

E18000020/95

Enquête publique ouverte du 07 mai 2018 au 06 juin 2018

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
Luzarches  
située en région Ile de France**

**RAPPORT D'ENQUETE  
&  
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Mme Christine Pillette : Commissaire-enquêteur

**1<sup>ère</sup> partie**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

## Sommaire

### 1<sup>ère</sup> partie : RAPPORT D'ENQUETE

I. PROCEDURE DE L'ENQUETE	5
I.1 GENERALITES.....	5
I.2. OPERATIONS PREALABLES A L'ENQUÊTE.....	10
I.3. MODALITES DE L'ENQUÊTE.....	10
I.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	11
II. OBJETS ET MOTIFS DE L'ENQUETE	12
II.1. ETAT DES LIEUX ET FINALITE DE L'ENQUÊTE.....	12
II.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	13
III. REPONSE DES PERSONNES MORALES	14
IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	15
IV.1 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	15
IV.2 LES OBSERVATIONS.....	15
IV. 3 PRESENTATION DES OBSERVATIONS.....	17
IV.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	17
IV.5 REFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	19
V. SYNTHESE	20

### 2<sup>ème</sup> partie : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

I.PREAMBULE.....	24
I.1. LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	24
I.2. LE PROJET.....	24
II. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE.....	24
<b>AVIS.....</b>	<b>28</b>

### ANNEXES

Délibération municipale du 30/11/2017

Décision du Tribunal Administratif du 28/03/2018

Arrêté municipal du 13/04/2018 prescrivant l'enquête publique

Courrier de la Direction des Territoires et de l'Habitat du 09/05/2018

Attestations de parution La Gazette et Le Parisien

---

# I.PROCEDURE DE L'ENQUÊTE

---

## I.1 GENERALITES

Située à 30 kms de Paris dans le nord-est du département du Val d'Oise, la commune de Luzarches est une ville comportant 4492 habitants ( INSEE 2014) et une densité de 219 habitants/km<sup>2</sup>.

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luzarches.

Le 21 décembre 2011, la délibération du Conseil Municipal a approuvé les dispositions de son PLU. Le 24 octobre 2013, ce document a fait l'objet d'une modification n°1 puis d'une modification simplifiée n°1 le 12 mars 2015.

Le projet de modification n°2 du PLU de Luzarches comprend :

- Le rapport de présentation,
- L'extrait du règlement écrit relatif à la Zone Ua et définissant un secteur Uag situé à proximité de la gare dans lequel une opération de renouvellement urbain est envisagée,
- Le règlement graphique concernant le plan découpage en zones « ville »,

- Le règlement graphique concernant les Emplacements Réservés

### **Rappel de la procédure**

- Une réunion d'information à destination de la population s'est tenue le 15 février 2016.
- Après en avoir délibéré le 30 novembre 2017, le conseil municipal a chargé Monsieur le Maire d'engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
- Une ordonnance n°E18000020/95 en date du 28 mars 2018 de Monsieur Hermitte, Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Christine Pillette, exerçant la profession de professeur des écoles, en qualité de commissaire enquêteur.
- Conformément au Code de l'urbanisme, un arrêté du 13 avril 2018 pris par Damien Delrue, maire de la commune de Luzarches a prescrit l'enquête publique pour une durée de 31 jours consécutifs, à compter du lundi 7 mai 2018 au mercredi 6 juin 2018 inclus.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, une notification du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a été adressée aux Personnes Publiques Associées dont la liste figure ci-dessous, par Lettre avec Accusé de Réception.

Au titre des services de l'Etat :

. Monsieur le Préfet du Département du Val d'Oise Direction de l'Aménagement et des Collectivités Territoriales

5, Avenue Bernard Hirsch – BP 90310 95027 CERGY-PONTOISE CEDEX

. Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Sarcelles

1 bd François Mitterrand 95200 SARCELLES

. Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise

Bureau du Droit des Sols / Service Urbanisme

5, Avenue Bernard Hirsch – BP 60158 95022 CERGY-PONTOISE CEDEX

. Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise

Service d'Aménagement Territorial Est Subdivision Urbanisme

19, avenue Gabriel Péri BP 57 95502 GONESSE CEDEX

*Au titre des Personnes publiques :*

. Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France Direction de

l'Aménagement, de la Culture et du Plan

33, rue Barbet de Jouy 75007 PARIS

. Monsieur le Président du Conseil Départemental du Val d'Oise

2, avenue du Parc 95032 CERGY-PONTOISE CEDEX

. Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

interdépartementale du Val d'Oise et des Yvelines

21, avenue de Paris 78000 VERSAILLES

. Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture d'Ile de France

2, avenue Jeanne d'Arc BP 111 78153 LE CHESNAY CEDEX

. Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Val d'Oise

1, avenue du Parc 95015 CERGY-PONTOISE CEDEX

. Monsieur le Président du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France

Château de la borne Blanche 48 rue d'Herivaux - BP 6 60560 ORRY LA

VILLE

. Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du

Patrimoine

36, rue Alexandre Prachay 95300 PONTOISE

. Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de France

Mairie de Luzarches 95270 LUZARCHES

. Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile de France

9, avenue Villars 75007 PARIS

- Les permanences se sont tenues le lundi 7 mai 2018 de 14h à 17h, le jeudi 17 mai 2018 de 18h à 21h, le samedi 26 mai 2018 de 9h à 12h et le mercredi 6 juin 2018 de 14h à 17h à la mairie de Luzarches.

### **Objets de la modification du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 21 décembre 2011. Le PLU est un document opposable aux tiers qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 24 octobre 2013 et d'une modification simplifiée approuvée le 12 mars 2015.

**Aujourd'hui, afin de**

- **Permettre le renouvellement urbain,**
- **Requalifier le quartier de la gare,**
- **Supprimer un Emplacement Réserve,**

**Il convient d'engager une procédure de modification n°2 du PLU en vertu de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.**

Les différentes évolutions du dossier du PLU présentées ne concernent que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elles entrent par conséquent dans le champ d'application de la procédure de modification.

Les objets de la présente modification du PLU engagée sont les suivants :

- **définition d'un secteur Uag.** Le code de l'Urbanisme définit les zones U comme « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Les zones U se déclinent en différentes zones dont la zone Ua, zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense. La modification de PLU a pour objet la définition d'un secteur Uag dans lequel une opération de renouvellement urbain est envisagé en lieu et place de terrains bâtis, à proximité de la gare.
- Modification du règlement de la zone Ua avec la création d'un **règlement Uag, spécifique au quartier de la gare.**
- **suppression d'un Emplacement Réserve (ER 9).** Un Emplacement Réserve permet à la collectivité publique, ici la commune, de réserver des terrains pour la réalisation de voies et ouvrages publics,



d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, par exemple.  
L'Emplacement Réservé permet de geler tout projet de construction privée. L'ER 9 figurait dans le PLU approuvé en 2011 et modifié en 2013. Il subsistait à l'issue de la modification n°1. L'ER 9 est inscrit en bordures des propriétés, au Sud de la voie et concerne une partie des parcelles n°363p, 362p, 361p, 360p, 359p, 358p, 357p, 356p, 355p, 354p, 369p, 42p, 43p, 231p, 323p, 458p, 459p en section YI pour une superficie de 1138m<sup>2</sup>. L'ER 9 a pour objet l'aménagement du chemin de Vauvouard. Le projet de modification n°2 du PLU prévoit la suppression de cet emplacement réservé.

## **I.2. OPERATIONS PREALABLES A L'ENQUÊTE**

Le commissaire enquêteur Mme Christine Pillette, inscrite sur la liste d'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur du département du Val d'Oise, a été désignée le 28 mars 2018 par décision n°E18000020/95 de Mr G. Hermitte, Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Préalablement au début de l'enquête, une réunion de préparation de l'enquête et une visite du site ont été organisées le mercredi 11 avril 2018 par le maître d'ouvrage à la demande du commissaire enquêteur.

## **I.3. MODALITES DE L'ENQUÊTE**

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec le commissaire enquêteur et présentées dans l'arrêté municipal

d'organisation de l'enquête du 13 avril 2018, à savoir les dates, le siège de l'enquête, mise à disposition du dossier, recueil des observations, permanences.

### Rappel des principales étapes de la procédure

Délibération du Conseil municipal de Luzarches, en date du 30 novembre 2017

Décision du 28 mars 2018 du président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Mme Christine Pillette, commissaire enquêteur.

Arrêté d'organisation de l'enquête du 13 avril 2018

Publicité de l'enquête : insertions réglementaires de l'annonce dans Le Parisien des 21 avril 2018 et 07 mai 2018, et dans La Gazette du Val d'Oise des 18 avril 2018 et 09 mai 2018, affichage de l'arrêté dans les panneaux administratifs de l'Hôtel de Ville, affichage sur les divers lieux faisant l'objet de l'enquête, publication de l'avis sur le site internet de la Ville de Luzarches.

## **I.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

- **Pièces administratives**
  - . Arrêté de mise à l'enquête publique

. Note de présentation en application de l'article R123-8 (2ème et 3ème)  
du Code de l'Environnement

- **Registre d'enquête publique**
  
- **Dispositions du projet de modification n°2 du PLU**
  - . Rapport de présentation
  - . Règlement écrit n°5 (extrait)
  - . Règlement graphique n°5d- plan de découpage en zones « villes »
  - .Règlement graphique n°5L- Emplacements Réservés

## II. OBJETS ET MOTIFS DE L'ENQUÊTE

---

### II.1. ETAT DES LIEUX ET FINALITE DE L'ENQUÊTE

Le territoire de la commune de Luzarches présente un caractère naturel et historique, à proximité du pôle parisien.

Le logement locatif social représente 18% des logements de la commune de Luzarches.

Le projet de modification n°2 du PLU a pour objet, en définissant un secteur Uag, d'apporter une offre de renouvellement urbain à proximité de la gare, avec 67 logements en accession à la propriété.

La modification envisage également la suppression d'un Emplacement Réservé (ER 9).

## **II.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

Le projet de modification du PLU est régi par les textes suivants :

- Articles L153-11 et suivants, et R153-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration des PLU,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014,
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Décret n°2017-625 du 25 avril 2017 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

- Articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement.

**Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Luzarches est compatible avec :**

- . le schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), document d'urbanisme d'échelle régionale, dont l'objectif est notamment de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.
- . le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de France, document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain,
- . Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par le Conseil régional d'Ile-de France, visant un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie.

## III. REPONSE DES PERSONNES MORALES

---

En réponse à cette notification,

La Direction des Territoires et de l'Habitat mentionne, dans un courrier du 09 mai 2018, que le projet de modification du PLU n'appelle pas de remarque particulière de la part de ses services.

## IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

---

### IV.1 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Durant le temps de l'enquête, le public est venu rencontrer le commissaire enquêteur avec des questions essentiellement tournées vers l'aménagement du quartier de la gare.

### IV.2 LES OBSERVATIONS

**Concernant le règlement graphique :**

- Une observation du 07 mai 2018 fait état d'une distorsion entre le plan masse présenté dans le rapport de présentation et le règlement graphique.

**Concernant le règlement écrit :**

- Une observation faite par la propriétaire d'une parcelle jouxtant celle de l'ancien bar, sur laquelle est prévue l'édification d'un immeuble dans le cadre de l'opération du quartier de la gare, **s'oppose à l'Article Uag 11 du règlement écrit définissant des clôtures en limites séparatives constituées d'un grillage d'une hauteur de 1,50 m.** Elle souhaite la construction d'un mur de 2m de hauteur afin de préserver son « habitation d'un minimum d'intimité ».

**Concernant la création du secteur Uag :**

- Deux riverains du boulevard de la Fraternité donnent un avis favorable à la rénovation du quartier de la gare en date du 17 mai 2018.
- Une observation du 17 mai 2018 pointe un stationnement saturé dans le quartier de la gare et la nécessité de places de parkings supplémentaires.
- Deux personnes ont déposées leurs observations en donnant un avis défavorable au projet de constructions du quartier de la gare.
- Une observation en date du 6 juin 2018 suggère que l'aménagement futur de la place de la gare prévoit l'accès des cars et taxis sur cette place ainsi que l'aménagement d'un dépose-minute et de places handicapées.
- La quasi-totalité du public riverain du quartier de la gare a exprimé son inquiétude par écrit ou à l'oral quant à la problématique du stationnement aux abords de la gare et dans les rues avoisinantes.

**Certaines observations du public ont pour objet l'Emplacement Réserve n°8 ou l'aménagement de la place de la gare et de l'arrêt de bus de la ligne 100 le long de la rue des bruyères, non concernés par la présente modification du PLU.**

### IV. 3 PRESENTATION DES OBSERVATIONS

<b>BILAN QUANTITATIF</b>	
Registre	<b>16</b>
Courrier postal	<b>0</b>
Courrier électronique	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>

Conformément aux textes réglementaires, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis à Mr Damien Delrue, maire de Luzarches, le procès-verbal établi à partir des observations écrites et orales du public lors d'un entretien en date du 13 juin 2018. Le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.

### IV.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- **Le projet de modification n°2 du PLU n'envisage pas la suppression de L'Emplacement Réserve n°8 (superficie 4 555m<sup>2</sup>) dont la destination est depuis le PLU approuvé en 2011, l'aménagement de stationnement pour répondre aux besoins de la gare. Ce terrain appartient aujourd'hui à la SNCF.**



- La distorsion entre le plan masse présenté dans le rapport de présentation et le règlement graphique est due à une erreur sur le plan masse. La délimitation de l'Emplacement Réservé n°8 (ER 8) est correctement définie dans le règlement graphique.
- Seule une observation donnant avis défavorable au projet de modification du PLU émet une contre-proposition, avec la création d'espaces verts en lieu et place des 67 logements prévus dans le quartier de la gare.
- L'observation relative à l'aménagement de la place de la gare ne concerne pas directement le PLU mais bien l'aménagement qui pourrait être réalisé devant la gare. S'agissant du domaine public, il appartient néanmoins à la municipalité d'y réfléchir.
- Une observation s'oppose à l'alinéa relatif aux clôtures en limites séparative dans le règlement écrit de la zone Uag. Cet alinéa stipule que « les clôtures en limites séparative seront constituées d'un grillage galvanisé simple torsion d'une hauteur de 1,50m ; elles pourront être doublées d'une haie vive composées d'essences locales. » Cette observation comporte une contre-proposition prévoyant la construction d'un mur de 2 mètres de hauteur en limites séparatives.  
La visite de terrain a révélé des contextes différents. Il apparaît notamment, que la parcelle jouxtant l'ancien café au sud-est en zone Uag est enclavée et en contrebas. La possibilité de construire un mur de 2 mètres viserait à limiter les vues. **Un assouplissement du règlement écrit de la zone Uag en matière de limites séparatives pourrait être envisagé pour répondre aux spécificités de cette zone.**

## **IV.5 REFLEXION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- **L'Emplacement Réservé n°8 (ER8) n'est pas concerné par le projet de modification n°2 du PLU.** Le public est cependant venu s'exprimer sur ce point, rejetant la construction d'immeubles sur cet emplacement. Ceci s'explique par le fait qu'un premier projet a été présenté au public le 15 février 2016 dans lequel la programmation de l'opération du quartier de la gare s'effectuait en deux phases. La Phase 1 prévoyait la création de 67 logements et un commerce en pied d'immeuble ainsi que la création de 140 places de stationnement sur le foncier de l'Hôtel de la Gare et le foncier des anciens services techniques appartenant à la commune. La phase 2 prévoyait la création de 41 logements et 74 places de stationnement sur le terrain de la friche SNCF (ER 8) situé à côté de la gare. Le présent projet de modification ne retient que la Phase 1. **La destination de l'ER 8 est bien, depuis le PLU approuvé en 2011, de répondre aux besoins de stationnement du quartier de la gare.**
  
- **Le projet de modification du PLU concernant la suppression de l'emplacement réservé n°9 (ER 9) n'a fait l'objet d'aucune observation.** L'ER 9 figurait dans le PLU approuvé en 2011 et modifié en 2013. Il subsistait à l'issue de la modification n°1. L'ER 9 est inscrit en bordures des propriétés, au Sud de la voie pour une superficie de 1138m<sup>2</sup>. L'ER 9 a pour objet l'aménagement du chemin de Vauvouard. La municipalité souhaite abandonner ce projet d'élargissement en raison de la nature des travaux à réaliser. En effet, l'emprise ferroviaire, en contrebas du chemin du Vauvouard implique qu'un éventuel élargissement ne puisse être réalisée que de l'autre côté du chemin, bordé par un talus. Ce chemin est étroit. Il dessert trois propriétés, au Sud de la voie, et permet la circulation de front d'un seul véhicule. Les habitations situées

à l'extrémité Ouest du chemin, quant à elle, sont desservies par le pont de Senlis, enjambant les voies SNCF. L'abandon de ce projet est compréhensible au regard du coût des travaux rapporté au nombre de propriétés desservies.

**La suppression de l'emplacement réservée implique de renoncer à l'élargissement de la voie et d'envisager la mise en circulation unique sur la portion du chemin inscrit le long de l'emplacement réservé n°9 afin de desservir les 3 propriétés.**

- Concernant le projet du quartier de la gare, les constructions devraient permettre d'encourager la mixité fonctionnelle de ce quartier tout en le requalifiant. Le projet de réaménagement de la place de la gare, dont il appartient à la commune d'y réfléchir, s'agissant du domaine public, devrait renforcer cette requalification. Ce réaménagement pourrait entraîner des suppressions de places de stationnements devant la gare qu'il conviendrait de créer aux abords afin de ne pas aggraver le problème de stationnement dans ce quartier.

A l'échelle locale, la densification du quartier de la gare est favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

A noter également que pour l'Île de France, les quartiers de gare deviennent des lieux particuliers où il convient de concentrer les efforts d'aménagements. Ces objectifs font l'objet de recommandations de la part du SDRIF, notamment.

## V. SYNTHÈSE

---

- L'article L 123-13 du code de l'urbanisme prévoit la modification du Plan Local d'Urbanisme sous réserve :

qu'elle ne porte pas atteinte à son économie générale,  
qu'elle n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance, que la modification ne supprime ni ne réduise les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- Le projet de modification n'apporte aucun changement par rapport aux vocations des zones urbaines et naturelles,

- Ce projet de modification de PLU constitue une première étape dans la réalisation des objectifs suivants fixés par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) :

*« à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».*

Il serait intéressant que la ville de Luzarches traduise de manière numérique ce qu'elle apporte en termes de population et surface d'habitat afin de satisfaire aux objectifs fixés, d'ici 2030.

Le projet de modification n°2 du PLU de Luzarches est donc compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 par l'Etat et révisé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

**Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de Luzarches est compatible avec le SDRIF, la procédure de modification du PLU est possible.**

- Les modifications de zones sont minimales : création d'un secteur Uag, sans changement de périmètre.  
**Il s'agit d'une évolution limitée.**
  
- Les modifications apportées au règlement ont pour vocation de créer un règlement applicable au secteur Uag, situé à proximité de la gare et dans lequel une opération de renouvellement urbain est envisagée.  
**Il s'agit d'une évolution limitée.**
  
- Les modifications apportées aux Emplacements Réservés consistent en la suppression de l'ER9.  
**Il s'agit d'une évolution limitée.**
  
- L'enquête a été caractérisée par des conditions d'organisation conformes aux principes ;
  
- Une intervention modérée du public.

**Il est important de mesurer l'intérêt général du projet et de prendre en compte les nuisances éventuelles que pourrait apporter ce futur projet.**

Fin du rapport le 30 juin 2018

Signature du commissaire enquêteur

## **2ème PARTIE**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

# I. PREAMBULE

---

## **I.1. LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

La participation du public est modérée.

## **I.2. LE PROJET**

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luzarches.

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Luzarches comprend :

la définition d'un secteur Uag,

la modification du règlement de la zone Ua avec la création d'un règlement Uag, spécifique au quartier de la gare,  
la suppression d'un Emplacement Réservé (ER 9).

## II. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Après lecture de l'article L 123-13 du code de l'Urbanisme qui fixe le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Après l'étude du dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Luzarches ;

Après une visite de terrain détaillée, permettant de visualiser concrètement les lieux et leur environnement et de pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes éventuels;

Après avoir assuré à la mairie de Luzarches, quatre permanences de trois heures afin de recevoir les éventuels participants qui se sont déplacés pour consulter le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Luzarches, et déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir recueilli les observations ;

Après lecture des courriers des Personnes Publiques Associées ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse relatant les attentes manifestées par le public ;

Après avoir étudié le mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse adressé au commissaire enquêteur par Mr Le Maire;



## Sur le déroulement de l'enquête

Considérant les éléments de forme portant sur

- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ;
- Les mesures de publicité et d'information ;
- La mise à disposition du dossier de projet de modification du Plan Local d'Urbanisme;
- Les conditions d'organisation des permanences ;
- La possibilité du public de s'exprimer librement pendant la durée de l'enquête.

## Sur le projet

# LES CONCLUSIONS MOTIVEES

Considérant le choix de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant les contributions du public et des Personnes Publiques Associées, les commentaires exprimés dans le mémoire en réponse,

Considérant que le projet, avec la construction à terme de 67 logements, constitue une première étape dans la réalisation des objectifs suivants fixés par le SDRIF : « A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation

minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat »,

Considérant l'intérêt général,

- l'objectif de densification, d'optimisation de l'espace urbain et d'offre de logements est présent dans le projet,
- avec son offre de logements, le projet favorise le maintien des équipements de proximité,
- avec l'offre d'un local commercial en bas d'immeuble, le projet propose une mixité des fonctions favorable à l'armature de la ville de Luzarches,
- avec la suppression de l'Emplacement Réservé (ER 9), le projet renonce à des travaux dont le bénéfice apporté aux usagers du chemin par rapport au coût n'est pas probant,

Considérant la préservation et la mise en valeur de l'environnement,

- les extensions sont limitées, compactées à l'urbanisation existante,
- le projet constitue une requalification du quartier de la gare, en lieu et place d'un ancien café, des services techniques de la ville et d'un espace vert à l'abandon,

Considérant l'acceptabilité sociale, le commissaire enquêteur constate que le projet propose une gamme de logements du T1 au T4 pouvant répondre à divers besoins en logement.

## **En conséquence,**

**Le commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luzarches,**

**assorti des 2 recommandations suivantes :**

Recommandation 1 :

Il serait souhaitable d'assouplir le règlement écrit de la zone Uag en termes de limites séparatives.

Recommandation 2 :

Il serait bon d'envisager, à termes, la mise en circulation unique du chemin du Vauvouard.

Fait à l'Isle Adam le 30 juin 2018

Signature du commissaire enquêteur

## **ANNEXES**

L'an deux mil dix-sept,  
Le trente novembre à vingt heures trente minutes

Date de convocation  
20 novembre 2017

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Damien Delrue.

**Etaient présents à l'ouverture de la séance et lors de l'appel : (19) :**

M. Delrue, M. Richard, Mme Hoguet, M ; Leygues, Mme Talazac, M. Valleteau de Moulliac, Mme Le Coz, Mme Opéron, M. Stamm, M. Conseil, Mme Thievin-Dudal, Mme Sialelli, M. Bara, M. Bonin, M. Decombes, Mme Lagrange, M. Camus, M. Leeuwin, M. Nowinski

Nombre de conseillers:

En exercice : 26

Présents : 19

Votants : 22

**Absents ayant donné procuration (3) :** M. Bressy à M. Delrue ; Mme Hofheinz à M. Nowinski ; M. Hachem à M. Decombes

**Absents excusés (2) :** Mme Diudat, M. Ceconi

**Absents (2) :** M. Geerinck, M. Verry

**Madame Natacha Le Coz** a été élue secrétaire de séance

**Objet :** *Autorisation donnée au Maire d'engager la procédure de modification du PLU et de signer la convention*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-13,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, modifié les 24/10/2013, 12/03/2015 ;

Considérant la nécessité d'informer les membres du Conseil Municipal des ajustements mineurs qu'il conviendrait d'apporter au PLU approuvé,

Entendu l'exposé du Maire sur lesdites modifications, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Charge, par 2 voix contre (Decombe, Hachem) 4 abstentions (Lagrange, Nowinski, Hofheinz, Camus) et 16 voix pour, Monsieur le Maire d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,
- Confie, par 2 voix contre (Decombe, Hachem) 4 abstentions (Lagrange, Nowinski, Hofheinz, Camus) et 16 voix pour, à URBA-SERVICES, les études nécessaires à l'élaboration de la modification du Plan Local d'Urbanisme,
- Donne autorisation, par 2 voix contre (Decombe, Hachem) 4 abstentions (Lagrange, Nowinski, Hofheinz, Camus) et 16 voix pour, à Monsieur le Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration de la modification du Plan Local d'Urbanisme liée à la présente modification,

Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration de la modification du PLU sont (seront) inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 011).

Pour extrait conforme

Le 4 décembre 2017

Le Maire

Damien Delrue



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

28/03/2018

N° E18000020 /95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE CERGY-PONTOISE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 23 mars 2018, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Luzarches demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Modification du plan local d'urbanisme ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission du Val d'Oise pour l'année 2018, arrêtée le 9 novembre 2017 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Christine PILLETTE est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de Luzarches et à Madame Christine PILLETTE.

Fait à Cergy, le 28/03/2018

Le Président,

signé

G. HERMITTE

Pour ampliation

A. Delhumeau



**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE  
SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE LUZARCHES**

Le Maire,

VU la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

VU la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et suivants, et R. 153-1 et suivants ;

VU la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2013 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise en date du 28 mars 2018 ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.



**ARRETE****Article 1er :**

Il sera procédé à une enquête publique pour une durée de 31 jours à partir du lundi 07 mai 2018 sur la modification n°2 du PLU approuvé de la commune de Luzarches.

**Article 2 :**

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme concerne :

- la suppression de l'emplacement réservé n°9,
- la définition d'un secteur Uag en vue de permettre une opération de renouvellement urbain à proximité de la gare ferroviaire.

**Article 3 :**

Madame Christine PILLETTE, professeur des écoles, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête sur le projet susvisé.

**Article 4 :**

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur seront déposés à la mairie de Luzarches du **lundi 07 mai 2018 au mercredi 06 juin 2018 inclus** afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture du secrétariat, soit les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 14h00 à 17h00 et le jeudi de 14h00 à 21h00.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique accessible au public en mairie de Luzarches aux jours et heures d'ouverture du secrétariat indiqués ci-avant, ainsi que sur le site internet de la mairie de Luzarches ([www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)).

Le public pourra formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire-enquêteur pendant le délai d'enquête, par voie postale en mairie (place de la mairie, 95270 LUZARCHES), ou par voie électronique ([ep.luzarches@luzarches.net](mailto:ep.luzarches@luzarches.net)) ; le commissaire-enquêteur visera ces observations et les annexera audit registre.

**Article 5 :**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie.

**Article 6 :**

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'association qui demandent à être entendus. Il les recevra en mairie :

- le lundi 07 mai 2018 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 17 mai 2018 de 18h00 à 21h00,
- le samedi 26 mai 2018 de 09h00 à 12h00,
- le mercredi 06 juin 2018 de 14h00 à 17h00.

**Article 7 :**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur ; celui-ci remettra au Maire dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, l'ensemble du dossier avec son rapport comportant les conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

**Article 8 :**

Une copie du rapport et des conclusions sera communiquée par le Maire au Préfet ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an, et seront publiés sur le site internet de la mairie de Luzarches ([www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)). Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

**Article 9 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les deux journaux désignés ci-après :

- Le Parisien
- La Gazette du Val d'Oise

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, à la mairie et autres lieux fréquentés par le public, et publié par tout autre procédé en usage sur la commune.

L'avis sera également publié sur le site internet de la mairie dont l'adresse est [www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)

**Article 10 :**

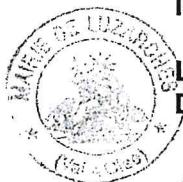
A l'issue de l'enquête publique, la modification n°2 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public ou des conclusions du commissaire-enquêteur sera approuvée par délibération du Conseil Municipal.

**Article 11 :**

Copie du présent arrêté sera adressée :

- au commissaire-enquêteur,
- à la Préfecture du Val d'Oise.

Fait en mairie de Luzarches,  
le 13 avril 2018



Le Maire,  
Damien DELRUE

Direction des Territoires et de l'Habitat

Cergy, le 09 MAI 2018

D18-DTH-2468



DTH

**Monsieur Damien DELRUE**

Maire de Luzarches

Hôtel de Ville

Place de la Mairie

95270 LUZARCHES

Affaire suivie par : Virginie DUCHATELLE

Tél : 01.34.25.16.46

Courriel : virginie.duchatelle@valdoise.fr

Objet : Avis sur le projet de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU)



Monsieur le Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 25 avril 2018, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Ce document n'appelle pas de remarque particulière de la part de mes services.

**A l'issue de la procédure, je vous saurais gré de bien vouloir me transmettre la version approuvée par votre Conseil municipal.**

**Un format cd-rom pourra parfaitement convenir.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur des Territoires et de l'Habitat

Coryse VANDECASTEELE

**CETTE ANNONCE PARAITRA  
DANS LE JOURNAL le :  
Mercredi 18 AVRIL 2018**

D.C.

10, Place Parc aux Charrettes – 95300 PONTOISE

Tel : 01 30 30 54 92 – Fax : 01 30 30 24 26

Mail : [pontoise@medialex.fr](mailto:pontoise@medialex.fr)

## ATTESTATION DE PARUTION

COMMUNE DE LUZARCHES

-  
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE  
-

Par arrêté en date du 13 avril 2018, le Maire de Luzarches a ordonné l'ouverture d'une **enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

La modification n°2 du PLU concerne la suppression de l'emplacement réservé n°9 et la définition d'un secteur Uag en vue de permettre une opération de renouvellement urbain à proximité de la gare ferroviaire.

Madame Christine PILLETTE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

L'enquête se déroulera en mairie de Luzarches **du lundi 07 mai 2018 au mercredi 06 juin 2018** aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, soit les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 14h00 à 17h00, et le jeudi de 14h00 à 21h00.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Luzarches le lundi 07 mai 2018 de 14h00 à 17h00, le jeudi 17 mai 2018 de 18h00 à 21h00, le samedi 26 mai 2018 de 09h00 à 12h00 et le mercredi 06 juin 2018 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier sera consultable en mairie de Luzarches (sur support papier et sur un poste informatique), et sur le site internet [www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)

Le public pourra prendre connaissance des documents modifiés du PLU, et formuler ses observations, soit en les consignnant sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire-enquêteur pendant le délai d'enquête par voie postale en mairie (place de la mairie, 95270 LUZARCHES) ou par voie électronique ([ep.luzarches@luzarches.net](mailto:ep.luzarches@luzarches.net)) ; le commissaire-enquêteur visera ces observations et les annexera audit registre.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie de Luzarches aux heures habituelles d'ouverture du secrétariat pendant 1 an, et seront publiés sur le site internet [www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)

La modification n°2 du PLU, éventuellement modifiée, sera approuvée par délibération du Conseil Municipal. **Le Maire : Damien DELRUE**



CETTE ANNONCE PARAITRA  
DANS LE JOURNAL le :  
Mercredi 09 MAI 2018

D.C.

## ATTESTATION DE PARUTION

COMMUNE DE LUZARCHES  
-  
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

REÇU LE  
11 MAI 2018

Par arrêté en date du 13 avril 2018, le Maire de Luzarches a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La modification n°2 du PLU concerne la suppression de l'emplacement réservé n°9 et la définition d'un secteur Uag en vue de permettre une opération de renouvellement urbain à proximité de la gare ferroviaire.

Madame Christine PILLETTE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

L'enquête se déroulera en mairie de Luzarches du lundi 07 mai 2018 au mercredi 06 juin 2018 aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, soit les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 14h00 à 17h00, et le jeudi de 14h00 à 21h00.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Luzarches le lundi 07 mai 2018 de 14h00 à 17h00, le jeudi 17 mai 2018 de 18h00 à 21h00, le samedi 26 mai 2018 de 09h00 à 12h00 et le mercredi 06 juin 2018 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier sera consultable en mairie de Luzarches (sur support papier et sur un poste informatique), et sur le site internet [www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)

Le public pourra prendre connaissance des documents modifiés du PLU, et formuler ses observations, soit en les consignait sur le registre ouvert à cet effet en mairie, soit en les adressant au commissaire-enquêteur pendant le délai d'enquête par voie postale en mairie (place de la mairie, 95270 LUZARCHES) ou par voie électronique ([ep.luzarches@luzarches.net](mailto:ep.luzarches@luzarches.net)) ; le commissaire-enquêteur visera ces observations et les annexera audit registre.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie de Luzarches aux heures habituelles d'ouverture du secrétariat pendant 1 an, et seront publiés sur le site internet [www.luzarches.net](http://www.luzarches.net)

La modification n°2 du PLU, éventuellement modifiée, sera approuvée par délibération du Conseil Municipal. Le Maire : Damien DELRUE.

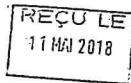


**MEDIALEX**  
Annonces Légales & Formalités



---

Nos références :  
6263414/1 /145217 / COMQ38/ E1 - Enquête publique



Vos références :  
MAIRIE DE LUZARCHES  
BP 18  
95270 LUZARCHES

---

### Attestation de parution

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans Le Parisien (édition 95), rubrique ANNONCES LEGALES le 21.04.2018, et Le Parisien (édition 95), rubrique Le Parisien (édition 95) le 07.05.2018

Fait à Paris, le 13/04/18,

Directrice Générale du Parisien et d'Aujourd'hui en France – Directrice de la Publication.

---

LE PARISIEN - AUJOURD'HUI EN FRANCE Services Annonces légales et Judiciaires  
Contact commercial: 01 87 39 84 00 - Email : [legales@teamedia.fr](mailto:legales@teamedia.fr)  
CS 10817- 75738 Paris Cedex 15 - Tél : 01 87 39 84 00  
S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850

---