)
  - ✓ Sur un terrain de 330m<sup>2</sup> en UR2, une maison construite sur un terrain nu peut atteindre 40% $\times$ 330= 132 m<sup>2</sup> d'emprise au sol soit +32m<sup>2</sup> vs une maison ancienne !
    - ⇒ En UR2, pour une même unité foncière, une maison agrandie est plus petite de - **32 m<sup>2</sup> vs une maison nouvellement construite.**

=> En conclusion, il n'y a pas de raison apparente qui justifie un tel écart entre emprise au sol nouvelle construction vs ancienne. Pourquoi les constructions neuves sont si avantageées en UR2 vs extensions ? Par cette règle, le PLU actuel favorise, malgré elle, les déménagements des riverains UR2 vers d'autres cieux étant donné qu'on ne leur donne pas la possibilité de les agrandir de façon justifiée.

- Après analyse des PLU des communes de l'agglomération du Val Parisis dont Herblay dépend, en particulier les communes les plus proches géographiquement, nous avons constaté qu'Herblay est la seule ville, où il y a une règle différente suivant que la construction soit ancienne ou nouvelle. Le souhait exprimé par les riverains n'est évidemment pas d'urbaniser à outrance mais de trouver un consensus. Il est possible de pouvoir avoir plus de souplesse car cette zone UR2 est trop contrainte. D'ailleurs ne serait-il pas intéressant d'avoir un PLUI ?
- La zone UR2 est la seule où l'emprise au sol des construction ancienne fait l'objet d'une exception : ce n'est pas un % de UF totale mais une règle « min 20m<sup>2</sup> ou +5% de l'UF dans la limite de 35m<sup>2</sup> ». Quitte à faire une exception, rendons la plus juste
- La règle d'extension UR2 des "+5% de l'unité foncière" est très sélective. Par exemple pour pouvoir avoir seulement 5m<sup>2</sup> supplémentaire aux 20m<sup>2</sup> minimal, il faut avoir 500m<sup>2</sup> de terrain, ce qui est rare sur Herblay et quasi impossible dans ce quartier des Bournouvières
- Autre phénomène contradictoire au sein de cette zone : le lotissement Nexity 2015 possède un espace pleine terre le plus grand de la zone (très supérieur au 25% requis par UR2) mais possède les logements les plus petits !
- D'un point de vue chronologique, on peut noter que le lotissement le plus récent du quartier (Nexity 2015), obéit aux les mêmes règles que tous les autres lotissements de la ville (datant principalement des années 1990/2000) alors que la logique de construction n'est plus la même.

Nexity 2015 ce sont des petites maisons sur des terrains plutôt grands >300m<sup>2</sup> alors que les lotissements des années 1990/2000 qui sont des grandes maisons sur des terrains plutôt petits <300m<sup>2</sup>.

Tous ces lotissements sont en zone UR2, sans exceptions alors qu'il y a 30 ans d'écart de logique de construction. Les résidents du lotissement Nexity 2015 sont donc injustement pénalisés.

- En général 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, devient 15m<sup>2</sup> de surface habitable, placée devant une pièce qu'elle rend borgne. Cela signifie qu'avec 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cela n'est pas suffisant pour créer une vraie pièce à part. Pour ce faire, il faudrait 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et ainsi avoir l'espace de créer un accès puis ladite pièce.
- Si on regarde ce périmètre sur le chemin de Conflans, on constate que certaines maisons (rue des galiotes, rue du moulin à pommes) sont en UR2 alors que des maisons limitrophes ayant le même style architectural sont en UR1. Si jamais l'écart de contraintes entre UR1 et UR2 n'était pas si défavorable à UR2, certains riverains ne tenteraient pas de faire requalifier le zonage de leur terrain (voir enquête publique 2019 et 2021). Une règle plus équilibrée entre les 2 zones éviterait tout débat.

### 9. Analyse du quartier des Bournouviers (voir carte+photos) :

Si on prend le périmètre défini en préambule, et après discussion avec plusieurs résidents de ces logements, il apparaît les différences de traitement suivants :

- Sur ce périmètre, qui est étendu et représentatif, on constate que 90% de ce quartier sont classés en zone UR2
- Nous pouvons diviser des Bournouviers en 7 sous-quartiers bien distincts
- Ces 7 sous-quartiers montrent les inégalités suivantes :
  - ✓ Tous sont obéissent aux mêmes règles d'extension UR2 mais un sous-quartier en particulier a un ratio m<sup>2</sup> habitable/Unité foncière le plus faible de tous les Bournouviers.
  - ✓ Il est possible au Bournouviers d'avoir une maison de 80m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain 300m<sup>2</sup> (sous-quartier Nexity 2015) et une maison de 160m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain (sous-quartier 6). Cet écart est excessivement déséquilibré. Cela crée des inégalités sociales : comment justifier que dans une même zone et dans le même quartier pour une superficie de terrain comparable et intermédiaire, il peut y avoir quasiment le double de surface habitable ?
  - ✓ La surface habitable de tous les anciens lotissements, même ceux datant des années 1980 est potentiellement plus importante que celle du quartier le plus récent.
  - ✓ Pour un seul sous-quartier, l'architecture des maisons rend impossible l'aménagement des combles. En effet, ce sont les seules qui possèdent des toits plats vs toits double pans pour tous les autres logements.
  - ✓ Pour un seul sous-quartier, son positionnement rend impossible la construction de sous sol enterré, ce qui n'est pas le cas de nombreuses maisons UR2 du quartier situé au Nord du chemin de Conflans.
  - ✓ Le sous-quartier le plus pénalisé en termes de m<sup>2</sup> habitable est celui qui possède une architecture est la plus facile à agrandir de par sa forme cubique

- ✓ La différence de style esthétique entre celui des maisons du sous-quartier 6 (Allée des Bournouviers, rue des Galiotes, rue du moulin à pommes...) qui sont en UR2 et celles adjacentes en UR1, n'est pas incontestable

### En conclusion :

Tous les logements de ce quartier des Bournouviers peuvent non seulement bénéficier de l'aménagement de leurs combles (min 40m<sup>2</sup> à récupérer) + transformer une partie de leur garage en habitation pour ceux qui ont un garage double (min 10m<sup>2</sup> à récupérer) + les 20 m<sup>2</sup> extensible du PLU 2019 (sans compter, ceux qui ont un sous sol enterré).

La seule et unique exception est cette enclave, située tout au bout du chemin de Conflans, le sous-quartier Nexity 2015, qui cumule à lui seul la quintuple peine : zonage de loin le plus contraint de la ville (UR2) + seule zone qui a des contraintes sur les constructions anciennes + maison de base les plus petites du quartier (80m<sup>2</sup>) + absence de comble + absence de sous-sol. Alors que les terrains sont plus grands en moyenne.

**10. Proposition de modification du PLU :** les parents du quartier ne souhaitent pas une trop grande urbanisation mais un urbanisme raisonnable. Il paraît juste de partir du PLU 2019 et d'y ajouter 1 chambre en plus de 10m<sup>2</sup>, qui correspondrait à l'espace télétravail 2023. La proposition serait la suivante :

« Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), augmentée de 5% de la superficie du terrain, dans la limite de 35 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, un minimum de 30 m<sup>2</sup> est autorisé pour les terrains supérieurs à 300m<sup>2</sup>, sinon le minimum de 20m<sup>2</sup> s'applique. »)

Une autre alternative serait de donner suite à l'idée du riverain, soumise lors de l'enquête publique 2019 : pouvoir faire une 2<sup>e</sup> fois une extension minimum de 20 m<sup>2</sup>

« Pour les extensions des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019), augmentée de 5% de la superficie du terrain, dans la limite de 35 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, un minimum de 20 m<sup>2</sup> est autorisé quel que soit la superficie du terrain. Il est possible de faire ce minimum de 20m<sup>2</sup> une deuxième fois. »)

### 11. Analyse de la proposition :

- Petits terrains : les terrains de <300m<sup>2</sup> pourrait agrandir de 20m<sup>2</sup> (idem aujourd'hui)
- Taille intermédiaire : les terrains entre 300 et 600 m<sup>2</sup> pourraient agrandir 30m<sup>2</sup> (seul changement)
- Grand terrains : les terrains entre 600 et 700m<sup>2</sup> pourraient agrandir jusqu'à 35m<sup>2</sup> (idem aujourd'hui)

=> On est en cohérence avec le PLU actuel. C'est PLU actuel + 1 bureau pour les terrains de taille intermédiaires. Nous sommes pour un urbanisme maîtrisé et raisonnable. Ces 10m<sup>2</sup> sont un véritable compromis : c'est un chiffre argumenté qui a pour vocation à créer un espace utile.

=> 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne devient que 23m<sup>2</sup> de surface habitable. Nous ne parlons pas de surfaces extravagantes.

Si on prend l'exemple du sous-quartier Nexity 2015, les logements n'atteindraient au maximum que de  $80+23=103\text{m}^2$  habitable, bien loin des standards du quartier (120/140 m<sup>2</sup>)

=> Cette règle ne change en rien le fond du PLU actuel : il conserve l'exception UR2, ne modifie pas le maximum des 35m<sup>2</sup> et reste sélective car autorise cette souplesse seulement à partir d'un seuil minimum d'unité foncière

=> Le fait d'accorder cette modification n'entraînera ni sur-urbanisation ni déformation du quartier. Pour preuve depuis la mise en place de PLU 2019, nous n'avons pas assisté à une prolifération des extensions dans ce quartier. Tout le monde n'a pas les moyens financiers de le faire et certaines configurations de terrain ne le permettent pas toujours. Le fait de mettre un montant plancher d'unité foncière avec "minimum 300m<sup>2</sup>" permet de ne pas autoriser ces 30m<sup>2</sup> à des petits terrains.

=> Cette souplesse de 30m<sup>2</sup> est totalement conciliable avec la définition des logements UR2 (Page 117 du PLU : "Les objectifs recherchés sont la préservation des qualités résidentielle actuelles. La forme urbaine actuelle des quartiers doit être maintenue"), ces 10m<sup>2</sup> supplémentaires ne peuvent pas remettre en cause l'harmonie de l'ensemble

=> Cette règle répond aux enjeux présents et futurs de l'évolution des modes de vie en 2023

Il donnera plus de souplesse à ceux qui peuvent le faire dans de bonnes conditions et qui en ont vraiment besoin. Cela permettra aussi d'afficher une règle plus juste auprès de tous les habitants de la ville.

UF = Unite fonciere

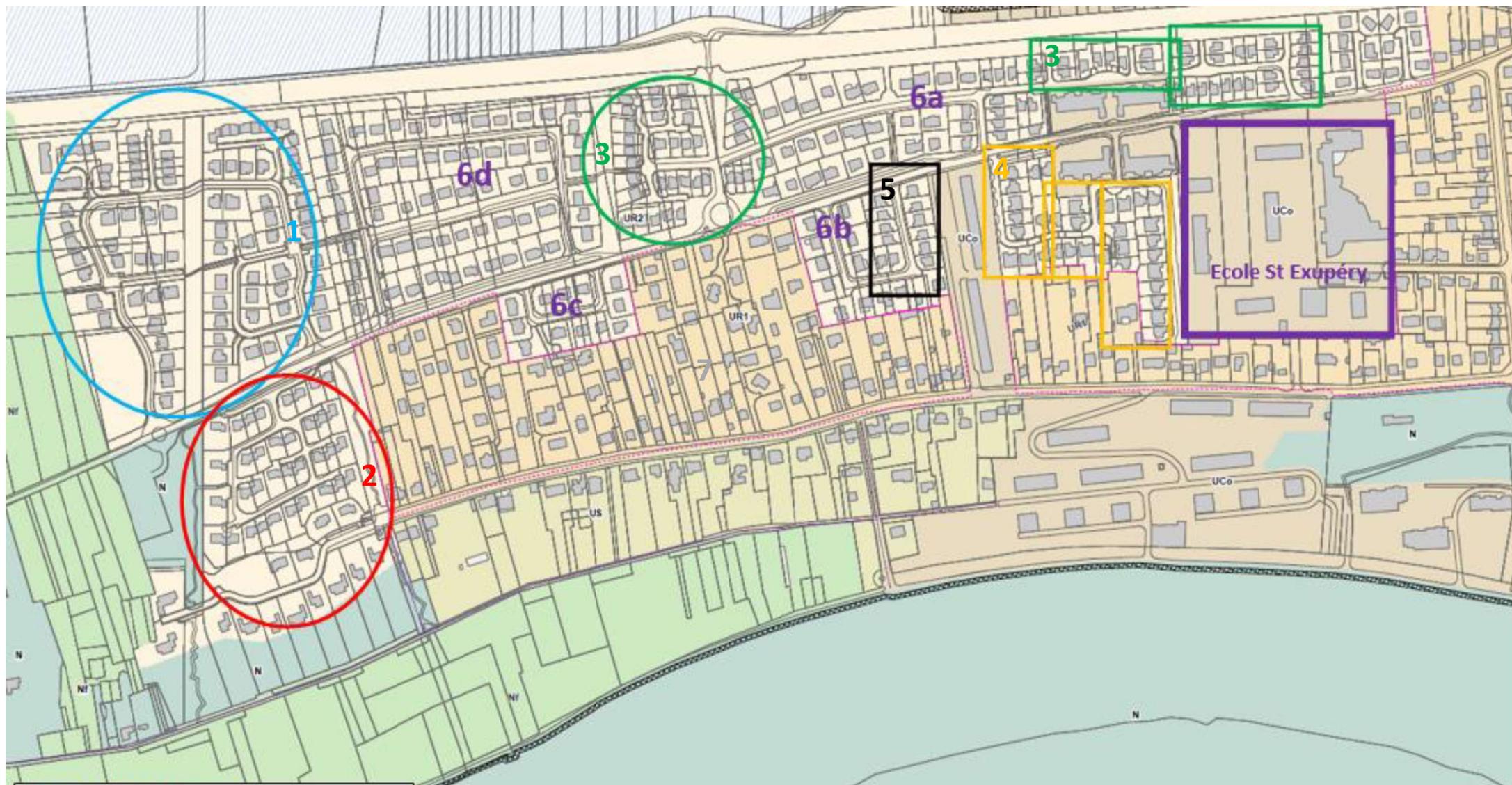
Defavorable vs neuf

## Tableau de comparaison des 9 zones de la ville d'Herblay

Page	Zone	Quartier	Emprise au sol		Espace pleine terre		En retrait vs limite separative (voisin)		En limite separative	En retrait vs Voie publique
			Construction neuve	Construction ancienne	Construction neuve	Construction ancienne	Distance fenetre	Distance mur	Contraintes	Distance Alignement
13	UCV	Tournade, centre ville commerces	"Il n'est pas fixé de regles" = pas de limite	"Il n'est pas fixé de regles" = pas de limite	20% UF	20% UF	5m	3m	Possible dans la Bande des 20m	5m
41	UCVR	Hotel de ville=>Gare	Total = 40% unite fonciere	"Il n'est pas fixé de regles" = pas de limite	20% UF	20% UF	5m	3m	Aucune	Aucune
65	UCO	Micro quartiers epars (centre ville, cailloux gris, tartres)	Aucune precision	+10% du batiment existant ou 20m2	30% UF	20% UF	8m si H>=8m 4m si H<8m	8m si H>=8m 4m si H<8m	Possible si H max =3,5m	5m
88	UR1	Grande partie de la ville dont des enclaves dans le quartier des Bournouviers	Total = 35% UF	Total = 35% UF	45% UF	45% UF	6m	4m	Possible si H max =3,5m et largeur terrain >=16m	5m
			L'emprise au sol par bâtiment isolé est limitée à 200 m².							
119	UR2	Beaucoup plus petit que UR1 (les ex residences). Toutes les maisons du chemin de conflans	Total = 40% UF	20m2 ou +5%UF (max 35m2)	35% UF	25% UF	5m	3m	Possible si H max =3,5m	Aucune
141	US	Coteaux de seine	Total = 25% UF	Total = 25% UF	65% UF	65% UF	8m	4m	Pas possible	5m
168	UE	zone economique (copistes, zone proche eragny)	Total = 60% UF	Total = 60% UF	20% UF	20% UF	6m	4m	Possible si H max =3,5m	6m
187	UF	Beauregards	Total = 60% UF	Total = 60% UF	20% UF	20% UF	Aucune	Aucune	Aucune	Aucune
201	UK1	Gens du voyages	Total = 35% UF	Total = 35% UF	30% UF	30% UF	5m	3m	Au moins 1 cote en retrait	5m
	UK2	Gens du voyages	Total = 35% UF	20m2	35% UF	25% UF	5m	3m	Possible si H max =3,5m	5m
	UK3	Gens du voyages	Total = 10% UF	Total = 10% UF	30% UF	30% UF	5m	5m	Pas possible	5m

## Tableau de comparaison avec 5 communes de l'agglomération + Conflans

Page	Zone	Quartier	Emprise au sol	
			Construction neuve	Construction ancienne
	UA	Cormeilles	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet	Idem
	UB	Cormeilles	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.	Idem
	UD	Cormeilles	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet	Idem
	UE	Cormeilles	Sans objet.	Idem
	UH	Cormeilles	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.	Idem
	UA	La Frette	Non réglementé	Idem
	UE	La Frette	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.	Idem
	UG	La Frette	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.	Idem
	UH	La Frette	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.	Idem
	UA	Conflans	Non réglementé	Idem
	UB	Conflans	Non réglementé	Idem
	UE	Conflans	Les emprises bâties ne dépasseront pas 80% de la surface du terrain	Idem
	UL	Conflans	Non fixé.	Idem
	UCV	Pierrelaye	L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie totale du terrain	Idem
	UR	Pierrelaye	L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain.	Idem
	UB	Beauchamp	L'emprise maximale des constructions est fixée à 50%.	Idem
		Bessancourt	Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables. d'augmenter de plus de 50 % la surface de planchers existante	Idem



- 1. KAUFMANN 2009
- 2. NEXITY 2015
- 3. KAUFMAN années 1980
- 4. KAUFMAN années 1990
- 5. Rue des Galiotes 2008 ?
- 6. Divers (6a,6b,6c,6d)

7. UR1

# Observations sur orientations du P.A.D.D

→ L'O.A.P Patrimoine -

objet : préservation du mur d'enceinte

La préservation des portions du mur encore existantes, associée à une matérialisation de son tracé initial répondrait aux orientations affichées du Projet soumis à enquête publique. à savoir :

1) Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité des sites au fort agrément, notamment Paysager et Touristique.

2) Renforcer l'identité du cœur de Ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bouc rural

→ Pour ce faire, il serait souhaitable que le tracé de ce mur d'enceinte du XVI<sup>e</sup> siècle, identifié sur plan à ce jour par le service de l'urbanisme soit complété par la prise en compte des données du Plan ayant été récemment déposé à ce service, par M. Daniel Hennequin Président du Comité des Sages de la Ville. Le tracé a pu être reconstitué à partir des écrits d'auteurs locaux, par l'association culturelle "Regards sur Herblay".

Nota : Des pans de murs plus ou moins conséquents subsistent comme suit :

- 1) rue de Francœurville
- 2) Sente de la garenne
- 3) chemin de Montigny
- 3) Sente des cotes de La Trette
- 4) Dompasse
- 5) rue de La Croise
- 5) rue Erselie Létu
- 6) Alentours ancien Cimetière

Merci de votre Attention

M. Claude Cotrel 8bis rue de la Paix



Pdt de "Regards sur Herblay"

4/32 PH

## BROUSSE Lucie

---

**De:** PILOU - SESE <[REDACTED]>  
**Envoyé:** vendredi 7 juillet 2023 12:33  
**À:** Enquête Publique  
**Objet:** PRISE ENCOMPTE ERREUR MATERIELLES - AI258/AI457 - PAYEN  
**Pièces jointes:** 9-recensement-et-donnees-agricoles-90.pdf

Bonjour,

Suite à notre entretien ce jour sur le sujet de notre parcelle classée en espace EPR, veuillez trouver ci-joint le document de prise de connaissance de la préfecture du Val d'Oise lors de l'établissement du PLU en 2019



Parcelle AI258 / Ai457 52 chemin de l'épinemerie 95220 Herblay sur Seine

Cette modification demandé, à savoir le déclassement total de la parcelle AI258 identifiée en Espace Paysagé Remarquable peut entrée dans la catégorie des erreurs matérielles à modifier, la préfecture n'ayant pas considérée notre terrain en espace forestier.

En vous remerciant.

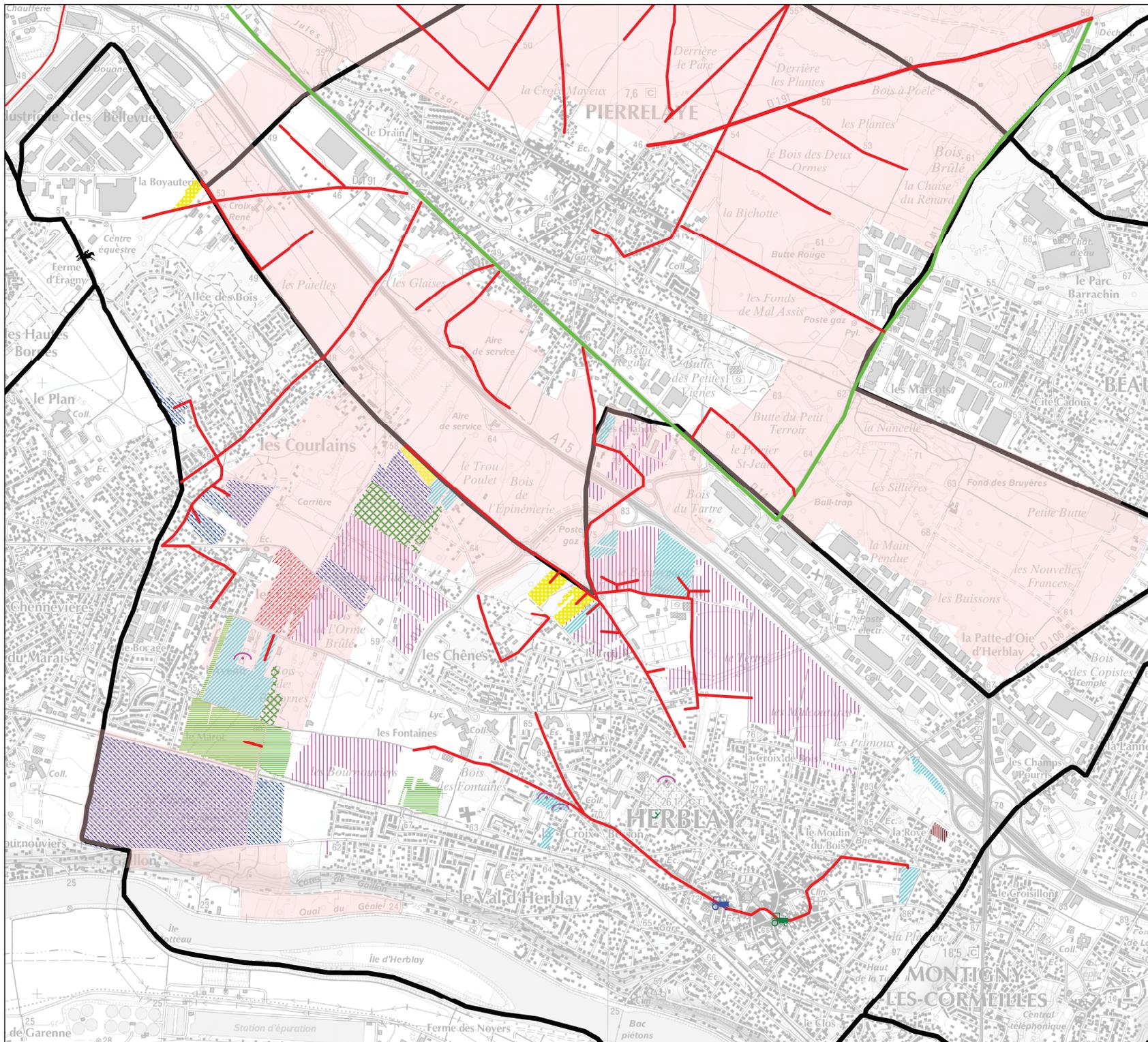
Florian Payen  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**PORTER A CONNAISSANCE**

**HERBLAY**

**SCHEMA FONCTIONNEL  
DE  
L'ACTIVITE AGRICOLE**

Auteur : DDT95/SAFE/PEN/Maritza BANBUCK  
Source : SAFE/PEAFC-Terrain  
Date : MARS 2016



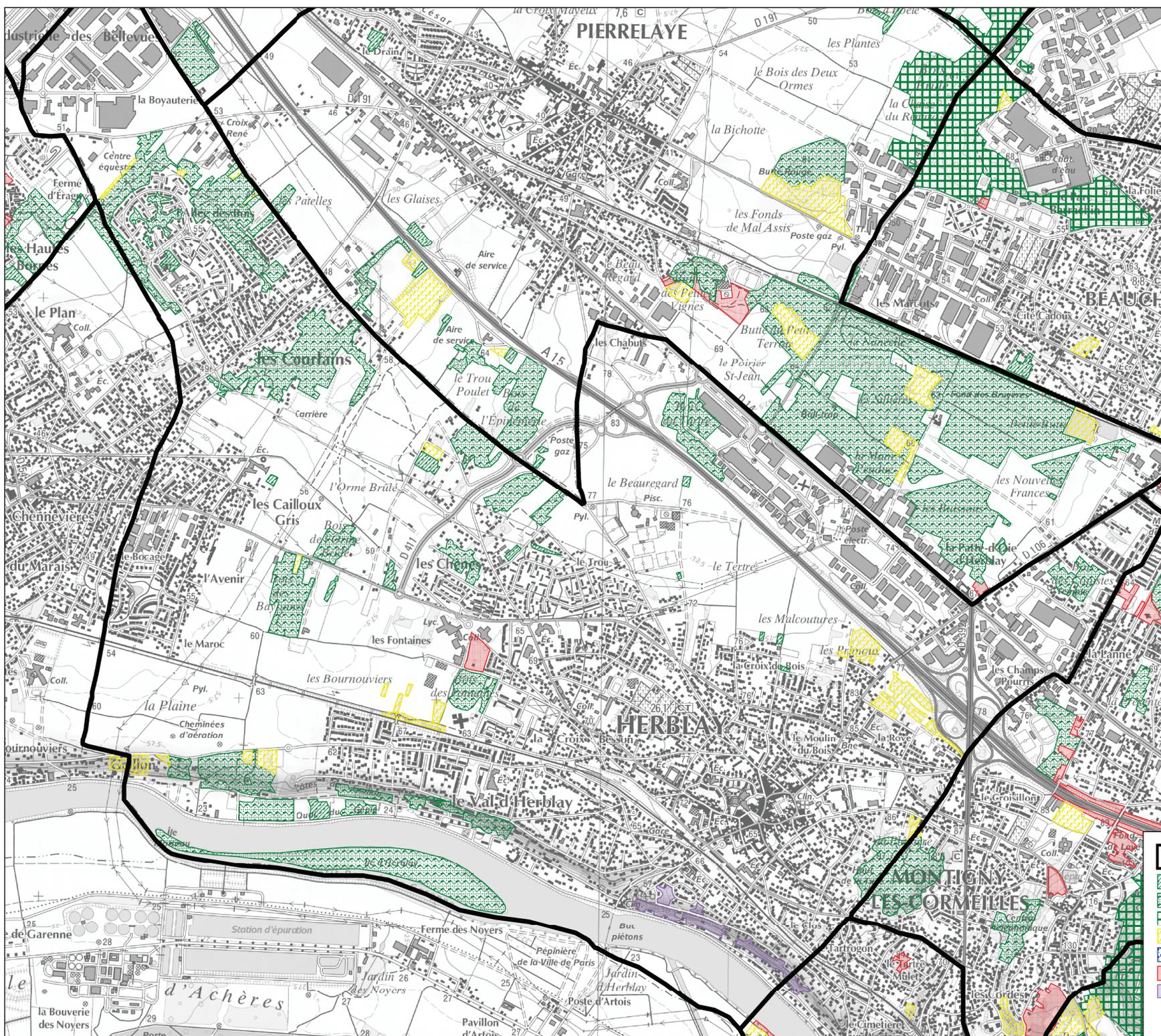
-  Limite communale
-  Périmètre régionale d'intervention foncière
- Sièges exploitation**
  -  Exploitant N°4
  -  Exploitant N°6
- Parcelles agricoles PAC 2014**

 Exploitant N°1	 Exploitant N°5
 Exploitant N°2	 Exploitant N°6
 Exploitant N°3	 Exploitant N°7
 Exploitant N°4	 Exploitant N°8
- Bâtiments agricoles**
  -  Serre
- Centres équestres**
  - 
- Circulation des engins agricoles**
  -  Rd : circulation importante
  -  Route/chemin communal : circulation moyenne
  -  Route/chemin communal : circulation importante
  -  Chemin d'exploitation : circulation moyenne
  -  Chemin d'exploitation : circulation importante
  -  Zones de difficultés majeures

**PORTER A CONNAISSANCE**

**HERBLAY**

**CARTE DES  
MASSIFS BOISES**



Auteur : DDT95/SAFE/PEN/M. DAEDEN  
Source : SAFE/PEAFC-Terrain  
Date : MARS/AVRIL 2016

-  Limite communale
-  Massif inférieur à 1ha
-  Massif d'une superficie comprise entre 1 et 99 ha
-  Massif d'une superficie supérieure ou égale à 100ha
-  Friche en voie de boisement
-  Haie
-  Parc
-  Parc et jardin soumis à autorisation de défrichement

## **BROUSSE Lucie**

---

**De:** Dominique Guillot <[REDACTED]>  
**Envoyé:** lundi 10 juillet 2023 22:38  
**À:** Enquête Publique  
**Objet:** Enquête publique sur le projet de modification du PLU d'Herblay-sur-Seine

A l'attention de Monsieur Philippe ZELLER, Commissaire-enquêteur

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme de la ville d'Herblay-sur-Seine, et suite à notre rencontre du 7 juillet lors de votre permanence en mairie, je me permets de vous signaler les erreurs suivantes figurant dans le document « Règlement après modification ». Elles concernent la liste du patrimoine bâti identifié.

- Page 316, notice 47 : l'adresse de l'ancienne école privée Jeanne d'Arc est erronée. Elle n'est pas située au 1 rue du Val, mais au 1 rue Jean XXIII.

- Page 319, notice n° 75 : dans la colonne « Particularité remarquable », il est indiqué « cf élément repéré n° 50). Auparavant le n° 50 correspondait bien au « Château-manoir » dont le numéro 75 constitue les dépendances. Mais la numérotation ayant été modifiée, ce château est maintenant enregistrée sous le numéro 94 et non plus 50.

\_ Page 321, notice n°94 : il y a une erreur dans l'adresse. 5 place du Lieutenant Loucher s'écrit en réalité 5 place du Lieutenant Louchet.

En vous remerciant par avance de bien vouloir prendre mes remarques en considération, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes sincères salutations.

Mme Dominique GUILLOT  
[REDACTED]