

DEPARTEMENT DU VAL d'OISE (95)

-----  
COMMUNE d'HERBLAY-SUR-SEINE  
-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION (« ADAPTATION  
N°3 ») DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HERBLAY-SUR-SEINE

14 juin au 17 juillet 2023  
-----

Arrêté n° A23J050 du 23 mai 2023 de Monsieur le Maire d'Herblay-sur-Seine  
prescrivant l'enquête publique  
Enquête publique n° E23000032/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise  
-----

COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

PHILIPPE ZELLER, MINISTRE PLENIPOTENTIAIRE HORS CLASSE (R)



*Paul Louchet (1854-1936), Maire d'Herblay (1887-1890) : Bords de Seine à Herblay.*

## Sigles

Ae	Autorité environnementale
ALUR	(Loi pour) l'Accès au logement et un urbanisme rénové
CAVP	Communauté d'agglomération Val Parisis
EPFIF	Établissement public foncier d'Ile-de-France
EPR	Espace paysager remarquable
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PDA	Périmètre délimité des abords
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPA	Personnes publiques associées
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
PUP	Projet urbain partenarial
PVSO	Procès-verbal de synthèse des observations
RLPI	Règlement local de publicité intercommunal
SEDIF	Syndicat des eaux d'Ile-de-France
SIAAP	Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDRIF	Schéma directeur de la Région Ile-de-France

## Présentation de la structure d'ensemble et du plan du rapport.

### Structure du rapport.

L'enquête publique relative à la modification (« Adaptation n°3 ») du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Herblay-sur-Seine (Val-d'Oise) s'est tenue du mercredi 14 juin 2023 au lundi 17 juillet 2023.

Le présent rapport, qui rend compte de l'organisation, de la tenue et des conclusions de cette enquête, est structuré en quatre parties et complété par le procès-verbal de synthèse des observations et ses annexes.

La **Partie A** rappelle de manière concise ce qu'est une enquête publique et plus précisément qui en sont les acteurs, ce que sont un plan local d'urbanisme et sa structure, et ce que sont les procédures d'évolution d'un tel plan. Chacune de ces trois rubriques comporte une partie « Généralités » puis une partie « Applications aux cas de la présente enquête publique et au PLU d'Herblay-sur-Seine ».

La **Partie B** décrit les modalités d'organisation de la présente enquête et son déroulé, puis la structure et le contenu du dossier d'enquête proprement dit tel qu'il a pu être consulté par les personnes publiques associées et le public.

La **Partie C** rend compte de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête, qu'elles aient été formulées par les personnes publiques associées, par le public ou par le commissaire enquêteur, ainsi que des observations que la Mairie a apportées en réponse. Elle s'appuie pour ce faire sur le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO), tel qu'il a été remis le mardi 25 juillet 2023 à la Mairie par le commissaire enquêteur puis complété le vendredi 28 juillet 2023 par les réponses de la Mairie.

La **Partie D** présente l'analyse, les conclusions motivées et l'avis final du commissaire enquêteur.

Le **procès-verbal de synthèse des observations** est distinct du rapport proprement dit, mais annexé à celui-ci pour des raisons pratiques. Il est complété par trois annexes : mesures de publicité presse et affichage; avis des personnes publiques associées; registre d'enquête publique.

**Sept annexes**, dont quatre relatives à la préparation de l'enquête publique et les trois citées au paragraphe précédent, sont au total jointes au rapport dans son ensemble.

Selon les règles fixées par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise à compter de 2023, l'ensemble constitué par le rapport, le PVSO et les annexes est présenté sous forme exclusivement dématérialisée.

## Plan du rapport.

### p.8 **Partie A.**

#### p.8 A1. L'enquête publique et ses acteurs

p.8 A1.1. Les acteurs d'une enquête publique.

p.9 A1.2. Application à la présente enquête publique.

#### p.10 A2. Le plan local d'urbanisme et sa structure.

p.10 A2.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.

p.12 A2.2. Application au PLU de la commune d'Herblay-sur-Seine.

#### p.18 A3. L'évolution d'un plan local d'urbanisme.

p.18 A3.1. Les modalités d'évolution du plan local d'urbanisme.

p.19 A3.2. Application au PLU de la commune d'Herblay-sur-Seine.

### p.21 **Partie B.**

#### p.21 B1. Modalités d'organisation de la présente enquête publique.

p.21 B1.1. Saisine préalable de la Mission régionale d'autorité environnementale.

p.22 B1.2. Dispositions préalables à l'enquête publique.

p.23 B1.3. Déroulé de l'enquête publique.

p.26 B1.4. Dispositions postérieures à l'enquête publique.

#### p.26 B2. Objectifs et contenu de la présente modification du PLU.

p.26 B2.1. Les six objectifs de la présente modification du PLU.

p.27 B2.2. Les composantes du PLU impactées par la présente modification.

p.29 B2.3. La composition du dossier de la présente enquête publique.

p.31 B2.4. Examen des six objectifs de la modification du PLU.

p.31 B2.4.1. L'ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la CAVP pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

p.33 B2.4.2. La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

p.37	B2.4.3. L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
p.38	B2.4.4. La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.
p.40	B2.4.5. La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du Plan de gestion des risques d'inondation.
p.41	B2.4.6. La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.
p.45	<b>Partie C.</b>
p.45	C1. Avis des personnes publiques associées.
p.45	C1.1. Recueil des avis des personnes publiques associées.
p.47	C1.2. Avis des personnes publiques associées qui ont répondu.
p.49	C1.3. Tableau récapitulatif par thèmes des avis des personnes publiques associées.
p.50	C2. Avis et observations du public.
p.50	C2.1. Modalités de recueil des avis et observations du public.
p.50	C2.2. Observations orales recueillies lors des permanences au siège de l'enquête publique.
p.56	C2.3. Observations recueillies sur l'adresse mail dédiée <a href="mailto:enquetepublique@herblay.fr">enquetepublique@herblay.fr</a> .
p.58	C2.4. Observations recueillies sur le registre papier en mairie.
p.59	C2.5. Observations recueillies par lettre ou envoi de documents par La Poste.
p.60	C3. Tableau récapitulatif des avis et observations recueillis classés par thèmes.
p.60	C4. Analyse synthétique des avis et observations recueillis, classés par thèmes. Questions posées à la Mairie.
p.60	C4.1 L'ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la CAVP pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.
p.64	C4.2. La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
p.66	C4.3. L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
p.68	C4.4. La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

- p.69 C4.5. La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du Plan de gestion des risques d'inondation.
- p.69 C4.6. La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.
- p.70 C4.7. Les observations faites hors l'objet de la présente modification du PLU.
- p.77 **Partie D.**
- p.77 D1. Avis sur l'organisation générale et le déroulement de l'enquête.
- p.79 D2. Analyse des observations et remarques recueillies sur chacun des six objectifs de la présente modification du PLU (ainsi que sur certaines questions ne relevant pas directement de cette modification).
- p.79 D2.1 L'ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la CAVP pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.
- p.81 D2.2. La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
- p.83 D2.3. L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- p.85 D2.4. La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.
- p.86 D2.5. La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du Plan de gestion des risques d'inondation.
- p.86 D2.6. La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.
- p.87 D2.7. Les observations faites hors l'objet de la présente modification du PLU.
- p.88 D2.8. Observations ponctuelles (corrections).
- p.89 D3. Conclusions motivées et avis final.
- p.93 **Procès-verbal de synthèse des observations.**

## **Annexes.**

Annexe 1 Avis conforme AKIF-2023-043 du 30 mars 2023 de la Mission régionale d'autorité environnementale concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine.

Annexe 2 Délibération 2023/072 du 13 avril 2023 du Conseil municipal ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme.

Annexe 3 Décision E23000032/95 du 15 mars 2023 du président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise de désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine.

Annexe 4 Arrêté municipal A23J050 du 23 mai 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme.

Annexe 5 Mesures de publicité Presse et affichage.

Annexe 6 Avis des personnes publiques associées.

Annexe 7 Registre d'enquête publique.



## Partie A

Sont ici rappelés de manière concise :

- ce qu'est une enquête publique et, plus précisément, qui en sont les acteurs;
- ce que sont un plan local d'urbanisme et sa structure;
- ce que sont les procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme.

Chacune de ces trois rubriques comporte une partie « Généralités » puis une partie « Applications aux cas de la présente enquête publique et au PLU d'Herblay-sur-Seine ».

### A1. L'enquête publique et ses acteurs.

#### A1.1. Les acteurs d'une enquête publique.

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

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

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

- **Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête.** Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.

- **L'autorité organisatrice de l'enquête.** C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. C'est à l'autorité organisatrice de l'enquête que le commissaire enquêteur remet l'original de son rapport et de ses conclusions motivées; l'autorité organisatrice doit mettre ces deux documents à la disposition du public pendant un an. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la même entité, en l'occurrence le maire.

- **Le président du Tribunal administratif.** Il désigne un commissaire enquêteur à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête. Il est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber

l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur et il en évalue le contenu.

- **Le commissaire enquêteur** chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations (souvent abrégé en « PVSO ») du public, et le porteur de projet produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du projet et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet.

- **Le public participant à l'enquête.** Acteur majeur de l'enquête, le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement requis avant que ne débute l'enquête.

#### A1.2. Application à la présente enquête publique.

Dans le cas de la présente enquête publique, portant sur la modification (dite « Adaptation n° 3 ») du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine :

- Le responsable du projet, soit, en substance, de la modification du PLU, est la **Mairie d'Herblay-sur-Seine**. Par délibération n°2023/072 du 13 avril 2023, le Conseil municipal a décidé de soumettre le projet de modification du PLU à enquête publique sans évaluation environnementale.

- L'autorité organisatrice de l'enquête est également la **Mairie d'Herblay-sur-Seine**. Par courrier du 26 avril 2023, le maire a sollicité du président du Tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur.

- Le président du Tribunal administratif est le **président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise**.

- Le commissaire enquêteur, désigné le 15 mai 2023 par le président du Tribunal administratif, est **Monsieur Philippe Zeller**, inscrit sur la liste départementale Hauts-de-Seine d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2023.

- Le **public** est invité à participer à l'enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles. Parallèlement au « public », l'avis de trente-et-une personnes publiques associées a été sollicité.

## A2. Le plan local d'urbanisme et sa structure.

### A2.1. La structure d'un plan local d'urbanisme.

*Cadrage juridique : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'Environnement; articles L.101-1 à L.101-3, L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'Urbanisme.*

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

Les plans locaux d'urbanisme créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie...

Le plan local d'urbanisme fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme comprend :

- un [rapport de présentation](#);
- un [projet d'aménagement et de développement durables \(PADD\)](#);
- des [orientations d'aménagement et de programmation \(OAP\)](#);
- un [règlement](#);
- des [annexes](#);
- des [plans de secteurs](#).

Le [rapport de présentation](#) est un document complet d'exposé des diagnostics, objectifs, dynamiques et choix d'orientations. Il expose notamment les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement. Il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation du plan. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le [projet d'aménagement et de développement durables \(PADD\)](#), qui doit être un document relativement court, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement,

d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans des documents graphiques. Les OAP peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou réaménager. Elles peuvent comporter des échéanciers prévisionnels, par exemple d'ouverture à l'urbanisation de secteurs à urbaniser ou de réalisation d'équipements. Elles peuvent concerner des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser.

**Le règlement** est un document opposable aux tiers. Il s'impose en termes de conformité. Il définit les règles applicables, en conformité avec le PADD, à l'intérieur des zones urbaines (zones U), des zones à urbaniser (zones AU), des zones agricoles (zones A), des zones naturelles et forestières (zones N). Il comprend généralement un document écrit et des documents cartographiques. Ces derniers délimitent les zones U, AU, A et N, mais également les éléments de paysage, l'espace boisé classé, les zones inondables et les emplacements réservés.

**Les annexes** sont informatives, sous forme de documents graphiques, de schémas ou de textes incluant tout ou partie des documents mentionnés aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'Urbanisme (ainsi des servitudes d'utilité publique).

Il convient enfin de rappeler que la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré le transfert automatique de la compétence en matière de PLU aux communautés de communes et communautés d'agglomération à compter du 27 mars 2017, sauf si, dans les trois mois précédant ce terme, 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.

## A2.2. Application au PLU de la commune d'Herblay-sur-Seine.

Source : *PLU détaillé de la commune d'Herblay-sur-Seine* sur site [Urbanisme : PLU et démarches - Herblay-sur-Seine \(herblaysurseine.fr\)](http://Urbanisme : PLU et démarches - Herblay-sur-Seine (herblaysurseine.fr))

a) La Communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP), à laquelle appartiennent Herblay-sur-Seine et quatorze autres communes<sup>1</sup> a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015. La compétence en matière de PLU ne lui a pas été transférée et il n'existe donc pas de plan local d'urbanisme intercommunal tel qu'il pourrait être envisagé selon la loi ALUR de 2014.

La CAVP ne s'est pas dotée non plus d'un Schéma de cohérence et d'organisation du territoire (SCOT). En conséquence, le seul document avec lequel le PLU d'Herblay-sur-Seine doit être compatible est le SDRIF (Schéma directeur de la Région Ile-de-France), dont la révision, en cours, imposera, le moment venu, une révision du PLU d'Herblay-sur-Seine.

La CAVP est en revanche dotée d'un Programme local de l'habitat intercommunal qui s'applique à Herblay-sur-Seine. Le PLU de la commune ne tient donc pas lieu de Programme local de l'habitat.

b) Si le premier PLU d'Herblay-sur-Seine a été adopté en 2006, la version actuelle est le fruit d'une profonde révision décidée en 2015 et achevée en 2019. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2020, d'une modification en 2021 et de plusieurs actualisations (cf paragraphe A3.2. ci-dessous).

c) Le PLU détaillé, avant la présente modification.

Le plan local d'urbanisme, complet et détaillé, dont la version de base actuelle est présentée sur le site <https://www.herblaysurseine.fr/au-quotidien/urbanisme-plu-et-demarches/>, est donc aisément consultable notamment par l'ensemble de la population de la commune. On en retiendra ici quelques éléments de contexte et extraits (du rapport de présentation, du plan d'aménagement et de développement durables et des orientations d'aménagement et de programmation) éclairant les caractéristiques d'ensemble de la commune.

[Le rapport de présentation](#), dans sa partie « Diagnostic et état initial de l'environnement », décrit notamment l'évolution du village puis de la ville au fil du temps.

La constitution d'Herblay-sur-Seine semblerait remonter à l'époque mérovingienne, durant laquelle une importante nécropole fut constituée sur le site de l'actuelle église. Durant le Moyen-Âge, le territoire herblaysien est partagé entre trois seigneuries : les abbés de Saint-Denis, le chapitre de Notre-Dame de Paris et la famille Chaumont. De cette époque perdure la présence d'un mur d'enceinte à travers

<sup>1</sup> Beauchamp, Bessancourt, Cormeilles-en-Parisis, Eaubonne, Ermont, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye, Le Plessis-Bouchard, Saint-Leu-la-Forêt, Sannois, Taverny. La Frette-sur-Seine, Montigny-lès-Cormeilles et Pierrelaye sont limitrophes d'Herblay-sur-Seine.

l'ancien bourg. Herblay-sur-Seine est restée longtemps un village marqué par la culture de la vigne sur le coteau et la culture céréalière dans la Plaine de Pierrelaye. On remarque ainsi sur la carte de Cassini la présence de trois moulins sur le territoire d'Herblay. La vigne profitait notamment de la topographie avec un coteau exposé au sud (la culture de la vigne est à l'origine des armoiries de la commune sur lesquelles figurent trois serpes de vigneron). En outre, Herblay était un lieu de l'exploitation de carrières de plâtre et de pierres, les carrières ayant ensuite été converties jusque dans les années 1980 en champignonnières.

L'enveloppe urbaine du village rural n'évolue que très peu jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle. En effet, alors que la population du village était estimée en 1793 à un peu plus de 1 500 habitants, elle n'était que de 2 000 habitants au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

L'urbanisation d'Herblay-sur-Seine commence à se faire de manière assez importante au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suivant deux grandes orientations : sur les coteaux de la Seine, de grandes propriétés sont bâties, tandis que l'on commence l'urbanisation du plateau à partir du centre-bourg, vers l'ouest. Ces constructions se font de deux manières : il s'agit soit d'extensions en habitat pavillonnaire, soit au plus proche du centre-bourg par de petits immeubles de 4 à 5 étages.

La commune connaît une première période de forte croissance durant les années 1920 et 1930 ; la population communale double alors, passant de 2 900 habitants environ en 1921, à 5 800 habitants en 1936. On remarque un premier développement vers le nord, autour de la rue de Paris et la rue de la Marne, rejoignant la « Patte d'Oie » de manière linéaire. A l'ouest de la commune, des lotissements pavillonnaires sont alors construits au sud de l'actuel lotissement des Buttes Blanches, et au niveau du secteur des Cailloux Gris. Ces deux lotissements sont dès leur origine davantage reliés à Conflans-Sainte-Honorine que vers le centre-ville d'Herblay. Enfin, plus à l'est, l'urbanisation du secteur des coteaux est achevée sous forme de maisons individuelles.

Cependant, c'est après la Seconde Guerre Mondiale que la commune connaît la plus forte croissance de sa population, par la construction de logements collectifs en centre-ville, mais aussi de grands lotissements pavillonnaires. Alors que la population communale est estimée à 5 937 habitants en 1946, elle est de 12 264 en 1968, de 23 083 en 1999 et de 27 378 habitants en 2013. Cette croissance de la population est à mettre en lien avec la croissance des pôles d'emploi alentour, mais aussi avec la construction d'infrastructures de transport permettant à la commune d'être plus accessible ; c'est par exemple le cas de l'A15, dont la construction a été lancée en 1969 et réalisée dans les années 1970.

Jusque dans les années 1970, le développement pavillonnaire se poursuit de manière linéaire le long de la rue de Conflans, ou encore au niveau de l'avenue Foch. Parallèlement, cette période est également le moment de la construction des principaux ensembles de logements collectifs. Par ailleurs, il est construit un important secteur pavillonnaire à l'est du centre-ville. A l'ouest de la ville, apparaît le lotissement des Buttes Blanches, principalement constitué de pavillons groupés. Enfin, c'est à cette période qu'est constituée la zone d'activités de la Patte d'Oie, en remplacement du tissu pavillonnaire linéaire qui préexistait le long de l'actuelle RD14.

Durant le dernier quart du XX<sup>ème</sup> siècle, la majeure partie du développement urbain se fait sous la forme de lotissements pavillonnaires, que ce soit au nord ou à l'ouest de la ville même si d'autres constructions se font de manière plus diffuse. La zone d'activités du nord-ouest de la commune est construite durant les années 1980, tandis que le secteur de la Patte d'Oie est également développé. Une

opération d'ensemble complète le centre-ville avec notamment le marché, en lieu et place du parc d'une grande propriété.

Le développement urbain d'Herblay-sur-Seine s'est fait depuis le début des années 2000 quasi exclusivement par des opérations d'ensemble et par la construction dans le centre-ville d'immeubles de logements collectifs, accroissant la densité du centre-ville. Parmi les principales opérations d'ensemble, ont été construits les quartiers des Tartres, des Bournouviers, des Alouettes, ou encore le quartier des Femmes Savantes, constitué de pavillons groupés et de logements collectifs autour d'un parc. Très récemment celui des Bayonnes a également été l'occasion de la construction d'équipements comme la piscine intercommunale. Il est enfin à noter l'accélération de la densification pavillonnaire par des constructions en fond de parcelles et en cœur d'îlots.

Le rapport de présentation comporte également une deuxième partie dite « Justification des choix retenus » et une troisième partie dite « Évaluation environnementale ».

Le plan d'aménagement et de développement durables donne un aperçu d'ensemble du cadre de vie d'Herblay-sur-Seine.

Située à 20 kilomètres de Paris et aux portes de l'agglomération de Cergy-Pontoise, en limite des départements du Val-d'Oise et des Yvelines, la commune d'Herblay-sur-Seine s'étend sur 1 270 hectares<sup>2</sup> et regroupe près de 27 378 habitants (INSEE 2013)<sup>3</sup>.

La présence de la Seine au Sud-Ouest offre à Herblay-sur-Seine un ensemble paysager entre La Frette-sur-Seine et Conflans-Sainte-Honorine d'une grande beauté et constitue l'une des rares « fenêtres » naturelles ouvrant sur la boucle de Saint-Germain. Riche de ses espaces verts et naturels, la commune est traversée du nord au sud par le corridor écologique régional de la Plaine de Pierrelaye qui relie la forêt de Montmorency à la Seine et à la forêt de Saint-Germain.

Très étendu, le territoire herblaysien se compose d'un centre-ville dont la périphérie est principalement composée de secteurs pavillonnaires et de quartiers archipels plus éloignés situés à l'ouest et au nord-est de la commune (Cailloux gris, Courlains, Buttes Blanches, Copistes). La ville possède également plusieurs zones d'activités importantes permettant d'offrir une grande diversité d'emplois. Ainsi, la zone économique et commerciale de la Patte d'Oie d'Herblay-sur-Seine constitue un atout majeur de renommée régionale.

Historiquement, la ville s'est développée à la fois en préservant les quais de Seine et son centre-ville et en limitant la densification des nouveaux quartiers afin d'éviter la construction de grands

<sup>2</sup> La liste des communes du Val-d'Oise telle que donnée et actualisée sous Wikipedia mentionne une superficie de 12,74 km<sup>2</sup>. Herblay-sur-Seine vient en quinzième place des 184 communes du Val-d'Oise pour la superficie.

<sup>3</sup> Cette référence, en page 2 du PADD, date de 2013 ; à la page 14 du même document, la population est donnée à 28 274 habitants, soit environ 900 de plus en quatre ans. Mais comme le PADD n'a pas fait l'objet de modifications depuis la révision du PLU en 2019, ces chiffres ne reflètent plus la population légale d'Herblay-sur-Seine, qui s'élève à 31 747 au 1<sup>er</sup> janvier 2023. La densité est donc de 2492 habitants au km<sup>2</sup>. Herblay-sur-Seine vient en huitième place des 184 communes du Val-d'Oise pour la population.

ensembles. Ce développement raisonné a permis de faire perdurer une identité villageoise et d'offrir aux familles un cadre de vie très agréable.

Le PADD distingue ensuite cinq axes stratégiques :

. Axe 1 : valoriser l'attractivité de la ville, reconnue à l'échelle régionale pour sa qualité de vie et son dynamisme.

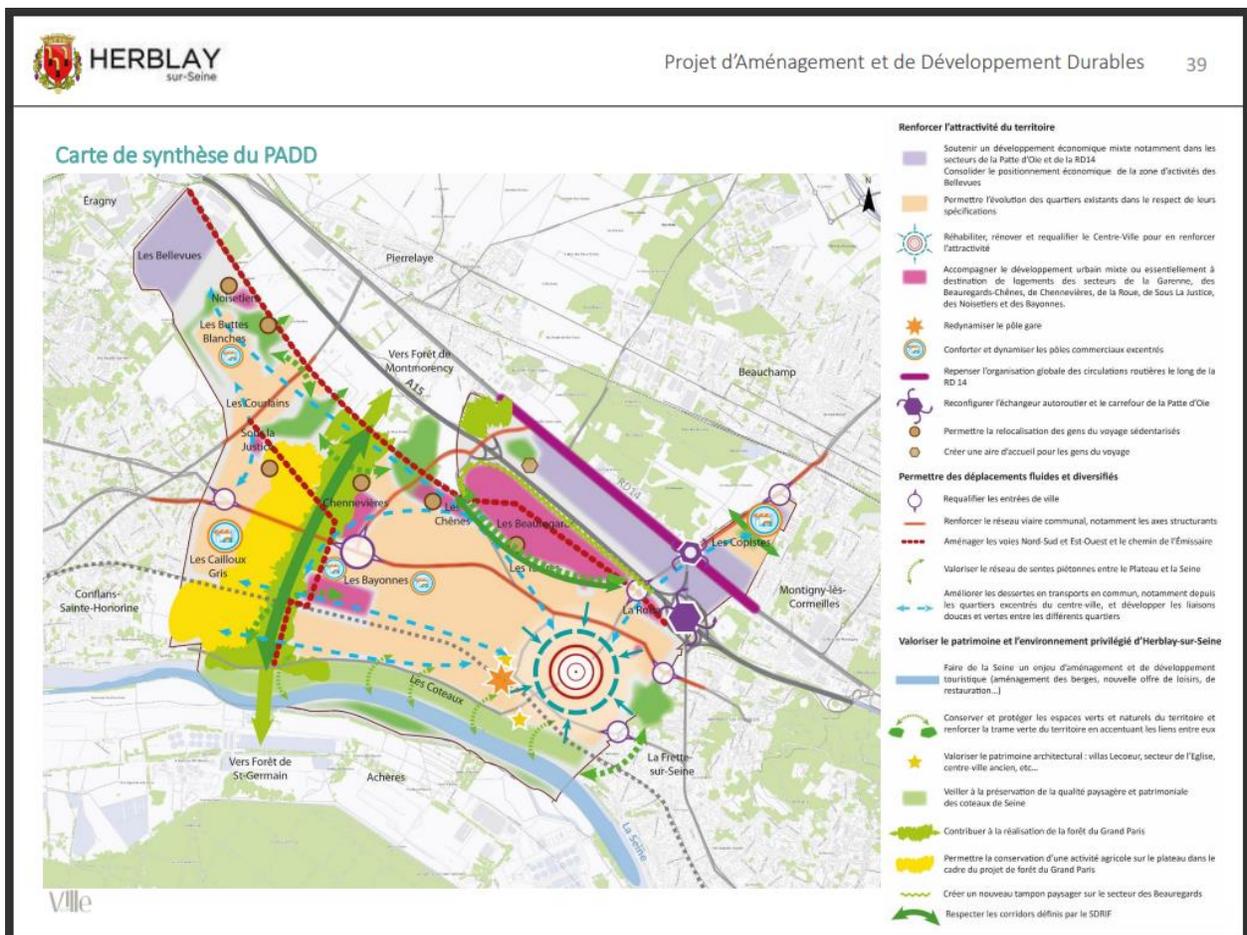
. Axe 2 : permettre un développement urbain harmonieux pour une ville attachée à son histoire et à la qualité de son cadre de vie.

. Axe 3 conforter la ville en tant que polarité commerciale et économique majeure.

. Axe 4 : mettre en œuvre un plan de déplacement urbain adapté à l'étendue du territoire et à son développement urbain.

. Axe 5 : renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire.

Un schéma d'ensemble résume graphiquement ces cinq axes.



Carte de synthèse du PADD figurant en dernière page du document.

Les cinq axes du PADD sont déclinés chacun en « Orientations stratégiques ». Au regard des sujets évoqués dans la présente modification du PLU, on peut notamment relever les orientations suivantes.

→ L'évolution du quartier de La Patte d'Oie est ainsi traitée dans l'orientation 2 (« Un pôle économique et commercial d'envergure régionale et de notoriété nationale ») de l'axe 1 : « Poursuivre avec la CAVP les études urbaines en cours sur le secteur de la Patte d'Oie et de la RD 14 afin d'aboutir à un schéma directeur pertinent » et « faciliter le lien entre les quartiers d'habitation et la zone commerciale de la Patte d'Oie afin de réduire les ruptures urbaines et mieux intégrer les fonctions économiques au reste du territoire ». L'orientation 3 « Favoriser les interconnexions et les déplacements entre les secteurs économiques et commerciaux et le reste du territoire » de l'axe 3 mentionne, toujours sur La Patte d'Oie, d'y encourager les modes alternatifs à la voiture : cheminements piétons, pistes cyclables... ».

D'une manière plus générale, les pistes cyclables sont aussi évoquées à l'axe 2, orientation 2 (« Développer les liaisons douces et vertes entre les quartiers et favoriser la connexion (cheminements piétons, trottoirs élargis, bandes ou pistes cyclables...) entre les différents espaces publics (places, squares, équipements...) », ainsi qu'à l'axe 4, orientation 2 : « Intégrer une offre cyclable dans les aménagements futurs de voiries et sur les axes structurants du territoire pour faciliter les interconnexions vélo entre quartiers, établissements scolaires, pôles économiques et commerciaux, entreprises » et « Améliorer la qualité et la signalétique des aménagements cyclables et piétons pour sécuriser les déplacements des utilisateurs ».

→ La protection du bâti remarquable est mentionnée à de nombreuses reprises : dès l'axe 1, orientation 1 (« Valoriser le patrimoine architectural : Coteaux de Seine, villas Lecoeur, secteur de l'église, centre-ville ancien, etc.... », puis à l'axe 2, orientation 4 : ainsi, « Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme (orientations d'aménagement, recensement des bâtiments remarquables à protéger, règlement patrimonial affirmé...) des sites au fort agrément, notamment paysager et touristique », et « Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural (façades, porches, portes cochères, ruelles pavées...) ».

→ La prise en compte du plan de prévention des risques d'inondation dans tout projet d'aménagement est rappelée à l'orientation 1 de l'axe 2.

→ La protection du patrimoine naturel fait l'objet de l'axe 5 : « Renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire ». Il est notamment souligné que « l'évolution urbaine de la ville ne peut plus se faire sans penser à l'articulation ville/nature. Les nouvelles pratiques urbaines, les nouveaux modes de consommation et une tendance au « retour à la terre » sont autant de paramètres qui prouvent que la nature en ville est devenue incontournable. Véritable vecteur de biodiversité et de « bien-vivre en ville », la nature à Herblay-sur-Seine doit retrouver une place importante ».

A ce titre, il est notamment donné, parmi les enjeux, de « conserver et protéger les espaces verts et naturels du territoire en faisant d'eux de véritables atouts et composants du développement urbain ».

L'axe 5 est résumé de manière illustrée par le schéma ci-dessous.

## AXE 5. Renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire

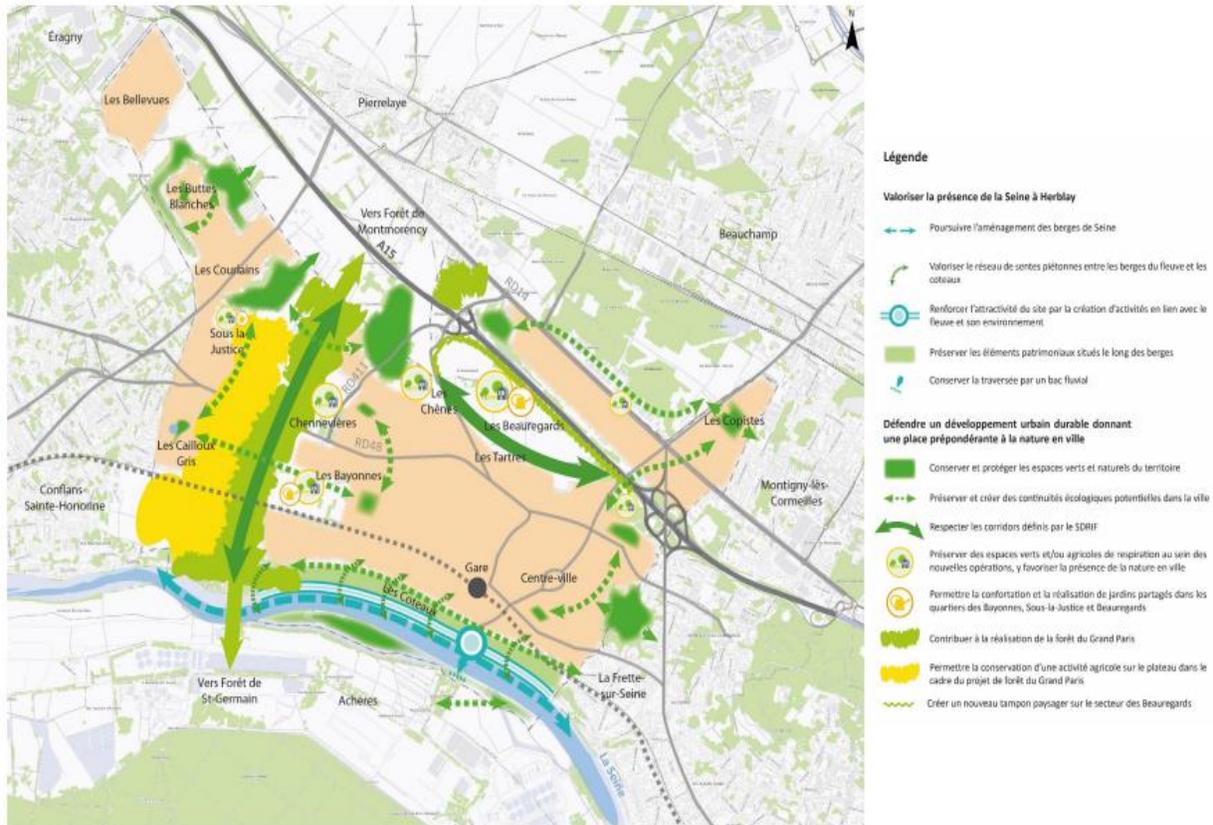


Schéma d'illustration de l'axe 5 du PADD : renforcer et valoriser le patrimoine naturel pour garantir un développement durable du territoire.

### Les orientations d'aménagement et de programmation

Code de l'Urbanisme articles L151-7. 1.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ; 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; [...].

*PLU d'Herblay-sur-Seine : Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.*

Le PLU d'Herblay-sur-Seine comporte 11 orientations d'aménagement et de programmation, ainsi structurées comme l'indique le tableau ci-dessous. Les OAP surlignées en vert sont notamment évoquées dans le présent rapport.

Catégories	Types	OAP
Sectorielles	Renouvellement urbain	Entrée de centre-ville
		RD 14
	Développement urbain	Bayonnes
		Chenevières
		La Garenne
Tourisme, loisirs, paysages, patrimoine	Noisetiers	
	Bords de Seine	
Thématiques		Patrimoine
		Mobilités
		Trame verte et bleue
		Habitat des gens du voyage

Enfin, parmi les 23 [Annexes](#), on ne mentionnera ici que la seule annexe 7.3.2. relative aux emplacements réservés.

### A3. L'évolution d'un plan local d'urbanisme.

#### A3.1. Les modalités d'évolution du plan local d'urbanisme.

*Cadrage juridique : code de l'Urbanisme articles L.153-31 à L.153-33 pour la révision; articles L.153-34 pour la révision dite allégée; articles L.153-41 à L.153-44 pour la modification de droit commun; articles L.153-45 à L.153-48 pour la modification simplifiée; articles L.153-54 à L.153-59 pour la mise en compatibilité.*

*Source : Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs.*

Le code de l'Urbanisme prévoit plusieurs procédures d'évolution d'un PLU : [la révision](#), [la révision dite allégée](#), [la modification de droit commun](#), [la modification simplifiée](#), [la mise en compatibilité](#), [l'abrogation](#). Une enquête publique doit être organisée quand une de ces trois premières procédures est mise en œuvre.

Il ne convient pas ici de détailler ces différentes procédures, au recours desquelles le code de l'Urbanisme fixe un certain nombre d'obligations et de modalités. Les procédures de [révision](#) ou de [révision allégée](#) s'imposent lorsque, par exemple, il y a changement des orientations définies par le PADD ou

ouverture à l'urbanisation d'une zone urbanisable créée il y a plus de neuf ans (**révision**) ou encore, sans porter atteinte au PADD, lorsqu'il y a réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone agricole, naturelle ou forestière, ou réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances ou de la qualité des sites et paysages (**révision allégée**).

Plus précisément, **la modification de droit commun**, régie par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'Urbanisme, est mise en œuvre :

- . lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

- . lorsque le projet de modification a pour effet, soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**La modification de droit commun** d'un PLU, qui n'emporte pas l'obligation d'une concertation préalable, mais emporte enquête publique comme mentionné ci-dessus, est engagée à l'initiative du maire, qui établit le projet de modification et le notifie, avant l'ouverture de l'enquête, au préfet et aux personnes publiques associées. L'avis de l'Autorité environnementale (Ae) est requis. Dans certains cas, un avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) peut être requis.

**A3.2. Application à la présente enquête et au PLU de la commune d'Herblay-sur-Seine.**

Le PLU d'Herblay-sur-Seine a été établi en 2006. Il a fait l'objet d'une profonde révision entamée en 2015 et entérinée en 2019. Depuis, il a fait l'objet, avant la présente modification, d'une modification simplifiée en 2020, d'une modification en 2021, et de plusieurs actualisations portant sur les seules annexes.

Tableau de l'évolution du PLU d'Herblay-sur-Seine.

Date		Enquête publique préalable	Adaptation N°
22 juin 2006	Adoption du PLU initial	X	
De septembre 2008 à avril 2016	11 adaptations		
8 octobre 2015	Délibération du conseil municipal engageant la (profonde) révision du PLU		
26 septembre 2019	<b>Adoption du PLU révisé</b>	X	
12 décembre 2019, 9 mars 2020	Actualisations du PLU (règlement local de publicité intercommunal, SIS (ajout))		
24 septembre 2020	<b>Modification simplifiée du PLU</b>		N°1
16 novembre 2020	Actualisation du PLU (Droit de préemption urbain, DPUR, périmètre d'études centre-ville)		
9 décembre 2021	<b>Modification du PLU</b>	X	N°2

20 décembre 2021, 9 septembre 2022, 28 décembre 2022	Actualisations du PLU (Modification RLPI, PUPs Ogic et Atland, périmètre de sursis à statuer de la CAVP Primoux; périmètre délimité des abords; PUP 20-24 rue d'Argenteuil)		
En cours	Modification du PLU	X	N°3

La procédure soumise à la présente enquête publique est une **modification de droit commun** du PLU, puisqu'elle comporte des modifications du règlement et d'une orientation d'aménagement et de programmation. Elle est mise en œuvre par Monsieur le Maire d'Herblay-sur-Seine, qui en a établi le projet et l'a notifié, avant l'ouverture de l'enquête, au préfet du Val-d'Oise et à trente personnes publiques associées. L'avis de l'Autorité environnementale a été recueilli.

Cette modification est aussi présentée par la Mairie comme « Adaptation n°3 » en présentant respectivement la modification simplifiée de 2019 et la modification de 2021 comme une première et deuxième adaptations. Les annexes du PLU – et elles exclusivement - ont par ailleurs fait l'objet de six « mises à jour », consacrées notamment à l'actualisation du règlement local de publicité intercommunal (RLPI), à l'ajout du périmètre délimité des abords (PDA), à l'ajout des projets urbains partenariaux (PUP) au fur et à mesure de leur signature avec les promoteurs.



## Partie B

Sont ici décrits les modalités d'organisation de la présente enquête et son déroulé, puis la structure et le contenu du dossier d'enquête proprement dit tel qu'il a été constitué et pu être consulté par les personnes publiques associées et le public.

### B1. Modalités d'organisation de la présente enquête publique.

#### B1.1. Saisine préalable de la Mission régionale d'autorité environnementale.

La Mairie d'Herblay-sur-Seine a saisi le 23 février 2023<sup>4</sup> la Mission régionale d'autorité environnementale d'une demande d'avis conforme relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale d'un projet de « modification n°3 » du PLU de la commune, en application des articles R.104-33 2<sup>ème</sup> alinéa à R.104-35 du code de l'Urbanisme. Cet envoi faisait suite à une première procédure, initiée par une saisine datant du 6 décembre 2022, qui avait donné lieu à l'avis MRAe AKIF-2023-010 du 2 février 2023 concluant à la décision d'évaluation environnementale.

La Mission régionale d'autorité environnementale a rendu le 30 mars 2023 l'avis AKIF-2023-043 selon lequel la nouvelle version de la modification du PLU qui lui était présentée ne nécessitait pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En effet, la MRAe a pris en considération les deux éléments suivants :

- la modification du règlement des zones UCV (*centre-ville ancien et rue du Val*), UCVR (*entrée du centre-ville*) et US (*coteaux de Seine*) qui exemptait de toute limitation « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de ces zones, sous-secteurs compris » prévue dans le dossier réceptionné le 6 décembre 2022 ne faisait plus partie du nouveau projet de modification du PLU.

- l'emprise de l'élargissement de la rue de la Marne, en vue de réaliser la piste cyclable, s'effectuait dans une zone d'activité économique au foncier largement artificialisé.

L'avis de la MRAe a été dûment joint au dossier de l'enquête publique.

---

<sup>4</sup> Date de réception de la demande par la Mission régionale d'autorité environnementale.

## B1.2. Dispositions préalables à l'enquête publique.

La décision de soumettre le projet de modification du PLU, dite « Adaptation n°3 », à enquête publique sans évaluation environnementale a été prise par délibération 2023/072 du Conseil municipal en date du 13 avril 2023.

Par courrier du 26 avril 2023, Monsieur le maire a saisi le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise de sa décision d'engager une procédure de modification du PLU et a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur<sup>5</sup>.

Par décision du 15 mai 2023, le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné le commissaire enquêteur. Le numéro E2023000032/95 a été attribuée à l'enquête publique.

Dès réception de cette décision, le commissaire enquêteur désigné a pris contact avec la Mairie, pôle Aménagement (Madame Lucie Brousse), pour contribuer aux modalités d'organisation pratique de l'enquête (finalisation de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête).

Par arrêté municipal A23J050 du 23 mai 2023, Monsieur le maire d'Herblay-sur-Seine a prescrit les dispositions d'ensemble d'organisation de l'enquête publique, dont la durée a été fixée du 14 juin au 17 juillet 2023, soit 34 jours.

Les prescriptions de publication et affichage ont été respectées par :

. la publication de l'avis d'enquête dans le quotidien Le Parisien (édition 95) du samedi 27 mai 2023 et l'hebdomadaire L'Écho-Le Régional du mercredi 31 mai 2023 (premier avis), puis dans les mêmes organes de presse écrite dans leurs éditions du mercredi 14 juin 2023 (second avis).

. l'affichage municipal, dont ont rendu compte les rapports d'information 202300 0376 du 2 juin 2023, 202300 0400 du 14 juin 2023 et 202300 0454 du 11 juillet 2023 établis par la Police Municipale de la commune, avec, dans le deuxième cas, 11 photos de panneaux d'affichage municipal.

---

<sup>5</sup> On relèvera que ce courrier demande la désignation d'un commissaire enquêteur « afin de diligenter l'enquête publique inhérente à la procédure de modification du PLU et de création d'un Périmètre délimité des abords ». Cette dernière formulation (« et de création d'un Périmètre délimité des abords ») est inappropriée, puisque cette création n'entre pas dans l'objet de la présente modification, mais faisait partie de la précédente modification du PLU, datant de 2021. Il s'agit d'une coquille de copier-coller.



*Affichage municipal à proximité immédiate de la mairie.*

### B1.3. Déroulé de l'enquête publique.

Le dossier mis à disposition du public par voie électronique a été consultable à compter du 14 juin 2023, date de l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée officielle de cette dernière sur le site [www.herblaysurseine.fr/au-quotidien/urbanisme-plu-et-demarches/](http://www.herblaysurseine.fr/au-quotidien/urbanisme-plu-et-demarches/). Cette référence d'accès apparaissait explicitement dans l'arrêté municipal de prescription de l'enquête du 23 mai 2023 et dans l'avis public.

Deux jours après le début officiel de l'enquête, il a été suggéré par le commissaire enquêteur que soit inséré, sur le site municipal [www.herblaysurseine.fr](http://www.herblaysurseine.fr), dès la page d'accueil un cartouche dédié à l'enquête, et que soit ajoutée la phrase suivante dans le « chapeau » de la page « Urbanisme et démarches » : *Le PLU fait actuellement l'objet d'un projet de modification, lequel est soumis à une enquête publique du 14 juin au 17 juillet 2023 inclus (voir ci-dessous la rubrique "Participation du public")*. Ces dispositions ont été mises en application sans délai.

Un accès électronique sur ordinateur portable était proposé au public dans le hall du Centre administratif Saint-Vincent, sous le contrôle des agents chargés de l'accueil.



*Accès à la consultation électronique en hall d'accueil du Centre administratif Saint-Vincent.*

La participation électronique du public a été proposée sur l'adresse [enquetepublique@herblay.fr](mailto:enquetepublique@herblay.fr).

Le dossier mis à disposition du public dans sa version papier, accessible sur une table du hall du Centre administratif Saint-Vincent, a été limité aux documents essentiels, tant par souci de commodité (y compris dans la manipulation quotidienne par le pôle Aménagement pour s'assurer qu'il n'y avait pas de pièces manquantes et que le registre des observations était bien tenu à jour) que par économie. N'y figuraient pas, en particulier, les documents « Avant » (c'est-à-dire : les documents du PLU dans leur état avant les amendements introduits par la présente modification). En toute hypothèse, une personne qui le consultait et qui pouvait souhaiter accéder à l'ensemble du dossier par voie électronique avait la possibilité de le faire à proximité immédiate via l'ordinateur portable mentionné au paragraphe précédent.



*Accès à la consultation papier en hall d'accueil du Centre administratif Saint-Vincent.*

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences, dont les dates et horaires ont été choisis pour offrir des opportunités différentes de venue en mairie, dans le cadre des horaires d'ouverture du centre administratif Saint-Vincent :

Mercredi 14 juin 2023 de 14.30 à 17.30

Jeudi 22 juin 2023 de 16.00 à 19.00

Vendredi 7 juillet 2023 de 09.00 à 12.00

Jeudi 13 juillet 2023 de 16.00 à 19.00.

Il n'y a pas eu de réunions publiques d'information.

Les réponses des personnes publiques associées et les contributions écrites du public, recueillies sur le registre en mairie, sur l'adresse électronique dédiée ou par courriers mail et postaux, ont été régulièrement transmises au commissaire enquêteur au fur et à mesure de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a effectué à son initiative plusieurs visites de terrain : centre-ville historique; église Saint-Martin et ses abords; bords de Seine; rues à bâtis remarquables dont maisons meulières, habitat bourgeois, écoles; zones d'activités dont La Patte d'Oie; zones résidentielles dont Les Buttes blanches, Bournouviers, Les Alouettes; zones agricoles (champs en phase de récolte à cette période de l'année) ou naturelles dont Bois des Courlains; jonction avec la commune de Conflans-Sainte-Honorine.... Il s'est plus précisément rendu sur des sites concernés par la modification du PLU (rue de la Marne, rue de Pontoise, bâtis remarquables comme rue des Sablons, espaces naturels ...) ou signalés dans les observations du public (quartier des Bournouviers et des Alouettes; rue de l'Épinemerie; Villa Charles Fauvety).



*Champ de tournesols à Herblay-sur-Seine, été 2023.*

Le commissaire enquêteur a pu s'entretenir, en début d'enquête, avec Madame Nadine Porchez, adjointe au maire, déléguée à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, et, en fin d'enquête, avec Madame Morgane Brion, directrice générale adjointe des services, avec la présence, lors de ces deux entretiens, de Madame Lucie Brousse, responsable du pôle aménagement.

#### B1.4. Dispositions postérieures à l'enquête publique.

Le dossier d'enquête dans sa version électronique a été retiré du site [www.herblaysurseine.fr](http://www.herblaysurseine.fr) dès le 18 juillet 2023. Le dossier papier a été retiré du hall administratif Saint-Vincent le même jour.

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre papier mis à la disposition du public.

En application de l'article R.123-18, alinéa 2, du code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique a été transmise le mardi 25 juillet 2023 par voie dématérialisée par le commissaire enquêteur à la responsable du pôle Aménagement de la Mairie. Cette transmission a été suivie d'une réunion organisée en mairie le même jour au cours de laquelle le commissaire enquêteur a commenté le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO).

La Mairie a transmis le vendredi 28 juillet 2023 ses réponses et observations aux observations consignées dans le PVSO.

En application de l'article R.123-19 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a transmis le 8 août 2023 à Monsieur le maire d'Herblay-sur-Seine, autorité organisatrice, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que, pour rappel, le procès-verbal de synthèse des observations, accompagné du registre des observations écrites et des pièces annexées, la Mairie étant par ailleurs en possession du dossier de l'enquête. Il a par ailleurs transmis simultanément son rapport et ses conclusions motivées au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Ces transmissions ont été effectuées de manière dématérialisée, conformément aux instructions fixées par ce dernier à compter de l'année 2023.

## B2. Objectifs et contenu de la présente modification du PLU d'Herblay-sur-Seine.

### B2.1. Les six objectifs de la présente modification du plan local d'urbanisme.

Ainsi que l'explique le document « Exposé des motifs » du dossier soumis à la présente enquête publique, le Maire de la commune d'Herblay-sur-Seine a engagé une procédure de modification du PLU ayant six objectifs:

- L'ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP) pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

- La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- L'affirmation du caractère inconstructible des espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

- La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

- La mise à jour de la partie Diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

- La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.

B2.2. Les composantes du plan local d'urbanisme qui sont impactées par la présente modification.

A partir du document « Exposé des motifs » du dossier, peut être dressé le tableau suivant de l'impact sur les documents du PLU des modifications qui seront apportées, après la présente enquête publique, au plan dans sa version préalable à cette enquête. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est, pour sa part, pas modifié.

Objectifs de la présente modification du PLU	Rapport de présentation	Orientations d'aménagement et de programmation	Règlement dans sa version écrite	Règlement dans sa version cartographique	Annexes
	<i>Article L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du code de l'Urbanisme</i>	<i>Articles L.151-6 et R.151-6 à R.151-8 du code de l'Urbanisme</i>	<i>Articles L.151-8 à L.151-42.1 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'Urbanisme</i>		<i>Article L.151-43 et R.151-51 à R.151-55 du code de l'Urbanisme</i>
Ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne (élargissement + piste cyclable)	Partie Justifications			Plan de zonage général au 1/6000 <sup>e</sup> et plan sectoriel NE au 1/2000 <sup>e</sup>	Annexe 7.3.12 ER (emplacements réservés)
Modification des orientations d'aménagement et de	Partie Justifications	OAP Patrimoine	Annexe dite « Repérage du patrimoine bâti identifié	Plan de zonage général au 1/6000 <sup>e</sup> et plans	

programmation « Patrimoine »			au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme »	sectoriels au 1/2000 <sup>e</sup>	
Affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables			Parties Introduction et Définitions	Légende du plan de zonage général au 1/6000 <sup>e</sup> et des plans sectoriels au 1/2000 <sup>e</sup>	
Rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée			Différents ajouts tout au long du règlement et selon le zonage		
Mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du PGRI	- Partie Diagnostic - Partie Justifications				
Corrections de certaines erreurs matérielles du règlement	Partie Justifications : corrections relatives au stationnement des véhicules électriques		Modifications apportées relatives aux secteurs de bâti discontinu, aux débits de fuite et au tableau des destinations et sous-destinations de la zone UR1	Plan de zonage général au 1/6000 <sup>e</sup> et plans sectoriels au 1/2000 <sup>e</sup>	

### B2.3. La composition du dossier de la présente enquête publique.

Le dossier constitué en vue de la présente enquête publique, tel que soumis à la consultation du public dans sa version électronique sous [www.herblaysurseine/au-quotidien/amenagement-et-urbanisme](http://www.herblaysurseine/au-quotidien/amenagement-et-urbanisme) (puis rubrique « Participation du public » située sous la rubrique « Le PLU détaillé ») a comporté, par ordre d'accès, les 29 éléments suivants. « Avant » et « Après » s'entendent comme « Version du PLU avant la présente enquête publique » et « Version du PLU après la présente enquête publique ».

**Cases vertes** : il s'est agi des documents mis à jour régulièrement au cours de l'enquête.

	Documents hors PLU	PLU Version « Avant »	PLU Version « Après »
<b>Pièces administratives</b>			
Arrêté A23J050 du maire du 23 mai 2023 prescrivant l'enquête publique	X		
Avis d'enquête publique	X		
Mesures de publicité (annonces dans la presse locale + rapports de la police municipale)	X		
<b>Dossier de modification du PLU</b>			
1. Exposé des motifs	X		
2. Rapport de présentation			
2.1. Diagnostic Avant		X	
2.1. Diagnostic Après			X
2.2. Justifications des choix retenus Avant		X	
2.2. Justifications des choix retenus Après			X
4. Orientations d'aménagement et de programmation			
4. OAP Avant		X	
4. OAP Après			X
5. Règlement			
5. Règlement Avant		X	
5. Règlement Après			X
6. Zonage			
6.1 Plan de zonage général Avant		X	
6.2. Plan de zonage Nord-Est Avant		X	
6.3. Plan de zonage Sud-Est Avant		X	
6.4. Plan de zonage Nord-Ouest Avant		X	
6.5. Plan de zonage Sud-Ouest Avant		X	
6.1 Plan de zonage général Après			X
6.2. Plan de zonage Nord-Est Après			X
6.3. Plan de zonage Sud-Est Après			X
6.4. Plan de zonage Nord-Ouest Après			X
6.5. Plan de zonage Sud-Ouest Après			X
7. Annexes			
7.3.12 Emplacements réservés Avant		X	
7.3.12 Emplacements réservés Après			X

Avis des personnes publiques associées			
Avis de la MRAE et délibération du conseil municipal	X		
Avis des PPA	X		
Observations du public			
Registre d'enquête	X		

On relève donc que le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), non impacté, et les 22 Annexes non impactées n'ont pas été formellement insérés dans le dossier électronique. Ces documents sont restés ouverts à la consultation du public sur le site [www.herblaysurseine/au-quotidien/amenagement-et-urbanisme](http://www.herblaysurseine.au-quotidien/amenagement-et-urbanisme) rubrique « Le PLU détaillé ».

S'agissant du dossier mis à la disposition du public dans sa version papier, il a été consultable tout au long de l'enquête sur une table du hall du Centre administratif Saint-Vincent.

Du fait de la masse des différents documents constituant le PLU et par souci de commodité de consultation et d'économie, il a été limité par la Mairie aux documents suivants.

	Documents hors PLU	PLU Version « Avant »	PLU Version « Après »
<b>Pièces administratives</b>			
Registre d'enquête publique avec paraphe et numérotation des pages par le commissaire enquêteur	X		
Arrêté A23J050 du Maire du 23 mai 2023 prescrivant l'enquête publique	X		
Avis d'enquête publique au format A3	X		
Mesures de publicité (annonces dans la presse locale + rapports de la police municipale)	X		
Avis reçus de la MRAe et des PPA	X		
<b>Dossier de modification du PLU</b>			
1. Exposé des motifs	X		
2. Rapport de présentation			
2.1. Diagnostic et état initial de l'environnement Après (uniquement la page 120 : hydrographie)			X
2.2. Justifications des choix retenus Après			X
4. Orientations d'aménagement et de programmation			
4. OAP Après (uniquement les pages 33 à 49 : OAP Patrimoine)			X
5. Règlement			

5. Règlement Après (avec post-its signalant les modifications)			X
6. Zonage			
6.1 Plan de zonage général Avant		X	
6.2. Plan de zonage Nord-Est Avant		X	
6.3. Plan de zonage Sud-Est Avant		X	
6.4. Plan de zonage Nord-Ouest Avant		X	
6.5. Plan de zonage Sud-Ouest Avant		X	
6.6. Plan de zonage général Après			X
6.7. Plan de zonage Nord-Est Après			X
6.8. Plan de zonage Sud-Est Après			X
6.9. Plan de zonage Nord-Ouest Après			X
6.10. Plan de zonage Sud-Ouest Après			X
7. Annexes			
7.3.12 Emplacements réservés Après			X

#### B2.4. Examen des six objectifs de la modification du PLU.

On examinera la matérialité de ces six objectifs de modifications et leur impact sur les différents documents constituant le PLU.

##### B2.4.1. L'ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la CAVP pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

*En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; [...]. Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert. Selon l'article L.152-2 du code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».*

*Source : PLU d'Herblay-sur-Seine, partie Justifications du rapport de présentation.*

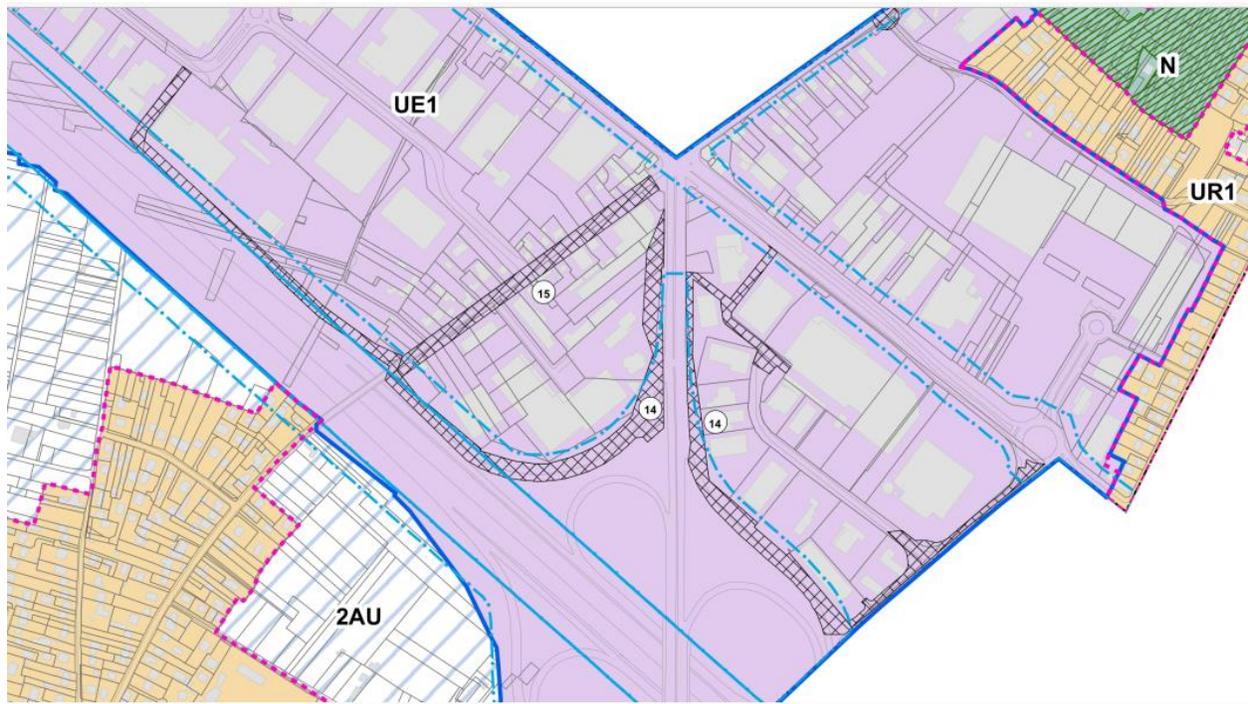
Comme indiqué dans l'exposé des motifs en page 8, un nouvel emplacement réservé est créé rue de la Marne à la demande de la Communauté d'Agglomération Val Parisis :

. il est donc mentionné dans la partie Justifications du rapport de présentation, toutefois non pas aux pages 124 et 126 comme indiqué dans l'exposé des motifs, mais aux pages 122 et 124 :

☞ en page 122, phrase finale, le nombre de 15 est substitué à celui de 14 (correspondant au nombre total d’emplacements réservés listés jusqu’à présent) : « le nombre total d’emplacements réservés est de 15 et sont détaillés dans le tableau en page suivante ».

☞ en page 124, un ER 15 (emplacement réservé n°15) est créé et ajouté au tableau des emplacements réservés, il s’intitule « Élargissement de la rue de la Marne et création de pistes cyclables », le bénéficiaire en est la Communauté d’Agglomération Val Parisis, les 21 parcelles cadastrales concernées<sup>6</sup> sont listées, et la surface concernée est donnée à 0,61 hectare (soit 6100 m<sup>2</sup>).

. ce nouvel emplacement réservé est figuré dans les nouveaux plans de zonage général au 1/6000<sup>e</sup> et sectoriel Nord-Est au 1/2000<sup>e</sup>. Le tableau des emplacements réservés se trouvant dans la légende de ces plans est modifié en conséquence. On note à cette occasion que dans le même quartier figurent déjà des emplacements réservés créés antérieurement à la demande de la CAVP « Secteur RD 14 restructuration des voies de circulation internes » empiétant sur d’autres parcelles.

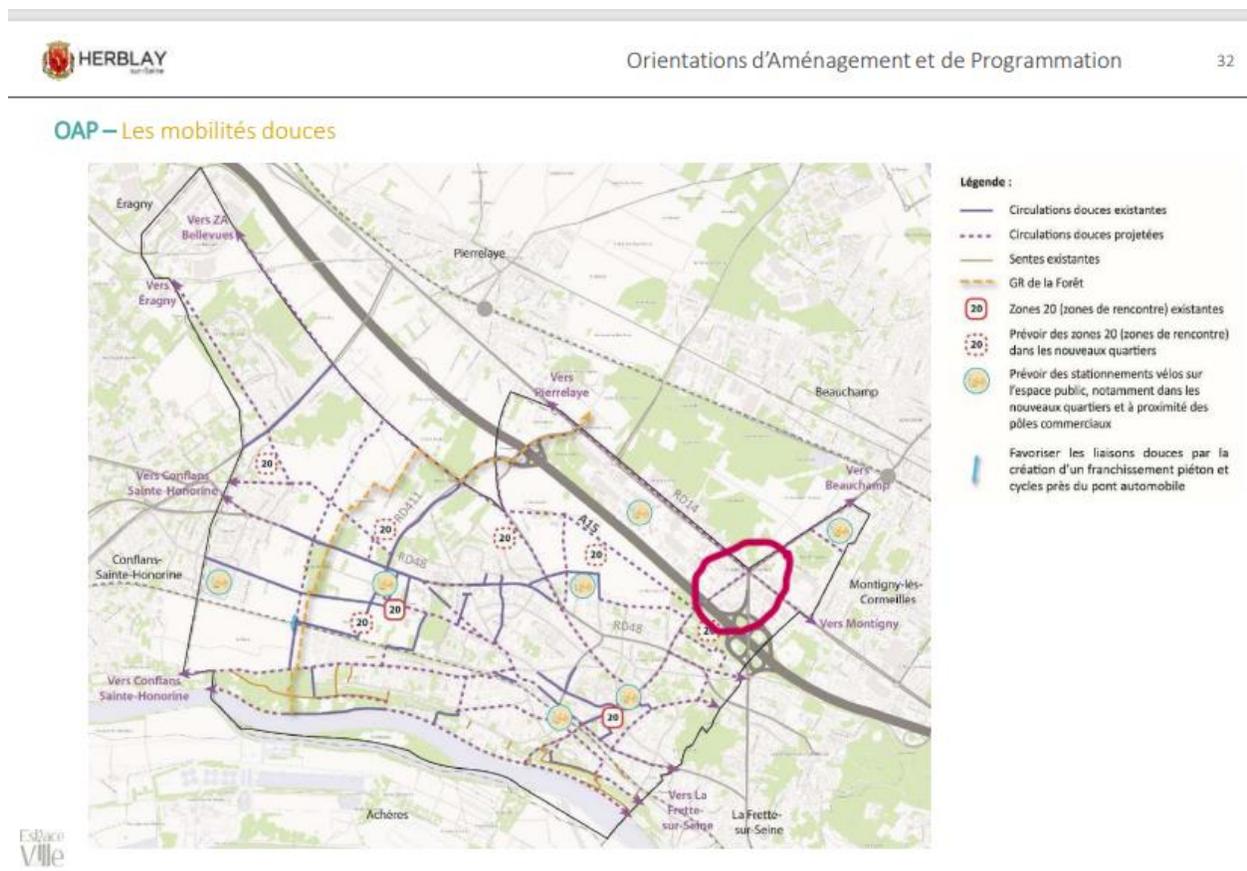


*Plan de zonage général au 1/6000<sup>e</sup> : quartier de la Patte d’Oie.*

. enfin, ce nouvel emplacement réservé est introduit dans l’annexe 7.3.12 sous la forme d’un schéma de localisation et d’un ajout dans le tableau des emplacements réservés.

<sup>6</sup> AW0103-AW0104-AW0110-AW0119-AW0123-AW0124-AW0125-AW0126-AW0127-AW0128-AW0130- AW0131-AW0548-AW0622-AW0706-AW0707-AW0708-AW0709-AW0710-AW0721-AW0789.

Pour information, le schéma ci-dessous localise la future voie cyclable dans l'OAP « Mobilités douces ».



Emplacement de la rue de la Marne sur le plan de l'OAP « Mobilités douces ».

B2.4.2. La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : [...] d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ».

Code de l'Urbanisme Article L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...] ».

Source : PLU d'Herblay-sur-Seine : « Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de

contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre ».

Comme indiqué dans l'exposé des motifs en page 8, la Ville a engagé un travail plus approfondi sur le patrimoine bâti. Un certain nombre d'ouvrages bâtis sont donc ajoutés à la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

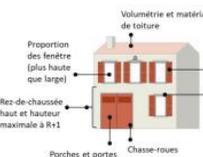
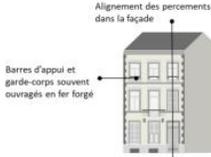
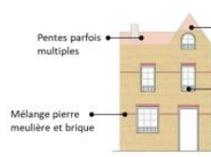
Article L.151-19 du code de l'Urbanisme [extrait pertinent] :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Quatre documents constitutifs du PLU sont dès lors amendés.

La partie Justifications du rapport de présentation, fait l'objet des modifications suivantes :

. en page 69, et non pas 70 comme indiqué dans l'exposé des motifs, la carte de l'orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine » (listée « J » dans la liste des OAP) est complétée par les étoiles localisant les 44 bâtiments ajoutés dans la liste. Ni les orientations du PADD, ni le libellé même de l'OAP Patrimoine ne sont modifiés.

J. L'OAP Patrimoine	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Orientations du PADD</b></p> <p>Renforcer la prise en compte de l'environnement urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller au ralentissement de l'urbanisation des coteaux afin de préserver les vues paysagères de qualité vers le fleuve et contenir les mutations urbaines</li> <li>- Conserver le caractère naturel des quais de Seine et protéger le linéaire urbain de qualité</li> <li>- Faire connaître et valoriser le réseau de sentes piétonnes.</li> </ul> <p>Faciliter les opérations de restructuration et de réhabilitation du parc ancien de logement</p> <p>Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité des sites au fort agrément, notamment paysager et touristique ;</p> <p>Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural</p> <p>Préserver le caractère remarquable du quartier de l'Eglise en maîtrisant les évolutions urbaines futures du site.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>★ Éléments bâtis de patrimoine remarquables</li> <li>★ Maisons médiévales</li> <li>★ Maisons bourgeoises urbaines</li> <li>★ Habitat rural traditionnel</li> <li>★ Tournelles à préserver et valoriser</li> <li>★ Patrimoine d'origine patrimoniale du centre ville</li> <li>★ Patrimoine d'origine patrimoniale de la rue du Val</li> <li>★ Patrimoine d'origine patrimoniale des Villas (Lecoeur et maisons bourgeoises)</li> <li>★ Patrimoine d'origine patrimoniale des Coteaux</li> <li>★ Patrimoine d'origine patrimoniale du Clos Fauvety et du Château-Manoir</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Herblay-sur-Seine présente de nombreux éléments urbains et architecturaux témoignant à la fois de son passé rural et de son occupation bourgeoise du XIXe, il semblait donc évident de consacrer une OAP à la question patrimoniale de la commune. L'OAP Patrimoine suit les orientations du PADD et s'inscrit dans une démarche de contrôle de l'urbanisation afin de respecter et préserver le patrimoine existant.</p> <p>L'OAP distingue les ensembles urbains patrimoniaux (le centre-ville, la rue du Val, la Villa Lecoeur et les maisons bourgeoises, les Coteaux ainsi que la Villa Fauvety et le Château-Manoir) et les éléments plus ponctuels.</p> <p>Pour chaque ensemble urbain sont identifiés les traits spécifiques définissant l'esprit du lieu à préserver, et sont ainsi déclinés des prescriptions portant sur les éléments de façade, les fenêtres, garde-corps, porches ou encore les panneaux commerciaux.</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%;">  <p>Volumétrie et matériaux de toiture</p> <p>Proportion des fenêtres (plus haute que large)</p> <p>Même type de volets sur les différents niveaux (volets sautoirs à la française)</p> <p>Rez-de-chaussée haut et hauteur maximale à R+1</p> <p>Linéaux et encadrements de fenêtres</p> <p>Porches et portes</p> <p>Chasse-roues</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Alignement des percements dans la façade</p> <p>Barres d'appui et garde-corps souvent ouvragés en fer forgé</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>Pentes parfois multiples</p> <p>Charpentes visibles et travaillées</p> <p>Mélange pierre meulière et brique</p> <p>Balustrades et balcons (bois ou fer)</p> </div> </div> <p>Plusieurs éléments ponctuels (bâti, tourelles, murs d'enceinte...) sont également à préserver. Les bâtiments adjacents à ces objets sont aussi concernés par des prescriptions de gabarit et de qualité du bâti, afin de conserver l'harmonie du tissu urbain.</p>

Page 69 de la partie Justifications du rapport de présentation « Après ».

. en pages 130 à 152, et non pas 130 à 154 comme indiqué dans l'exposé des motifs, la liste détaillée du patrimoine repéré est donc complétée par insertion :

- de 37 « maisons meulières »<sup>7</sup>, portant le nombre total de ces maisons remarquables de 26 à 63; parmi les ajouts figurent deux bâtiments à usage scolaire (école Marie Curie rue de Conflans et ancienne école privée Jeanne d'Arc rue du Val) et le bâtiment « Les cinq étages », 44 rue de Conflans, connu comme élément du patrimoine de la ville du fait de sa taille et de sa situation qui en ont longtemps fait un immeuble isolé et visible dans la trame urbaine en évolution.

- de 6 « maisons d'habitat bourgeois », portant leur nombre à 20.

- d'un « élément bâti de patrimoine remarquable » (une maison présentant des colombages apparents) s'ajoutant à ceux déjà identifiés, dont l'église Saint-Martin, seul bâtiment de la commune classé au titre des monuments historiques. En revanche, le mur situé rue du Général de Gaulle, entre le bâtiment Léonard et le Centre administratif Saint-Vincent est retiré de cette liste, qui reste donc composée de treize items.

En tenant compte par ailleurs d'un habitat rural traditionnel, ce sont donc désormais 63+20+13+1 = 97 bâtiments qui sont ainsi identifiés au titre du bâti remarquable.

Des mentions succinctes des caractéristiques remarquables de chaque bâtiment sont insérées (selon les cas : « pierres meulières, architecture générale, balcons, encadrements de fenêtre, bow-window, participe à la trame urbaine de la ville » ...); certaines mentions précisent à l'inverse les caractéristiques non remarquables (exemple : « l'extension et la clôture ne sont pas remarquables »).

Au sein du document présentant les orientations d'aménagement et de programmation, celle relative au Patrimoine, pages 33 à 49, est, en parallèle, amendée avec :

- en page 34, la carte complétée des localisations de tous les bâtiments identifiés;
- en page 48, la liste amendée des éléments de patrimoine bâti recensé.

- Le plan de zonage général au 1/6000<sup>e</sup> et les plans sectoriels au 1/2000<sup>e</sup> (essentiellement le plan Sud-Est) ont été actualisés en conséquence en faisant apparaître, selon le code convenu (petite étoile sur la parcelle cadastrale concernée, de couleurs distinctes selon le type d'habitat), l'emplacement actualisé des bâtis remarquables.

---

<sup>7</sup> Selon le site <https://www.m-habitat.fr/>, les maisons en meulière sont des habitations de charme et de caractère situées principalement en région Ile-de-France (Val-d'Oise, Yvelines, Val-de-Marne, Hauts de Seine...). Elles ont été construites entre 1880 et 1930 et tirent leur nom « meulière » des carrières, situées dans le Bassin parisien, d'où était extraite cette roche d'aspect rougeâtre. On reconnaît cette pierre à son aspect caverneux : la surface présente des trous et des alvéoles qui confèrent un pouvoir isolant à ce matériau.

Une maison meulière est généralement une grande demeure, dont le crépi est apparent et le tour des portes et fenêtres est constitué de briques qui rehaussent la couleur de la façade.

Les maisons construites dans les années 30 présentent des signes distinctifs de l'Art Nouveau tels que des marquises et auvents pour protéger les portes, des balcons et garde-corps en fer forgé finement ciselé, de la céramique et des carreaux de faïence avec des motifs floraux ou géométriques.

- Le règlement, en ses pages 311 à 322 (et non 313 à 324 comme indiqué en page 11 de l'exposé des motifs) est amendé dans son annexe « Repérage du patrimoine bâti identifié au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme » avec mise à jour de la liste détaillée.



*Bâtis remarquables en pierre meulière.*

Ce recensement complémentaire du bâti remarquable, qui répond notamment aux orientations du PADD (« Protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité des sites au fort

agrément, notamment paysager et touristique. Renforcer l'identité du cœur de ville historique en valorisant et protégeant le caractère de bourg rural ») a été effectué par des conseillers municipaux et des membres des services administratifs et techniques de la Mairie, en liaison avec des associations soucieuses de la protection du bâti remarquable de la commune. Un avis a été demandé au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Val-d'Oise, qui, par un mail du 28 juillet 2022, a jugé les propositions pertinentes.

**B2.4.3. L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.**

*Article L.151-23 du code de l'Urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

A l'expérience de l'instruction de quelques dossiers d'urbanisme qui faisaient apparaître des divergences d'interprétation, la Municipalité a estimé nécessaire de faire clairement apparaître qu'en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme les espaces paysagers remarquables sont inconstructibles.

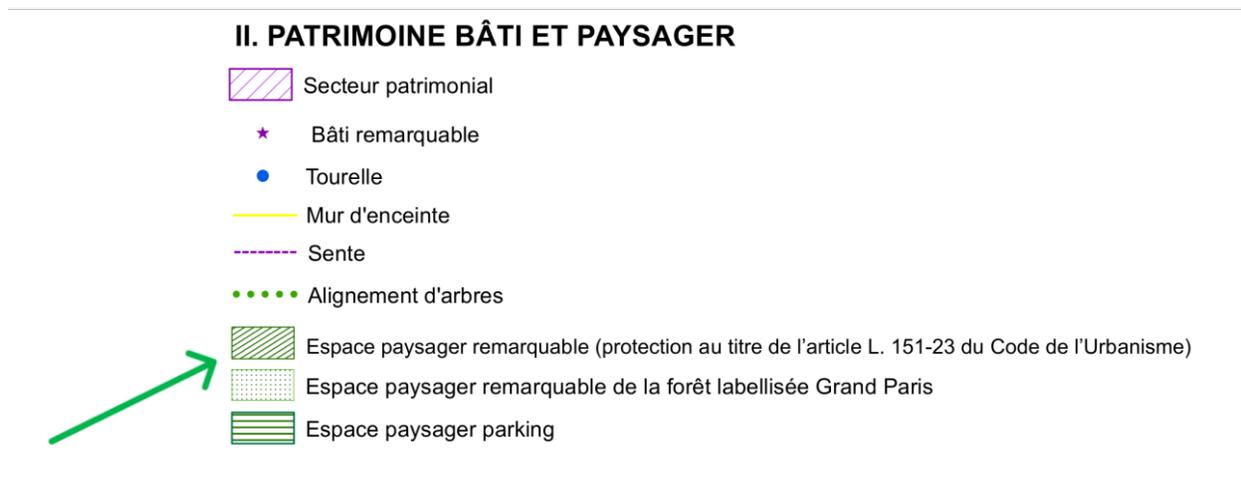
A cet effet, la Mairie introduit dans le PLU les éléments suivants :

- dans le règlement écrit, en page 6, la phrase « **Les constructions sont interdites dans les zones « Espaces paysagers remarquables » identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** » est ajoutée in fine dans le paragraphe explicitant, dès l'introduction et dans le cadre général d'application du règlement, les composantes particulières du plan de zonage.

Dans la partie Définitions, en page 296, la rubrique « Espaces paysagers remarquables » est complétée de la manière suivante : « Espaces paysagers remarquables : C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites **et secteurs** à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou **écologique et notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques**. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. **Dans les zones urbaines, les secteurs identifiés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent** ».

- dans les légendes des plans de zonage général au 1/6000° et sectoriels au 1/2000°, la précision entre parenthèses « **(protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme)** » est ajoutée à

« Espace paysager remarquable »; cette légende explicite la figuration graphique des zones en question : des traits verts en biais montant de la gauche vers la droite sur fond vert appuyé.



Extrait de la légende d'un plan sectoriel au 1/2000<sup>e</sup>.

A noter par ailleurs que l'exposé des motifs mentionne en page 6 que le plan de zonage 1/2000<sup>e</sup> Sud-Est est corrigé d'une erreur matérielle : le zonage N des parcelles 355, 535 et 624, limitrophe du territoire de la commune de Montigny-lès-Cormeilles, doit être hachuré car il s'agit d'un espace paysager remarquable.

B2.4.4. La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

Selon l'exposé des motifs, certaines modifications sont apportées au règlement pour rendre plus intelligibles certaines règles sans en modifier la portée. Ainsi, des définitions sont complétées ou ajoutées, des schémas sont ajoutés et certaines précisions sont apportées.

Par ailleurs, pour ne pas contraindre de futurs projets d'intérêt général, des exceptions sont introduites dans certaines zones urbaines (UCo, UE, UR2) pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

S'agissant de la première catégorie de modifications, les modifications suivantes sont donc introduites (étant précisées que celles relatives au caractère inconstructible des espaces paysagers remarquables ont été traitées ci-dessus, au paragraphe B2.4.3.) :

- Dans les zones urbaines, pages 19, 44, 94, 122 et 147 (en fait : page 146): Précision concernant les serres « Les serres pourront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle ».

- Zone UR1, page 96 : Précision dans la partie « forme des constructions » : « De plus, pour toutes les constructions principales **neuves** ».

- Zones UCo et UR1, pages 72 et 97 : Ajout d'un schéma avec toiture plate dans la partie « Implantation des constructions en limite séparative ».

- Zone UR2, page 118 : la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est interdite.

- Zone UR2, page 120 : une précision est apportée : « Pour les constructions nouvelles, le recul par rapport à la voie devra respecter le recul des constructions voisines **dans la même zone (UR2)** ».

- Zone 1AU2g, pages 274 et 275 (en fait : pages 272 et 273) : autorisation de l'hébergement hôtelier sous conditions. Le tiret suivant est ajouté : « **les constructions à destination d'hébergement hôtelier, à condition d'être liées à la présence du golf** ».

- Définitions, page 290 (en fait : page 292) : Précision concernant les abris de jardins : « Petite construction **sans lien fonctionnel** destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, mobilier de jardin. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations (une dépendance dotée de pièce à vivre ne peut être considérée comme un abri de jardin) ».

- Définitions, page 296 : Précisions dans la définition de l'espace de pleine terre « ... Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos, des circulations piétonnes mais en aucun cas des parkings, des espaces de circulation automobile et des dalles, des terrasses, **des piscines et des serres...** ».

- Définitions, P297 : Précision dans la définition de l'extension. Est ajouté à la définition : « **Sont exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet : - D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher (SDP) existante - D'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante** ».

- Définitions, P303 : Ajout d'une définition pour les serres : « **Construction entièrement vitrée où l'on met les plantes à l'abri, où l'on cultive les végétaux. Elle doit présenter une hauteur maximale de 3m et présenter une emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup>. Elle ne peut communiquer avec aucun autre bâtiment** ».

S'agissant des exceptions pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les modifications suivantes sont apportées :

- Zones UCo et UR2, pages 67 et 120 : dans la partie « Implantation par rapport à la voie », l'exception suivante est introduite « **L'implantation des constructions par rapport à la voie n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone** ».

- Zones UCo, UR2 et UE, pages 71, 123 et 171 : dans la partie « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », l'exception suivante est introduite « **Règle particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés sur une ou sur les limites séparatives, sans restriction de hauteur, ou en retrait** ».

- Pour la zone UR1, page 94 : la phrase suivante est supprimée : « ~~En cas de partie de construction comportant une ou des ouvertures éclairant des pièces principales en vis-à-vis de la limite, un retrait d'une distance minimum de 6 m doit être respectée~~ ».

- Zones UCo et UE, pages 45 (erreur : cette page, relative à la zone UCv, n'est pas concernée), 71 et 172 : dans la partie « emprise au sol maximale des constructions », l'exception suivante est introduite : « ~~Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ».

- Zones UCo et UR2, pages 73 et 127: dans la partie « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », l'exception suivante est introduite : « ~~Pour les équipements publics, une part minimum de 20% d'espace de pleine terre doit être conservée et un traitement paysager de qualité doit être recherchée~~ ».

#### B2.4.5. La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du Plan de gestion des risques d'inondation.

L'exposé des motifs fait part de ce que le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) sur le bassin Seine-Normandie pour la période 2022-2027 a été approuvé en mars 2022 (le précédent portait sur la période 2016-2021) et qu'il faut en conséquence procéder à deux actualisations :

- modifier, dans le document Diagnostic et état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU, en page 120, la rédaction du paragraphe pertinent : « Par ailleurs, la Seine fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) approuvé en 1999, est dans le territoire du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé en décembre 2015 pour la période 2016-2021, et la commune est classée comme Territoire à Risque d'Inondation (TRI), avec un risque de crue liée à un débordement lent de cours d'eau ».

La modification consiste en : « ... approuvé en ~~décembre 2015~~ mars 2022 pour la période ~~2016-2021~~ 2022-2027 ».

- modifier, dans le document Justifications des choix retenus du rapport de présentation du PLU, en pages 47 et 48 du document « Après », la partie H relative au PGRI pour qu'il se lise :

« Le PLU doit prendre en considération les objectifs et les orientations du PGRI pour l'aménagement.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 03 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 08 avril 2022. Il fixe pour six ans des grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Les 4 grands objectifs du PGRI 2022-2027 sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise,

- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque ».

En effet, trois objectifs ont été ajoutés à l'objectif unique que fixait la précédente version du PGRI du bassin Seine-Normandie.

Il peut être rappelé que la position géographique du territoire de la commune d'Herblay-sur-Seine l'expose bien évidemment aux risques de débordements de la Seine, comme cela a été le cas par le passé, lointain ou récent, et que ces risques sont traités de manière détaillée dans l'Annexe 7.1.2. du PLU, où figurent notamment les documents, datant de 1999, relatifs au plan de prévention des risques d'inondation des communes de Corneilles-en-Parisis, La Frette-sur-Seine et Herblay-sur Seine.

B2.4.6. La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.

#### Règles concernant le stationnement des véhicules électriques.

Lors de la précédente modification du PLU (enquête publique du 13 septembre au 13 octobre 2021), les règles concernant le stationnement des véhicules électriques ont été réécrites pour être rendues plus intelligibles. Mais cette modification n'a pas été intégrée dans le document « Justifications des choix retenus » du rapport de présentation.

Pour bien comprendre cette correction matérielle, il faut donc, d'une part, consulter la précédente modification du PLU, d'autre part, comparer la version actuelle du rapport de présentation du PLU, partie « Justifications des choix retenus Avant » en page 120, telle qu'elle aurait dû être modifiée mais ne l'a pas été, et la version future du rapport de présentation, partie « Justifications des choix retenus Après » en page 120 également (et non pas en page 122 comme indiqué dans l'Exposé des motifs) telle qu'elle résultera de la modification objet de la présente enquête.

On constate alors qu'il s'agit de préciser, pour chaque type de bâtiments envisagés (logements; activités et équipements; ensembles commerciaux), la part minimale de places de stationnement à équiper en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cette part minimale doit être, respectivement, pour les parkings d'une capacité de 40 places ou moins, de 50 % (logements), de 10 % (activités et équipements), de 5 % (ensembles commerciaux). Pour les parkings d'une capacité de plus de 40 places, cette part minimale est portée à 75 % (logements), 20 % (activités et équipements), 10 % (ensembles commerciaux). La consultation du rapport du commissaire enquêteur en charge de la précédente modification du PLU montre que cette modification matérielle était effectivement envisagée.

La formulation antérieure n'était effectivement pas très claire, en particulier pour ce qui est de la taille des parkings des logements.

#### Positionnement d'un alignement d'arbres.

*Code de l'Urbanisme article L.151-7: « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages... ».*

Sur l'allée des Bois Courlains, à proximité immédiate du quartier des Buttes Blanches, un alignement d'arbres avait été positionné de manière erronée sur la carte du zonage général au 1/6000<sup>e</sup> et sur la carte sectorielle Nord-Ouest au 1/2000<sup>e</sup>. Après repositionnement, il est situé légèrement plus au nord, toujours sur l'allée des Bois Courlains. Ce repositionnement le fait d'ailleurs passer d'une zone UR1 à une zone N.

La nécessité de cette modification est apparue lors de l'instruction d'un permis de construire, dont la délivrance allait être refusée au motif que le projet venait perturber un alignement d'arbres apparaissant sur le règlement graphique. Après vérification, l'emplacement de cet alignement était erroné sur le plan de zone ad hoc.

La protection des alignements d'arbres fait partie du dispositif des orientations d'aménagement et de programmation « Trames verte et bleue » (Document OAP, pages 26 à 28), où il est notamment fixé parmi les enjeux d'« accompagner le développement maîtrisé de l'espace urbain en intégrant la préservation et la valorisation des éléments de paysage et d'intérêt écologique », notamment en favorisant « la nature en ville », dont « la protection d'alignements d'arbres ». Une carte récapitulative s'agissant de la trame verte mentionne de manière graphique les alignements d'arbres avec comme légende : « Entretien et mettre en valeur les alignements d'arbres publics ».

#### Identification d'espaces paysagers remarquables sur le plan Sud-Est au 1/2000<sup>e</sup>.

Au Sud-Est de la commune, dans le quartier dénommé La Tuile, en limite de la commune de Montigny-lès-Cormeilles, un zonage N, en couleur verte unie, n'apparaissait pas comme espace paysager remarquable sur le plan sectoriel Sud-Est au 1/2000<sup>e</sup>. Sur la nouvelle carte, il apparaît désormais hachuré, ce qui symbolise son appartenance aux espaces paysagers remarquables. Cette modification n'est pas nécessaire sur le plan de zonage général au 1/6000<sup>e</sup>, où les parcelles en cause sont déjà hachurées.

#### Redécoupage plus cohérent des plans sectoriels au 1/2000<sup>e</sup>.

L'exposé des motifs indique que les plans au 1/2000<sup>e</sup> ont été redécoupés de manière plus cohérente pour en faciliter la lecture et l'édition. Il en est pris acte, même si la comparaison des plans « Avant » et « Après » sous la forme électronique est difficile à opérer. Ce redécoupage est en revanche plus facile à identifier en comparant les versions papier.

L'un des avantages principaux de cette nouvelle édition est que les plans au 1/2000<sup>e</sup> intègrent les numéros des parcelles cadastrales (sans néanmoins les faire précéder des couples de lettres identifiant les secteurs).

#### Secteurs de bâti discontinu.

L'exposé des motifs mentionne que lors de la précédente modification du PLU, un secteur de bâti discontinu a été ajouté « du 26 bis rue de Pontoise au 2 rue Pasteur » et que cette modification n'a pas été prise en compte dans le règlement écrit.

De fait, le rapport du 10 novembre 2021 du commissaire enquêteur mentionne en page 61, paragraphe 7.2.1, qu'« au titre de son mémoire en réponse, la Municipalité prévoit dans le cadre du présent projet de modification du PLU d'apporter les évolutions documentaires suivantes en regard des questionnements du public : a) Inscription aux documents d'urbanisme d'un secteur de bâti discontinu du N° 26 rue de Pontoise jusqu'à l'angle de la rue Pasteur ...».

On peut relever que la formulation « du N° 26 bis rue de Pontoise jusqu'à l'angle de la rue Pasteur » est plus adéquate, dans la mesure où elle permet de comprendre que le secteur de bâti discontinu concerné est bien le long de la rue de Pontoise à partir du 26bis jusqu'à l'angle formé avec la rue Pasteur.

A noter toutefois que la modification évoquait le numéro 26 alors que la présente modification évoque le numéro 26 bis.

En toute hypothèse, l'exposé des motifs propose de modifier le règlement dans sa partie relative à la zone UCV, page 15, de la manière suivante : « ~~En bordure de la rue de la Tour Fine et de la rue de Paris,~~ **Dans les secteurs de bâti discontinu** matérialisés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum ». Le recours à cette solution conduit à ne garder comme référents que les plans de zonage général au 1/6000<sup>e</sup> et sectoriel Sud-Est au 1/2000<sup>e</sup>, où les secteurs de bâti discontinu sont bien identifiés – particulièrement sur le plan au 1/2000<sup>e</sup> - par un trait orangé discontinu renforcé.

#### Débits de fuite.

L'exposé des motifs mentionne que « dans toutes les zones, dans la partie relative au rejet des eaux pluviales, une erreur concernant le débit de fuite autorisé a été repéré. Il est écrit qu'un débit de 1l/s/ha est autorisé mais conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Val Paris, le débit de fuite autorisé est de 2l/s/ha comme cela est précisé ailleurs dans le règlement.

La modification suivante est donc apportée pages 39, 62, 84, 115, 165, 182, 217, 233, 252, 271 et 287 : « Le ruissellement ne peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer sur la parcelle et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau (débit de fuite limité à **2l/s/ha**) » ».

A noter toutefois que les mentions de pages sont partiellement erronées du fait de la pagination du règlement « Après » telle que disponible dans le dossier de l'enquête public.

Zones	Pagination mentionnée dans l'exposé des motifs	Pagination du règlement
UCV	39	39
UCVr	62	62

UCo	84	84
UR1	115	115
UR2	Non mentionnée	
US	165	164
UE	182	181
UF	Non mentionnée <sup>8</sup>	195
UK	217	215
A	233	231
N	252	250
1AU1	271	269
1AU2	287	285

Tableau des destinations et sous-destinations zone UR1.

L'exposé des motifs renvoie à la page 87 du règlement, c'est-à-dire, s'agissant de la zone UR1 (*résidentiel à dominante d'individuel spontané*) au tableau du chapitre 1 (« Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ») présentant l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, construction et activités, destinations et sous-destinations.

De fait, par la mise en page du document, le mot « assimilés » dans la case « Équipements d'intérêt collectif et services publics », première ligne, ne figure pas dans la version « Avant ». Il est nécessaire qu'il apparaisse dans la version « Après ».




---

<sup>8</sup> Observation du commissaire enquêteur : la zone UF n'est pas incluse dans la liste des zones urbaines figurant à la page 11 du règlement « Avant » et du règlement « Après ».

## Partie C

Il s'agit ici de rendre compte de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête, qu'elles aient été formulées par les personnes publiques associées, par le public ou par le commissaire enquêteur, ainsi que des observations que la Mairie a apportées en réponse. Elle s'appuie pour ce faire sur le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO), tel qu'il a été remis le mardi 25 juillet 2023 à la Mairie par le commissaire enquêteur et complété le vendredi 28 juillet 2023 par les réponses de la Mairie.

### C1. Avis des personnes publiques associées.

#### C1.1. Recueil des avis des personnes publiques associées.

Les PPA sollicitées par la Commune d'Herblay-sur-Seine par courriers du 3 mai 2023 ont été les suivantes.

Personnes publiques associées	Précisions	Adresses
Préfecture du Val-d'Oise		95010 Cergy-Pontoise Cedex
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (Unités territoriales du Val-d'Oise)	95000 Cergy-Pontoise
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France	94300 Vincennes
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Aménagement d'Ile-de-France <sup>9</sup>	75015 Paris
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise	Architecte des Bâtiments de France	95010 Cergy-Pontoise cedex
Conseil départemental du Val-d'Oise		95032 Cergy-Pontoise cedex

<sup>9</sup> La DRIEE d'Ile-de-France et la DRIEA d'Ile-de-France constituent désormais la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports) d'Ile-de-France.

Conseil Régional d'Ile-de-France		93400 Saint-Ouen
Direction départementale des territoires (Préfecture)		95010 Cergy-Pontoise cedex
Chambre Interdépartementale d'Agriculture		78153 Le Chesnay Cedex
Chambre de commerce et d'industrie du Val-d'Oise		95031 Cergy-Pontoise cedex
Chambre des métiers du Val-d'Oise		95015 Cergy-Pontoise cedex
SNCF Immobilier	Direction Immobilière Ile-de-France	93212 Saint-Denis cedex
RTE	Réseau de Transport d'Électricité	92036 La Défense cedex
Ile-de-France Mobilités		75009 Paris
Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise	La partie Nord-Ouest du territoire d'Herblay-sur-Seine est limitrophe des communes d'Eragny et de Saint-Ouen-l'Aumône, qui font partie de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.	95027 Cergy-Pontoise
Communauté d'Agglomération Val Parisis	La Communauté d'Agglomération Val Parisis, dont le siège est à Beauchamp, regroupe 15 communes, dont Herblay-sur-Seine. Parmi les 14 autres communes, les 6 suivantes ont par ailleurs été saisies : Pierrelaye, Montigny-lès-Cormeilles, La Frette-sur-Seine, Cormeilles-en-Parisis, Beauchamp, Bessancourt.	95250 Beauchamp
Mairie de Pierrelaye	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95480 Pierrelaye
Mairie de Montigny-lès-Cormeilles	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95370 Montigny-lès-Cormeilles
Mairie de La Frette-sur-Seine	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95530 La Frette-sur-Seine
Mairie de Cormeilles-en-Parisis	Commune membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95240 Cormeilles-en-Parisis
Mairie de Beauchamp	Commune membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95250 Beauchamp
Mairie de Bessancourt	Commune membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95550 Bessancourt
Eragny	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise	95610 Eragny
Saint-Ouen-l'Aumône	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise	95318 Saint-Ouen-l'Aumône cedex

Achères	Commune des Yvelines limitrophe (Seine) d'Herblay-sur-Seine	78260 Achères
Conflans-Sainte-Honorine	Commune des Yvelines limitrophe d'Herblay-sur-Seine	78703 Conflans-Sainte-Honorine
SIAP	Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne	75589 Paris Cedex 12
SMDEGTVO	Syndicat Mixte Départemental de l'Électricité, du Gaz et des Télécommunications du Val-d'Oise	95032 Cergy-Pontoise cedex
SEDIF	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	75006 Paris
TRI ACTION	Syndicat de collecte et traitement des déchets ménagers	95155 Taverny
SMAPP	Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye	95032 Cergy-Pontoise cedex

### C1.2. Avis des personnes publiques associées qui ont répondu.

Les seuls avis recueillis à la suite des notifications envoyées et reçus au plus tard le 17 juillet 2023<sup>10</sup>, date de clôture de l'enquête publique, sont repris dans le tableau ci-après. La numérotation se fait en fonction de l'ordre de réception par la Mairie d'Herblay-sur-Seine, quelle que soit la date de signature de l'avis.

Les avis recueillis sont consultables sur le [document électronique annexé](#) au présent procès-verbal sous le titre [Avis des personnes publiques associées](#) daté du 20 juillet 2023. Ce document comprend 14 pages.

Numérotation	Personnes publiques associées	Date de la réponse	Autorité signataire	Contenu de la réponse	Pages de l'Annexe
PPA-1	Mairie d'Achères	22 mai 2023	M. le maire d'Achères	« La modification du PLU telle que présentée n'appelle de ma part aucune observation particulière ».	Page 1
PPA-2	Réseau de transport électrique (RTE)	2 juin 2023	M. F. R., chef du service Concertation, Environnement, Tiers	« Après étude des documents transmis, nous n'avons pas de remarques à formuler ».	Page 2
PPA-3	Service Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP)	26 juin 2023	M. J-P. P., technicien de sollicitations Ext., [Direction du Système d'Assainissement et du Réseau;	« Un seul détail nous interpelle c'est la préconisation d'un débit de fuite des eaux pluviales résiduelles à 2L/s/ha. En effet le SIAAP impose 1L/s/ha et ceci afin de limiter au maximum l'encombrement	Page 3

<sup>10</sup> Un autre avis est parvenu en Mairie entre le 18 juillet et la date du présent procès-verbal : celui du président de la Communauté d'Agglomération Val Paris. Il ne formule aucune objection. Aucun autre avis n'est ensuite parvenu jusqu'à la date de remise du présent rapport.

			Maintenance et Patrimoine des Réseaux; Sollicitations Extérieures des Protection des réseaux et branchements]	de nos réseaux en temps de pluie. Nous demandons dans la mesure du possible à tous les gestionnaires locaux de s'aligner sur ce débit de fuite restrictif dans le cadre d'une modification de PLU ».	
PPA-4	Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP)	30 juin 2023	M. le Président du SMAPP	« Cette adaptation du PLU n'a pas d'incidence réglementaire sur les secteurs Nf, secteurs supports du projet d'aménagement porté par le SMAPP. Elle comprend des modifications visant à améliorer la cohérence des aménagements liés avec la protection des espaces naturels et leurs interconnexions. Ceci permettra d'améliorer la trame verte du territoire, qui est en adéquation avec l'aménagement de la forêt de Maubuisson. Je n'ai pas d'observations sur cette modification du PLU d'Herblay-sur-Seine ».	Page 4
PPA-5	Mairie de Conflans-Sainte-Honorine	23 juin 2023	M. l'Adjoint au maire de Conflans Sainte-Honorine, délégué à l'urbanisme	« Ce projet de modification n'appelle à aucune observation de ma part ».	Page 5
PPA-6	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)	28 juin 2023	M. le Président du SEDIF	La réponse comporte trois parties : 1) Un préambule précisant que, outre des canalisations de transport et distributions enterrées, le SEDIF possède trois interconnexions situées, sur le territoire d'Herblay-sur-Seine, en chambres souterraines sous voie publique. 2) Une proposition de mise à jour des informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation (partie Diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167. 3) Une recommandation relative à l'application des articles L.332-6 à L.332-14 du code de l'Urbanisme visant à	Pages 6 à 10

				donner aux communes les moyens de financement de la réalisation des équipements publics de distribution de l'eau potable par la perception de participations à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol.	
PPA-7	Direction départementale des territoires (Préfecture du Val d'Oise)	12 juillet 2023	Mme C. V., chargée de projet en planification territoriale (SUAD/PU)	La réponse comporte quatre observations : 1) Incohérence apparente entre les prescriptions existantes dans la zone N autorisant sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et la disposition ajoutée dans les zones d'espaces paysagers remarquables qui interdit les constructions. 2) Substituer « Hôtels » à « Hébergement hôtelier et touristique ». 3) Date d'approbation du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial). 4) Pagination du règlement « Après ».	Pages 11 à 14

### C1.3. Tableau récapitulatif par thèmes des avis des personnes publiques associées.

Par souci de simplification, ne sont pas relevés les avis « sans observations ».

Thèmes →	Ajout d'un ER rue de la Marne	OAP Patrimoine	Espaces paysagers remarquables	Modification du règlement	Mise à jour Diagnostic (PGRI)	Corrections erreurs matérielles	Autres thèmes évoqués
Observations ↓							
PPA-3						X	
PPA-6							X
PPA-7			X	X			X

## C2. Avis et observations du public.

### C2.1. Modalités de recueil des avis et observations du public.

Les observations déposées l'ont été soit oralement soit par écrit.

Nature de déposition	Modalités de déposition	Symboles utilisés	Statistiques au 17 juillet 2023 à 24.00
Orale	Permanences (4) au siège de l'enquête publique	OP-x	8 rencontres
Écrite	Adresse mail	OM-x	4 mails
	Registre papier (en mairie)	OR-x	1 contribution manuscrite
	Lettre ou document par La Poste	OL-x	néant

Lorsque des documents ont été remis par le public, ils sont consultables sur le **document électronique annexé** au présent procès-verbal sous le titre **Registre d'enquêtes publiques** daté du 20 juillet 2023. Il s'agit, par ordre chronologique de réception, des documents suivants, avec renvoi aux pages pertinentes de l'annexe qui comprend 19 pages :

- mail OM-1 du 15 juin (M. Aziz Sahli) Page 3
- mail OM-2 du 22 juin (Association pour le développement durable Herblay) Pages 4 à 14
- registre papier OR-1 (date non précisée) (M. Claude Cotrel) Page 15
- mail OM-3 du 7 juillet (M. Florian Payen) Pages 16 à 18
- mail OM-4 du 10 juillet (Mme Dominique Guillot) Page 19

### C2.2. Observations orales recueillies lors des permanences au siège de l'enquête publique.

Lors de la permanence du mercredi 14 juin 2023.

**OP-1** – Monsieur et Madame A., demandant l'anonymat, exposent la contrainte pesant sur leur maison, sise dans le quartier ayant fait l'objet d'un programme immobilier Nexity en 2015 sous le vocable « Les Alouettes ». Ce quartier est décrit par eux comme pavillonnaire, en zonage UR2 (*Résidentiel à dominante*

*d'individuel organisé*). Ce quartier, situé à l'extrémité Ouest d'une zone UR2 et longé par la rue menant à Conflans-Sainte-Honorine, comprend une quarantaine de logements sous forme de maisons à architecture cubique (sans toits en pente) de petite taille (23 ont une superficie rapportée au sol de 80 m<sup>2</sup> et 12 ont une superficie de 100 m<sup>2</sup>) sises sur des terrains d'une taille de 300 m<sup>2</sup> ou légèrement supérieure, différant en cela d'autres quartiers de la même zone UR2 où les maisons sont de plus grande taille sur des terrains plus petits.

La contrainte majeure qui pèse sur leur maison et, selon eux, sur beaucoup de celles de ce quartier découle des règles fixant les possibilités et limites d'extension des bâtiments à usage d'habitation en zone UR2. Ils ont fait usage des possibilités maximales ouvertes par ces règles, mais estiment que ces possibilités ne sont pas suffisantes compte tenu, pour l'essentiel, du fait que ce quartier accueille des familles jeunes qui s'agrandissent avec l'arrivée d'enfants, ou des familles recomposées, et que bien des évolutions sociétales sont en cours, notamment depuis la crise de la covid, qui entraînent des évolutions importantes telles le télétravail, lequel n'est réaliste et efficace que si les parents télétravailleurs disposent d'un espace minimal (au moins 10 m<sup>2</sup>) où ils peuvent s'isoler; d'autres contraintes peuvent peser sur ces familles, comme l'hébergement d'un ascendant âgé. Ils indiquent qu'à leur connaissance, au moins sept familles ont quitté le quartier au cours des deux dernières années (post covid) parce qu'elles ne pouvaient plus étendre la superficie utile de leur maison.

En substance, M. et Mme A. souhaitent que la Mairie tienne compte de ces nouveaux besoins et que, au cas particulier de leur maison, les règles relatives au plafond d'extension de la superficie soient légèrement assouplies pour leur permettre de créer une pièce supplémentaire de 10 m<sup>2</sup> au sol.

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

**OP-2** – Monsieur Louis Kouch se préoccupe de savoir si la présente modification du PLU modifie le statut de zonage (actuellement 2AU) de la parcelle ZK 62 dont il est propriétaire dans le quartier des Chennevières. Cette parcelle fait l'objet d'une proposition, qu'il a reçue récemment, d'acquisition par l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». En substance, cette personne a été orientée vers le pôle Aménagement de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, qu'il a pu rencontrer dès le lendemain 15 juin et où il a reçu réponse à sa question.

Lors de la permanence du jeudi 22 juin 2023.

**OP-3** – Monsieur Ahmed Hamdaoui représente son père, Monsieur Abdelkader Hamdaoui, propriétaire d'un terrain dans le quartier des Courlains (dans la pointe Nord-Ouest du territoire communal) situé pour l'essentiel en zone 2AU avec une petite partie en zone N. Ce terrain supporte actuellement diverses activités locatives de parcage et de stockage.

Dans l'éventualité d'une vente intrafamiliale de ce terrain, des perspectives d'évolution de sa destination partielle ou totale pourraient être envisagées allant jusqu'à la construction éventuelle d'une capacité hôtelière entourée d'un jardin, le tout à composantes écologiques. Pour cela, il faudrait que le zonage actuel 2AU (*Zones d'urbanisation future*), qui emporte en l'état une inconstructibilité totale, soit ouvert à l'urbanisation, ce qui nécessiterait une révision ou une modification du PLU.

Messieurs Hamdaoui, et leur conseil juridique, Madame Syndie Dubarre<sup>11</sup>, en contact téléphonique pendant l'entretien, souhaitent connaître les intentions de la Mairie sur cette possible évolution. Un document de problématique à cette fin sera adressé sur les boîtes mail [enquetepublique@herblay.fr](mailto:enquetepublique@herblay.fr) et [amenagement@herblay.fr](mailto:amenagement@herblay.fr).

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

Il a été constaté à la clôture de l'enquête que le document annoncé n'avait finalement pas été adressé, ni par voie électronique, ni par les autres voies possibles.

**OP-4** - Un membre de l'association dénommée « Passeport pour le développement durable Herblay » remet et commente au nom de cette association un document de 7 pages, complété par trois documents annexes (plan commenté des programmes immobiliers menés depuis 2008 dans le quartier des Bournouviers, photos comparatives présentant 7 typologies de logements des Bournouviers, tableau comparatif de 9 zones de la ville d'Herblay), demandant, dans le cadre de la présente enquête publique, des « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel ».

Ce document explique le contexte de la demande, décrit la localisation, la démographie, le profil socio-professionnel des familles et habitants de ce quartier qui se trouve en zonage UR2 (*résidentiel à dominante d'individuel organisé*) et expose la problématique majeure qui est le plafonnement en m<sup>2</sup> d'emprise au sol des extensions possibles des maisons de ce quartier.

Le document, qui rappelle que les maisons de ce quartier ont des formes « cubiques » et n'ont pas de combles aménageables du fait de toits quasiment plats, démontre que la combinaison des critères d'extensibilité tels que fixés dans le PLU dans sa version actuelle limite fortement la possibilité d'une première et a fortiori d'une seconde extension. Un exemple significatif est donné : une maison existante d'emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> sur un terrain total de 330 m<sup>2</sup> ne peut être agrandie qu'une seule fois de 20 m<sup>2</sup>, portant l'emprise au sol à 100 m<sup>2</sup>.

---

<sup>11</sup> Orthographe incertaine de ces prénom et patronyme.

Le document présente de manière détaillée comment les maisons du quartier des Alouettes se retrouvent, là encore par la combinaison des différentes règles appliquées en zone UR2, « pénalisées » dans leur adaptabilité aux besoins familiaux par rapport à la quasi-totalité des autres maisons des différents programmes successifs mis en œuvre au fil du temps dans le quartier des Bournouviers.

Le document mentionne en particulier que cette adaptabilité devient d'autant plus nécessaire que ce quartier accueille des familles jeunes qui s'agrandissent avec l'arrivée d'enfants, ou des familles recomposées, et que bien des évolutions sociétales sont en cours, notamment depuis la crise de la covid, qui entraînent des évolutions importantes telles le télétravail, lequel n'est réaliste et efficace que si les parents télétravailleurs disposent d'un espace minimal de travail (au moins 10 m<sup>2</sup>) où ils peuvent s'isoler.

Le document formule en conséquence des propositions précises de légères adaptations des règles encadrant en zone UR2 l'extension du bâti.



*Quartier Les Alouettes.*

*Thèmes concernés :*

. il s'agit de la même problématique que celle traitée par OP-1. Le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

**OP-5** – Monsieur B., demandant l'anonymat, souhaite bien comprendre la modification du règlement pour erreur matérielle apportée à la partie relative à la zone UCV (*centre-ville ancien et rue du Val*).

La référence est en page 6 de l'exposé des motifs :

« Secteurs de bâti discontinu »

*Lors de la précédente modification du Plan local d'urbanisme, un secteur de bâti discontinu a été ajouté du 26 bis rue de Pontoise au 2 rue Pasteur. Cette modification n'a pas été prise en compte dans le règlement écrit.*

Aussi, le règlement de la zone UCV page 15 est modifié de la manière suivante : « ~~En bordure de la rue de la Tour Fine et de la rue de Paris, sur~~ Dans les secteurs de bâti discontinu matérialisés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum ».

A relecture commune, Monsieur B. interprète que cette modification a de fait pour objet de fixer une règle générale (en l'occurrence la possibilité, sur les secteurs en question, de construire en recul de 5 mètres minimum) sans avoir à nommer les rues ou portions de rues concernées. Celles-ci sont « seulement » matérialisées sur le plan de zonage général au 1/6000<sup>e</sup> et sur le plan sectoriel au 1/2000<sup>e</sup> par un trait rouge orangé épais discontinu.

*Thèmes concernés :*

- le thème relève de l'objectif 6 de l'exposé des motifs, à savoir la correction d'erreurs matérielles.

Lors de la permanence du vendredi 7 juillet 2023.

**OP-6** – Madame Dominique Guillot, secrétaire générale de l'association « Agir pour la sauvegarde du secteur de l'église » et membre de l'Association syndicale libre de la Villa Charles Fauvety (ASLVCF)<sup>12</sup>, et Monsieur Gilles Denis, président de cette dernière association, souhaitent s'informer sur les objectifs et le contenu général de la présente modification du PLU : en particulier, cette modification impacte-t-elle les délimitations des différentes zones créées et définies par le PLU? Ils prennent plus particulièrement connaissance du plan sectoriel Sud-Est (« Avant » et « Après ») au 1/2000<sup>e</sup> et apprécient que la version « Après » soit plus lisible et plus précise grâce en particulier à la reproduction du parcellaire. Ils évoquent en termes généraux l'existence d'un sous-secteur Nc (« défini pour la mise en œuvre d'un projet de cimetière paysager » selon le règlement page 233) au pied de l'église Saint-Martin et l'ajout de nouveaux éléments du bâti remarquable; à cet égard Madame Guillot apprécie qu'à l'occasion de la modification précédente du PLU<sup>13</sup>, en 2021, une distinction claire ait été faite entre deux composantes de ce bâti remarquable : la maison La Bergerie (habitat bourgeois), 9 rue Jean XXIII, d'une part, et le château-manoir (bâti exceptionnel), 5 place du Lieutenant Louchet, d'autre part.

Ils portent une appréciation positive sur l'ensemble du PLU.

*Thèmes évoqués :*

. les thèmes traités ne portent pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. L'observation OP-6 est donc classée dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». Elle peut donner lieu à une courte réponse de la Mairie confirmant que les délimitations des différentes zones ne sont pas modifiées.

<sup>12</sup> <https://www.net1901.org/association/ASSOCIATION-SYNDICALE-LIBRE-VILLA-CHARLES-FAUVETY-ASLVCF,1338653.html>

<sup>13</sup> Cf pages 19 et 20 du rapport du commissaire enquêteur du 10 novembre 2021, paragraphe relatif au mail 1 PLU du 3 octobre 2021 de Madame Dominique Guillot.

On peut par ailleurs rappeler que l'OAP Bords de Seine (pages 10 à 16 du document sur les OAP) prévoit de préserver l'ensemble urbain formé par la Villa Fauvety, caractérisé par une forte présence végétale.

**OP-7** – Monsieur Florian Payen, propriétaire des parcelles AI 258 et AI 417, au 52 chemin de l'Épinemerie, expose, comme il a eu l'occasion de le faire lors de la révision du PLU en 2019 et de la modification en 2021, la question du classement de la parcelle AI 258 : celle-ci, d'une largeur de l'ordre d'une trentaine de mètres et d'une profondeur d'une centaine de mètres, est divisée par le zonage en un fond de terrain classé en zone UR1 (*résidentiel à dominante d'individuel spontané*) et un avant de terrain (à proximité de la voirie) en zone N (*naturelle*) avec protection comme espace paysager remarquable.

Le fond de parcelle, antérieurement déboisé de facto, avait été acté comme entrant en zone UR1 lors de la révision du PLU en 2019, mais Monsieur Payen demande depuis plusieurs années à la Mairie que ce soit aussi le cas de l'avant de la parcelle, afin d'harmoniser le statut de l'ensemble de la parcelle, qu'il envisage (sans se fixer de délai particulier) de proposer à la vente pour des raisons familiales. Il souligne qu'il s'est volontairement abstenu ces dernières années de déboiser l'avant de la parcelle afin de respecter le classement en zone N, même si le bois en question est de faible valeur arboricole (acacias). Il indique par ailleurs qu'il a constaté sur le plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> qu'une langue de terrain de cette parcelle (côté Nord) figure également en zone UR1 : elle correspondait à l'arrière de la maison d'un membre de sa famille, située sur la parcelle contiguë AI 158, elle-même propriété de membres de sa famille, mais estime que cette évolution ne répond pas à sa demande plus globale.

Il produit un document (« porter-à-connaissance ») élaboré en mars/avril 2015 sous le couvert de la Préfecture du Val-d'Oise qui montrait que l'ensemble de la parcelle n'avait pas à être protégée comme zone naturelle boisée. Il constate que des « déclassements pour faire passer des parcelles de zone N en zone UR1 ou UR2 » ont été opérés dans le voisinage et ne comprend pas pourquoi le même dispositif ne lui serait pas appliqué.

Il produit également la lettre NP/EO/LB/DST 19-S05 du 21 mai 2019 que lui a adressée la Mairie.

A l'observation selon laquelle le terrain de la parcelle AI 258 pourrait peut-être intéresser en l'état un acheteur potentiel, dans la mesure où elle serait constructible à l'arrière et présenterait une partie boisée à l'avant séparative de la voirie de la rue de l'Épinemerie, il indique qu'il a connaissance d'un arrêt du Tribunal administratif de Strasbourg qui aurait jugé qu'en pareille circonstance la création d'une voirie d'accès à travers le bois n'avait pas été jugée possible.

Pour finir, il explique qu'il est bien conscient que la présente modification du PLU telle que soumise à l'enquête publique ne comporte pas de propositions de modifications comme celle qu'il demande, mais que, dès lors que l'un des objectifs de la présente modification est bien de corriger « certaines erreurs matérielles », sa demande doit être examinée dans ce cadre.

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

L'intervenant fait toutefois valoir que sa demande devrait entrer dans la catégorie « Corrections d'erreurs matérielles ».

#### Lors de la permanence du jeudi 13 juillet 2023

**OP-8** - Le membre de l'association dénommée « Passeport pour le développement durable Herblay », qui avait remis lors de la permanence du jeudi 22 juin (voir OP-4) un document de 7 pages, complété par trois documents annexes (plan commenté des programmes immobiliers menés depuis 2008 dans le quartier des Bournouviers, photos comparatives présentant 7 typologies de logements des Bournouviers, tableau comparatif de 9 zones de la ville d'Herblay), demandant, dans le cadre de la présente enquête publique, des « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel », précise à nouveau qu'il s'agit bien d'une démarche collective.

Il souhaite donner l'information selon laquelle une huitième famille, avec trois enfants en bas âge, vient de décider de quitter le quartier « Les Alouettes » faute de pouvoir agrandir sa maison. Ceci n'est pas sans influence sur les effectifs de l'école primaire du quartier.

Il renouvelle le vœu que sa démarche soit bien entendue et comprise par la Mairie et que la modification du règlement qu'il sollicite soit bien incluse dans la présente modification du PLU, donc puisse être décidée dès le prochain conseil municipal qui délibèrera sur cette modification.

Il souhaite également évoquer la création d'une future voie cyclable sur la rue de la Marne. Il exprime le souhait que cette voie soit également créée, en prolongement, le long de la voirie partagée entre les communes d'Herblay-sur-Seine (côté Sud-Est, quartier des Copistes), et de Pierrelaye (côté Nord-Ouest), afin que soit ainsi amorcée une voie de mobilités douces vers Beauchamp, siège de la CAVP. Il suggère aussi la création d'une voie cyclable entre ces deux communes au départ du quartier des Alouettes et jusqu'à Beauchamp via la rue Philippe Séguin, la D 411 et Pierrelaye.

#### C2.3. Observations recueillies sur l'adresse mail dédiée [enquetepublique@herblay.fr](mailto:enquetepublique@herblay.fr).

**OM-1** - Monsieur Aziz Sahli, résidant rue de la Marne à Herblay-sur-Seine, a adressé le jeudi 15 juin 2023 un mail exposant les points suivants :

- . Mettre en sens unique la rue de la Marne quand la piste cyclable sera créée.
- . Les enfants qui se rendent à l'École Jean Moulin rue de la Roue ne peuvent s'y rendre à vélo (même si la rue de la Roue elle-même comporte une piste cyclable) car la circulation à vélo sur la rue de la Marne est trop risquée.
- . Au fil des années, la rue de la Marne est devenue une voie de délestage.

. Difficulté de circuler avec une poussette sur les trottoirs de la rue de la Marne.

. Vitesse élevée des véhicules qui circulent et se croisent rue de la Marne. Accrochages fréquents et dommages aux chicanes installées sur cette rue.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité porte sur le premier objectif (aménagement de la rue de la Marne) de la présente modification du PLU. Il évoque toutefois plusieurs aspects de l'aménagement de cette rue qui vont au-delà de la définition d'un espace réservé sur cette rue et peuvent être traités sous « Autres thèmes évoqués ». Par souci de simplification, on peut toutefois considérer qu'il n'appelle qu'une seule réponse globale.

**OM-2** - L'association dénommée « Passeport pour le développement durable Herblay » a adressé le jeudi 22 juin 2023 au nom de cette association un document de 7 pages, complété par des documents annexes (tableau de comparaison des 9 zones de la ville d'Herblay, tableau de comparaison avec 5 communes de l'agglomération + Conflans, plan commenté des programmes immobiliers menés depuis 2008 dans le quartier des Bournouviers), demandant, dans le cadre de la présente enquête publique, des « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel ».

Ce document est identique à celui remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du jeudi 22 juin (OP-4) et réévoqué lors de la permanence du jeudi 13 juillet (OP-8) et recoupe les observations faites sous OP-1 par deux habitants du quartier des Alouettes lors de la permanence du mercredi 14 juin.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé, comme les observations OP-1 et OP-4, dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

**OM-3** – Monsieur Florian Payen a complété les observations faites lors de la permanence du vendredi 7 juillet (voir OP-7) par l'envoi, le même jour, de trois plans émanant, selon son propos, de la préfecture du Val-d'Oise :

- le premier, dont l'origine n'est toutefois pas apparente, présentant l'extrait d'un plan faisant apparaître des périmètres de couleur verte paraissant correspondre à des zones ou parcelles boisées.

- le deuxième, siglé de la préfecture du Val-d'Oise, présentant un schéma fonctionnel de l'activité agricole.

- le troisième, également siglé de la préfecture du Val-d'Oise, présentant une carte des massifs boisés.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». L'intervenant fait toutefois valoir que sa demande devrait entrer dans la catégorie « Corrections d'erreurs matérielles ».

**OM-4** – Madame Dominique Guillot a adressé, le lundi 10 juillet, un mail, se référant à son entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du vendredi 7 juillet (OP-6), évoquant trois points matériels de l'annexe au règlement « Après » relative au repérage du patrimoine bâti remarquable:

- 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 enregistré 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.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité porte sur le deuxième objectif (OAP Patrimoine) de la présente modification du PLU.

#### C2.4. Observations recueillies sur le registre papier en mairie.

**OR-1** – Monsieur Claude Cotrel, président de l'association « Regards sur Herblay », expose, à la page 4/32 du registre papier (date de dépôt non mentionnée), que la préservation souhaitable des portions du mur d'enceinte existantes, associée à une matérialisation de son tracé initial, répondrait aux objectifs de la présente modification du PLU, en particulier :

. protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité, ces portions de mur constituant des sites de fort agrément, notamment paysager et touristique;

. renforcer l'identité du centre-ville historique en valorisant et protégeant le caractère du bourg rural.

A ces fins, il exprime le souhait que le mur d'enceinte du XVIème, identifié sur plan par le service de l'urbanisme, soit complété par la prise en compte des données du plan levé par Monsieur Daniel Lemoine, président du comité des Sages de la commune, le tracé ayant été reconstitué à partir d'écrits et acteurs locaux comme l'association culturelle « Regards sur Herblay ».

Des pans de murs plus ou moins conservés subsistent rue de Franconville, dans la sente de la Garenne, dans le chemin de Montigny, dans la sente des côtes de La Frette, dans l'impasse de la rue de la Croix, rue Erselie Letu, aux alentours de l'ancien cimetière.

*Thèmes concernés :*

. le thème traité porte sur le deuxième objectif (OAP Patrimoine) de la présente modification du PLU.

#### C2.5. Observations recueillies par lettre ou envoi de documents par La Poste.

Néant.

C3. Tableau récapitulatif des avis et observations recueillis classés par thèmes.

Thèmes (= objectifs de la présente modification du PLU) →	Ajout d'un ER rue de la Marne	OAP Patrimoine	Espaces paysagers remarquables	Modification du règlement	Mise à jour Diagnostic (PGR)	Corrections erreurs matérielles	Autres thèmes évoqués
Observations ↓							
PPA-3						X	
PPA-6							X
PPA-7			X	X			X
OP-1							X
OP-2							X
OP-3							X
OP-4							X
OP-5						X	
OP-6							X
OP-7							X
OP-8	X						X
OM-1	X						X
OM-2 (cf OP-1, OP-4 et OP-8)							X
OM-3 (cf OP-7)							X
OM-4 (cf OP-6)		X					
OR-1		X					

C4. Analyse synthétique des avis et observations recueillis, classés par thèmes. Questions posées à la Mairie.

C4.1. Thème : Ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP) pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

C4.1.1. L'observation OM-1 aborde différentes questions pratiques relatives à la circulation rue de la Marne. Certaines recourent l'objet de la présente modification du PLU, d'autres traitent plus globalement de la circulation dans cette rue :

- . Mettre en sens unique la rue de la Marne quand la piste cyclable sera créée.

. Les enfants qui se rendent à l'École Jean Moulin rue de la Roue ne peuvent s'y rendre à vélo (même si la rue de la Roue elle-même comporte une piste cyclable) car la circulation à vélo sur la rue de la Marne est trop risquée.

. Au fil des années, la rue de la Marne est devenue une voie de délestage.

. Difficulté de circuler avec une poussette sur les trottoirs de la rue de la Marne.

. Vitesse élevée des véhicules qui circulent et se croisent rue de la Marne. Accrochages fréquents et dommages fréquents aux chicanes installées sur cette rue.

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.1.1. :

Les questions concernant la voirie (mise en sens unique de la rue de la Marne, largeur des trottoirs et sécurité) seront transmises aux Services techniques pour étude.

Toutefois, il est rappelé que la Ville a mis en place des chicanes sur la rue la Marne afin de casser la vitesse des véhicules et sécuriser du mieux possible la circulation de tous sur cette voie en fonction des contraintes techniques de celle-ci.

Par ailleurs, en 2021, la Ville s'est dotée d'un Schéma directeur des pistes cyclables qui est en cours de réalisation.

#### C4.1.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur relatives à l'observation OM-1 :

Les points abordés par l'observation OM-1 conduisent aux annotations complémentaires suivantes : après vérifications sur le plan et sur le terrain, il apparaît qu'en fait la rue de la Marne est à sens unique depuis la Patte d'Oie jusqu'à l'intersection avec la rue Edouard Branly (avec stop à cette intersection pour les véhicules venant de la Patte d'Oie) puis devient à double sens depuis cette intersection jusqu'au rond-point desservant simultanément le chemin des Epigneaux, le boulevard des Ambassadeurs, la rue de Paris et le boulevard Joffre. C'est cette section-là que vise l'observation OM-1. On peut effectivement constater que les chicanes installées dans cette partie à double sens, si elles ont certainement l'avantage de ralentir la circulation, rendent les croisements de véhicules quelque peu délicats. D'où les questions :

☞ Est-il envisageable de mettre la rue de la Marne à sens unique jusqu'à ce rond-point, comme le souhaite l'auteur de l'observation ?

☞ Le tracé de l'emplacement réservé tel que visible sur les cartes au 1/6000<sup>e</sup> et au 1/2000<sup>e</sup> montre qu'il est créé entre la Patte d'Oie et le pont surmontant l'autoroute A 15, mais ne va pas au-delà. Autrement dit, il ne concerne pas la portion de la rue de la Marne comprise, vers le Sud, entre le pont surmontant l'autoroute A 15 et le rond-point mentionné ci-dessus, et donc notamment le secteur de la rue de la Roue mentionné par l'auteur de l'observation OM-1. Cet aménagement complémentaire sera-t-il effectué lorsque la piste cyclable prévue sur l'emplacement réservé sera créée ?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.1.2. :**

Concernant la mise en sens unique de la rue de la Marne jusqu'au rond-point, cette question pourra être étudiée par les Service techniques en considérant qu'il s'agit d'une voie d'accès direct au centre-ville depuis la Patte d'Oie d'Herblay-sur-Seine et que la réflexion doit s'inscrire à l'échelle du plan de circulation global de la Ville.

La Ville s'est dotée d'un Schéma directeur cyclable qui prévoit, pour assurer la sécurité de tous les modes de déplacement, un itinéraire cyclable passant par le chemin des Châtaigniers et le chemin des Epigoneaux pour rejoindre le boulevard Joffre sur lequel l'entrée principale de l'école est située.

C4.1.3. L'observation OP-8 suggère que cette voie cyclable soit également créée, en prolongement vers le Nord, le long de la voie partagée entre les communes d'Herblay-sur-Seine (côté Sud-Est, quartier des Copistes), et de Pierrelaye (côté Nord-Ouest), afin que soit ainsi amorcée une voie de mobilités douces unissant ces deux communes. Elle suggère aussi la création d'une voie cyclable entre ces deux communes au départ du quartier des Alouettes et jusqu'à Beauchamp, siège de la Communauté d'agglomération de Val Parisis, via la rue Philippe Séguin, la D 411 et Pierrelaye.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.1.3.:**

Le Schéma directeur cyclable d'Herblay-sur-Seine prévoit la création de plusieurs itinéraires directs et sécurisés maillant tout le territoire herblaysien et permettant de rejoindre les quartiers, gares, centres-villes, pôles d'attractivité, équipements majeurs de la commune et des autres villes du Val Parisis. Dans ce cadre, il est prévu un itinéraire continu sur la rue de la Marne et l'avenue de la Libération. Néanmoins, l'avenue de la Libération étant une route départementale, la réalisation de la piste cyclable relève de la compétence du Département.

D'ores et déjà, plusieurs pistes et aménagements cyclables existent sur les RD permettant de rejoindre Beauchamp depuis le quartier des Alouettes notamment sur la rue Jacques Tati, la RD411 et la RD14.

**C4.1.4. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.**

- Il est mentionné dans l'exposé des motifs que la création de cet espace réservé se fait à la demande de la Communauté d'Agglomération Val Parisis :

☞ La CAVP a-t-elle adressé pour ce faire un courrier à la commune ?

☞ Quelle est la compétence de la CAVP en matière de création de pistes cyclables ?

- Il existe dans le PLU d'Herblay-sur-Seine une OAP de renouvellement urbain RD14 (Document OAP pages 7 à 9) :

☞ La création de cet emplacement réservé s'inscrit-elle dans le cadre plus large de cette OAP ?

- Si aucune observation en ce domaine n'a été faite par le public, le commissaire enquêteur note que le zonage du nouvel emplacement réservé tel que figuré sur les cartes au 1/6000<sup>e</sup> et au 1/2000<sup>e</sup> a pu présenter les difficultés d'interprétation suivantes :

. le pointage précis des 21 parcelles concernées par la création de ce nouvel emplacement réservé n'est pas évident de prime abord parce que le plan de zonage général est à une échelle trop petite (1/6000<sup>e</sup>) pour que le long rectangle quadrillé figurant ce nouvel emplacement réservé permette d'identifier de manière correcte les parcelles concernées.

. la consultation du plan sectoriel Nord-Est « Après » facilite de fait l'identification de la localisation du nouvel emplacement réservé en permettant de mieux identifier les parcelles concernées. A noter toutefois que ces parcelles sont, sur le plan, identifiées sous leur seul numéro en trois chiffres et ne sont pas précédées par le couple de lettres qui leur est attribué dans le cadastre, ce qui peut susciter quelques méprises : il existe des parcelles 119, 123, 124, 125, 126, 127 et 128 de part et d'autre de la rue. Il faut donc également se reporter à l'Annexe 7.3.12. « Après » pour identifier qu'il s'agit de parcelles AW toutes situées au Sud-Ouest de la rue et que l'élargissement et la création d'une piste cyclable se feront donc de ce côté-là.

☞ L'élargissement de la rue et la création de la piste cyclable se traduiront par des minorations des superficies des parcelles concernées, puisqu'elles seront « rognées ». Les propriétaires de ces parcelles (qui certes accueillent principalement des activités commerciales) ont-ils été avisés de ces perspectives avant la présente enquête publique ? Si non, le seront-ils après la décision de modification du PLU, lorsqu'elle sera définitivement acquise ?

☞ À quelle échéance approximative l'aménagement envisagé sera-t-il réalisé ?

#### **Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.1.4.:**

**La Communauté d'agglomération Val Parisis est compétente à double titre sur le secteur de la rue de la Marne sur lequel l'emplacement réservé est créé. En effet, elle a compétence en matière d'aménagement de l'espace et d'organisation de la mobilité et, en matière de développement économique.**

**Ainsi, la création de cet emplacement réservé s'inscrit dans l'OAP de renouvellement urbain de la RD14. C'est dans le cadre des études et des réunions techniques qui y sont liées que la CAVP a demandé à la Ville la création de cet emplacement réservé à son bénéfice.**

**Il n'y a pas de communication spécifique prévue sur la création de cet emplacement réservé à l'attention des propriétaires impactés. Néanmoins, cette action s'inscrit dans le cadre des études évoquées précédemment et dont les entreprises sont informées.**

**L'élargissement de la rue de Marne et la création de la piste cyclable seront réalisés lorsque la requalification de ce secteur entrera dans sa phase opérationnelle. C'est tout l'ilot qui sera alors reconfiguré.**

C4.2. Thème : La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

C4.2.1. **L'observation OR-1** du président de l'association « Regards sur Herblay » expose que la préservation souhaitable des portions du mur d'enceinte existantes, associée à une matérialisation de son tracé initial, répondrait aux objectifs de la présente modification du PLU, en particulier :

. protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité, ces portions de mur constituant des sites de fort agrément, notamment paysager et touristique;

. renforcer l'identité du centre-ville historique en valorisant et protégeant le caractère du bourg rural.

A ces fins, il exprime le souhait que le mur d'enceinte du XVIème, identifié sur plan par le pôle Aménagement, soit complété par la prise en compte des données du plan levé par Monsieur Daniel Lemoine, président du comité des Sages de la commune, le tracé ayant été reconstitué à partir d'écrits et acteurs locaux comme l'association culturelle « Regards sur Herblay ».

Des pans de murs plus ou moins conservés subsistent rue de Franconville, dans la sente de la Garenne, dans le chemin de Montigny, dans la sente des côtes de La Frette, dans l'impasse de la rue de la Croix, rue Erselie Letu, aux alentours de l'ancien cimetière.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.2.1.:**

**La Ville a bien pris connaissance du plan déposé par Monsieur Lemoine au service urbanisme. Tous les pans de murs cités sont d'ores et déjà repérés au PLU.**

C4.2.2. **Observation complémentaire du commissaire enquêteur relative à l'observation OR-1 :**

☞ Le règlement, versions « Avant » et « Après », mentionne, par exemple en page 28 (zone UCV *centre-ville ancien et rue du Val*), que des éléments du « mur d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme; il précise que « ces murs doivent être conservés et restaurés » et que leur démolition est interdite. L'observation OR-1 est-elle de nature à renforcer cette mention?

☞ Pourquoi le mur situé rue du Général de Gaulle, entre le bâtiment Léonard et le Centre administratif Saint-Vincent, est-il retiré de la liste du bâti remarquable ? Appartient-il précisément au mur d'enceinte évoqué par le président de l'association « Regards sur Herblay »?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.2.2.:**

**L'Observation OR-1 mentionne des éléments déjà protégés au PLU, elle n'est donc pas de nature à renforcer le dispositif de protection existant.**

**Concernant le mur situé rue du Général de Gaulle, entre le bâtiment Léonard et le Centre administratif Saint Vincent, celui-ci est retiré car il a été inscrit par erreur et ce pan de mur n'appartient pas à l'ancien mur d'enceinte.**

C4.2.3. **L'observation OM-4** de Madame Dominique Guillot porte sur 3 rectifications matérielles proposées à l'annexe du règlement portant repérage du patrimoine bâti remarquable :

- 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 enregistré 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.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.2.3.:**

**Les erreurs matérielles soulignées par Madame Guillot seront corrigées dans le dossier d'approbation du PLU.**

**C4.2.4. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.**

☞ Peut-on confirmer que les zones concernées par les ajouts sur la liste du patrimoine bâti remarquable sont les quatre zones UCV, UCVr, UR1 et US?

☞ Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-d'Oise a été sollicité par la Mairie en juillet 2022 sur l'opportunité de repérer de nouveaux éléments du patrimoine bâti remarquable. Il a répondu de manière informelle le 28 juillet 2022 : quels enseignements la Mairie a-t-elle tiré de cette réponse?

☞ L'insertion d'un bien immobilier dans le patrimoine bâti remarquable au sens de l'article 151-19 du code de l'urbanisme induit ou plus exactement renforce les règles relatives à l'entretien de ce patrimoine telles qu'elles sont listées dans les « fiches patrimoine » insérées dans les prescriptions relatives aux quatre zones mentionnées ci-dessus et correspondant respectivement à l'habitat rural traditionnel, à l'habitat bourgeois urbain et aux maisons meulières. En particulier cette insertion interdit toute démolition et toute surélévation.

Les propriétaires de ces biens ont-ils été informés de cette inclusion dans la liste du patrimoine bâti remarquable? Si ce n'est pas le cas à la date de l'enquête publique, le seront-ils à l'issue de cette dernière et avant la décision finale d'adoption par le conseil municipal de la présente modification du PLU?

☞ Plus précisément, le propriétaire de l'ancienne école Jeanne d'Arc a-t-il été informé de cette possible insertion ?

☞ L'inscription d'un bien dans la liste du bâti immobilier remarquable induit-il des contraintes supplémentaires pour l'entretien et l'aménagement des biens situés sur des parcelles contiguës?

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.2.4.:

Les ajouts effectués sur la liste du patrimoine bâti remarquable se situent effectivement dans les zones UCV, UCVr, UR1 et US.

Le CAUE 95 a jugé pertinents les classements effectués par la commune. Dans le cadre de la prochaine révision du PLU, à l'issue de l'approbation du nouveau SDRIF, le CAUE sera de nouveau consulté sur le repérage du patrimoine bâti.

La Ville communique largement sur la nécessité de préserver le patrimoine herblaysien et cette disposition fait largement consensus au sein de la population. 4 ans après la création de la liste initiale, les retours des propriétaires concernés sont positifs car ce classement vise à protéger leur bien mais également à le valoriser. La Ville a décidé au moment de la révision de son PLU en 2019 de se doter d'une OAP Patrimoine bâti pour affirmer sa volonté de le protéger et de le valoriser. C'est une action également inscrite dans le programme de la Municipalité et qui dans ce cadre a fait l'objet de communication.

L'ancienne École Jeanne d'Arc fait l'objet de plusieurs études immobilières par des promoteurs qui sont en contacts réguliers avec le propriétaire et avec la Ville et qui sont parfaitement informés du classement en cours.

L'inscription a effectivement un impact sur les propriétés voisines puisqu'il est notamment prescrit dans l'OAP patrimoine de conserver la même hauteur de façade sur une longueur de 10m, de conserver les espaces paysagers et de maîtriser les gabarits des constructions aux abords des bâtiments repérés.

C4.3. Thème : L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

C4.3.1. Parmi les observations PPA-7 de la Direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise, figure la principale ci-dessous :

*« Affirmation du caractère inconstructible des Espaces Paysagers Remarquables :  
Il semble y avoir une incohérence des dispositions réglementaires.*

*De fait, le règlement écrit de la zone N autorise sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques alors que la disposition ajoutée dans les zones « Espaces paysagers remarquables » interdit les constructions.*

*De plus, nous vous invitons à prendre connaissance de l'avis du Conseil d'État n°439453 du 14/06/21 (voir pièce jointe) qui conclut que les prescriptions définies en application à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi.*

*En effet, dans certaines de ces zones, des constructions existent et le projet de règlement interdit toute évolution du bâti existant.*

*Il serait opportun de rendre possible des petites extensions (ex : ajout de pièce supplémentaire...) des bâtis existants notamment ceux situés dans la partie Sud-Ouest du territoire ».*

#### **Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.3.1:**

**Les espaces paysagers remarquables (EPR) où les constructions sont interdites ne couvrent pas l'ensemble des zones naturelles inscrites au PLU. Ainsi, la construction sous conditions des locaux techniques et industriels des administrations publiques est possible conformément au règlement dans les zones dans lesquelles une protection EPR n'a pas été instaurée.**

**Concernant les constructions existantes en zone N et EPR, elles ont été volontairement détournées afin de permettre une évolution du bâti conformément au règlement écrit.**

**Pour rappel, la protection EPR a été instaurée au moment de la révision du PLU en 2019. La Ville a décidé de mettre en place cette protection en remplacement des Espaces boisés classés (EBC) afin d'apporter plus de souplesse notamment pour les constructions existantes qui n'avaient jusque-là aucune possibilité d'évolution.**

#### **C4.3.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.**

☞ Dans la mesure où la volonté de la Mairie est de mettre, à bon droit (application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme), tout particulièrement en évidence dans la présente modification du PLU la volonté de protéger les espaces paysagers remarquables, déjà classés en zone N, et même de renforcer cette protection, mais où leur repérage n'est possible que sur consultation du règlement graphique, et plus précisément sur consultation des plans de zone au 1/2000<sup>e</sup>, ne serait-il pas opportun de créer une annexe au règlement, comparable à celle donnant la liste du bâti remarquable, qui ferait la liste descriptive des espaces paysagers ainsi identifiés en indiquant même brièvement les raisons pour lesquelles ces espaces sont ainsi classés? Il en résulterait une meilleure lisibilité globale d'un volet important du PLU.

#### **Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.3.2.:**

**Cette question sera étudiée au moment de la révision du PLU qui devra être engagée dans les 3 ans après l'approbation du SDRIF en 2024.**

C4.4. Thème : La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

Ce thème n'a pas donné lieu à des observations des PPA ou du public.

#### C4.4.1. Observations du commissaire enquêteur.

☞ D'une manière générale, quelles sont les raisons qui ont conduit à introduire ces différentes précisions permettant de rendre plus intelligibles certaines règles? Est-ce tirée de l'expérience du dépôt de certaines demandes de permis de construire?

☞ S'agissant de la précision apportée quant à l'emplacement des serres, faut-il bien comprendre « **Les serres pourront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle** »? En d'autres termes, l'implantation des serres est-elle aussi possible dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, ce que laisse entendre le choix du verbe « pouvoir »? Ou bien alors ne faudrait-il pas écrire « **Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle** »?

☞ Paginations :

- l'introduction de la phrase discutée au point précédent dans la partie relative à la zone US concerne la page 146 de la version « Après » du règlement (et non la page 147 comme mentionné dans l'exposé des motifs).

- s'agissant de la zone 1AU2, le tiret ajouté relatif aux constructions à destination d'hébergement hôtelier se trouve en page 273 du règlement « Après », et non aux pages 274 et 275.

- la définition d'un abri de jardin est en page 292 et non 290.

#### **Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.4.1.:**

**Les paginations vont être vérifiées et corrigées dans le dossier d'approbation soumis au Conseil municipal.**

**Concernant les serres, la ville suit le commissaire enquêteur dans son observation et inscrira donc dans le règlement « Les serres devront s'implanter... »**

C4.5. Thème : La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du PGRI.

Ce thème n'a pas donné lieu à des observations des PPA ou du public.

C4.5.1. Observations du commissaire enquêteur.

☞ Le contenu du nouveau PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022-2027 conduit-il à une révision du PPRI applicable à Herblay-sur-Seine, tel qu'il apparaît à l'annexe 7.1.2. du PLU?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.5.1.:**

**Non, ce n'est pas le cas.**

**En effet, le PPRI délimite les zones exposées au risque inondation et fixe des mesures de prévention et de protection. Il est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique et s'impose aux autorisations d'urbanisme.**

**Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il ne fait pas partie des annexes du PLU.**

C4.6. Thème : La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.

C4.6.1. L'observation PPA-3 émise par le SIAAP porte sur la préconisation d'un débit de fuite des eaux pluviales résiduelles à 2l/s/ha, telle qu'introduite dans les 13 occurrences relatives (zone par zone), dans le règlement, à la question du ruissellement des eaux pluviales. En effet le SIAAP impose 1l/s/ha, afin de limiter au maximum l'encombrement des réseaux en temps de pluie, et demande en conséquence dans la mesure du possible à tous les gestionnaires locaux de s'aligner sur ce débit de fuite restrictif dans le cadre d'une modification de PLU.

Dans l'exposé des motifs, il est précisé que cette « correction matérielle » est faite « conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Val Parisis ».

Quelle est la position de la Mairie sur cette question ?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.6.1.:**

**La Ville a échangé avec le SIAAP concernant leur remarque. Le règlement d'assainissement de la CAVP constitue une pièce annexe du PLU (annexe sanitaire), celui-ci s'impose donc.**

**Il faudra que le SIAAP se mette en lien avec la CAVP afin que le règlement d'assainissement soit modifié pour une prise en compte dans le PLU.**

C4.6.2. L'observation OP-5 relative aux secteurs de bâti discontinu n'entraîne pas de question, l'interprétation demandée sur l'objet de la rectification matérielle proposée ayant reçu réponse pendant la permanence.

C4.6.3. Observation complémentaire du commissaire enquêteur relative aux secteurs de bâti discontinu.

☞ Si les secteurs de bâti discontinu seront désormais uniquement identifiés de manière cartographique sur la carte de zonage général « Après » au 1/6000<sup>e</sup> et, de manière plus précise, sur la carte de zonage Sud-Est « Après » au 1/2000<sup>e</sup>, il serait opportun de lever une petite ambiguïté relative au secteur concerné rue de Pontoise : le secteur débute-t-il au numéro 26, comme cela était mentionné, dans le cadre de l'enquête publique de septembre-octobre 2021, en page 61, paragraphe 7.2.1, du rapport du 10 novembre 2021 du commissaire enquêteur? Ou bien commence-t-il au numéro 26 bis comme mentionné dans le présent exposé des motifs? Sachant que la carte au 1/2000<sup>e</sup> est suffisamment précise pour que le trait orangé discontinu soit ajusté à la parcelle cadastrale près.

☞ Si, à la lecture précise du plan de zonage Sud-Est « Après », deux secteurs de bâti discontinu sont bien effectivement en zone UCV, le troisième apparaît pour partie (une parcelle cadastrale) en zone UCo : la Mairie estime-t-elle nécessaire d'ajouter en page 67 du règlement, partie relative à la zone UCo, la phrase qui a été introduite à la page 15 (partie relative à la zone UCV)?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.6.3.:**

**Effectivement, après consultation du service instructeur, il ne semble pas pertinent de maintenir le secteur de bâti discontinu sur la zone UCo. Ainsi, la modification sera apportée au dossier d'approbation et le secteur de bâti discontinu se limitera au 26 bis rue de Pontoise.**

**C4.7. Autres thèmes, ne figurant pas dans l'objet initial de la présente modification du PLU.**

C4.7.1. Observations PPA-6 du SEDIF relatives au réseau d'eau potable et à l'actualisation possible du rapport de présentation (partie diagnostic).

Le syndicat des Eaux d'Ile-de-France appelle l'attention de la Mairie sur trois points :

1) Dans un préambule, il précise que, outre des canalisations de transport et distributions enterrées, le SEDIF possède trois interconnexions situées, sur le territoire d'Herblay-sur-Seine, en chambres souterraines sous voie publique.

2) Une proposition de mise à jour des informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation (partie diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167.

De fait, le rapport de présentation inclut aux pages 166 et 167 de sa partie « Diagnostic et état initial de l'environnement » une description du réseau d'eau potable à Herblay-sur-Seine, incluant notamment des informations sur la production d'eau potable, sa distribution (identification d'un réseau de 1<sup>ère</sup> élévation et d'un réseau de 2<sup>ème</sup> élévation), les volumes annuels consommés, l'évolution du taux de fuite et la qualité de l'eau. Une information date de 2021 (mise en place, dans la phase de production, d'un traitement aux ultra-violets en aval de la filtration sur charbon actif), les autres datent de 2020 (volumes consommés annuels incluant l'année 2020) ou de 2019 (abonnés au 31 décembre 2019).

3) Une recommandation relative à l'application des articles L.332-6 à L.332-14 du code de l'Urbanisme visant à donner aux communes les moyens de financement de la réalisation des équipements publics de distribution de l'eau potable par la perception de participations à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol.

#### Observations complémentaires du commissaire enquêteur sur l'observation 5.7.1. du SEDIF.

S'agissant du point 1), le rappel et l'inventaire des équipements du SEDIF présents sur le territoire communal ne paraissent pas devoir susciter d'observations de la part de la Mairie, sauf avis contraire.

S'agissant du point 2), le SEDIF propose non pas de substituer une nouvelle rédaction à l'ancienne aux pages 166 et 167 du rapport de présentation partie diagnostic, mais d'utiliser les informations actualisées qu'il transmet pour « mettre à jour » la rédaction des pages 166 et 167. Cela pourrait concerner par exemple les données relatives à la production, la distribution, la consommation, le rendement du réseau ou encore le prix de l'eau.

S'agissant du point 3), la recommandation ne porte pas directement sur le PLU et est plus liée à la gestion du financement des équipements publics de la commune, en substance de l'extension du réseau de distribution de l'eau potable.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.7.1., en particulier sur une proposition de mise à jour des informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation (partie diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167.**

**Les informations concernant l'eau potable seront mises à jour dans le dossier d'approbation soumis au Conseil municipal.**

C4.7.2. **Observations PPA-7** de la direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise.

Dans l'observation PPA-7, la **DDT de la préfecture du Val-d'Oise** propose :

**« Modification du règlement écrit pour rendre plus intelligibles certaines règles : La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » devra être actualisée en tant que « Hôtels » conformément à l'arrêté du 31 janvier 2020.**

**Justifications des choix p46 : PCAET**

Il est noté que le PCAET est en cours d'élaboration, or il a été approuvé le 10/04/23. Il conviendra de faire la correction nécessaire ».

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.7.2.:**

Effectivement, le PCAET a été approuvé le 11 avril 2023. Le document « Justifications des choix retenus » sera donc modifié pour le dossier d'approbation soumis au Conseil municipal.

C4.7.3. Observations complémentaires du commissaire enquêteur à l'observation C5.7.2. de la direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise.

☞ De quel PCAET s'agit-il et quelle en est l'autorité rédactrice ou prescriptrice?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.7.3.:**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été rédigé par la Communauté d'agglomération Val Parisis conformément aux dispositions de la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte. Il a été approuvé le 11 avril 2023 par le Conseil communautaire de l'agglomération Val Parisis.

C4.7.4. Observations OP-1, OP-4, OP-8 et OM-2 d'habitants du quartier Les Alouettes et de membres de l'association « Passeport pour le développement durable Herblay ».

Ces quatre observations, formulées à trois reprises lors des permanences en mairie et étayées par la remise d'une analyse écrite annexée, portent sur le souhait de « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel », en substance l'introduction d'une clause prévoyant que, en zone UR2, les terrains d'une superficie comprise entre 300 et 600 m<sup>2</sup> généreraient une possibilité d'extension de la construction existante qui serait plafonnée à 30 m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, la disposition en cause du règlement écrit du PLU telle qu'applicable en zone UR2 est la suivante, en page 123 : « 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 septembre 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<sup>14</sup> que soit la superficie du terrain ».

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.7.4.:**

<sup>14</sup> Sic. Il conviendrait de corriger : « ... est autorisé quelle que soit la superficie du terrain ».

La règle actuelle permet déjà une prise en compte de la superficie du terrain pour déterminer la surface de l'extension possible. Une extension de 20m<sup>2</sup> est néanmoins possible quelle que soit la superficie du terrain.

Le secteur UR2 correspond à des opérations de lotissements. Les espaces de pleine terre permettent la gestion des eaux au sein du lotissement et ont été réfléchis à l'échelle de celui-ci (et non à la parcelle). Augmenter encore les possibilités de construction induit de réduire ces espaces pleine terre et donc perturberait la gestion des eaux du lotissement.

Par ailleurs, il est rappelé que le PLU approuvé en 2019 a donné des possibilités d'extension dans le secteur des Alouettes alors que la constructibilité dans ce lotissement était totalement bloquée précédemment.

En conséquence, la Ville n'augmentera pas les possibilités d'extension en secteur UR2.

Cette question sera réétudiée au moment de la révision du PLU qui devra être engagée dans les 3 ans après l'approbation du SDRIF en 2024.

#### C4.7.5. Observations complémentaires du commissaire enquêteur sur les observations OP-1, OP-4, OP-8 et OM-2.

☞ N'y a-t-il pas un problème de compréhension du concept d'« emprise au sol », au demeurant définie dans le lexique figurant dans les pages finales du règlement écrit<sup>15</sup>?

En particulier, lorsque l'association « Passeport pour le développement durable Herblay » évoque deux types de maisons dans le quartier des Alouettes : « 80 m<sup>2</sup> soit 3 chambres » et « 100 m<sup>2</sup> soit 4 chambres », évoque-t-elle l'emprise au sol ou bien la superficie totale cumulée du logement?

En d'autres termes, une maison de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne dispose-t-elle pas en définitive d'une superficie habitable, en théorie, de 2 fois 80 m<sup>2</sup>, soit 160 m<sup>2</sup>, à minorer du facteur des aménagements internes (murs)?

Par ailleurs, l'emprise au sol inclut-elle le garage?

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous C4.7.5 :

Effectivement, il y a confusion sur la définition de l'emprise au sol. Les maisons situées dans le lotissement des Alouettes ont une superficie de 80m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> de surface habitable.

<sup>15</sup> Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs soutenu par des poteaux inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol.

L'emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs soutenu par des poteaux inclus (cf. définition dans le règlement du PLU).

Le garage est donc bien compris dans l'emprise au sol.

C4.7.6. Dans le cadre de l'observation OP-6, la question a été posée de savoir si la présente modification du PLU modifiait les délimitations des différentes zones.

Réponses ou observations de la Mairie sur l'observation faite sous C4.7.6.:

Il n'y a pas de modification des délimitations de zones dans le cadre de cette modification.

C4.7.7. Parcelle AI 258.

Sous observation OP-7, Monsieur Florian Payen, propriétaire des parcelles AI 258 et AI 417, au 52 chemin de l'Epinerie, expose, comme il a eu l'occasion de le faire lors de la révision du PLU en 2019 et de la modification en 2021, la question du classement de la parcelle AI 258 : celle-ci, d'une largeur de l'ordre d'une trentaine de mètres et d'une profondeur d'une centaine de mètres, est divisée par le zonage en un fond de terrain classé en zone UR1 (*résidentiel à dominante d'individuel spontané*) et un avant de terrain (à proximité de la voirie) en zone N (*naturelle*) avec protection comme espace paysager remarquable.

Le fond de parcelle, antérieurement déboisé de facto, avait été acté comme entrant en zone UR1 lors de la révision du PLU en 2019, mais Monsieur Payen demande depuis plusieurs années à la Mairie que ce soit aussi le cas de l'avant de la parcelle, afin d'harmoniser le statut de l'ensemble de la parcelle, qu'il envisage de proposer à la vente pour des raisons familiales. Il souligne qu'il s'est volontairement abstenu ces dernières années de déboiser l'avant de la parcelle afin de respecter le classement en zone N, même si le bois en question est de faible valeur arboricole (acacias). Il indique par ailleurs qu'il a constaté sur le plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> qu'une langue de terrain de cette parcelle (côté Nord) figure également en zone UR1 : elle correspondait à l'arrière de la maison d'un membre de sa famille, située sur la parcelle contiguë AI 158, elle-même propriété de membres de sa famille, mais estime que cette évolution ne répond pas à sa demande plus globale.

Il produit un document (« porter-à-connaissance ») élaboré en mars/avril 2015 sous le couvert de la Préfecture du Val-d'Oise qui montrait que l'ensemble de la parcelle n'avait pas à être protégée comme zone naturelle boisée. M. Payen constate que des « déclassements pour faire passer des parcelles de zone N en zone UR1 ou UR2 » ont été opérés dans le voisinage et ne comprend pas pourquoi le même dispositif ne lui serait pas appliqué.

Il produit également la lettre NP/EO/LB/DST 19-S05 du 21 mai 2019 que lui a adressée la Mairie.

A l'observation selon laquelle le terrain de la parcelle AI 258 pourrait peut-être intéresser en l'état un acheteur potentiel, dans la mesure où elle serait constructible à l'arrière et présenterait une partie boisée à l'avant séparative de la voirie de la rue de l'Epinemerie, il indique qu'il a connaissance d'un arrêt du Tribunal administratif de Strasbourg qui aurait jugé qu'en pareille circonstance la création d'une voirie d'accès à travers le bois n'avait pas été jugée possible.

Pour finir, il explique qu'il est bien conscient que la présente modification du PLU telle que soumise à l'enquête publique ne comporte pas de propositions de modifications comme celle qu'il demande, mais que, dès lors que l'un des objectifs de la présente modification est bien de corriger « certaines erreurs matérielles », sa demande est recevable et doit être examinée dans ce cadre.

#### Remarques complémentaires du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur relève que Monsieur Florian Payen justifie sa demande, déjà formulée lors des deux précédentes enquêtes publiques, par l'opportunité de « corriger des erreurs matérielles » qu'ouvre la présente modification du PLU.

Le commissaire enquêteur rapporte par ailleurs ci-dessous les extraits pertinents des rapports de ses prédécesseurs (révision de 2019; modification de 2021)

#### Révision du PLU en 2019 (pages 49 et 50 du rapport du commissaire enquêteur).

Le 20 juin 2019 (3ème permanence) :

*M. PAYEN Florian 50 chemin de l'Epinemerie Parcelles AI 258 et 417. Souhaite un déclassement d'EBC sur sa parcelle. S'étonne des déclassements déjà réalisés sur les parcelles voisines et demande un traitement identique pour la sienne. Est prêt à déposer un recours administratif si le projet de PLU n'est pas modifié sur ce point... Cette (première) demande peut se justifier, qu'en pensez-vous ?*

*Réponse du MO : En réalisant le zonage du PLU, la Ville a déjà pris en compte la réalité du terrain sur ces parcelles. L'arrière des parcelles a été classé en zone constructible sans protection EPR. Un accès est aujourd'hui existant pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits de sols.*

*Le commissaire enquêteur prend acte.*

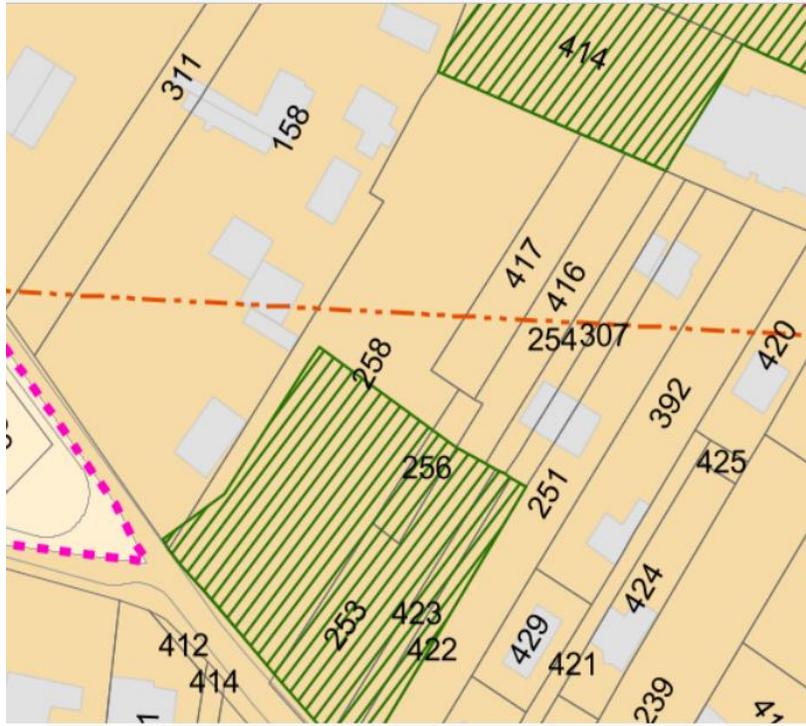
#### Modification du PLU en 2021 (pages 13 et 14 du rapport du commissaire enquêteur).

*5.2.4 Observation 4 (du 01 10 2021) Mr PAYEN Florian Je demande le déclassement total de ses parcelles (AI 258 et A417) classées en Espace Paysager Remarquable. 1 partie a déjà été déclassée (sous ligne haute tension), environ 50% à la révision du PLU. « Je ne souhaite pas un accès à la zone de construction arrière qui est très préjudiciable suite aux règles de construction du PLU. Je demande la possibilité d'échanger la zone EPR et constructible (EPR arrière et constructible devant, cela pallierait la création d'un passage dans l'espace EP » R. Nota : PJ courrier service technique du 21 05 2018 plan extrait de la demande de certificat d'urbanisme Modification du PLU et PDA d'Herblay / seine, enquête publique conjointe, rapport, conclusions et avis*

*Réponse Municipale O4 PLU En réalisant le zonage du PLU lors de la révision approuvée en 2019, la Ville a déjà pris en compte la réalité du terrain sur ces parcelles. L'arrière des parcelles a été classé en zone constructible sans protection. Un accès est aujourd'hui existant pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits de sols. La ville ne réduira pas davantage la protection sur ce terrain.*

*Commentaire du commissaire enquêteur: Cette requête porte sur l'opportunité de la réalisation d'un projet privé. Son traitement est du ressort des services de l'Urbanisme en référence au règlement du PLU en cours ou prévu.*

Enfin, le commissaire enquêteur introduit une capture d'écran de l'emplacement des parcelles évoquées, tirée du plan de zonage Nord-Ouest (« Après »).



**Réponses ou observations de la Mairie sur l'observation faite sous C4.7.7.:**

Comme déjà indiqué à de multiples reprises, en réalisant le zonage du PLU lors de la révision approuvée en 2019, la Ville a pris en compte la réalité du terrain sur ces parcelles. L'arrière des parcelles a été classé en zone constructible sans protection. Un accès est possible pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits des sols. La ville ne réduira pas davantage la protection sur ce terrain.



## Partie D

Sont ici présentés l'avis porté par le commissaire enquêteur sur les conditions générales d'organisation et de déroulement de l'enquête publique, puis l'analyse qu'il fait des observations et remarques recueillies sur chacun des six objectifs de la présente modification du PLU (ainsi que sur certaines questions ne relevant pas directement de cette modification), enfin les conclusions qu'il en tire avant de donner son avis final.

### D1. Avis sur l'organisation générale et le déroulement de l'enquête.

a) J'ai détaillé en Partie B ci-dessus, paragraphe B1., les modalités d'organisation de l'enquête, et les ai également commentées dans la première partie du PVSO : saisine de la MRAe; dispositions préalables; déroulé; dispositions postérieures. Il convient de consulter en appui les sept annexes jointes au présent rapport et au PVSO rendant compte des correspondances initiales et de l'arrêté d'organisation de l'enquête, des mesures de publicité par presse et affichage, des avis des personnes publiques associées et, enfin, des avis du public.

Toutes les dispositions prises par la Mairie ont respecté, à chaque phase de la procédure, les lignes directrices fixées par la loi et le règlement, parfaitement maîtrisées par les pôles Aménagement et Urbanisme de la direction générale des services. Dans ces circonstances, la Mairie n'a pas recouru à un opérateur dont, au regard de la faible participation du public, la seule plus-value aurait pu être la mesure fine du nombre et de l'origine géographique (adresses Internet Protocol) de la consultation du dossier électronique.

Mes seules observations portent sur les deux points pratiques suivants :

- je suis intervenu au troisième jour d'enquête après avoir constaté que l'annonce de l'enquête publique sur le site internet de la commune [www.herblaysurseine.fr](http://www.herblaysurseine.fr) (par ailleurs remanié récemment et particulièrement attractif) était inexistante en pages d'accueil, notamment dans les actualités, et insuffisante dans les pages dédiées à l'urbanisme. Les deux suggestions que j'ai proposées pour corriger cette situation ont été immédiatement traduites dans les faits. Cela m'a paru d'autant plus nécessaire que les délais de préparation du bimestriel d'informations de la Mairie Herblay Magazine étaient incompatibles avec une annonce préalable de l'enquête.



URBANISME

**Avis d'enquête publique**


DÉMARCHES EN LIGNE

**Vos démarches à portée de clics avec l'Espace Citoyen**

**Une gare plus accessible pour tous les voyageurs**


SANTÉ

**Un pôle médical à deux pas de la gare**

Capture d'écran du site internet de la commune, rubrique Actualités, au quatrième jour de l'enquête : le premier cartouche dans l'ordre de présentation annonce l'enquête qui vient de débiter.

- la table de consultation du dossier dans sa version papier, placée dans le hall du centre administratif Saint-Vincent, était un peu petite (voir photo sous paragraphe B.1.) pour ouvrir confortablement le dossier et ses documents, a fortiori pour étaler les plans de zonage; certaines des personnes reçues en permanence me l'ont d'ailleurs fait valoir. Il est vrai que, selon les agents chargés de l'accueil, très peu de personnes ont demandé à consulter le dossier papier, et qu'une consultation électronique était disponible dans le même hall.

b) Aucun incident n'est à signaler, même si deux personnes reçues pendant les permanences m'ont fait part de leur irritation de n'avoir pas de réponse positive aux problématiques qu'elles avaient évoquées, chacune en ce qui la concerne, à plusieurs reprises ces dernières années auprès de la Municipalité. Les questions soulevées, non directement liées aux objectifs de la présente modification du PLU, sont traitées aux paragraphes C4.7.4. et C4.7.7. ci-dessus.

c) Le pôle Aménagement (Madame Lucie Brousse, et, en appui, Madame Clémence Gicquel) a été parfaitement disponible pendant toute la période de l'enquête et m'a en particulier transmis les documents complémentaires que j'ai souhaité consulter<sup>16</sup>. Dans le même esprit, j'ai reçu rapidement réponse aux précisions ponctuelles ou générales que je souhaitais recueillir.

d) J'ai pu m'entretenir dès le deuxième jour de l'enquête avec Madame Nadine Porchez, adjointe au maire, déléguée à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Une rencontre fortuite en ville m'a permis par ailleurs d'échanger quelques minutes avec Monsieur Philippe Rouleau, maire de la commune et vice-président du conseil départemental du Val-d'Oise. En fin d'enquête, un entretien approfondi a été organisé avec Madame Morgane Brion, directrice générale adjointe des services, accompagnée de Madame Lucie Brousse.

<sup>16</sup> Dont rapports des commissaires enquêteurs en charge de la révision de 2019 et de la modification de 2021 ; avis du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val d'Oise.

e) Les locaux mis à disposition pour la tenue des quatre permanences ont été adéquats : salles vastes, isolées, et disposant de grandes tables permettant de consulter aisément les plans papier.

J'estime donc que les conditions générales d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été très satisfaisantes.

D2. Analyse des observations et remarques recueillies sur chacun des six objectifs de la présente modification du PLU (ainsi que sur certaines questions ne relevant pas directement de cette modification).

D2.1. L'ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la CAVP pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

a) L'ajout, à la demande de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, d'un emplacement réservé rue de la Marne, dans la partie nord-est de la commune, s'inscrit, comme cela a été précisé par la Mairie, dans une opération beaucoup plus large de restructuration à terme des quartiers de La Patte d'Oie et d'une partie de celui des Copistes, limitrophes de Pierrelaye et Montigny-lès-Cormeilles et sur lesquels se situent de multiples activités commerciales dont la zone de chalandise dépasse largement la seule clientèle d'Herblay-sur-Seine et a un caractère intercommunal et même régional.

La CAVP y exerce en effet une double compétence : en matière d'aménagement de l'espace et d'organisation de la mobilité, et en matière de développement économique.

Ainsi, la création de cet emplacement réservé s'inscrit dans le cadre de l'OAP sectorielle de renouvellement urbain de la RD14, telle qu'elle figure au PLU et dont le schéma synthétique est le suivant :

## OAP en renouvellement urbain – RD 14



### Réorganiser les circulations sur le secteur de la RD14 et de la Patte d'Oie d'Herblay

-  Restructurer et requilibrer le carrefour de la Patte d'Oie et le rond point entre la RD14 et notamment le Mail des Copistes en favorisant les modes doux et en « simplifiant » les flux.
  -  Reconfigurer et requilibrer l'échangeur autoroutier en favorisant les sens avec la RD14
  -  Requilibrer les contre-allées existantes et si possible en créer de nouvelles
  -  Créer de nouvelles voies (localisation indicative)
  -  Permettre l'ouverture des îlots vers la RD14
  -  Carrefour à requilibrer
  -  Favoriser les circulations douces en lien avec le centre-ville
  -  Permettre les liens écologiques et piétonniers entre la zone d'activité et le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Farnelay-Saintsaint
  -  Permettre le développement de liens avec le secteur de projet des Beaurégards :
    - Traversées potentielles de l'A15
    - Voie Est-Ouest
    - Voie structurante à créer
  -  Permettre la réalisation d'un axe d'accueil des Gens du Voyage bien intégrée paysagèrement.
- Permettre la mutation du bâti dans le cadre d'une amélioration qualitative du paysage urbain
-  Permettre la réalisation d'un bâtiment « signal » sur le carrefour de la Patte d'Oie
  -  Îlots d'activités à conserver
  -  Îlots d'activités à restructurer en favorisant notamment la mutualisation du stationnement
  -  Îlots d'activités à restructurer avec pour ambition de créer une « vitrine d'activités »
  -  Garantir une transition paysagère qualitative avec les quartiers pavillonnaires environnants et avec l'A15 afin d'en réduire les nuisances

Comme le précise la Mairie, c'est donc dans le cadre des réunions techniques liées à ce projet d'ensemble de restructuration que la CAVP a demandé à la commune la création de cet emplacement réservé à son bénéfice. Je note toutefois qu'il ne semble pas y avoir eu de courrier spécifique à cet effet.

b) Le principe de la création d'une piste cyclable le long d'un axe certes à restructurer mais qui constitue d'ores et déjà une des voies d'entrée vers le centre historique d'Herblay-sur-Seine - que l'on vienne de l'agglomération parisienne ou, plus localement, des quartiers commerciaux de la Patte d'Oie - trouve donc sa logique tant dans la restructuration à venir d'un secteur où les mobilités douces devront avoir toute leur place, que dans le développement d'un réseau de voies cyclables à vocation communale et intercommunale, dont le principe est évoqué dans plusieurs axes et orientations du PADD du PLU et qui a fait l'objet en 2021 de l'adoption d'un schéma directeur communal des pistes cyclables.

c) On pouvait toutefois s'interroger, en première lecture, sur deux points :

- le positionnement exact de l'espace réservé; côté Nord-Ouest ou côté Sud-Est de la rue? Les éléments produits dans le dossier de l'enquête publique pouvaient porter à incertitude : si la liste précise des parcelles concernées était dûment donnée dans l'Annexe 7.3.12 « Après », le plan général au 1/6000<sup>e</sup> est à une échelle trop petite pour identifier ce positionnement et le plan sectoriel Nord-Est, à l'échelle plus grande, fait certes apparaître qu'il s'agit du côté Sud-Est tout en ne donnant que les numéros de parcelles<sup>17</sup> sans le préfixe sectoriel, ici AW. Or des parcelles portent le même numéro de part et d'autre de la rue.

- l'acceptabilité par les propriétaires, de l'élargissement de cette rue de la Marne et de la création de cette voie cyclable, puisqu'il y aura nécessairement emprise sur les parcelles.

<sup>17</sup> A l'évidence pour des raisons de lisibilité d'ensemble des plans à cette échelle.

En réponse, la Mairie a précisé que la quasi-totalité de ces parcelles supportaient en fait des activités économiques. Une visite de terrain m'a permis d'en faire le constat, mais également de noter que beaucoup de ces activités étaient installées en retrait par rapport au trottoir Sud-Est et laissaient donc une bande de terrain déjà disponible. Dans son avis du 30 mars 2023, la MRAe a d'ailleurs pris en considération que l'emprise de l'élargissement de la rue s'effectuerait dans une zone d'activité au foncier largement artificialisé.

On peut comprendre dans ces conditions qu'il n'y ait pas eu d'information spécifique des propriétaires concernés avant la présente enquête publique, en tenant compte par ailleurs du fait qu'aucun calendrier de réalisation de l'élargissement de la voirie ne paraît fixé à ce stade. Il y aura néanmoins nécessité d'acquisitions foncières.

d) Je prends acte des réponses apportées par la Mairie aux différentes questions – qui seront transmises aux services techniques concernés - posées sur l'état actuel du trafic sur cette rue et sur l'existence de chicanes, sur l'éventuelle mise en voie unique sur toute sa longueur, sur la desserte piétonne et cycliste alternative prévue jusqu'à l'entrée principale de l'école Jean Moulin, sur le prolongement éventuel de la piste cyclable au-delà du seul emplacement réservé, ainsi par ailleurs que sur les portions cyclables d'ores et déjà existantes pour faciliter une circulation cycliste entre les quartiers résidentiels d'Herblay-sur-Seine et la commune de Beauchamp où se trouve le siège de la CAVP.

e) Le premier objectif de la présente modification du PLU n'appelle donc pas d'avis restrictif de ma part.

D2.2. La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine » par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

a) Le souci de protéger le mieux possible le patrimoine bâti à valeur historique et architectural de la commune d'Herblay-sur Seine apparaît nettement dans l'ensemble des documents constitutifs du PLU révisé en 2019 (création de l'OAP Patrimoine en particulier) et m'a été clairement confirmé par Monsieur le maire, Madame l'adjointe au maire déléguée à l'aménagement et à l'urbanisme et Madame la directrice générale adjointe des services. Il est à la hauteur de l'intérêt patrimonial que présentent le centre-ville et le coteau de la Seine et se traduit par plusieurs dispositions dont trois retiennent ici l'attention au regard du PLU :

- la création, lors de la précédente modification du PLU (2021), d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Martin, classée bâtiment historique.

- l'identification et la préservation des vestiges du mur d'enceinte datant du XVIème siècle.

- le recensement du patrimoine bâti remarquable.

b) S'agissant des vestiges du mur d'enceinte – non directement concernés par la présente modification du PLU – une observation a été déposée par l'association Regards sur Herblay, qui traduit le souci de les préserver et d'en affiner le levé des plans, comme cela a été fait par le président du comité

des Sages de la commune. Je prends acte de ce que la Mairie est très attentive à cet élément du patrimoine, dont elle confirme qu'elle en a reçu les nouveaux relevés et qu'il fait d'ores et déjà l'objet d'une protection.

c) S'agissant du recensement du patrimoine bâti remarquable, repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, la liste qui apparaîtra dans le PLU modifié devient nettement plus longue, passant de 54 à 97 items (en fait : 54 items existants + 44 nouveaux – 1 retiré = 97), notamment du fait de la forte augmentation du nombre de meulières (de 26 à 63). A cet égard, il y a lieu de tenir compte des 3 rectifications matérielles à porter à cette liste, telles que signalées par une habitante de la commune.

On pouvait s'interroger, à première lecture, sur les réactions possibles des propriétaires de ces 44 nouveaux bâtiments (dont 2 écoles dont l'une est désaffectée), sachant que ces bâtiments deviennent soumis à des règles précises détaillées dans les pages du règlement, parties UCV, UCVr, UR1 et US. En particulier sont interdites toutes démolitions et toutes surélévations, et plusieurs règles s'appliquent sur les façades, l'isolation, les extensions, les parements, les percements... Le même repérage au titre de l'article L.151-19 a aussi des conséquences sur les propriétés contiguës<sup>18</sup> puisqu'il est notamment prescrit dans l'OAP Patrimoine que les maisons doivent conserver la même hauteur de façade sur une longueur de 10 mètres, et qu'il faut conserver les espaces paysagers et maîtriser les gabarits des constructions aux abords des bâtiments repérés.

A cet égard, je prends acte des réponses de la Mairie selon lesquelles :

- cette politique de repérage des bâtis remarquables, régulièrement commentée auprès de la population, fait largement consensus au sein de cette dernière : « Les retours des propriétaires déjà concernés sont positifs car ce classement vise à protéger leur bien mais également à le valoriser. La commune a décidé au moment de la révision de son PLU en 2019 de se doter d'une OAP Patrimoine bâti pour affirmer sa volonté de le protéger et de le valoriser ».

- plusieurs nouvelles maisons repérées sont incluses dans le nouveau périmètre délimité des abords (de l'église Saint-Martin). Ce dernier est toutefois plus réduit que celui qui prévalait avant la modification du PLU de 2021, ce qui a conduit l'architecte des bâtiments de France à recommander à la Mairie une démarche très inclusive s'agissant du bâti remarquable désormais non couvert par le PDA.

- l'institution propriétaire de l'ancienne école Jeanne d'Arc est parfaitement informée du classement en cours.

Par ailleurs, j'ai bien noté qu'aucun propriétaire de la quarantaine de nouvelles maisons concernées ne s'est manifesté explicitement pendant l'enquête, par aucun des moyens d'expression possibles. Constat identique s'agissant des propriétaires de maisons immédiatement voisines.

J'ai également bien noté que la mobilisation autour de la protection du bâti remarquable, notamment des maisons meulières, a été active dès 2016 (« balade urbaine » du 28 mai 2016) lors de la préparation de la révision du PLU.

Pour autant, il n'apparaît pas que ces propriétaires de maisons d'intérêt architectural et/ou historique aient été explicitement avisés du prochain classement en bâti remarquable. La plupart en seront

---

<sup>18</sup> Dans plusieurs rues (rue Maurice Berteaux avec les villas Lecoœur, avenue Benoni Crosnier, rue des Sablons, avenue de la Martinière, allée Beauséjour, rue de Gaillon, avenue Foch, quai du Génie), les villas meunières sont toutefois elles-mêmes voisines les unes des autres.

sans doute satisfaits, d'autres pourraient exprimer une certaine surprise. Je relève que le commissaire enquêteur appelé à donner son avis en 2021 lors de la deuxième modification du PLU avait recommandé que courant 2022 la Municipalité, à son initiative et par tout moyen à sa convenance, informe le public des travaux et réflexions différés ayant trait aux compléments d'étude patrimoniale. Par ailleurs, l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD met en avant la promotion de la participation citoyenne dans l'élaboration des projets urbains par le biais des conseils de quartiers et le développement de la concertation.

Sans en faire une recommandation formelle, je soumetts donc à l'attention de la municipalité la suggestion que les propriétaires des nouveaux bâtis remarquables en soient informés avant la décision définitive d'adoption de la présente modification.

d) Le deuxième objectif de la présente modification du PLU n'appelle donc pas d'avis restrictif de ma part. Néanmoins, je suggère que les propriétaires des nouveaux bâtis remarquables soient explicitement informés avant la décision définitive d'adoption de la présente modification. Par ailleurs les trois rectifications matérielles signalées par une habitante doivent être apportées à la liste nouvelle.

D2.3. L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

a) L'objectif de la Municipalité de définir et protéger des espaces paysagers remarquables sur le territoire communal est parfaitement compréhensible. Si l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme ne mentionne pas explicitement que ces espaces sont par nature inconstructibles, il indique que « le règlement peut [...] définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». S'agissant plus précisément des « zones urbaines », le règlement « peut localiser [...] les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Ce sont donc ces possibilités, telles qu'ouvertes par l'article L.151-23, dont fait usage la Municipalité pour insérer de manière impérative l'inconstructibilité des espaces identifiés en en insérant le principe dans le règlement partie écrite et partie cartographique.

b) La direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise a relevé ce qui lui paraissait être une incohérence des dispositions réglementaires : « *Le règlement écrit de la zone N autorise sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques alors que la disposition ajoutée dans les zones « Espaces paysagers remarquables » interdit les constructions* ». Elle cite un avis du Conseil d'État datant de 2021 et concluant que « *les prescriptions définies en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi* ». La DDT ajoute, au vu des plans de zonage du PLU de la commune, que « *dans certaines de ces zones, des constructions existent et le projet de règlement interdit toute évolution du bâti existant. Il serait opportun de rendre possibles des petites extensions (ex : ajout de pièce supplémentaire...) des bâtis existants notamment ceux situés dans la partie Sud-Ouest du territoire* ».

En réponse la Mairie apporte deux précisions :

- les espaces paysagers remarquables (EPR) où les constructions sont interdites ne couvrent pas l'ensemble des zones naturelles inscrites au PLU. Ainsi, la construction sous conditions des locaux techniques et industriels des administrations publiques est possible conformément au règlement dans les zones dans lesquelles une protection n'a pas été instaurée.

- concernant les constructions existantes en zone N et EPR, elles ont été volontairement détournées afin de permettre une évolution du bâti conformément au règlement écrit. Pour rappel, la protection EPR a été instaurée au moment de la révision du PLU en 2019. La Ville a décidé de mettre en place cette protection en remplacement des Espaces boisés classés (EBC) afin d'apporter plus de souplesse notamment pour les constructions existantes qui n'avaient jusque-là aucune possibilité d'évolution.

Je prends acte de cet échange, que l'on peut par exemple illustrer par l'extrait ci-dessous du plan de zonage Sud-Est où l'on voit apparaître une parcelle en zone N et EPR au sein de laquelle une construction est « détournée », c'est-à-dire entourée d'un périmètre où la protection EPR ne s'applique pas.



c) Tout à fait logiquement, la règle de l'inconstructibilité des espaces paysagers remarquables s'applique à des parcelles très particulières du cadastre de la ville : celles, sur la rive gauche de la Seine, directement limitrophes du territoire de la commune d'Achères (Yvelines) et accessibles à la promenade en saison estivale en utilisant un bac de loisirs, et celles de la vaste île (île d'Herblay et ancienne île Motteau) épousant le coude convexe de la Seine et qui pourrait devenir à l'avenir une réserve biologique.

Il est plus difficile d'identifier exhaustivement les autres parcelles concernées, car la liste explicite n'en est pas donnée dans le règlement même modifié. Il faut donc se reporter aux quatre plans de zonage

au 1/2000<sup>e</sup>, même si l'identification n'y est pas forcément évidente au premier coup d'œil, dans la mesure où certaines des parcelles concernées, classées en zone N, supportent non seulement les hachures vertes orientées de bas en haut vers la droite caractéristiques des espaces paysagers remarquables, mais aussi d'autres hachures; exemples : dans le quartier de l'église Saint-Martin, des parcelles en zone N classées comme espaces paysagers remarquables portent aussi des hachures roses au titre du secteur patrimonial; dans la partie centrale de la commune, des parcelles N et EPR supportent aussi un quadrillage noir au titre de l'espace réservé n°6 « Aménagement d'un espace vert public au Bois des Fontaines ». Dans le quartier des Copistes, une zone N est pour l'essentiel hachurée, mais certaines de ses marges ne le sont pas et la limite des hachures paraît ne s'appliquer qu'à certaines parties de certaines parcelles. Quant au futur couloir forestier labellisé Grand Paris, il est, pour l'essentiel, identifié non pas par des hachures mais par des pointillés. Enfin, il apparaît que toutes les parcelles EPR ne sont pas nécessairement en zone N, certaines le sont en zones UR1, voire UCo, soit que cela corresponde à des espaces verts de quartier ou connexes à des zones d'activités, soit que cela corresponde à des parcelles qui faisaient l'objet d'une protection renforcée au titre des espaces boisés remarquables et pour lesquelles le classement en EPR a permis des régularisations de situations de facto antérieures.

C'est ce qui a conduit à poser à la Mairie, dans le PVSO, la question de la création d'une annexe au règlement, comparable à celle donnant la liste du bâti remarquable, qui dresserait la liste descriptive des espaces paysagers ainsi identifiés en indiquant même brièvement les raisons pour lesquelles ces espaces sont ainsi classés. Il en résulterait une meilleure lisibilité globale d'un volet important du PLU.

Dans sa réponse, la Mairie en reprend l'idée, mais seulement dans la perspective de la révision du PLU qui sera nécessaire après l'adoption à venir de la nouvelle version du SDRIF. Pour autant, on peut maintenir que cette suggestion devrait être utilement mise en œuvre dès la présente modification du PLU. La correction matérielle du plan de zonage Sud-Est, traitée sous l'objectif « Corrections de certaines erreurs matérielles », et justifiée par l'oubli d'identification graphique comme espace paysager remarquable de parcelles limitrophes de Montigny-lès-Cormeilles, renforce dans le sentiment qu'un inventaire explicite des espaces paysagers remarquables serait à propos.

d) Le troisième objectif de la présente modification du PLU n'appelle donc pas d'avis restrictif de ma part. Toutefois, je suggère que, sans attendre la prochaine révision du PLU et dans un souci de plus grande lisibilité de l'identification des espaces paysagers remarquables, une annexe au règlement (Partie écrite) soit ajoutée après celle donnant la liste du patrimoine bâti remarquable afin de dresser une liste descriptive des espaces paysagers remarquables, dont les parcelles cadastrales concernées seraient alors mentionnées de manière explicite.

#### D2.4. Modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

a) Selon les indications données par la Mairie, les modifications portées au règlement, telles qu'elles sont proposées, sont tirées de l'expérience des instructions de dossiers d'urbanisme, qui ont pu faire apparaître des incertitudes ou généré des difficultés d'interprétation entre les requérants et les services municipaux.

b) Après examen attentif, une seule de ces modifications pourrait créer à son tour des difficultés d'interprétation : lorsqu'est introduite, dans les règles fixées pour les zones urbaines UCV, UCVr, UR1, UR2 et US, la phrase « Les serres pourront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle », on peut comprendre que l'implantation des serres serait aussi possible dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, ce que laisse entendre le choix du verbe « pouvoir ». J'ai suggéré à la Mairie, qui en est convenue, de modifier la rédaction en « Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle ».

c) Quelques coquilles doivent être corrigées :

- problèmes de correspondances entre certaines pages mentionnées dans l'exposé des motifs et celles du règlement « Après ».

- la page 45, relative à la zone UCr, n'est pas concernée par l'introduction de la phrase « Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics », à la différence des pages 71 (zone UCo) et 172 (zone UE).

- la direction des territoires de la préfecture du Val-d'Oise mentionne qu'un arrêté du 31 janvier 2020 substitue la sous-destination « Hôtels » à celle en usage antérieurement « Hébergement hôtelier et touristique ».

d) Le quatrième objectif de la présente modification du PLU n'appelle donc pas d'avis restrictif de ma part, à l'exception de la nécessaire substitution du verbe « devront » à « pourront » dans la phrase relative aux serres. Quelques rectifications matérielles signalées devront être opérées.

D2.5. La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du Plan de gestion des risques d'inondation.

a) Ce sont en fait les parties Diagnostic et Justifications du rapport de présentation du PLU qui sont mises à jour pour tenir compte de l'actualisation du plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie qui couvre désormais la période 2022-2027 et compte non plus un mais quatre objectifs majeurs.

b) Le cinquième objectif de la présente modification du PLU n'appelle donc pas d'avis restrictif de ma part.

D2.6. La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.

a) Les corrections en question, portant sur les règles relatives au stationnement des véhicules électriques, le positionnement d'un alignement d'arbres, l'identification d'espaces paysagers remarquables sur le plan zonal Sud-Est au 1/2000<sup>e</sup>, le redécoupage plus cohérent des plans sectoriels au 1/2000<sup>e</sup>, les secteurs de bâti discontinu, les débits de fuite et le tableau des destinations et sous-destinations zone UR1, ont été analysées au paragraphe B2.4.6. Partie B.

Aux quelques observations qu'elles ont suscitées, la Mairie a répondu :

- qu'elle avait pris contact avec le Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne, qui mentionnait que le débit de fuite indicatif des eaux pluviales résiduelles qu'il préconisait était de 1l/s/ha, pour lui indiquer que le chiffre de 2l/s/ha était celui adopté par la communauté d'agglomération Val Parisis, qui dispose de la compétence en matière d'assainissement et dont le règlement sanitaire s'impose donc aux communes membres; de fait, ce règlement est annexé au PLU. La Mairie suggère donc que le SIAAP et la CAVP se rapprochent sur ce point.

- qu'après étude de la remarque faite par le commissaire enquêteur, selon laquelle, à la lecture précise du plan de zonage Sud-Est « Après », le troisième secteur de bâti discontinu apparaissait pour partie (une parcelle cadastrale) en zone UCo et qu'il fallait peut-être dès lors ajouter en page 67 du règlement, partie relative à la zone UCo, la phrase déjà introduite à la page 15 (partie relative à la zone UCV), elle jugeait effectivement inutile de maintenir ce secteur de bâti discontinu dans sa partie incluse dans la zone UCo.

b) Le sixième objectif de la présente modification du PLU n'appelle donc pas d'avis restrictif de ma part. La correction relative au secteur de bâti discontinu en zone UCo sera portée au plan sectoriel Sud-Est au 1/2000<sup>e</sup>.

#### D2.7. Les observations faites hors l'objet de la présente modification du PLU.

a) La Mairie a pris à son compte les observations faites par le Syndicat des eaux d'Ile-de-France, en particulier de mise à jour dans le rapport de présentation (partie diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167, des informations concernant l'eau potable.

b) De même, la Mairie donnera suite aux observations de la direction départementale des territoires (Préfecture) relative à l'approbation, le 11 avril 2023, par le Conseil communautaire de l'agglomération Val Parisis du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). LE PCAET a été rédigé conformément aux dispositions de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte. La précision relative à la date d'approbation sera apportée au paragraphe pertinent de la partie Justifications du rapport de présentation Après.

c) Le représentant de l'association Passeport pour le développement durable Herblay a été reçu à trois reprises en permanence (cf observations OP-1, OP-4, OP-8 du PVS0). Le document qu'il a remis et qui figure au registre de l'enquête publique a été examiné avec soin (cf observation OM-2 du PVS0). L'analyse en est détaillée aux paragraphes C2.2. et C4.7.4. ci-dessus. Quoique ne relevant pas explicitement de la présente enquête publique, le sujet a été évoqué à plusieurs reprises entre le commissaire enquêteur et les représentants de la Municipalité et de la Mairie (comme il avait pu l'être lors de la précédente modification du PLU).

Au-delà de certaines imprécisions (il a été question tantôt de surface au sol, tantôt de surface habitable), il apparaît que les maisons du quartier des Alouettes – quartier décrit par le rapport de présentation, partie Diagnostic, comme « lotissement atypique à l'échelle communale »<sup>19</sup> - présentent des caractéristiques bien différentes des autres programmes résidentiels qui ont contribué à créer le quartier des Bournouviers. Avec leur toit plat – qui empêche l'aménagement de combles - et l'absence de sous-sols

<sup>19</sup> 49 maisons individuelles allant du T4 au T7.

(caves, garages), elles n'offrent pas les mêmes conditions d'habitabilité que les autres, et leur emprise au sol sur la parcelle sur laquelle elles sont bâties est moindre, en proportions, que celle de bien d'autres maisons des Bournouviers. Aussi peut-on entendre les arguments du représentant de l'association : même agrandies, par l'ajout d'une extension, de la surface autorisée (au minimum 20 m<sup>2</sup>), et parfois, plus discrètement, de l'usage d'un garage transformé en local de rangements, la plupart des maisons des Alouettes finissent par répondre difficilement aux besoins des jeunes familles qui y demeurent (et qui peuvent être conduites par ailleurs à héberger un ascendant). A quoi s'ajoute la nécessité, sociologiquement nouvelle, d'aménager des espaces de télétravail, auquel recourent désormais bien des habitants de ce quartier. Or ces différentes contraintes semblent avoir conduit pas loin d'une dizaine de familles à quitter ce quartier depuis deux ans.

Dans ces conditions, la proposition faite d'autoriser une extension supplémentaire – en l'occurrence +10 m<sup>2</sup>, soit +30 m<sup>2</sup> au total, au moins pour les maisons occupant un terrain de 300 à 600 m<sup>2</sup> – s'entend et paraît recevable.

En réponse, la Mairie, qui rappelle la règle de l'extension possible de 20m<sup>2</sup> quelle que soit la superficie du terrain, évoque que les opérations de lotissements en zone UR2 ont été conçues en intégrant des espaces de pleine terre permettant la gestion des eaux à l'échelle des lotissements et non des parcelles : augmenter encore les possibilités de construction induirait de réduire ces espaces pleine terre et donc perturberait la gestion des eaux du lotissement. Elle dit nettement qu'en conséquence la Ville n'augmentera pas les possibilités d'extension en secteur UR2, mais que cette question sera réétudiée au moment de la révision du PLU qui devra être engagée dans les trois ans après l'approbation du SDRIF en 2024.

d) Au propriétaire de la parcelle AI 258, la Mairie répond, comme elle mentionne l'avoir déjà fait à de multiples reprises, qu'en réalisant le zonage du PLU lors de la révision approuvée en 2019, la Ville a pris en compte la réalité du terrain sur la parcelle en question et les parcelles voisines. En l'occurrence, l'arrière de ces parcelles a été classé en zone constructible sans protection. Un accès est possible pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits des sols. La Ville ne réduira pas davantage la protection sur ce terrain.

#### D2.8. Observations ponctuelles (correction de coquilles).

Le commissaire enquêteur suggère à la Mairie de corriger les coquilles suivantes :

. Mention de la zone UF (*parc des sports des Beaugards*) (oubliée) dans la liste des différentes zones urbaines en pages 5 et 11 du règlement.

. Dans les 13 occurrences où est mentionnée, dans le règlement, la question du ruissèlement des eaux pluviales (paragraphe générique « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communications électroniques »), une correction grammaticale pourrait être introduite : « ... et après qu'ont été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer... » au lieu de : « ... et après avoir été mis en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer... ».

. En page 123 du règlement, paragraphe 4/L'emprise au sol maximale des constructions, ligne 6, substituer « quelle » à « quel » (... « que soit la superficie du terrain »).

. En page 237 du règlement, substituer « limite » à « milite » dans la première phrase du paragraphe « 1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie ».

### D3. Conclusions motivées et avis final.

a) La procédure soumise à la présente enquête publique était bien une modification de droit commun du PLU, puisque comportant des modifications du règlement (partie écrite et partie cartographique) et d'une orientation d'aménagement et de programmation, nonobstant quelques modifications du rapport de présentation et d'une annexe. LE PADD reste inchangé.

b) Au terme de cette enquête publique, il apparaît clairement qu'en décidant de cette troisième modification du PLU la Municipalité d'Herblay-sur-Seine confirme sa volonté de poursuivre une démarche d'identification et de protection des éléments patrimoniaux majeurs de la commune, qu'il s'agisse de bâtiments – essentiellement des habitations - porteurs d'histoire et de partis architecturaux ou d'espaces paysagers remarquables. Dans ce dernier cas, il y assurément contribution à la protection générale de l'environnement et à la mise en valeur de la nature dans un environnement urbain de plus en plus contraint (+16 % de population entre 2013 et 2023, avec désormais 31 747 habitants, population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2023) – même si la commune offre aussi, à qui la découvre, un caractère agricole avec de vastes champs cultivés. La Municipalité donne ainsi une suite concrète aux éléments de cadrage fixés par les différents documents du PLU, aussi bien les parties Diagnostic et Justifications du rapport de présentation que le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation. Elle inscrit cette démarche dans l'orientation générale tracée dans le PADD d'un plafonnement à moyen terme de la population de la commune à environ 36 500 habitants<sup>20</sup>, ce qui nécessite de consolider sans attendre les limites raisonnées à fixer à l'urbanisation.

En même temps, elle continue de préparer, en l'articulant avec les compétences de la communauté d'agglomération Ville Parisis, la restructuration du quartier de La Patte d'Oie, dont la contribution aux activités économiques intercommunales et régionales est majeure. Cette restructuration donnera une place plus grande aux mobilités douces, en particulier aux pistes cyclables.

La Mairie saisit également l'opportunité de cette modification pour, sans attendre la nécessaire révision du PLU qui découlera du prochain SDRIF, préciser quelques aspects pratiques du règlement qui ont pu susciter des ambiguïtés lors de l'instruction de dossiers d'urbanisme, mais aussi corriger des erreurs ou oublis matériels (dont certains directement liés à la précédente modification du PLU), et actualiser les références à des schémas normatifs comme le PCAET de la communauté d'agglomération Val Parisis ou le PGRI du bassin Seine-Normandie. Je relève que plusieurs des précisions ou corrections ainsi actées, même si elles peuvent paraître mineures à première lecture, s'inscrivent dans une préoccupation globale de protection de l'environnement (règles relatives aux pourcentages minimaux d'espaces de pleine terre, débits de fuite des eaux pluviales, par exemple).

Au surplus, je note qu'en réponse aux observations - quoique non directement relatives à l'objet de l'enquête - formulées par une association (règles d'extension de l'emprise au sol en zone UR2) d'une

<sup>20</sup> Rapport de présentation, partie Justifications, p.52.

part, par un particulier propriétaire de parcelle (zonage) d'autre part, la Mairie met en perspective, là également, des règles de protection de l'environnement.

c) Je note que la publication de quatre nouveaux plans sectoriels au 1/2000<sup>e</sup>, mieux articulés entre eux et faisant apparaître la trame parcellaire numérotée, constitue une amélioration sensible de la version graphique du règlement et sera appréciée des usagers. Les quelques personnes reçues lors des permanences l'ont d'ailleurs mentionné. Certes les couples de lettres précédant les numéros de parcelles et identifiant chaque secteur cadastral n'ont pu être portés (cela aurait trop « alourdi » les plans), ce qui peut créer quelques difficultés pratiques de lecture. Mais nul doute que l'efficacité d'ensemble des procédures d'aménagement et d'urbanisme bénéficiera de cette excellente amélioration technique.

d) Comme expliqué dans la partie D1. ci-dessus, j'estime, après avoir effectué les vérifications nécessaires aux différentes étapes, que les procédures légales et réglementaires de préparation, mise en œuvre et fin de l'enquête publique se sont déroulées correctement (sans qu'il soit recouru à un prestataire extérieur) et sans incident, et notamment :

- que la publicité légale, réglementaire et pratique a été correctement mise en œuvre pour faire connaître l'enquête publique et que les recommandations que j'ai faites en tout début d'enquête pour en renforcer l'annonce sur le site internet [www.herblaysurseine.fr](http://www.herblaysurseine.fr) ont été aussitôt appliquées.

- que le dossier d'enquête était complet et rendu accessible au public en totalité de manière électronique et, de manière plus sélective (notamment pour des raisons pratiques), en version imprimée dans le hall du centre administratif de la mairie.

- que les avis des personnes publiques associées et du public s'exprimant par écrit ont été régulièrement enregistrés et mis à disposition au fur et à mesure de leur dépôt.

- que les dispositions prises pour la tenue des permanences étaient satisfaisantes.

Sans connaître le nombre précis – au demeurant très faible selon les agents assurant l'accueil – des personnes qui ont consulté le dossier en version électronique ou papier dans le hall du centre administratif, ni celui des connexions de consultation du dossier électronique sur le site internet de la Mairie, je ne peux que relever le faible nombre total d'observations émises par le public, et plus encore de celles concernant directement l'objet de la présente modification du PLU (puisque la majorité d'entre elles ont porté sur des questions certes liées au PLU, mais non spécifiquement à l'objet de l'enquête). Il est probable que cela tienne au caractère technique, voire matériel, des modifications ou ajouts proposés. On ne saurait exclure que cela tienne également à la période de début d'été.

L'ensemble de la procédure d'enquête s'est donc déroulé conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement et à l'arrêté n° A23J050 du 23 mai 2023 de Monsieur le maire d'Herblay-sur-Seine portant ouverture de l'enquête publique.

e) J'ai pris note des engagements pris par la Mairie dans ses réponses consignées dans le PVSO :

- transmettre à l'examen des services compétents les observations faites sur le trafic rue de la Marne, sur l'éventuelle mise en voie unique de cette rue sur toute sa longueur, sur la desserte piétonne et cycliste alternative prévue jusqu'à l'entrée principale de l'école Jean Moulin, sur le prolongement éventuel de la piste cyclable au-delà du seul emplacement réservé, ainsi par ailleurs que sur les trajets cyclables

possibles entre les quartiers résidentiels d'Herblay-sur-Seine et la commune de Beauchamp où se trouve le siège de la CAVP.

- intégrer dans la version finale du projet de modification qui sera soumis au vote du Conseil municipal :

. la correction des écarts de pagination constatés entre l'exposé des motifs et les documents constitutifs du PLU, spécifiquement le règlement; à cet égard, une vérification doit être faite quant aux pages exactes où est introduite la modification relative aux débits de fuite,

. les remarques faites quant à quelques erreurs matérielles et de numérotation dans la liste des bâtiments remarquables annexée au règlement,

. les actualisations suggérées par le SEDIF à propos de l'eau potable et par la direction départementale des territoires (Préfecture) à propos du PCAET de la CAVP,

. la suggestion que j'ai faite de substituer le verbe « devront » à « pourront » dans la phrase introduite dans le règlement à propos des serres,

. le retrait d'une ligne de bâti discontinu dans la zone UCo, à la suite d'une remarque que j'ai faite,

- ne pas écarter, dans la perspective de la révision du PLU après l'actualisation du SDRIF, la perspective de modifier les règles de limitation des extensions du bâti dans la zone UR2 (même s'il cela ne relevait pas de l'objet de l'enquête publique).

f) Je soumets deux suggestions à la Municipalité:

- que les propriétaires des nouveaux bâtis remarquables soient explicitement informés avant la décision définitive d'adoption de la présente modification;

- que soit incluse d'ores et déjà dans le PLU la liste des espaces paysagers remarquables avec le détail des parcelles cadastrales concernées.

Je conclus en donnant un AVIS FAVORABLE au projet de troisième modification du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine.

Herblay-sur-Seine, le 8 août 2023



Philippe ZELLER





## Procès-verbal de synthèse des observations

DEPARTEMENT DU VAL d'OISE (95)

-----

COMMUNE d'HERBLAY-SUR-SEINE

-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION (« ADAPTATION  
N°3 ») DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HERBLAY-SUR-SEINE

-----

Arrêté n° A23J050 du 23 mai 2023 de Monsieur le Maire d'Herblay-sur-Seine  
portant ouverture de l'enquête publique

EP n° E23000032/95 Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

-----

COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

PHILIPPE ZELLER, MINISTRE PLENIPOTENTIAIRE HORS CLASSE (R)

## Procès-verbal de synthèse des observations

*Cadrage juridique : Article R.123-18, alinéa 2, du code de l'Environnement : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».*

Le présent procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) présente successivement :

- le procès-verbal proprement dit de remise des observations.
- les modalités de recueil des avis des personnes publiques associées, puis les avis de celles qui ont répondu.
- les modalités de recueil des avis et observations du public, puis le contenu de ces avis et observations.
- l'analyse synthétique des observations émises par les PPA, par le public, et, le cas échéant, par le commissaire enquêteur. Cette analyse est structurée en fonction des six objectifs fixés par la présente modification du PLU et listés dans l'exposé des motifs.

Des espaces encadrés sont ouverts pour recueillir les réponses et observations que souhaitera exprimer la Mairie.

Trois annexes sont jointes au présent procès-verbal, dont elles font partie :

- Mesures de publicité Presse et Affichage (18 pages)
- Avis des personnes publiques associées (14 pages)
- Registre d'enquêtes publiques (19 pages).

Selon les règles fixées par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise à compter de 2023, l'ensemble de ces quatre documents (PVSO + 3 annexes) est présenté sous forme électronique.



Département du Val-d'Oise

-----

Commune d'Herblay-sur-Seine

-----

Enquête publique relative à la modification (« Adaptation n°3 ») du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine (Référence E23000032/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise)

-----

Arrêté n° A23J050 du 23 mai 2023 de Monsieur le Maire d'Herblay-sur-Seine portant ouverture de l'enquête publique

-----

Commissaire enquêteur : Philippe Zeller, ministre plénipotentiaire hors classe (R)

-----

Procès-verbal de remise de la synthèse des observations au responsable du projet

Destinataires : Monsieur Philippe Rouleau, maire d'Herblay-sur-Seine; Madame Nadine Porchez, adjointe au maire déléguée à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme; Madame Morgane Brion, directrice générale adjointe des services; Madame Lucie Brousse, chargée d'études au pôle Aménagement.

La synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le lundi 17 juillet à 24.00 a été transmise le mardi 25 juillet 2023 par voie dématérialisée par Monsieur Philippe Zeller, commissaire enquêteur, à Madame Lucie Brousse, chargée d'études au pôle Aménagement. Cette transmission a été suivie d'une réunion organisée en mairie le même jour au cours de laquelle le commissaire enquêteur a commenté le procès-verbal de synthèse des observations.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le porteur de projet, à savoir la Mairie d'Herblay-sur-Seine, dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, dans les cases du présent document tracées à cet effet ou dans un mémoire en réponse.

Herblay-sur-Seine, le 25 juillet 2023,

Pour la Mairie d'Herblay-sur-Seine

Le commissaire enquêteur

Lucie Brousse

Philippe Zeller

La photo ci-dessous reproduit l'original de ce procès-verbal qui a été signé en deux exemplaires, l'un conservé par la Mairie d'Herblay-sur-Seine, l'autre conservé par le commissaire enquêteur.

Département du Val-d'Oise  
-----  
Commune d'Herblay-sur-Seine  
-----

Enquête publique relative à la modification (« Adaptation n°3 ») du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine (Référence E23000032/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise)

-----

Arrêté n° A23J050 du 23 mai 2023 de Monsieur le Maire d'Herblay-sur-Seine portant ouverture de l'enquête publique

-----

Commissaire enquêteur : Philippe Zeller, ministre plénipotentiaire hors classe (R)

-----

Procès-verbal de remise de la synthèse des observations au responsable du projet

Destinataires : Monsieur Philippe Rouleau, maire d'Herblay-sur-Seine; Madame Nadine Porchez, adjointe au maire déléguée à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme; Madame Morgane Brion, directrice générale adjointe des services; Madame Lucie Brousse, chargée d'études au pôle Aménagement.

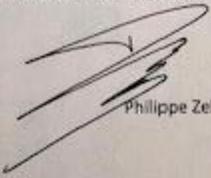
La synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le lundi 17 juillet à 24.00 a été transmise le mardi 25 juillet 2023 par voie dématérialisée par Monsieur Philippe Zeller, commissaire enquêteur, à Madame Lucie Brousse, chargée d'études au pôle Aménagement. Cette transmission a été suivie d'une réunion organisée en mairie le même jour au cours de laquelle le commissaire enquêteur a commenté le procès-verbal de synthèse des observations.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le porteur de projet, à savoir la Mairie d'Herblay-sur-Seine, dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, dans les cases du présent document tracées à cet effet ou dans un mémoire en réponse.

Herblay-sur-Seine, le 25 juillet 2023,  
Pour la Mairie d'Herblay-sur-Seine

Le commissaire enquêteur

  
Lucie Brousse

  
Philippe Zeller



Modification 3 du PLU d'Herblay-sur-Seine - P/30

## Table des matières du procès-verbal de synthèse des observations

### 1. Sur l'accès au dossier mis à la disposition du public et sur la participation de ce dernier.

### 2. Avis des personnes publiques associées.

- 2.1. Recueil des avis des personnes publiques associées.
- 2.2. Avis des personnes publiques associées qui ont répondu.
- 2.3. Tableau récapitulatif par thèmes des avis des personnes publiques.

### 3. Avis et observations du public.

- 3.1. Modalités de recueil des avis et observations du public.
- 3.2. Observations orales recueillies lors des permanences au siège de l'enquête publique.
- 3.3. Observations recueillies sur l'adresse électronique dédiée [enquetepublique@herblay.fr](mailto:enquetepublique@herblay.fr).
- 3.4. Observations recueillies sur le registre papier en mairie.
- 3.5. Observations recueillies par lettre ou envoi de documents par La Poste.

### 4. Tableau récapitulatif des avis et observations recueillis classés par thèmes.

### 5. Analyse synthétique des avis et observations recueillis, classés par thèmes. Questions posées à la Mairie.

5.1. Thème : Ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP) pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

5.2. Thème : La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine », par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

5.3. Thème : L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

5.4. Thème : La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

5.5. Thème : La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du PGRI.

5.6. Thème : La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.

5.7. Autres thèmes, ne figurant pas dans l'objet initial de la présente modification du PLU

1. Sur l'accès au dossier mis à la disposition du public et sur la participation de ce dernier.

Le respect des obligations légales de publicité préalables à l'enquête n'appelle pas d'observations.

Les dispositions prises (Presse, Affichage municipal) sont consultables sur le **document électronique annexé** au présent procès-verbal sous le titre **Mesures de publicité Presse et Affichage** daté du 20 juillet 2023.

Ce document de 18 pages comprend successivement :

- les pages pertinentes du quotidien Le Parisien (édition 95) du samedi 27 mai 2023 et de l'hebdomadaire L'Écho-Le Régional du 31 mai 2023 (premier avis).
- les rapports d'information 202300 0376 du 2 juin 2023 et 202300 0400 du 14 juin 2023 établis par la Police Municipale de la commune, avec, dans le second cas, 11 photos de panneaux d'affichage municipal.
- les pages pertinentes du quotidien Le Parisien (édition 95) du mercredi 14 juin 2023 et de l'hebdomadaire L'Écho-Le Régional du même jour (second avis).
- le rapport d'information 202300 0454 du 11 juillet 2023 établi par la Police Municipale de la commune.



*Affichage à proximité des bâtiments de la mairie.*

Le dossier mis à disposition du public par voie électronique a été consultable à compter du 14 juin 2023, date de l'ouverture officielle de l'enquête, et pendant toute la durée officielle de cette dernière sur le site [www.herblaysurseine.fr/au-quotidien/urbanisme-plu-et-demarches/](http://www.herblaysurseine.fr/au-quotidien/urbanisme-plu-et-demarches/).

Cette référence d'accès apparaissait explicitement dans l'arrêté municipal de prescription de l'enquête du 23 mai 2023 et dans l'avis public d'enquête.

Le dossier électronique était donc d'un accès aisé pour qui a l'habitude, même occasionnelle, de consulter le site de la commune, donc surtout pour ses habitants. Il l'était aussi pour toute personne dont l'attention avait pu être appelée, d'une manière ou d'une autre, sur l'organisation de l'enquête publique.

Deux jours après le début officiel de l'enquête, il a été suggéré par le commissaire enquêteur que soit inséré, sur le site municipal [www.herblaysurseine.fr](http://www.herblaysurseine.fr), dès la page d'accueil un cartouche dédié à l'enquête, et que soit ajoutée la phrase suivante dans le « chapeau » de la page « Urbanisme et démarches » : *Le PLU fait actuellement l'objet d'un projet de modification, lequel est soumis à une enquête publique du 14 juin au 17 juillet 2023 inclus (voir ci-dessous la rubrique "Participation du public")*.

Ces dispositions ont été mises en application sans délai.

Un accès électronique sur ordinateur portable était proposé au public dans le hall du Centre administratif Saint-Vincent, sous le contrôle des agents chargés de l'accueil.



*Accès à la consultation électronique en hall d'accueil du Centre administratif Saint-Vincent.*

Le dossier mis à disposition du public par voie papier, accessible sur une table du hall du Centre administratif Saint-Vincent, a été limité aux documents essentiels, tant par souci de commodité (y compris dans la manipulation quotidienne par le pôle Aménagement pour s'assurer qu'il n'y avait pas de pièces manquantes et que le registre des observations était bien tenu à jour) que par économie. N'y figuraient pas, en particulier, les documents « Avant » (c'est-à-dire : les documents du PLU dans leur état avant les amendements introduits par la présente modification). En toute hypothèse, une personne qui le consultait et qui pouvait souhaiter accéder à l'ensemble du dossier par voie électronique avait la possibilité de le faire via l'ordinateur portable mentionné au paragraphe précédent.



*Accès à la consultation papier en hall d'accueil du Centre administratif Saint-Vincent.*

Sans qu'un relevé quotidien détaillé du nombre de consultations in situ du dossier papier et du dossier électronique ait pu être produit, il apparaît que ces consultations ont été peu nombreuses : elles ont été estimées à 2 par semaine par les agents assurant la permanence d'accueil dans le hall; aucune consultation n'a été demandée dans la semaine du 3 au 7 juillet.

On ne peut que noter d'une part le très faible nombre de personnes ayant demandé à consulter in situ le dossier papier ou le dossier électronique et le faible nombre total d'observations émises par le public, et plus encore de celles concernant directement l'objet de la présente modification du PLU (puisque la majorité d'entre elles ont porté sur des questions certes liées au PLU, mais non spécifiquement à l'objet de l'enquête). Il est probable que cela tienne au caractère technique, voire matériel, des modifications ou ajouts proposés. On ne saurait exclure que cela tienne également à la période de début d'été.

#### **Observations éventuelles de la Mairie sur les observations faites sous 1.:**

**La présente modification portant en effet principalement sur des points d'ordre technique et sur l'apport de précisions présente peu d'enjeux pour les habitants et, le classement des bâtiments remarquables faisant consensus, il est vrai que la participation a été relativement faible.**

**Néanmoins cela est habituel sur ce type d'enquête, les habitants se mobilisent davantage sur des procédures type révision générale.**

## 2. Avis des personnes publiques associées.

### 2.1. Recueil des avis des personnes publiques associées.

Les PPA sollicitées par la Commune d'Herblay-sur-Seine par courriers du 3 mai 2023 ont été les suivantes.

Personnes publiques associées	Précisions	Adresses
Préfecture du Val-d'Oise		95010 Cergy-Pontoise Cedex
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (Unités territoriales du Val-d'Oise)	95000 Cergy-Pontoise
DRIEE	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France	94300 Vincennes
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Aménagement d'Ile-de-France <sup>21</sup>	75015 Paris
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise	Architecte des Bâtiments de France	95010 Cergy-Pontoise cedex
Conseil départemental du Val-d'Oise		95032 Cergy-Pontoise cedex
Conseil Régional d'Ile-de-France		93400 Saint-Ouen
Direction départementale des territoires (Préfecture)		95010 Cergy-Pontoise cedex
Chambre Interdépartementale d'Agriculture		78153 Le Chesnay Cedex
Chambre de commerce et d'industrie du Val-d'Oise		95031 Cergy-Pontoise cedex
Chambre des métiers du Val-d'Oise		95015 Cergy-Pontoise cedex

<sup>21</sup> La DRIEE d'Ile-de-France et la DRIEA d'Ile-de-France constituent désormais la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports) d'Ile-de-France.

SNCF Immobilier	Direction Immobilière Ile-de-France	93212 Saint-Denis cedex
RTE	Réseau de Transport d'Électricité	92036 La Défense cedex
Ile-de-France Mobilités		75009 Paris
Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise	La partie Nord-Ouest du territoire d'Herblay-sur-Seine est limitrophe des communes d'Eragny et de Saint-Ouen-l'Aumône, qui font partie de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.	95027 Cergy-Pontoise
Communauté d'Agglomération Val Parisis	La Communauté d'Agglomération Val Parisis, dont le siège est à Beauchamp, regroupe 15 communes, dont Herblay-sur-Seine. Parmi les 14 autres communes, les 6 suivantes ont par ailleurs été saisies : Pierrelaye, Montigny-lès-Cormeilles, La Frette-sur-Seine, Cormeilles-en-Parisis, Beauchamp, Bessancourt.	95250 Beauchamp
Mairie de Pierrelaye	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95480 Pierrelaye
Mairie de Montigny-lès-Cormeilles	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95370 Montigny-lès-Cormeilles
Mairie de La Frette-sur-Seine	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95530 La Frette-sur-Seine
Mairie de Cormeilles-en-Parisis	Commune membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95240 Cormeilles-en-Parisis
Mairie de Beauchamp	Commune membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95250 Beauchamp
Mairie de Bessancourt	Commune membre de la Communauté d'Agglomération Val Parisis	95550 Bessancourt
Eragny	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise	95610 Eragny
Saint-Ouen-l'Aumône	Commune limitrophe d'Herblay-sur-Seine et membre de la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise	95318 Saint-Ouen-l'Aumône cedex
Achères	Commune des Yvelines limitrophe (Seine) d'Herblay-sur-Seine	78260 Achères
Conflans-Sainte-Honorine	Commune des Yvelines limitrophe d'Herblay-sur-Seine	78703 Conflans-Sainte-Honorine
SIAP	Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne	75589 Paris Cedex 12
SMDEGTVO	Syndicat Mixte Départemental de l'Électricité, du Gaz et des Télécommunications du Val-d'Oise	95032 Cergy-Pontoise cedex
SEDIF	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	75006 Paris

TRI ACTION	Syndicat de collecte et traitement des déchets ménagers	95155 Taverny
SMAPP	Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye	95032 Cergy-Pontoise cedex

## 2.2. Avis des personnes publiques associées qui ont répondu.

Les seuls avis recueillis à la suite des notifications envoyées et reçus au plus tard le 17 juillet 2023<sup>22</sup>, date de clôture de l'enquête publique, sont repris dans le tableau ci-après. La numérotation se fait en fonction de l'ordre de réception par la Mairie d'Herblay-sur-Seine, quelle que soit la date de signature de l'avis.

Les avis recueillis sont consultables sur le [document électronique annexé](#) au présent procès-verbal sous le titre [Avis des personnes publiques associées](#) daté du 20 juillet 2023. Ce document comprend 14 pages.

Numérotation	Personnes publiques associées	Date de la réponse	Autorité signataire	Contenu de la réponse	Pages de l'Annexe
PPA-1	Mairie d'Achères	22 mai 2023	M. le maire d'Achères	« La modification du PLU telle que présentée n'appelle de ma part aucune observation particulière ».	Page 1
PPA-2	Réseau de transport électrique (RTE)	2 juin 2023	M. F. R., chef du service Concertation, Environnement, Tiers	« Après étude des documents transmis, nous n'avons pas de remarques à formuler ».	Page 2
PPA-3	Service Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP)	26 juin 2023	M. J-P. P., technicien de sollicitations Ext., [Direction du Système d'Assainissement et du Réseau; Maintenance et Patrimoine des Réseaux; Sollicitations Extérieures Protection des réseaux et branchements]	« Un seul détail nous interpelle c'est la préconisation d'un débit de fuite des eaux pluviales résiduelles à 2L/s/ha. En effet le SIAAP impose 1L/s/ha et ceci afin de limiter au maximum l'encombrement de nos réseaux en temps de pluie. Nous demandons dans la mesure du possible à tous les gestionnaires locaux de s'aligner sur ce débit de fuite restrictif dans le cadre d'une modification de PLU ».	Page 3
PPA-4	Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP)	30 juin 2023	M. le Président du SMAPP	« Cette adaptation du PLU n'a pas d'incidence réglementaire sur les secteurs Nf, secteurs supports du projet d'aménagement porté par le SMAPP. Elle comprend des	Page 4

<sup>22</sup> Un autre avis est parvenu en Mairie entre le 18 juillet et la date du présent procès-verbal : celui du président de la Communauté d'Agglomération Val Parisis. Il ne formule aucune objection.

				modifications visant à améliorer la cohérence des aménagements liés avec la protection des espaces naturels et leurs interconnexions. Ceci permettra d'améliorer la trame verte du territoire, qui est en adéquation avec l'aménagement de la forêt de Maubuisson. Je n'ai pas d'observations sur cette modification du PLU d'Herblay-sur-Seine ».	
PPA-5	Mairie de Conflans-Sainte-Honorine	23 juin 2023	M. l'Adjoint au maire de Conflans Sainte-Honorine, délégué à l'urbanisme	« Ce projet de modification n'appelle à aucune observation de ma part ».	Page 5
PPA-6	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)	28 juin 2023	M. le Président du SEDIF	La réponse comporte trois parties : 1) Un préambule précisant que, outre des canalisations de transport et distributions enterrées, le SEDIF possède trois interconnexions situées, sur le territoire d'Herblay-sur-Seine, en chambres souterraines sous voie publique. 2) Une proposition de mise à jour des informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation (partie diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167. 3) Une recommandation relative à l'application des articles L.332-6 à L.332-14 du code de l'Urbanisme visant à donner aux communes les moyens de financement de la réalisation des équipements publics de distribution de l'eau potable par la perception de participations à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol.	Pages 6 à 10
PPA-7	Direction départementale des territoires (Préfecture du Val d'Oise)	12 juillet 2023	Mme C. V., chargée de projet en planification territoriale (SUAD/PU)	La réponse comporte quatre observations : 1) Incohérence apparente entre les prescriptions existantes dans la zone N autorisant sous conditions les locaux techniques et industriels des	Pages 11 à 14

				administrations publiques et la disposition ajoutée dans les zones d'espaces paysagers remarquables qui interdit les constructions. 2) Substituer « Hôtels » à « Hébergement hôtelier et touristique ». 3) Date d'approbation du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial). 4) Pagination du règlement « Après ».	
--	--	--	--	--	--

### 2.3. Tableau récapitulatif par thèmes des avis des personnes publiques.

Par souci de simplification, ne sont pas relevés les avis « sans observations ».

Thèmes →	Ajout d'un ER rue de la Marne	OAP Patrimoine	Espaces paysagers remarquables	Modification du règlement	Mise à jour Diagnostic (PGRI)	Corrections erreurs matérielles	Autres thèmes évoqués
Observations ↓							
PPA-3						X	
PPA-6							X
PPA-7			X	X			X

### 3. Avis et observations du public.

#### 3.1. Modalités de recueil des avis et observations du public.

Les observations déposées l'ont été soit oralement soit par écrit.

Nature de déposition	Modalités de déposition	Symboles utilisés	Statistiques au 17 juillet 2023 à 24.00
Orale	Permanences (4) au siège de l'enquête publique	OP-x	8 rencontres
Écrite	Adresse mail	OM-x	4 mails
	Registre papier (en mairie)	OR-x	1 contribution manuscrite
	Lettre ou document par La Poste	OL-x	néant

Lorsque des documents ont été remis par le public, ils sont consultables sur le **document électronique annexé** au présent procès-verbal sous le titre **Registre d'enquêtes publiques** daté du 20 juillet 2023. Il s'agit, par ordre chronologique de réception, des documents suivants, avec renvoi aux pages pertinentes de l'annexe qui comprend 19 pages :

- mail OM-1 du 15 juin (M. Aziz Sahli) Page 3
- mail OM-2 du 22 juin (Association pour le développement durable Herblay) Pages 4 à 14
- registre papier OR-1 (date non précisée) (M. Claude Cotrel) Page 15
- mail OM-3 du 7 juillet (M. Florian Payen) Pages 16 à 18
- mail OM-4 du 10 juillet (Mme Dominique Guillot) Page 19

#### 3.2. Observations orales recueillies lors des permanences au siège de l'enquête publique.

Lors de la permanence du mercredi 14 juin 2023.

**OP-1** – Monsieur et Madame A., demandant l’anonymat, exposent la contrainte pesant sur leur maison, sise dans le quartier ayant fait l’objet d’un programme immobilier Nexity en 2015 sous le vocable « Les Alouettes ». Ce quartier est décrit par eux comme pavillonnaire, en zonage UR2 (*Résidentiel à dominante d’individuel organisé*). Ce quartier, situé à l’extrémité Ouest d’une zone UR2 et longé par la rue menant à Conflans-Sainte-Honorine, comprend une quarantaine de logements sous forme de maisons à architecture cubique (sans toits en pente) de petite taille (23 ont une superficie rapportée au sol de 80 m<sup>2</sup> et 12 ont une superficie de 100 m<sup>2</sup>) sises sur des terrains d’une taille de 300 m<sup>2</sup> ou légèrement supérieure, différant en cela d’autres quartiers de la même zone UR2 où les maisons sont de plus grande taille sur des terrains plus petits.

La contrainte majeure qui pèse sur leur maison et, selon eux, sur beaucoup de celles de ce quartier découle des règles fixant les possibilités et limites d’extension des bâtiments à usage d’habitation en zone UR2. Ils ont fait usage des possibilités maximales ouvertes par ces règles, mais estiment que ces possibilités ne sont pas suffisantes compte tenu, pour l’essentiel, du fait que ce quartier accueille des familles jeunes qui s’agrandissent avec l’arrivée d’enfants, ou des familles recomposées, et que bien des évolutions sociétales sont en cours, notamment depuis la crise de la covid, qui entraînent des évolutions importantes telles le télétravail, lequel n’est réaliste et efficace que si les parents télétravailleurs disposent d’un espace minimal (au moins 10 m<sup>2</sup>) où ils peuvent s’isoler; d’autres contraintes peuvent peser sur ces familles, comme l’hébergement d’un ascendant âgé. Ils indiquent qu’à leur connaissance, au moins sept familles ont quitté le quartier au cours des deux dernières années (post covid) parce qu’elles ne pouvaient plus étendre la superficie utile de leur maison.

En substance, M. et Mme A. souhaitent que la Mairie tienne compte de ces nouveaux besoins et que, au cas particulier de leur maison, les règles relatives au plafond d’extension de la superficie soient légèrement assouplies pour leur permettre de créer une pièce supplémentaire de 10 m<sup>2</sup> au sol.

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l’enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

**OP-2** – Monsieur Louis Kouch se préoccupe de savoir si la présente modification du PLU modifie le statut de zonage (actuellement 2AU) de la parcelle ZK 62 dont il est propriétaire dans le quartier des Chennevières. Cette parcelle fait l’objet d’une proposition, qu’il a reçue récemment, d’acquisition par l’Établissement Public Foncier d’Ile-de-France (EPFIF).

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l’enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». En substance, cette personne a été orientée vers le pôle Aménagement de la Direction de l’aménagement et de l’urbanisme, qu’il a pu rencontrer dès le lendemain 15 juin et où il a reçu réponse à sa question.

Lors de la permanence du jeudi 22 juin 2023.

**OP-3** – Monsieur Ahmed Hamdaoui représente son père, Monsieur Abdelkader Hamdaoui, propriétaire d'un terrain dans le quartier des Courlains (dans la pointe Nord-Ouest du territoire communal) situé pour l'essentiel en zone 2AU avec une petite partie en zone N. Ce terrain supporte actuellement diverses activités locatives de parcage et de stockage.

Dans l'éventualité d'une vente intrafamiliale de ce terrain, des perspectives d'évolution de sa destination partielle ou totale pourraient être envisagées allant jusqu'à la construction éventuelle d'une capacité hôtelière entourée d'un jardin, le tout à composantes écologiques. Pour cela, il faudrait que le zonage actuel 2AU (*Zones d'urbanisation future*), qui emporte en l'état une inconstructibilité totale, soit ouvert à l'urbanisation, ce qui nécessiterait une révision ou une modification du PLU.

Messieurs Hamdaoui, et leur conseil juridique, Madame Syndie Dubarre<sup>23</sup>, en contact téléphonique pendant l'entretien, souhaitent connaître les intentions de la Mairie sur cette possible évolution. Un document de problématique à cette fin sera adressé sur les boîtes mail [enquetepublique@herblay.fr](mailto:enquetepublique@herblay.fr) et [amenagement@herblay.fr](mailto:amenagement@herblay.fr).

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

Il a été constaté à la clôture de l'enquête que le document annoncé n'avait finalement pas été adressé, ni par voie électronique, ni par les autres voies possibles.

**OP-4** - Un membre de l'association dénommée « Passeport pour le développement durable Herblay » remet et commente au nom de cette association un document de 7 pages, complété par trois documents annexes (plan commenté des programmes immobiliers menés depuis 2008 dans le quartier des Bournouviers, photos comparatives présentant 7 typologies de logements des Bournouviers, tableau comparatif de 9 zones de la ville d'Herblay), demandant, dans le cadre de la présente enquête publique, des « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel ».

Ce document explique le contexte de la demande, décrit la localisation, la démographie, le profil socio-professionnel des familles et habitants de ce quartier qui se trouve en zonage UR2 (*Résidentiel à dominante d'individuel organisé*) et expose la problématique majeure qui est le plafonnement en m<sup>2</sup> d'emprise au sol des extensions possibles des maisons de ce quartier.

Le document, qui rappelle que les maisons de ce quartier ont des formes « cubiques » et n'ont pas de combles aménageables du fait de toits quasiment plats, démontre que la combinaison des critères d'extensibilité tels que fixés dans le PLU dans sa version actuelle limite fortement la possibilité d'une

<sup>23</sup> Orthographe incertaine de ces prénom et patronyme.

première et a fortiori d'une seconde extension. Un exemple significatif est donné : une maison existante d'emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> sur un terrain total de 330 m<sup>2</sup> ne peut être agrandie qu'une seule fois de 20 m<sup>2</sup>, portant l'emprise au sol à 100 m<sup>2</sup>.

Le document présente de manière détaillée comment les maisons du quartier des Alouettes se retrouvent, là encore par la combinaison des différentes règles appliquées en zone UR2, « pénalisées » dans leur adaptabilité aux besoins familiaux par rapport à la quasi-totalité des autres maisons des différents programmes successifs mis en œuvre au fil du temps dans le quartier des Bournouviers.

Le document mentionne en particulier que cette adaptabilité devient d'autant plus nécessaire que ce quartier accueille des familles jeunes qui s'agrandissent avec l'arrivée d'enfants, ou des familles recomposées, et que bien des évolutions sociétales sont en cours, notamment depuis la crise de la covid, qui entraînent des évolutions importantes telles le télétravail, lequel n'est réaliste et efficace que si les parents télétravailleurs disposent d'un espace minimal de travail (au moins 10 m<sup>2</sup>) où ils peuvent s'isoler.

Le document formule en conséquence des propositions précises de légères adaptations des règles encadrant en zone UR2 l'extension du bâti.

*Thèmes concernés :*

. il s'agit de la même problématique que celle traitée par OP-1. Le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

**OP-5** – Monsieur B., demandant l'anonymat, souhaite bien comprendre la modification du règlement pour erreur matérielle apportée à la partie relative à la zone UCV (*centre-ville ancien et rue du Val*).

La référence est en page 6 de l'exposé des motifs :

« Secteurs de bâti discontinu »

*Lors de la précédente modification du Plan local d'urbanisme, un secteur de bâti discontinu a été ajouté du 26 bis rue de Pontoise au 2 rue Pasteur. Cette modification n'a pas été prise en compte dans le règlement écrit.*

*Aussi, le règlement de la zone UCV page 15 est modifié de la manière suivante : « ~~En bordure de la rue de la Tour Fine et de la rue de Paris, sur~~ Dans les secteurs de bâti discontinu matérialisés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum ».*

A relecture commune, Monsieur B. interprète que cette modification a de fait pour objet de fixer une règle générale (en l'occurrence la possibilité, sur les secteurs en question, de construire en recul de 5 mètres minimum) sans avoir à nommer les rues ou portions de rues concernées. Celles-ci sont « seulement » matérialisées sur le plan de zonage général au 1/6000<sup>e</sup> et sur le plan sectoriel au 1/2000<sup>e</sup> par un trait rouge orangé épais discontinu.

*Thèmes concernés :*

- le thème relève de l'objectif 6 de l'exposé des motifs, à savoir la correction d'erreurs matérielles.

Lors de la permanence du vendredi 7 juillet 2023.

**OP-6** – Madame Dominique Guillot, secrétaire générale de l'association « Agir pour la sauvegarde du secteur de l'église » et membre de l'Association syndicale libre de la Villa Charles Fauvety (ASLVCF)<sup>24</sup>, et Monsieur Gilles Denis, président de cette dernière association, souhaitent s'informer sur les objectifs et le contenu général de la présente modification du PLU : en particulier, cette modification impacte-t-elle les délimitations des différentes zones créées et définies par le PLU? Ils prennent plus particulièrement connaissance du plan sectoriel Sud-Est (« Avant » et « Après ») au 1/2000<sup>e</sup> et apprécient que la version « Après » soit plus lisible et plus précise grâce en particulier à la reproduction du parcellaire. Ils évoquent en termes généraux l'existence d'un sous-secteur Nc (« défini pour la mise en œuvre d'un projet de cimetière paysager » selon le règlement page 233) au pied de l'église Saint-Martin et l'ajout de nouveaux éléments du bâti remarquable; à cet égard Madame Guillot apprécie qu'à l'occasion de la modification précédente du PLU<sup>25</sup>, en 2021, une distinction claire ait été faite entre deux composantes de ce bâti remarquable : la maison La bergerie (habitat bourgeois), 9 rue Jean XXIII, d'une part et le château-manoir (bâti exceptionnel), 5 place du Lieutenant Loucher, d'autre part.

Ils portent une appréciation positive sur l'ensemble du PLU.

*Thèmes évoqués :*

. les thèmes traités ne portent pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. L'observation OP-6 est donc classée dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». Elle peut donner lieu à une courte réponse de la Mairie confirmant que les délimitations des différentes zones ne sont pas modifiées.

On peut par ailleurs rappeler que l'OAP Bords de Seine (pages 10 à 16 du document sur les OAP prévoit de préserver l'ensemble urbain formé par la Villa Fauvety, caractérisé par une forte présence végétale.

**OP-7** – Monsieur Florian Payen, propriétaire des parcelles AI 258 et AI 417, au 52 chemin de l'Epinemerie, expose, comme il a eu l'occasion de le faire lors de la révision du PLU en 2019 et de la modification en 2021, la question du classement de la parcelle AI 258 : celle-ci, d'une largeur de l'ordre d'une trentaine de mètres et d'une profondeur d'une centaine de mètres, est divisée par le zonage en un fond de terrain classé en zone UR1 (*résidentiel à dominante d'individuel spontané*) et un avant de terrain (à proximité de la voirie) en zone N (*naturelle*) avec protection comme espace paysager remarquable.

<sup>24</sup> <https://www.net1901.org/association/ASSOCIATION-SYNDICALE-LIBRE-VILLA-CHARLES-FAUVETY-ASLVCF,1338653.html>

<sup>25</sup> Cf pages 19 et 20 du rapport du commissaire enquêteur du 10 novembre 2021, paragraphe relatif au mail 1 PLU du 3 octobre 2021 de Madame Dominique Guillot.

Le fond de parcelle, antérieurement déboisé de facto, avait été acté comme entrant en zone UR1 lors de la révision du PLU en 2019, mais Monsieur Payen demande depuis plusieurs années à la Mairie que ce soit aussi le cas de l'avant de la parcelle, afin d'harmoniser le statut de l'ensemble de la parcelle, qu'il envisage (sans se fixer de délai particulier) de proposer à la vente pour des raisons familiales. Il souligne qu'il s'est volontairement abstenu ces dernières années de déboiser l'avant de la parcelle afin de respecter le classement en zone N, même si le bois en question est de faible valeur arboricole (acacias). Il indique par ailleurs qu'il a constaté sur le plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> qu'une langue de terrain de cette parcelle (côté Nord) figure également en zone UR1 : elle correspondait à l'arrière de la maison d'un membre de sa famille, située sur la parcelle contiguë AI 158, elle-même propriété de membres de sa famille, mais estime que cette évolution ne répond pas à sa demande plus globale.

Il produit un document (« porter-à-connaissance ») élaboré en mars/avril 2015 sous le couvert de la Préfecture du Val-d'Oise qui montrait que l'ensemble de la parcelle n'avait pas à être protégée comme zone naturelle boisée. Il constate que des « déclassements pour faire passer des parcelles de zone N en zone UR1 ou UR2 » ont été opérés dans le voisinage et ne comprend pas pourquoi le même dispositif ne lui serait pas appliqué.

Il produit également la lettre NP/EO/LB/DST 19-S05 du 21 mai 2019 que lui a adressée la Mairie.

A l'observation selon laquelle le terrain de la parcelle AI 258 pourrait peut-être intéresser en l'état un acheteur potentiel, dans la mesure où elle serait constructible à l'arrière et présenterait une partie boisée à l'avant séparative de la voirie de la rue de l'Épinemerie, il indique qu'il a connaissance d'un arrêt du Tribunal administratif de Strasbourg qui aurait jugé qu'en pareille circonstance la création d'une voirie d'accès à travers le bois n'avait pas été jugée possible.

Pour finir, il explique qu'il est bien conscient que la présente modification du PLU telle que soumise à l'enquête publique ne comporte pas de propositions de modifications comme celle qu'il demande, mais que, dès lors que l'un des objectifs de la présente modification est bien de corriger « certaines erreurs matérielles », sa demande doit être examinée dans ce cadre.

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». L'intervenant fait toutefois valoir que sa demande devrait entrer dans la catégorie « Corrections d'erreurs matérielles ».

Lors de la permanence du jeudi 13 juillet 2023

**OP-8** - Le membre de l'association dénommée « Passeport pour le développement durable Herblay », qui avait remis lors de la permanence du jeudi 22 juin (voir OP-4) un document de 7 pages, complété par trois documents annexes (plan commenté des programmes immobiliers menés depuis 2008 dans le quartier des Bournouviers, photos comparatives présentant 7 typologies de logements des Bournouviers, tableau comparatif de 9 zones de la ville d'Herblay), demandant, dans le cadre de la présente enquête publique,

des « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel », précise à nouveau qu'il s'agit bien d'une démarche collective.

Il souhaite donner l'information selon laquelle une huitième famille, avec trois enfants en bas âge, vient de décider de quitter le quartier « Les Alouettes » faute de pouvoir agrandir sa maison. Ceci n'est pas sans influence sur les effectifs de l'école primaire du quartier.

Il renouvelle le vœu que sa démarche soit bien entendue et comprise par la Mairie et que la modification du règlement qu'il sollicite soit bien incluse dans la présente modification du PLU, donc puisse être décidée dès le prochain conseil municipal qui délibèrera sur cette modification.

Il souhaite également évoquer la création d'une future voie cyclable sur la rue de la Marne. Il exprime le souhait que cette voie soit également créée, en prolongement, le long de la voirie partagée entre les communes d'Herblay-sur-Seine (côté Sud-Est, quartier des Copistes), et de Beauchamp (côté Nord-Ouest), afin que soit ainsi amorcée une voie de mobilités douces unissant ces deux communes. Il suggère aussi la création d'une voie cyclable entre ces deux communes au départ du quartier des Alouettes et jusqu'à Beauchamp, siège de la Communauté d'agglomération de Val Parisis, via la rue Philippe Seguin, la D 411 et Pierrelaye.

### 3.3. Observations recueillies sur l'adresse mail dédiée [enquetepublique@herblay.fr](mailto:enquetepublique@herblay.fr).

**OM-1** - Monsieur Aziz Sahli, résidant rue de la Marne à Herblay-sur-Seine, a adressé le jeudi 15 juin 2023 un mail exposant les points suivants :

- . Mettre en sens unique la rue de la Marne quand la piste cyclable sera créée.
- . Les enfants qui se rendent à l'École Jean Moulin rue de la Roue ne peuvent s'y rendre à vélo (même si la rue de la Roue elle-même comporte une piste cyclable) car la circulation à vélo sur la rue de la Marne est trop risquée.
- . Au fil des années, la rue de la Marne est devenue une voie de délestage.
- . Difficulté de circuler avec une poussette sur les trottoirs de la rue de la Marne.
- . Vitesse élevée des véhicules qui circulent et se croisent rue de la Marne. Accrochages fréquents et dommages aux chicanes installées sur cette rue.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

#### *Thèmes concernés :*

. le thème traité porte sur le premier objectif (aménagement de la rue de la Marne) de la présente modification du PLU. Il évoque toutefois plusieurs aspects de l'aménagement de cette rue qui vont au-delà de la définition d'un espace réservé sur cette rue et peuvent être traités sous « Autres thèmes évoqués ». Par souci de simplification, on peut toutefois considérer qu'il n'appelle qu'une seule réponse globale.

**OM-2** - L'association dénommée « Passeport pour le développement durable Herblay » a adressé le jeudi 22 juin 2023 au nom de cette association un document de 7 pages, complété par des documents annexes (tableau de comparaison des 9 zones de la ville d'Herblay, tableau de comparaison avec 5 communes de l'agglomération + Conflans, plan commenté des programmes immobiliers menés depuis 2008 dans le quartier des Bournouviers), demandant, dans le cadre de la présente enquête publique, des « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel ».

Ce document est identique à celui remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du jeudi 22 juin (OP-4) et révoqué lors de la permanence du jeudi 13 juillet (OP-8) et recoupe les observations faites sous OP-1 par deux habitants du quartier des Alouettes lors de la permanence du mercredi 14 juin.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé, comme les observations OP-1 et OP-4, dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ».

**OM-3** – Monsieur Florian Payen a complété les observations faites lors de la permanence du vendredi 7 juillet (voir OP-7) par l'envoi, le même jour, de trois plans émanant, selon son propos, de la préfecture du Val-d'Oise :

- le premier, dont l'origine n'est toutefois pas apparente, présentant l'extrait d'un plan faisant apparaître des périmètres de couleur verte paraissant correspondre à des zones ou parcelles boisées.
- le deuxième, siglé de la préfecture du Val-d'Oise, présentant un schéma fonctionnel de l'activité agricole.
- le troisième, également siglé de la préfecture du Val-d'Oise, présentant une carte des massifs boisés.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité ne porte pas sur les éléments de modification du PLU tels que présentés dans le cadre de l'enquête publique en cours. Il est donc classé dans la catégorie « Autres thèmes évoqués ». L'intervenant fait toutefois valoir que sa demande devrait entrer dans la catégorie « Corrections d'erreurs matérielles ».

**OM-4** – Madame Dominique Guillot a adressé, le lundi 10 juillet, un mail, se référant à son entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du vendredi 7 juillet (OP-6), évoquant trois points matériels de l'annexe au règlement « Après » relative au repérage du patrimoine bâti remarquable:

- 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 enregistré 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.

*Copie de ce mail a été agrafé dans le registre papier en mairie.*

*Thèmes concernés :*

. le thème traité porte sur le deuxième objectif (OAP Patrimoine) de la présente modification du PLU.

#### 3.4. Observations recueillies sur le registre papier en mairie.

**OR-1** – Monsieur Claude Cotrel, président de l'association « Regards sur Herblay », expose, à la page 4/32 du registre papier (date de dépôt non mentionnée), que la préservation souhaitable des portions du mur d'enceinte existantes, associée à une matérialisation de son tracé initial, répondrait aux objectifs de la présente modification du PLU, en particulier :

. protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité, ces portions de mur constituant des sites de fort agrément, notamment paysager et touristique;

. renforcer l'identité du centre-ville historique en valorisant et protégeant le caractère du bourg rural.

A ces fins, il exprime le souhait que le mur d'enceinte du XVIème, identifié sur plan par le service de l'urbanisme, soit complété par la prise en compte des données du plan levé par Monsieur Daniel Lemoine, président du comité des Sages de la commune, le tracé ayant été reconstitué à partir d'écrits et acteurs locaux comme l'association culturelle « Regards sur Herblay ».

Des pans de murs plus ou moins conservés subsistent rue de Franconville, dans la sente de la Garenne, dans le chemin de Montigny, dans la sente des côtes de La Frette, dans l'impasse de la rue de la Croix, rue Erselie Letu, aux alentours de l'ancien cimetière.

*Thèmes concernés :*

. le thème traité porte sur le deuxième objectif (OAP Patrimoine) de la présente modification du PLU.

### 3.5. Observations recueillies par lettre ou envoi de documents par La Poste.

Néant.

4. Tableau récapitulatif des avis et observations recueillis classés par thèmes.

Thèmes (= objectifs de la présente modification du PLU) →	Ajout d'un ER rue de la Marne	OAP Patrimoine	Espaces paysagers remarquables	Modification du règlement	Mise à jour Diagnostic (PGRI)	Corrections erreurs matérielles	Autres thèmes évoqués
Observations↓							
PPA-3						X	
PPA-6							X
PPA-7			X	X			X
OP-1							X
OP-2							X
OP-3							X
OP-4							X
OP-5						X	
OP-6							X
OP-7							X
OP-8	X						X
OM-1	X						X
OM-2 (cf OP-1, OP-4 et OP-8)							X
OM-3 (cf OP-7)							X
OM-4 (cf OP-6)		X					
OR-1		X					

5. Analyse synthétique des avis et observations recueillis, classés par thèmes. Questions posées à la Mairie.

5.1. Thème : Ajout d'un emplacement réservé rue de la Marne au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Val Parisis (CAVP) pour l'élargissement de la rue et la création de pistes cyclables.

5.1.1. **L'observation OM-1** aborde différentes questions pratiques relatives à la circulation rue de la Marne. Certaines recourent l'objet de la présente modification du PLU, d'autres traitent plus globalement de la circulation dans cette rue :

- . Mettre en sens unique la rue de la Marne quand la piste cyclable sera créée.
- . Les enfants qui se rendent à l'École Jean Moulin rue de la Roue ne peuvent s'y rendre à vélo (même si la rue de la Roue elle-même comporte une piste cyclable) car la circulation à vélo sur la rue de la Marne est trop risquée.
- . Au fil des années, la rue de la Marne est devenue une voie de délestage.
- . Difficulté de circuler avec une poussette sur les trottoirs de la rue de la Marne.
- . Vitesse élevée des véhicules qui circulent et se croisent rue de la Marne. Accrochages fréquents et dommages fréquents aux chicanes installées sur cette rue.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.1.1. :**

**Les questions concernant la voirie (mise en sens unique de la rue de la Marne, largeur des trottoirs et sécurité) seront transmises aux Services techniques pour étude.**

**Toutefois, il est rappelé que la Ville a mis en place des chicanes sur la rue la Marne afin de casser la vitesse des véhicules et sécuriser du mieux possible la circulation de tous sur cette voie en fonction des contraintes techniques de celle-ci.**

**Par ailleurs, en 2021, la Ville s'est doté d'un Schéma directeur des pistes cyclables qui est en cours de réalisation.**

5.1.2. **Observations complémentaires du commissaire enquêteur relatives à l'observation OM-1 :**

Les points abordés par l'observation OM-1 conduisent aux annotations complémentaires suivantes : après vérifications sur le plan et sur le terrain, il apparaît qu'en fait la rue de la Marne est à sens unique depuis la Patte d'Oie jusqu'à l'intersection avec la rue Edouard Branly (avec stop à cette intersection pour les véhicules venant de la Patte d'Oie) puis devient à double sens depuis cette intersection jusqu'au rond-point desservant simultanément le chemin des Epigneaux, le boulevard des Ambassadeurs, la rue de Paris et le boulevard Joffre. C'est cette section-là que vise l'observation OM-1. On peut effectivement constater que les chicanes installées dans cette partie à double sens, si elles ont certainement l'avantage de ralentir la circulation, rendent les croisements de véhicules quelque peu délicats. D'où les questions :

☞ Est-il envisageable de mettre la rue de la Marne à sens unique jusqu'à ce rond-point, comme le souhaite l'auteur de l'observation ?

☞ Le tracé de l'emplacement réservé tel que visible sur les cartes au 1/6000<sup>e</sup> et au 1/2000<sup>e</sup> montre qu'il est créé entre la Patte d'Oie et le pont surmontant l'autoroute A 15, mais ne va pas au-delà. Autrement dit, il ne concerne pas la portion de la rue de la Marne comprise, vers le Sud, entre le pont surmontant l'autoroute A 15 et le rond-point mentionné ci-dessus, et donc notamment le secteur de la rue de la Roue mentionné par l'auteur de l'observation OM-1. Cet aménagement complémentaire sera-t-il effectué lorsque la piste cyclable prévue sur l'emplacement réservé sera créée ?

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.1.2. :

Concernant la mise en sens unique de la rue de la Marne jusqu'au rond-point, cette question pourra être étudiée par les Service techniques en considérant qu'il s'agit d'une voie d'accès direct au centre-ville depuis la Patte d'Oie d'Herblay-sur-Seine et que la réflexion doit s'inscrire à l'échelle du plan de circulation global de la Ville.

La Ville s'est dotée d'un Schéma directeur cyclable qui prévoit, pour assurer la sécurité de tous les modes de déplacement, un itinéraire cyclable passant par le chemin des Châtaigniers et le chemin des Epigneaux pour rejoindre le boulevard Joffre sur lequel l'entrée principale de l'école est située.

5.1.3. L'observation OP-8 suggère que cette voie cyclable soit également créée, en prolongement vers le Nord, le long de la voie partagée entre les communes d'Herblay-sur-Seine (côté Sud-Est, quartier des Copistes), et de Pierrelaye (côté Nord-Ouest), afin que soit ainsi amorcée une voie de mobilités douces unissant ces deux communes. Elle suggère aussi la création d'une voie cyclable entre ces deux communes au départ du quartier des Alouettes et jusqu'à Beauchamp, siège de la Communauté d'agglomération de Val Parisis, via la rue Philippe Séguin, la D 411 et Pierrelaye.

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.1.3.:

Le Schéma directeur cyclable d'Herblay-sur-Seine prévoit la création de plusieurs itinéraires directs et sécurisés maillant tout le territoire herblaysien et permettant de rejoindre les quartiers, gares, centres-villes, pôles d'attractivité, équipements majeurs de la commune et des autres villes du Val Parisis. Dans ce cadre, il est prévu un itinéraire continu sur la rue de la Marne et l'avenue de la Libération. Néanmoins, l'avenue de la Libération étant une route départementale, la réalisation de la piste cyclable relève de la compétence du Département.

**D'ores et déjà, plusieurs pistes et aménagements cyclables existent sur les RD permettant de rejoindre Beauchamp depuis le quartier des Alouettes notamment sur la rue Jacques Tati, la RD411 et la RD14.**

#### 5.1.4. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

- Il est mentionné dans l'exposé des motifs que la création de cet espace réservé se fait à la demande de la Communauté d'Agglomération Val Parisis :

☞ La CAVP a-t-elle adressé pour ce faire un courrier à la commune ?

☞ Quelle est la compétence de la CAVP en matière de création de pistes cyclables ?

- Il existe dans le PLU d'Herblay-sur-Seine une OAP de renouvellement urbain RD14 (Document OAP pages 7 à 9) :

☞ La création de cet emplacement réservé s'inscrit-elle dans le cadre plus large de cette OAP ?

- Si aucune observation en ce domaine n'a été faite par le public, le commissaire enquêteur note que le zonage du nouvel emplacement réservé tel que figuré sur les cartes au 1/6000<sup>e</sup> et au 1/2000<sup>e</sup> a pu présenter les difficultés d'interprétation suivantes :

. le pointage précis des 21 parcelles concernées par la création de ce nouvel emplacement réservé n'est pas évident de prime abord parce que le plan de zonage général est à une échelle trop petite (1/6000<sup>e</sup>) pour que le long rectangle quadrillé figurant ce nouvel emplacement réservé permette d'identifier de manière correcte les parcelles concernées.

. la consultation du plan sectoriel Nord-Est « Après » facilite de fait l'identification de la localisation du nouvel emplacement réservé en permettant de mieux identifier les parcelles concernées. A noter toutefois que ces parcelles sont, sur le plan, identifiées sous leur seul numéro en trois chiffres et ne sont pas précédées par le couple de lettres qui leur est attribué dans le cadastre, ce qui peut susciter quelques méprises : il existe des parcelles 119, 123, 124, 125, 126, 127 et 128 de part et d'autre de la rue. Il faut donc également se reporter à l'Annexe 7.3.12. « Après » pour identifier qu'il s'agit de parcelles AW toutes situées au Sud-Ouest de la rue et que l'élargissement et la création d'une piste cyclable se feront donc de ce côté-là.

☞ L'élargissement de la rue et la création de la piste cyclable se traduiront par des minoration des superficies des parcelles concernées, puisqu'elles seront « rognées ». Les propriétaires de ces parcelles (qui certes accueillent principalement des activités commerciales) ont-ils été avisés de ces perspectives avant la présente enquête publique ? Si non, le seront-ils après la décision de modification du PLU, lorsqu'elle sera définitivement acquise ?

☞ À quelle échéance approximative l'aménagement envisagé sera-t-il réalisé ?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.1.4.:**

La Communauté d'agglomération Val Parisis est compétente à double titre sur le secteur de la rue de la Marne sur lequel l'emplacement réservé est créé. En effet, elle a compétence en matière d'aménagement de l'espace et d'organisation de la mobilité et, en matière de développement économique.

Ainsi, la création de cet emplacement réservé s'inscrit dans l'OAP de renouvellement urbain de la RD14. C'est dans le cadre des études et des réunions techniques qui y sont liées que la CAVP a demandé à la Ville la création de cet emplacement réservé à son bénéfice.

Il n'y a pas de communication spécifique prévue sur la création de cet emplacement réservé à l'attention des propriétaires impactés. Néanmoins, cette action s'inscrit dans le cadre des études évoquées précédemment et dont les entreprises sont informées.

L'élargissement de la rue de Marne et la création de la piste cyclable seront réalisés lorsque la requalification de ce secteur entrera dans sa phase opérationnelle. C'est tout l'ilot qui sera alors reconfiguré.

5.2. Thème : La modification des orientations d'aménagement et de programmation « Patrimoine », par la complétude de la liste du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

5.2.1. L'observation OR-1 du président de l'association « Regards sur Herblay » expose que la préservation souhaitable des portions du mur d'enceinte existantes, associée à une matérialisation de son tracé initial, répondrait aux objectifs de la présente modification du PLU, en particulier :

- . protéger et valoriser le patrimoine bâti architectural et historique de qualité, ces portions de mur constituant des sites de fort agrément, notamment paysager et touristique;

- . renforcer l'identité du centre-ville historique en valorisant et protégeant le caractère du bourg rural.

A ces fins, il exprime le souhait que le mur d'enceinte du XVIème, identifié sur plan par le service de l'Urbanisme, soit complété par la prise en compte des données du plan levé par Monsieur Daniel Lemoine, président du comité des Sages de la commune, le tracé ayant été reconstitué à partir d'écrits et acteurs locaux comme l'association culturelle « Regards sur Herblay ».

Des pans de murs plus ou moins conservés subsistent rue de Franconville, dans la sente de la Garenne, dans le chemin de Montigny, dans la sente des côtes de La Frette, dans l'impasse de la rue de la Croix, rue Erselie Letu, aux alentours de l'ancien cimetière.

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.2.1.:

La Ville a bien pris connaissance du plan déposé par Monsieur Lemoine au service urbanisme. Tous les pans de murs cités sont d'ores et déjà repérés au PLU.

### 5.2.2. Observation complémentaire du commissaire enquêteur relative à l'observation OR-

1 :

☞ Le règlement, versions « Avant » et « Après », mentionne, par exemple en page 28 (zone UCV), que des éléments du « mur d'enceinte » sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme; il précise que « ces murs doivent être conservés et restaurés » et que leur démolition est interdite. L'observation OR-1 est-elle de nature à renforcer cette mention?

☞ Pourquoi le mur situé rue du Général de Gaulle, entre le bâtiment Léonard et le Centre administratif Saint-Vincent, est-il retiré de la liste du bâti remarquable ? Appartient-il précisément au mur d'enceinte évoqué par le président de l'association « Regards sur Herblay »?

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.2.2.:

L'Observation OR-1 mentionne des éléments déjà protégés au PLU, elle n'est donc pas de nature à renforcer le dispositif de protection existant.

Concernant le mur situé rue du Général de Gaulle, entre le bâtiment Léonard et le Centre administratif Saint Vincent, celui-ci est retiré car il a été inscrit par erreur et ce pan de mur n'appartient pas à l'ancien mur d'enceinte.

5.2.3. L'observation OM-4 de Madame Dominique Guillot porte sur 3 rectifications matérielles proposées à l'annexe du règlement portant repérage du patrimoine bâti remarquable :

- 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 enregistré 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.

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.2.3.:

Les erreurs matérielles soulignées par Madame Guillot seront corrigées dans le dossier d'approbation du PLU.

#### 5.2.4. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

☞ Peut-on confirmer que les zones concernées par les ajouts sur la liste du patrimoine bâti remarquable sont les quatre zones UCV, UCVR, UR1 et US?

☞ Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-d'Oise a été sollicité par la Mairie en juillet 2022 sur l'opportunité de repérer de nouveaux éléments du patrimoine bâti remarquable. Il a répondu de manière informelle le 28 juillet 2022 : quels enseignements la Mairie a-t-elle tiré de cette réponse?

☞ L'insertion d'un bien immobilier dans le patrimoine bâti remarquable au sens de l'article 151-19 du code de l'urbanisme induit ou plus exactement renforce les règles relatives à l'entretien de ce patrimoine telles qu'elles sont listées dans les « fiches patrimoine » insérées dans les prescriptions relatives aux quatre zones mentionnées ci-dessus et correspondant respectivement à l'habitat rural traditionnel, à l'habitat bourgeois urbain et aux maisons meulières. En particulier cette insertion interdit toute démolition et toute surélévation.

Les propriétaires de ces biens ont-ils été informés de cette inclusion dans la liste du patrimoine bâti remarquable? Si ce n'est pas le cas à la date de l'enquête publique, le seront-ils à l'issue de cette dernière et avant la décision finale d'adoption par le conseil municipal de la présente modification du PLU?

☞ Plus précisément, le propriétaire de l'ancienne école Jeanne d'Arc a-t-il été informé de cette possible insertion ?

☞ L'inscription d'un bien dans la liste du bâti immobilier remarquable induit-il des contraintes supplémentaires pour l'entretien et l'aménagement des biens situés sur des parcelles contiguës?

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.2.4.:

Les ajouts effectués sur la liste du patrimoine bâti remarquable se situent effectivement dans les zones UCV, UCVR, UR1 et US.

Le CAUE 95 a jugé pertinent les classements effectués par la commune. Dans le cadre de la prochaine révision du PLU, à l'issue de l'approbation du nouveau SDRIF, le CAUE sera de nouveau consulté sur le repérage du patrimoine bâti.

La Ville communique largement sur la nécessité de préserver le patrimoine herblaysien et cette disposition fait largement consensus au sein de la population. 4 ans après la création de la liste initiale, les retours des propriétaires concernés sont positifs car ce classement vise à protéger leur bien mais également à le valoriser. La Ville a décidé au moment de la révision de son PLU en 2019 de se doter d'une OAP Patrimoine bâti pour affirmer sa volonté de le protéger et de le valoriser. C'est une action également inscrite dans le programme de la Municipalité et qui dans ce cadre a fait l'objet de communication.

L'ancienne École Jeanne d'Arc fait l'objet de plusieurs études immobilières par des promoteurs qui sont en contacts réguliers avec le propriétaire et avec la Ville et qui sont parfaitement informés du classement en cours.

L'inscription a effectivement un impact sur les propriétés voisines puisqu'il est notamment prescrit dans l'OAP patrimoine de conserver la même hauteur de façade sur une longueur de 10m, de conserver les espaces paysagers et de maîtriser les gabarits des constructions aux abords des bâtiments repérés.

5.3. Thème : L'affirmation du caractère inconstructible des Espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

5.3.1. Parmi les observations PPA-7 de la Direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise, figure la principale ci-dessous :

**« Affirmation du caractère inconstructible des Espaces Paysagers Remarquables :**  
Il semble y avoir une incohérence des dispositions réglementaires.  
De fait, le règlement écrit de la zone N autorise sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques alors que la disposition ajoutée dans les zones « Espaces paysagers remarquables » interdit les constructions.  
De plus, nous vous invitons à prendre connaissance de l'avis du Conseil d'État n°439453 du 14/06/21 (voir pièce jointe) qui conclut que les prescriptions définies en application à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi.  
En effet, dans certaines de ces zones, des constructions existent et le projet de règlement interdit toute évolution du bâti existant.  
Il serait opportun de rendre possible des petites extensions (ex : ajout de pièce supplémentaire...) des bâtis existants notamment ceux situés dans la partie Sud-Ouest du territoire ».

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.3.1:

Les espaces paysagers remarquables (EPR) où les constructions sont interdites ne couvrent pas l'ensemble des zones naturelles inscrites au PLU. Ainsi, la construction sous conditions des locaux techniques et industriels des administrations publiques est possible conformément au règlement dans les zones dans lesquelles une protection EPR n'a pas été instaurée.

Concernant les constructions existantes en zone N et EPR, elles ont été volontairement détournées afin de permettre une évolution du bâti conformément au règlement écrit.

Pour rappel, la protection EPR a été instaurée au moment de la révision du PLU en 2019. La Ville a décidé de mettre en place cette protection en remplacement des Espaces boisés classés (EBC) afin d'apporter plus de souplesse notamment pour les constructions existantes qui n'avaient jusque-là aucune possibilité d'évolution.

#### 5.3.2. Observations complémentaires du commissaire enquêteur.

☞ Dans la mesure où la volonté de la Mairie est de mettre, à bon droit (application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme), tout particulièrement en évidence dans la présente modification du PLU la volonté de protéger les espaces paysagers remarquables, déjà classés en zone N, et même de renforcer cette protection, mais où leur repérage n'est possible que sur consultation du règlement graphique, et plus précisément sur consultation des plans de zone au 1/2000<sup>e</sup>, ne serait-il pas opportun de créer une annexe au règlement, comparable à celle donnant la liste du bâti remarquable, qui ferait la liste descriptive des espaces paysagers ainsi identifiés en indiquant même brièvement les raisons pour lesquelles ces espaces sont ainsi classés? Il en résulterait une meilleure lisibilité globale d'un volet important du PLU.

#### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.3.2.:

Cette question sera étudiée au moment de la révision du PLU qui devra être engagée dans les 3 ans après l'approbation du SDRIF en 2024.

5.4. Thème : La modification du règlement dans sa version écrite pour rendre plus intelligibles certaines règles sans modification de leur portée.

Ce thème n'a pas donné lieu à des observations des PPA ou du public.

#### 5.4.1. Observations du commissaire enquêteur.

☞ D'une manière générale, quelles sont les raisons qui ont conduit à introduire ces différentes précisions permettant de rendre plus intelligibles certaines règles? Est-ce tirée de l'expérience du dépôt de certaines demandes de permis de construire?

☞ S'agissant de la précision apportée quant à l'emplacement des serres, faut-il bien comprendre « Les serres pourront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle »? En d'autres termes, l'implantation des serres est-elle aussi possible dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, ce que laisse entendre le choix du verbe « pouvoir »? Ou bien alors ne faudrait-il pas écrire « Les serres devront s'implanter à une distance au moins égale à 2,5 mètres des limites latérales et du fond de parcelle »?

☞ Paginations :

- l'introduction de la phrase discutée au point précédent dans la partie relative à la zone US concerne la page 146 de la version « Après » du règlement (et non la page 147 comme mentionné dans l'exposé des motifs).

- s'agissant de la zone 1AU2, le tiret ajouté relatif aux constructions à destination d'hébergement hôtelier se trouve en page 273 du règlement « Après », et non aux pages 274 et 275.

- la définition d'un abri de jardin est en page 292 et non 290.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.4.1.:**

**Les paginations vont être vérifiées et corrigées dans le dossier d'approbation soumis au Conseil municipal.**

**Concernant les serres, la ville suit le commissaire enquêteur dans son observation et inscrira donc dans la règlement « Les serres devront s'implanter... »**

5.5. Thème : La mise à jour de la partie diagnostic du rapport de présentation avec les données récentes du PGRI.

Ce thème n'a pas donné lieu à des observations des PPA ou du public.

5.5.1. **Observations du commissaire enquêteur.**

☞ Le contenu du nouveau PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022-2027 conduit-il à une révision du PPRI applicable à Herblay-sur-Seine, tel qu'il apparaît à l'annexe 7.1.2. du PLU?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.5.1.:**

**Non, ce n'est pas le cas.**

**En effet, le PPRI délimite les zones exposées au risque inondation et fixe des mesures de prévention et de protection. Il est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique et s'impose aux autorisations d'urbanisme.**

**Le PGRI vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il ne fait pas partie des annexes du PLU.**

5.6. Thème : La correction de certaines erreurs matérielles du règlement dans sa version graphique et écrite.

5.6.1. L'observation PPA-3 émise par le SIAAP porte sur la préconisation d'un débit de fuite des eaux pluviales résiduelles à 2l/s/ha, telle qu'introduite dans les 13 occurrences relatives (zone par zone), dans le règlement, à la question du ruissellement des eaux pluviales. En effet le SIAAP impose 1l/s/ha, afin de limiter au maximum l'encombrement des réseaux en temps de pluie, et demande en conséquence dans la mesure du possible à tous les gestionnaires locaux de s'aligner sur ce débit de fuite restrictif dans le cadre d'une modification de PLU.

Dans l'exposé des motifs, il est précisé que cette « correction matérielle » est faite « conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Val Parisis ».

Quelle est la position de la Mairie sur cette question ?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.6.1.:**

**La Ville a échangé avec le SIAAP concernant leur remarque. Le règlement d'assainissement de la CAVP constitue une pièce annexe du PLU (annexe sanitaire), celui-ci s'impose donc.**

**Il faudra que le SIAAP se mette en lien avec la CAVP afin que le règlement d'assainissement soit modifié pour une prise en compte dans le PLU.**

5.6.2. L'observation OP-5 relative aux secteurs de bâti discontinu n'entraîne pas de question, l'interprétation demandée sur l'objet de la rectification matérielle proposée ayant reçu réponse pendant la permanence.

5.6.3. Observation complémentaire du commissaire enquêteur relative aux secteurs de bâti discontinu.

☞ Si les secteurs de bâti discontinu seront désormais uniquement identifiés de manière cartographique sur la carte de zonage général « Après » au 1/6000<sup>e</sup> et, de manière plus précise, sur la carte de zonage Sud-Est « Après » au 1/2000<sup>e</sup>, il serait opportun de lever une petite ambiguïté relative au secteur concerné rue de Pontoise : le secteur débute-t-il au numéro 26, comme cela était mentionné, dans le cadre de l'enquête publique de septembre-octobre 2021, en page 61, paragraphe 7.2.1, du rapport du 10 novembre 2021 du commissaire enquêteur? Ou bien commence-t-il au numéro 26 bis comme mentionné dans le présent exposé des motifs ? Sachant que la carte au 1/2000<sup>e</sup> est suffisamment précise pour que le trait orange discontinu soit ajusté à la parcelle cadastrale près.

☞ Si, à la lecture précise du plan de zonage Sud-Est « Après », deux secteurs de bâti discontinu sont bien effectivement en zone UCV, le troisième apparaît pour partie (une parcelle cadastrale) en zone UCo : la Mairie estime-t-elle nécessaire d'ajouter en page 67 du Règlement, partie relative à la zone UCo, la phrase qui a été introduite à la page 15 (partie relative à la zone UCV)?

### Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.6.3.:

Effectivement, après consultation du service instructeur, il ne semble pas pertinent de maintenir le secteur de bâti discontinu sur la zone UCo. Ainsi, la modification sera apportée au dossier d'approbation et le secteur de bâti discontinu se limitera au 26 bis rue de Pontoise.

## 5.7. Autres thèmes, ne figurant pas dans l'objet initial de la présente modification du PLU.

5.7.1. Observations PPA-6 du SEDIF relatives au réseau d'eau potable et à l'actualisation possible du rapport de présentation (partie diagnostic).

Le syndicat des Eaux d'Ile-de-France appelle l'attention de la Mairie sur trois points :

1) Dans un préambule, il précise que, outre des canalisations de transport et distributions enterrées, le SEDIF possède trois interconnexions situées, sur le territoire d'Herblay-sur-Seine, en chambres souterraines sous voie publique.

2) Une proposition de mise à jour des informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation (partie diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167.

De fait, le rapport de présentation inclut aux pages 166 et 167 de sa partie « Diagnostic et état initial de l'environnement » une description du réseau d'eau potable à Herblay-sur-Seine, incluant notamment des informations sur la production d'eau potable, sa distribution (identification d'un réseau de 1<sup>ère</sup> élévation et d'un réseau de 2<sup>ème</sup> élévation), les volumes annuels consommés, l'évolution du taux de fuite et la qualité de l'eau. Une information date de 2021 (mise en place, dans la phase de production, d'un traitement aux ultra-violets en aval de la filtration sur charbon actif), les autres datent de 2020 (volumes consommés annuels incluant l'année 2020) ou de 2019 (abonnés au 31 décembre 2019).

3) Une recommandation relative à l'application des articles L.332-6 à L.332-14 du code de l'Urbanisme visant à donner aux communes les moyens de financement de la réalisation des équipements publics de distribution de l'eau potable par la perception de participations à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol.

### Observations complémentaires du commissaire enquêteur sur l'observation 5.7.1. du SEDIF.

S'agissant du point 1), le rappel et l'inventaire des équipements du SEDIF présents sur le territoire communal ne paraissent pas devoir susciter d'observations de la part de la Mairie, sauf avis contraire.

S'agissant du point 2), le SEDIF propose non pas de substituer une nouvelle rédaction à l'ancienne aux pages 166 et 167 du rapport de présentation partie diagnostic, mais d'utiliser les informations actualisées qu'il transmet pour « mettre à jour » la rédaction des pages 166 et 167. Cela pourrait concerner par exemple les données relatives à la production, la distribution, la consommation, le rendement du réseau ou encore le prix de l'eau.

S'agissant du point 3), la recommandation ne porte pas directement sur le PLU et est plus liée à la gestion du financement des équipements publics de la commune, en substance de l'extension du réseau de distribution de l'eau potable.

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.7.1., en particulier sur une proposition de mise à jour des informations concernant l'eau potable dans le rapport de présentation (partie diagnostic et état initial de l'environnement) du PLU, pages 166 et 167.**

**Les informations concernant l'eau potable seront mises à jour dans le dossier d'approbation soumis au Conseil municipal.**

5.7.2. **Observations PPA-7** de la direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise.

Dans l'observation PPA-7, la DDT de la préfecture du Val-d'Oise propose :

**« Modification du règlement écrit pour rendre plus intelligibles certaines règles : La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » devra être actualisée en tant que « Hôtels » conformément à l'arrêté du 31 janvier 2020.**

**Justifications des choix p46 : PCAET**

*Il est noté que le PCAET est en cours d'élaboration, or il a été approuvé le 10/04/23. Il conviendra de faire la correction nécessaire ».*

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.7.2.:**

**Effectivement, le PCAET a été approuvé le 11 avril 2023. Le document « Justifications des choix retenus » sera donc modifié pour le dossier d'approbation soumis au Conseil municipal.**

5.7.3. **Observations complémentaires du commissaire enquêteur à l'observation C5.7.2.** de la direction départementale des territoires de la préfecture du Val-d'Oise.

☞ De quel PCAET s'agit-il et quelle en est l'autorité rédactrice ou prescriptrice?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.7.3.:**

**Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été rédigé par la Communauté d'agglomération Val Parisis conformément aux dispositions de la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte. Il a été approuvé le 11 avril 2023 par le Conseil communautaire de l'agglomération Val Parisis.**

5.7.4. **Observations OP-1, OP-4, OP-8 et OM-2** d'habitants du quartier Les Alouettes et de membres de l'association « Passeport pour le développement durable Herblay ».

Ces quatre observations, formulées à trois reprises lors des permanences en mairie et étayées par la remise d'une analyse écrite annexée, portent sur le souhait de « modifications mineures du PLU permettant de corriger des contradictions et des déséquilibres dans le PLU actuel », en substance l'introduction d'une clause prévoyant que, en zone UR2, les terrains d'une superficie comprise entre 300 et 600 m<sup>2</sup> généreraient une possibilité d'extension de la construction existante qui serait plafonnée à 30 m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, la disposition en cause du règlement écrit du PLU telle qu'applicable en zone UR2 est la suivante, en page 123 : « *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 septembre 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 que<sup>26</sup> que soit la superficie du terrain* ».

#### **Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.7.4.:**

**La règle actuelle permet déjà une prise en compte de la superficie du terrain pour déterminer la surface de l'extension possible. Une extension de 20m<sup>2</sup> est néanmoins possible quelle que soit la superficie du terrain.**

**Le secteur UR2 correspond à des opérations de lotissements. Les espaces de pleine terre permettent la gestion des eaux au sein du lotissement et ont été réfléchis à l'échelle de celui-ci (et non à la parcelle). Augmenter encore les possibilités de construction induit de réduire ces espaces pleine terre et donc perturberait la gestion des eaux du lotissement.**

**Par ailleurs, il est rappelé que le PLU approuvé en 2019 a donné des possibilités d'extension dans le secteur des Alouettes alors que la constructibilité dans ce lotissement était totalement bloquée précédemment.**

**En conséquence, la Ville n'augmentera pas les possibilités d'extension en secteur UR2.**

**Cette question sera réétudiée au moment de la révision du PLU qui devra être engagée dans les 3 ans après l'approbation du SDRIF en 2024.**

<sup>26</sup> Sic. Il conviendrait de corriger : « ... est autorisé quelle que soit la superficie du terrain ».

5.7.5. Observations complémentaires du commissaire enquêteur sur les observations OP-1, OP-4, OP-8 et OM-2.

☞ N’y a-t-il pas un problème de compréhension du concept d’ « emprise au sol », au demeurant définie dans le lexique figurant dans les pages finales du règlement écrit<sup>27</sup>?

En particulier, lorsque l’association « Passeport pour le développement durable Herblay » évoque deux types de maisons dans le quartier des Alouettes : « 80 m<sup>2</sup> soit 3 chambres » et « 100 m<sup>2</sup> soit 4 chambres », évoque-t-elle l’emprise au sol ou bien la superficie totale cumulée du logement?

En d’autres termes, une maison de 80 m<sup>2</sup> d’emprise au sol ne dispose-t-elle pas en définitive d’une superficie habitable, en théorie, de 2 fois 80 m<sup>2</sup>, soit 160 m<sup>2</sup>, à minorer du facteur des aménagements internes (murs)?

Par ailleurs, l’emprise au sol inclut-elle le garage?

**Réponses ou observations de la Mairie sur les observations faites sous 5.7.5 :**

**Effectivement, il y a confusion sur la définition de l’emprise au sol. Les maisons situées dans le lotissement des Alouettes ont une superficie de 80m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> de surface habitable.**

**L’emprise au sol, correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs soutenu par des poteaux inclus (cf. définition dans le règlement du PLU).**

**Le garage est donc bien compris dans l’emprise au sol.**

5.7.6. Dans le cadre de l’observation OP-6, la question a été posée de savoir si la présente modification du PLU modifiait les délimitations des différentes zones.

**Réponses ou observations de la Mairie sur l’observation faite sous 5.7.6.:**

**Il n’y a pas de modification des délimitations de zones dans le cadre de cette modification.**

<sup>27</sup> Emprise au sol : L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs soutenu par des poteaux inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l’addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol.

#### 5.7.7. Parcelle AI 258.

Sous [observation OP-7](#), Monsieur Florian Payen, propriétaire des parcelles AI 258 et AI 417, au 52 chemin de l'Épinemerie, expose, comme il a eu l'occasion de le faire lors de la révision du PLU en 2019 et de la modification en 2021, la question du classement de la parcelle AI 258 : celle-ci, d'une largeur de l'ordre d'une trentaine de mètres et d'une profondeur d'une centaine de mètres, est divisée par le zonage en un fond de terrain classé en zone UR1 (*résidentiel à dominante d'individuel spontané*) et un avant de terrain (à proximité de la voirie) en zone N (*naturelle*) avec protection comme espace paysager remarquable.

Le fond de parcelle, antérieurement déboisé de facto, avait été acté comme entrant en zone UR1 lors de la révision du PLU en 2019, mais Monsieur Payen demande depuis plusieurs années à la Mairie que ce soit aussi le cas de l'avant de la parcelle, afin d'harmoniser le statut de l'ensemble de la parcelle, qu'il envisage de proposer à la vente pour des raisons familiales. Il souligne qu'il s'est volontairement abstenu ces dernières années de déboiser l'avant de la parcelle afin de respecter le classement en zone N, même si le bois en question est de faible valeur arboricole (acacias). Il indique par ailleurs qu'il a constaté sur le plan de zonage au 1/2000<sup>e</sup> qu'une langue de terrain de cette parcelle (côté Nord) figure également en zone UR1 : elle correspondait à l'arrière de la maison d'un membre de sa famille, située sur la parcelle contiguë AI 158, elle-même propriété de membres de sa famille, mais estime que cette évolution ne répond pas à sa demande plus globale.

Il produit un document (« porter-à-connaissance ») élaboré en mars/avril 2015 sous le couvert de la Préfecture du Val-d'Oise qui montrait que l'ensemble de la parcelle n'avait pas à être protégée comme zone naturelle boisée. M. Payen constate que des « déclassements pour faire passer des parcelles de zone N en zone UR1 ou UR2 » ont été opérés dans le voisinage et ne comprend pas pourquoi le même dispositif ne lui serait pas appliqué.

Il produit également la lettre NP/EO/LB/DST 19-S05 du 21 mai 2019 que lui a adressée la Mairie.

A l'observation selon laquelle le terrain de la parcelle AI 258 pourrait peut-être intéresser en l'état un acheteur potentiel, dans la mesure où elle serait constructible à l'arrière et présenterait une partie boisée à l'avant séparative de la voirie de la rue de l'Épinemerie, il indique qu'il a connaissance d'un arrêt du Tribunal administratif de Strasbourg qui aurait jugé qu'en pareille circonstance la création d'une voirie d'accès à travers le bois n'avait pas été jugée possible.

Pour finir, il explique qu'il est bien conscient que la présente modification du PLU telle que soumise à l'enquête publique ne comporte pas de propositions de modifications comme celle qu'il demande, mais que, dès lors que l'un des objectifs de la présente modification est bien de corriger « certaines erreurs matérielles », sa demande est recevable et doit être examinée dans ce cadre.

#### [Remarques complémentaires du commissaire enquêteur.](#)

Le commissaire enquêteur relève que Monsieur Florian Payen justifie sa demande, déjà formulée lors des deux précédentes enquêtes publiques, par l'opportunité de « corriger des erreurs matérielles » qu'ouvre la présente modification du PLU.

Le commissaire enquêteur rapporte par ailleurs ci-dessous les extraits pertinents des rapports de ses prédécesseurs (révision de 2019; modification de 2021)

Révision du PLU en 2019 (pages 49 et 50 du rapport du commissaire enquêteur).

Le 20 juin 2019 (3ème permanence) :

*M. PAYEN Florian 50 chemin de l'Épinémerie Parcelles AI 258 et 417. Souhaite un déclassement d'EBC sur sa parcelle. S'étonne des déclassements déjà réalisés sur les parcelles voisines et demande un traitement identique pour la sienne. Est prêt à déposer un recours administratif si le projet de PLU n'est pas modifié sur ce point... Cette (première) demande peut se justifier, qu'en pensez-vous ?*

*Réponse du MO : En réalisant le zonage du PLU, la Ville a déjà pris en compte la réalité du terrain sur ces parcelles. L'arrière des parcelles a été classé en zone constructible sans protection EPR. Un accès est aujourd'hui existant pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits de sols.*

*Le commissaire enquêteur prend acte.*

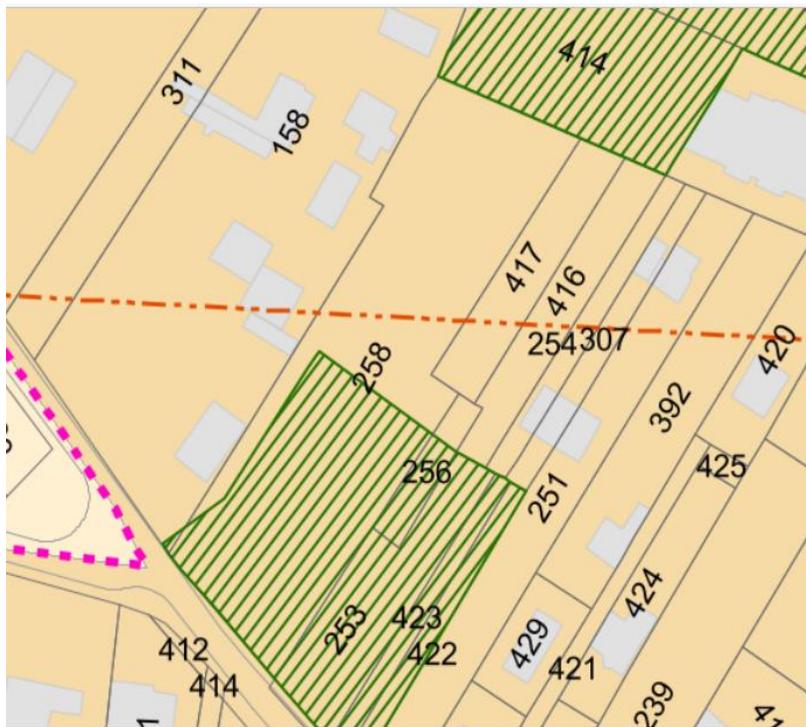
Modification du PLU en 2021 (pages 13 et 14 du rapport du commissaire enquêteur).

*5.2.4 Observation 4 (du 01 10 2021) Mr PAYEN Florian Je demande le déclassement total de ses parcelles (AI 258 et A417) classées en Espace Paysager Remarquable. 1 partie a déjà été déclassée (sous ligne haute tension), environ 50% à la révision du PLU. « Je ne souhaite pas un accès à la zone de construction arrière qui est très préjudiciable suite aux règles de construction du PLU. Je demande la possibilité d'échanger la zone EPR et constructible (EPR arrière et constructible devant, cela pallierait la création d'un passage dans l'espace EP »R. Nota : PJ courrier service technique du 21 05 2018 plan extrait de la demande de certificat d'urbanisme Modification du PLU et PDA d'Herblay / seine, enquête publique conjointe, rapport, conclusions et avis*

*Réponse Municipale O4 PLU En réalisant le zonage du PLU lors de la révision approuvée en 2019, la Ville a déjà pris en compte la réalité du terrain sur ces parcelles. L'arrière des parcelles a été classé en zone constructible sans protection. Un accès est aujourd'hui existant pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits de sols. La ville ne réduira pas davantage la protection sur ce terrain.*

*Commentaire du commissaire enquêteur: Cette requête porte sur l'opportunité de la réalisation d'un projet privé. Son traitement est du ressort des services de l'Urbanisme en référence au règlement du PLU en cours ou prévu.*

Enfin, le commissaire enquêteur introduit une capture d'écran de l'emplacement des parcelles évoquées, tirée du plan de zonage Nord-Ouest (« Après »).



**Réponses ou observations de la Mairie sur l'observation faite sous 5.7.7.:**

Comme déjà indiqué à de multiples reprises, en réalisant le zonage du PLU lors de la révision approuvée en 2019, la Ville a pris en compte la réalité du terrain sur ces parcelles. L'arrière des parcelles a été classé en zone constructible sans protection. Un accès est possible pour l'arrière de ces parcelles et permet une autorisation de droits de sols. La ville ne réduira pas davantage la protection sur ce terrain.



## Annexes

*Les annexes sont enregistrées de manière électronique dans un dossier distinct transmis de manière dématérialisée simultanément avec le Rapport.*

- Annexe 1 Avis conforme AKIF-2023-043 du 30 mars 2023 de la Mission régionale d'autorité environnementale concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine.
- Annexe 2 Délibération 2023/072 du 13 avril 2023 du Conseil municipal ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme.
- Annexe 3 Décision E23000032/95 du 15 mars 2023 du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise de désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme d'Herblay-sur-Seine.
- Annexe 4 Arrêté municipal A23J050 du 23 mai 2023 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme.
- Annexe 5 Mesures de publicité Presse et affichage.
- Annexe 6 Avis des personnes publiques associées.
- Annexe 7 Registre d'enquête publique.

