

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL BOUCLE NORD DE
SEINE**

**MODIFICATION N°12 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
D'ARGENTEUIL**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

&

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

08/09/2023

Enquête publique du 19 juin 2023 au 20 juillet
2023

Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

1ERE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....3**1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE4**

1a Objet de l'enquête	4
1b Environnement administratif et réglementaire	4
1c Action d'information préalable par l'Établissement public territorial	5
1d Le projet de modification du P.L.U.	7
1e Présentation de la commune d'Argenteuil	7
1f Les caractéristiques principales du projet de modification n°12.....	9
1g Composition du dossier d'enquête	30

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....31

2a. Lancement de l'enquête.....	31
2b. Publicité de l'enquête.....	31
2c Préparation de l'enquête	32
2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus.....	33
2e Modalités de réception des observations du public.....	33
2f Climat de l'enquête.....	36
2g Formalités de fin d'enquête	36
2h Examen de la procédure d'enquête	36

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DU DOSSIER37

3a. Recueil des observations du public, des personnes publiques associées	37
3b. Communication des observations au représentant de la maîtrise d'ouvrage.....	38
3c. Analyse des observations du public	39
3d. Avis des personnes publiques associées	56
3e. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil.....	64

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

**2^{EME} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....73**

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

74

1a Objet de l'enquête	74
1b Cadre réglementaire	74
1c Sur le déroulement de l'enquête	75
1d Sur le dossier soumis à enquête.....	76
1e Sur les avis des personnes publiques associées	76
1f Sur l'avis de la MRAe.....	77
1g Sur les observations du public	78
1h Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°12 du P.L.U.....	80

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....85

PIECES JOINTES88

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1a Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet le projet de modification n°12 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Argenteuil approuvé le 25 septembre 2007 modifié par délibérations du Conseil municipal le 12 décembre 2011, le 8 avril 2013, le 24 juin 2013, le 29 septembre 2015 et par délibérations du Conseil territorial le 7 juillet 2016, le 28 février 2017, le 22 juin 2017, le 3 juillet 2018, le 27 septembre 2018, le 20 décembre 2018 et le 3 octobre 2019.

Par arrêté n°2022 / 40 du 14 mars 2022, le président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine a engagé une procédure de modification du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure a pour enjeux principaux de permettre la mise en œuvre des projets du territoire, de préserver et valoriser les continuités environnementales ainsi que le patrimoine de la commune.

Le projet de modification n°12 porte notamment sur les points suivants :

- La création et la précision du contenu d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- La modification du plan de zonage : L'ajout au plan de zonage de secteurs de cœurs d'îlots à préserver, La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- La modification du règlement écrit, L'enrichissement de l'annexe patrimoine existante,
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés et la correction d'erreurs matérielles.

1b Environnement administratif et réglementaire

Cette évolution du règlement implique un processus de modification de droit commun du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

« Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Compte-tenu des caractéristiques de la modification envisagée, il était nécessaire de conduire une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, qui impose, notamment la tenue d'une enquête publique lorsque le projet a pour

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans certains secteurs de la zone U et de diminuer ces possibilités de construire dans d'autres, considérés comme non stratégiques, en raison d'une desserte de transport insuffisante, d'un faible accès aux aménités et à un sous-dimensionnement de la voirie... (Cf. pièce jointe n°10 Exposé des motifs P3)

« Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »*

En l'espèce le projet vise à la création et à la précision du contenu d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.). La modification des O.A.P. nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'une procédure de modification du P.L.U., excepté, s'il s'agit de « créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement, valant création d'une zone d'aménagement concerté ». Dans cette hypothèse, une révision du P.L.U. devrait être engagée, conformément aux dispositions de l'article L153-31 5° du code de l'urbanisme.

La procédure de modification du P.L.U. est menée conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme. L'organisation relève des dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme (ex. R104-8 *modifié par D. N°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.6*), la modification N°12 du P.L.U. d'Argenteuil a fait l'objet d'un examen par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe), qui a conclu par décision n° MRAe DKIF-2022-089 du 16 juin 2022, qu'elle était soumise à évaluation environnementale, d'où le report de la présente enquête publique en 2023 (Cf. pièce jointe n°2).

Par décision n°MRAe APPIF-2023-035 du 11 mai 2023, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis, concernant le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil. Celle-ci est jointe au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R104-32 du code de l'urbanisme (ex. R104-33 *modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.13*) (Cf. pièce jointe n°19).

1c Action d'information préalable par l'Établissement public territorial

Par délibération n°2022/S05/010 en date du 22 septembre 2022, le Conseil de Territoire de l'EPT Boucle Nord de Seine a décidé de réaliser une évaluation environnementale et a défini les modalités de concertation préalable relative à la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme et aux articles R121-19 à R121-29 du code de l'environnement, les modalités de concertation sont les suivantes :

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- Publication d'une information sur le projet dans le journal municipal et/ou les sites internet de la ville d'Argenteuil et de l'EPT Boucle Nord de Seine,
- Mise en place, pendant une durée minimale d'un mois, d'un dossier de concertation sur support papier accompagné d'un registre :
 - o A la mairie d'Argenteuil, 12-14 boulevard Léon Feix – 95100 Argenteuil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
 - o Au siège de l'établissement public territorial Boucle Nord, 1bis rue de la Paix – 92230 Gennevilliers, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Mise à disposition du dossier de concertation accompagné d'un registre électronique, en ligne sur les sites internet :
 - o De la ville d'Argenteuil : www.ville-argenteuil.fr
 - o De l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine : www.bouclenorddeseine.fr
- A compter de l'ouverture de la concertation publique, des renseignements sur le dossier pouvaient être adressés auprès du service planification et études urbaines de la mairie d'Argenteuil via une adresse mail dédiée : modification12plu@ville-argenteuil.fr

La concertation préalable de la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil s'est tenue de manière continue entre le mardi 15 novembre 2022 et le mardi 3 janvier 2023.

Les modalités de concertation préalable prévues par le conseil territorial de l'EPT Boucle Nord de Seine ont toutes été mises en œuvre.

Une quarantaine d'avis et de contributions ont été formulés :

- 12 avis sur le registre papier mis à disposition du public,
- 25 avis émis via l'adresse mail.

L'ensemble du dispositif de concertation préalable a permis au public de mettre en avant deux préoccupations fortes.

Les avis ont surtout exprimé des contributions vis-à-vis :

- Du patrimoine bâti, notamment dans le centre-ville d'Argenteuil. La prise en compte et la protection du patrimoine bâti ont fait l'objet d'une amélioration et d'un renforcement de protection conséquent dans le cadre de la procédure de modification n°12,
- Le site du projet SIFRU à Orgemont Ouest qui fait l'objet, dans le cadre de la modification n°12 du P.L.U., d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer son aménagement futur. Notamment, la programmation du site est largement dévolue à l'aménagement de cette friche en jardin public qui prolongerait et augmenterait la superficie du parc des Buttes d'Orgemont.

Il est également fait part, de manière marginale, selon le maître d'ouvrage, de la faible information ou de la difficulté d'accès ou de s'informer sur la procédure de modification n°12 du P.L.U.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Le public a, à travers ces éléments, voulu faire part de sa volonté de soutenir la valorisation du cadre de vie et la qualité de vie des Argenteuillais sur le plan patrimonial et sur le plan de l'intérêt de maintenir les qualités paysagères et environnementales de la friche SIFRU.

Dans le cadre de la poursuite de la procédure de la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, la collectivité va veiller à répondre à cette volonté de valorisation et de protection du cadre de vie des Argenteuillais et plus largement des usagers de la ville (*Cf. Pièce jointe n°16*).

Par ailleurs, deux réunions avec les personnes publiques associées (P.P.A.) ont été organisées respectivement les 2 juin 2022 et 25 mai 2023 (*Cf. Pièce jointe n°21bis*).

1d Le projet de modification du P.L.U.

L'actuel Plan local d'urbanisme de la commune d'Argenteuil a été approuvé le 25 septembre 2007 après une procédure de révision générale engagée le 17 janvier 2005, visant à transformer le Plan d'occupation des sols (P.O.S) en P.L.U. et à définir de nouveaux objectifs et des modalités de concertation.

Depuis son approbation en 2007, le P.L.U. de la commune d'Argenteuil a déjà fait l'objet de 11 modifications (*Voir supra « 1a : objet de l'enquête » 1^{er} paragraphe P4*), afin de l'adapter aux évolutions du territoire et de tenir compte de son application et des besoins d'ajustement et de clarification qui y sont liés.

Les études menées ces dernières années ainsi que les récentes évolutions du contexte foncier et immobilier en Île-de-France pousse la commune à modifier son P.L.U., afin de permettre des développements durables et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Selon l'exposé des motifs du rapport de présentation, trois enjeux majeurs ont ainsi été identifiés (*Cf. Pièce Jointe n°10*) :

- Permettre l'accueil de nouvelles populations dans des secteurs stratégiques, notamment en centre-ville, à proximité direct des aménités et, à l'inverse, protéger de développements trop intenses certains quartiers isolés, où l'usage quotidien de la voiture demeure la règle ;
- Organiser les futurs grands secteurs d'aménagement et prévoir leur développement ;
- Renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel de la commune.

1e Présentation de la commune d'Argenteuil

(Données issues du site de la ville et du rapport de présentation)

La commune d'Argenteuil est située dans le Val d'Oise, sur la rive droite de la Seine, à une distance de 10 km environ au nord-ouest de Paris et à proximité de la Défense. Elle est intégrée à l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine, établissement public de coopération intercommunale créé le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la métropole du Grand

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Paris (MGP), qui regroupe 7 communes et près de 445 000 habitants (données 2018), essentiellement dans les Hauts de Seine.

C'est la plus peuplée de la région, après Paris, Boulogne Billancourt, Saint Denis et Montreuil. Sa population est voisine de 111 038 habitants (en 2019) sur un territoire d'une superficie de 17,22 Km².

○ *Évolution de la ville et de son habitat*

À vocation essentiellement agricole et viticole, Argenteuil a connu une importante industrialisation à la fin du XIX^e siècle avant de devenir la quatrième commune d'Île-de-France par sa population et la plus peuplée du département du Val-d'Oise.

Les implantations industrielles prennent le pas sur les exploitations viticoles. Cette nouvelle activité va considérablement modifier le paysage et la composition sociologique d'Argenteuil. Les implantations industrielles influencent alors les formes de l'habitat et favorisent un double phénomène urbain : d'une part l'apparition de lotissements peu ou pas équipés, et d'autre part la construction de cités-jardins ou d'habitations à bon marché.

Argenteuil possède un habitat d'une grande diversité architecturale, témoin des différentes époques d'urbanisation qu'a connues la ville. On peut y croiser, par exemple des maisons vigneronnes, dans le centre-ville avec les villas bourgeoises du XIX^e siècle, des cités ouvrières, tel que celle de Lorraine-Dietrich, des cités-jardins nées pendant l'entre-deux guerres, comme celle d'Orgemont et des HLM, dont les premières réalisations sont la cité du Tronc et la cité du boulevard Bourceron, à proximité du boulevard Jean Allemane.

○ *Les formes urbaines de la ville*

De par son histoire, le territoire argenteuillais ne présente pas un visage urbain uniforme. Au contraire, chaque quartier porte la marque des époques pendant lesquelles il s'est développé. Et bien qu'il soit aisé de différencier de grands ensembles urbains sur le territoire communal, Argenteuil se caractérise surtout par des Îlots où il n'est pas rare que plusieurs de ces tissus se côtoient : lotissements et urbanisation du début du siècle dernier, habitat collectif des années 1960, parcelles enclavées, périmètres en attente d'urbanisation...

L'ancien bourg agricole a connu des modifications importantes suite aux bombardements et aux politiques de rénovation. Il porte plusieurs couches d'urbanisation successive. Il reste néanmoins le centre urbain principal de la ville.

Le mouvement pavillonnaire qui a trouvé sa place sur une grande majorité du territoire communal, du Val Notre Dame à Orgemont, en passant par les côteaux, n'a toutefois pas obéi au même processus suivant les quartiers. Le Val Notre Dame, par exemple a une densité urbaine forte et son aspect témoigne de son origine et de sa vocation industrielle, tandis que la structure agricole marque encore fortement les Coteaux. La voirie correspond aux anciens chemins ruraux et les Îlots déjà formés ont peu accueilli de lotissements entre les deux guerres.

Construites entre 1960 et 1975, les cités d'habitat collectif sont localisées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal. Si en centre-ville, il s'agit de rénovation d'Îlots insalubres, en périphérie, ce sont des espaces qui ont été urbanisés ex nihilo sur des terrains agricoles. Les principaux secteurs d'habitat collectif se situent dans les quartiers Joliot-Curie,

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

le Val d'argent et dans le centre-ville. La construction de la dalle située au Val d'argent induit une problématique de lecture du paysage et d'usage de l'espace.

Les zones d'activités les plus anciennes (Val Notre Dame et secteur de la gare) sont des secteurs mixtes à dominante d'activités économiques, souvent à l'alignement sur rue. Il n'y est pas rare de voir ces bâtiments industriels côtoyer des habitations en milieu de parcelle.

Les espaces ouverts à dominante naturelle, agricole et récréative occupent encore des surfaces importantes. Plutôt situés aux franges du territoire, ceux-ci ont échappés à l'urbanisation à cause du relief ou de la présence de carrières.

1f Les caractéristiques principales du projet de modification n°12

Comme indiqué précédemment (*Voir supra « Id : Le projet de modification du P.L.U. » 3^{ème} paragraphe P7*) les études menées ces dernières années ainsi que les récentes évolutions du contexte foncier et immobilier en Île-de-France pousse la commune à modifier son P.L.U., afin de permettre des développements durables et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Selon le rapport de présentation et la notice explicative (*Cf. Pièces Jointes n°5 & 8*) le projet s'inscrit dans les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il est utile de rappeler que le PADD est en effet la clef de voûte du P.L.U. puisque les parties du P.L.U., qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui. C'est lui qui fixe également la limite entre les procédures de modification et de révision. Toute évolution du P.L.U. qui ne change pas le projet communal identifié dans le PADD passe ainsi par la procédure de modification.

Les caractéristiques de la modification n°12 sont définies en trois thèmes principaux :

- Modifications des orientations d'aménagement et de programmation,
- Enrichissement et structuration de la protection du patrimoine architectural, urbain et écologique communal,
- Modifications du règlement écrit.

○ *Thème 1 : Modifications des orientations d'aménagement et de programmation*

La modification n°12 a pour objectif la création de six nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de compléter le dispositif réglementaire du P.L.U. en vigueur (*Cf. Pièce Jointe n°11 « Orientations d'aménagement »*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



Figure 2: Localisation des OAP et du secteur de plan masse (liseré rouge) sur le territoire d'Argenteuil
Source : Évaluation environnementale, p. 10, avec noms ajoutés par la MRAe

Pour répondre aux évolutions urbaines qu'a connues la commune d'Argenteuil ces dernières années et spécifiquement la multiplication d'opérations de renouvellement urbain dans un contexte d'attractivité territoriale renforcée, la modification vise la définition de nouvelles OAP sur des secteurs stratégiques dans le cadre de l'aménagement communal :

- **OAP « Gare »**, qui bénéficie d'une position stratégique à l'échelle communale, à l'articulation entre le centre-ville, le quartier Orgemont et la Seine et entre la gare Transilien et la potentielle gare de la Tangentielle. Elle vise à traduire dans le P.L.U. les principes d'aménagement définis dans le cadre d'un plan guide réalisé pour le compte de la commune en 2020-2021.



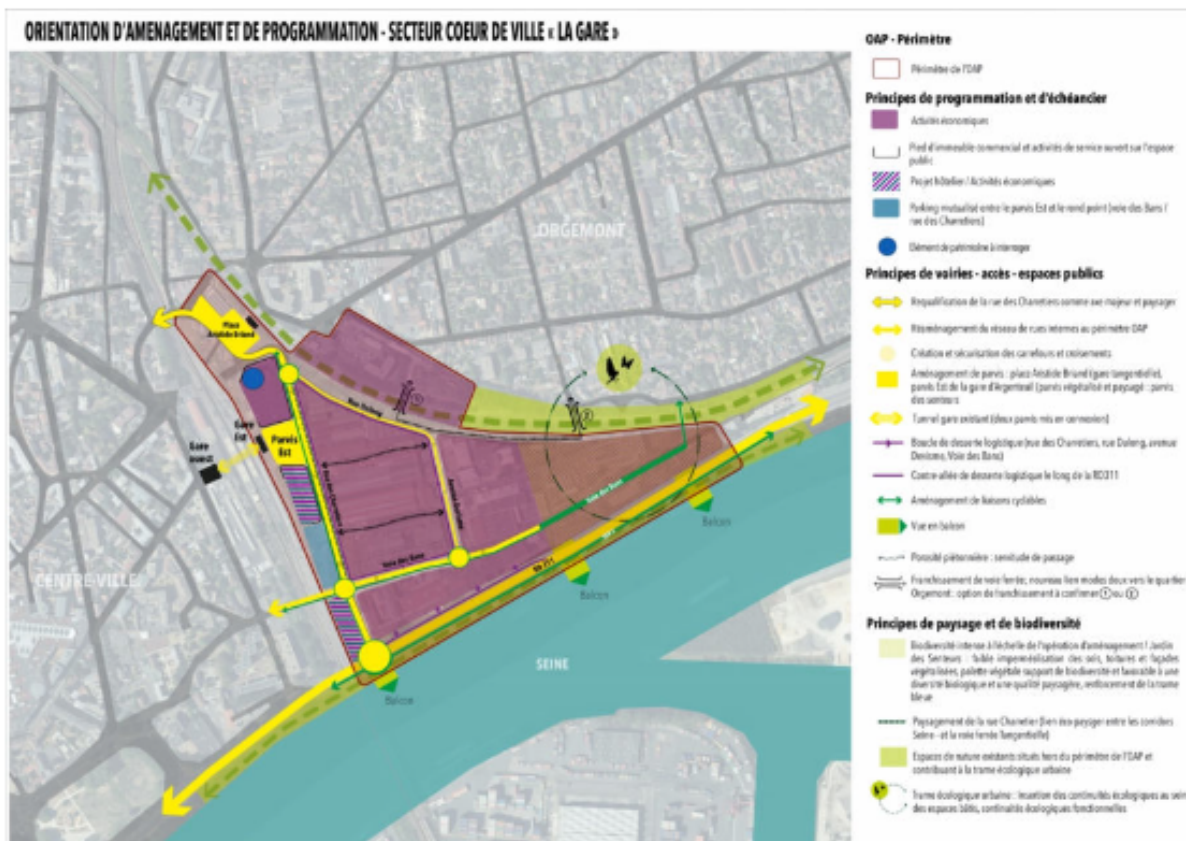
Entrée Gare quartier Orgemont

Future place pour accès à la Tangentielle

Rue des charretiers, à désenclaver

La rue des charretiers sera élargie en double sens et réaménagée comme l'axe majeur et l'épine dorsale Nord-Sud du quartier jusqu'à la Seine. Une réflexion paysagère sur cet axe devra être recherchée.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



L'OAP a pour enjeux principaux :

- L'ouverture du site sur le centre-ville, la Seine et Orgemont,
- La réinsertion du secteur dans son contexte urbain.

Ce désenclavement et l'ouverture sur son environnement vise un double objectif :

- Garantir l'attractivité économique du site dans la durée,
- Permettre au secteur de jouer sa fonction de charnière urbaine dans la ville.

- **OAP secteur « Laugier 2 »**, située à moins de 500 m de la gare d'Argenteuil, dans le centre-ville. Sa définition vise à accompagner la finalisation de la dynamique de renouvellement urbain engagée dans le cœur de la ville. Le secteur est aujourd'hui constitué en grande partie de maisons de bourg fin 18^{ème} / début 19^{ème} siècle très dégradées.



Rue Paul Vaillant-Couturier



Immeubles insalubres



Maisons de bourg, quartier Laugier

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



Dans l'objectif d'améliorer l'accessibilité du secteur de l'OAP et de l'ouvrir sur son environnement urbain, la rue Théodrade sera prolongée pour offrir une traversée permettant de rejoindre la rue Pierre Joly.

- **OAP « Orgemont Ouest »**, située entre la rue du Clos des Moines et l'avenue de Stalingrad, elle vise à affirmer la vocation de ce secteur aujourd'hui en friche et à accompagner l'amélioration du traitement de l'entrée de ville et à étendre le parc des buttes d'Orgemont, l'un des poumons verts de la ville. L'OAP répond à la modification du plan de zonage sur ce secteur.



*Angle de la rue du Clos des Moines
Et de l'avenue de Stalingrad*

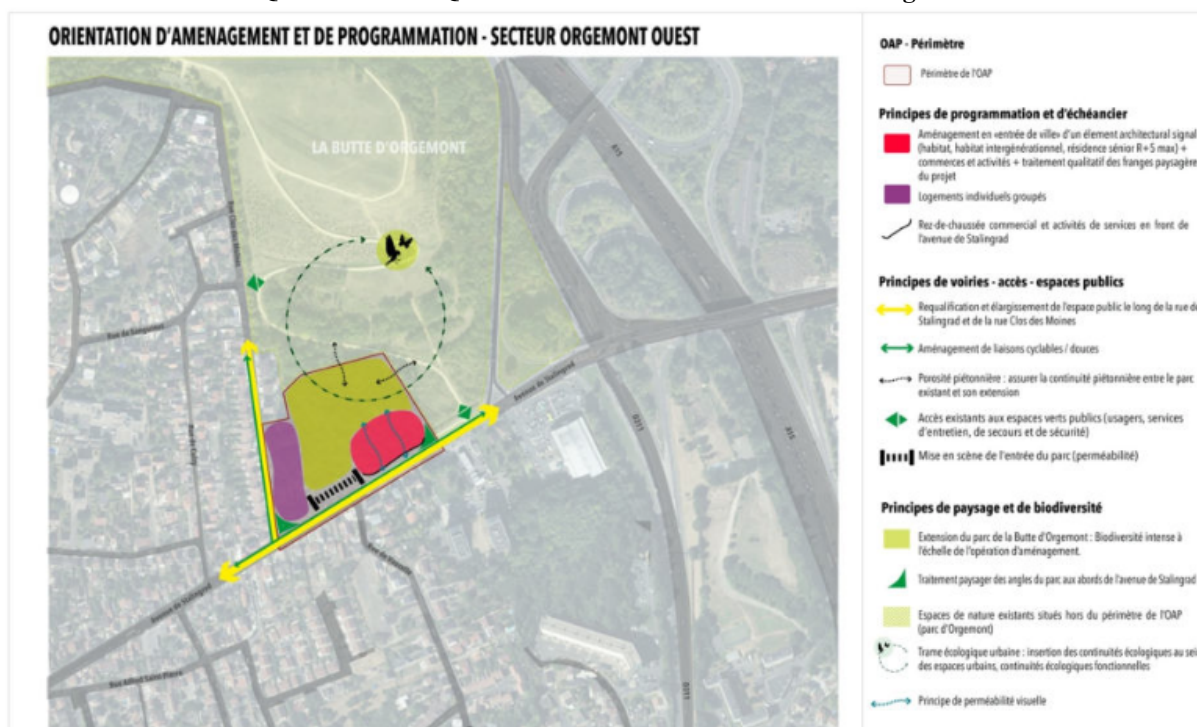


Friche Orgemont Ouest



Le parc de la butte d'Orgemont

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



L'aménagement de la zone participera largement à la restauration du réseau des espaces naturels afin de créer une véritable coulée verte depuis la butte vers la Seine. Les commerces et les services répondront aux besoins du quotidien et de proximité en complémentarité et en confortement avec l'offre existante.

- **OAP « Orgemont Est »**, correspond à l'extrémité Est de la commune, séparé de la commune par le faisceau autoroutier de l'A15. Il s'agit d'une OAP dite multisites, comprenant deux entités : Orgemont Joliot-Curie et Orgemont butte Vachon. La 1^{ère} abrite du foncier libre, la 2^{ème} abrite une activité économique de déménagement enserrée dans un tissu pavillonnaire, au fort potentiel de mutation. La modification prévoit également la réalisation d'un secteur de plan de masse sur le site de la butte Vachon.

- o **Orgemont Joliot-Curie**

Compris entre la route de Saint-Gratien, la rue d'Arras, la rue Yves Farges et les abords de la route d'Enghien (constituant l'un des axes majeurs de traversée Est-ouest de la commune). Le site, à dominante résidentielle et d'équipements publics structurants à l'échelle du quartier (maternelle, école et collège Joliot-Curie...), abrite du foncier libre entre la route de Saint-Gratien et la rue Jacques Brel.



Orgemont Joliot-Curie Friche



Route d'Enghien

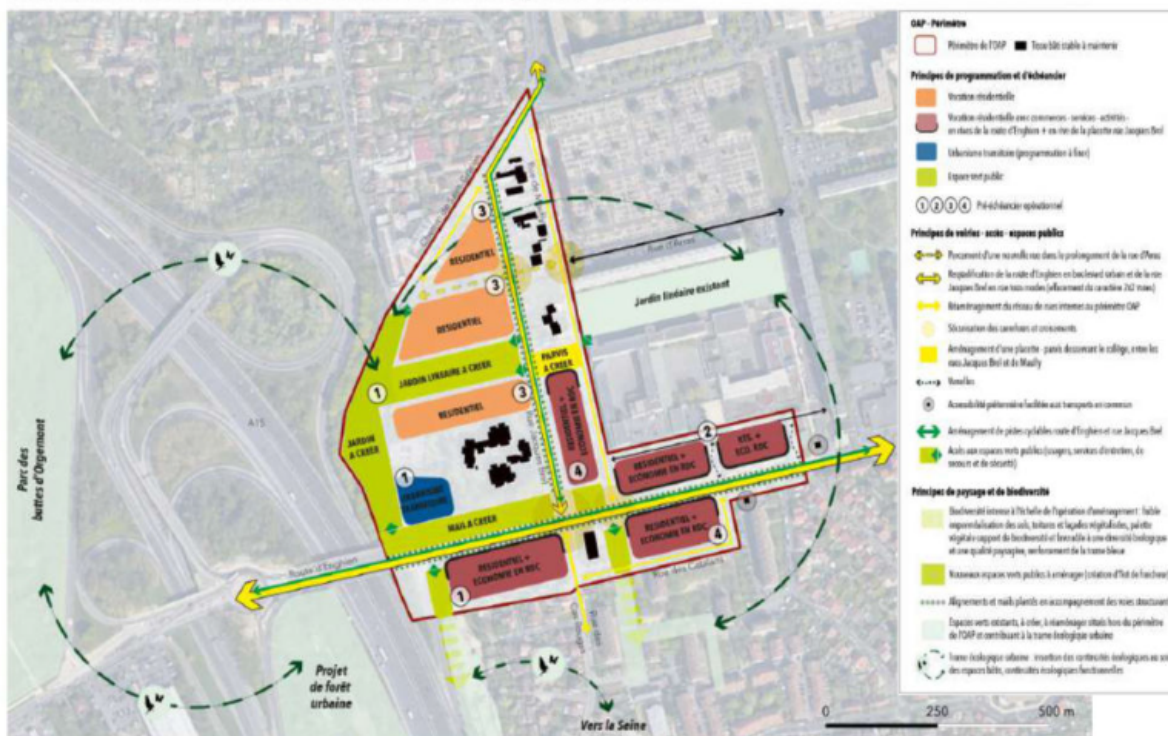


Pavillons depuis la rue Jacques Brel

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

La route d'Enghien sera élargie et requalifiée en boulevard urbain et la rue Jacques Brel sera réaménagée pour chercher à effacer le caractère routier actuel de 2x2 voies. Des pistes cyclables y seront aménagées et connectées au réseau de pistes existantes (franchissement de l'A15).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Quartier Orgemont - Joliot Curie



Les objectifs poursuivis sont de :

- Ancrer le quartier d'Orgemont au reste du territoire d'Argenteuil,
- Accroître les échanges entre Orgemont et les quartiers limitrophes, notamment ceux des villes voisines sur lesquelles il peut jouer un rôle de centralité,
- Entreprendre la rénovation urbaine d'Orgemont, de part et d'autre de la route d'Enghien,
- Assurer la protection et la mise en valeur de la cité jardin,
- Valoriser les espaces naturels au service de la population locale et celle de la ville,
- Ouvrir le quartier sur le fleuve.
- **Orgemont Butte Vachon**

Située entre les rues d'Épinay et des Déserts existe une petite zone industrielle de 2,5 ha, qui provoque des gênes pour les populations riveraines. La ville va promouvoir la mutation de ce terrain et demander que les futures affectations (habitat et/ou bureaux...) soient compatibles avec la zone résidentielle.

Le secteur de plan de masse est à dominante résidentielle (*Voir infra P22*). Son urbanisation participera à la diversification de l'offre de logements en développant un maximum de 150 logements sur 12 000 m² de surface de plancher pour 40% de logements individuels et 60% de logements collectifs. Le

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

programme prévoit également le renforcement de l'offre commerciale sur le secteur en permettant l'implantation d'un local commercial en entrée nord de site. L'espace vert traversant, qui se développera sur une surface de 5 000 m² est également un élément central de programmation urbaine du site.



Secteur d'OAP de la butte Vachon



Vue depuis la rue d'Epinaay

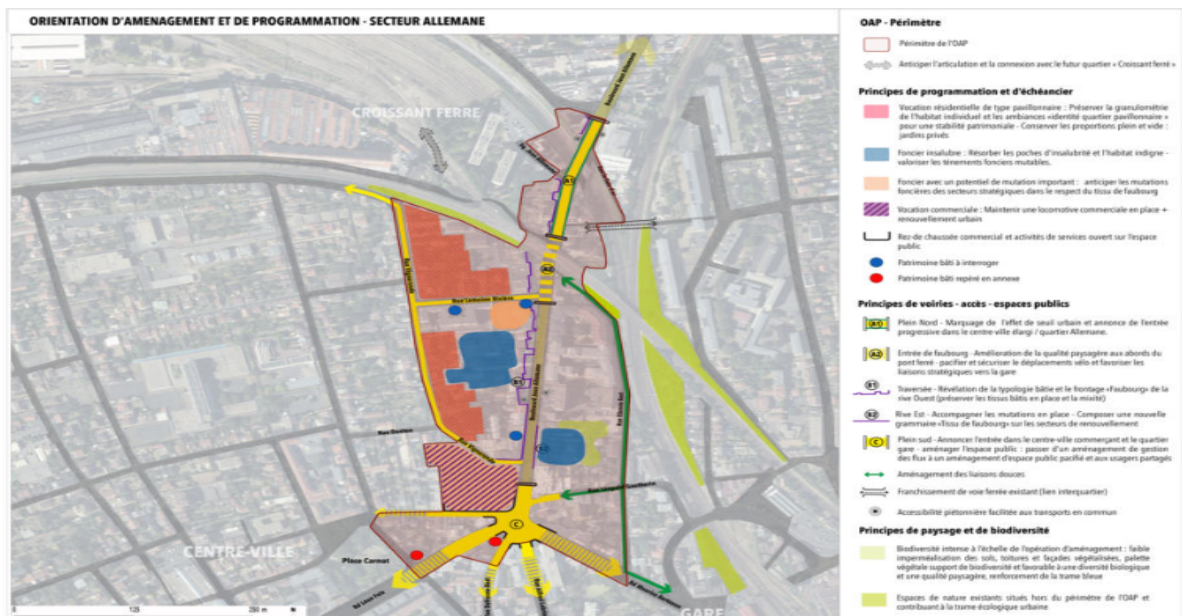
- **OAP « Allemane »**, située sur un axe stratégique permettant la liaison vers l'A15. Elle s'inscrit en limite du centre-ville et à proximité de la gare Transilien et vise à accompagner la revalorisation de ce site stratégique et à affirmer sa fonction de porte d'entrée vers le centre-ville.



Entrée rue d'Allemane



Parking Monoprix potentiel foncier



ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

La destination du secteur OAP Allemane est à dominante résidentielle mixte, le renouvellement de la zone participera à la diversification de l'offre en logements, au renforcement de l'offre commerciale, de services, d'activité en lien avec le développement de l'offre résidentielle attendue.

- **OAP « Jean Jaurès »**, qui vise à traduire réglementairement les résultats d'une étude urbaine réalisée en 2021 pour le compte de la collectivité, afin notamment d'encadrer et de maîtriser le développement urbain de cet axe stratégique.

Du fait de son positionnement, le secteur entourant l'avenue Jean Jaurès est soumis à une forte pression immobilière. Depuis quelques années de nombreuses opérations de constructions de logements ont été initiées sans cohérence d'ensemble. La ville souhaite pouvoir maîtriser et accompagner les mutations en développant une vision globale de l'évolution du secteur, permettant d'encadrer les futures opérations, offrant des logements confortables et des espaces publics qualitatifs favorisant les circulations piétonnes et cyclables ainsi que des espaces de rencontre (parvis, placettes et espaces verts).

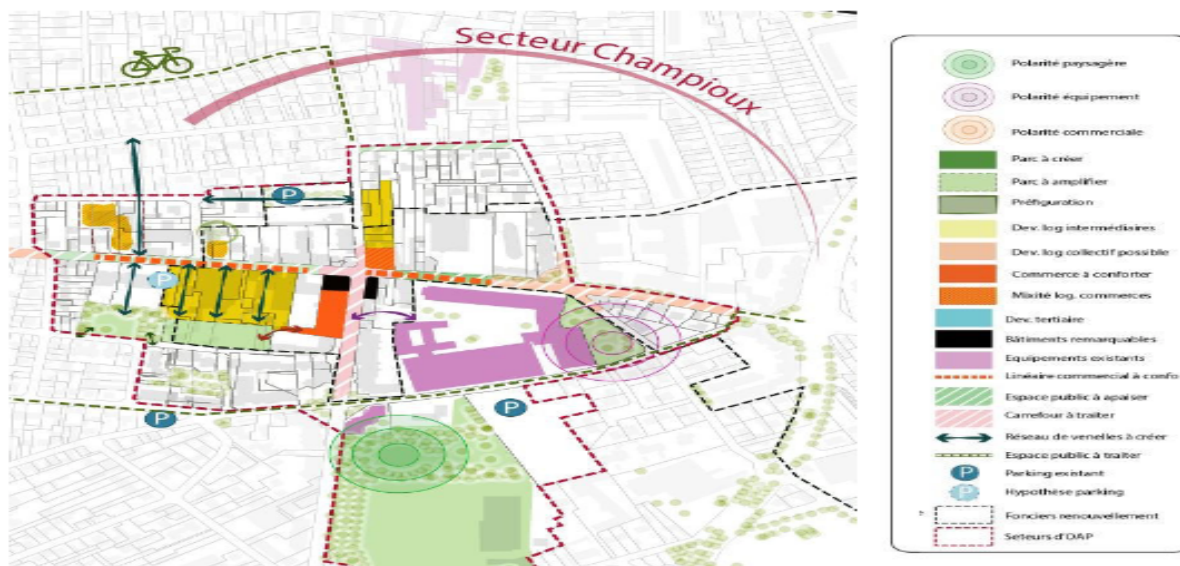
Situé à l'Ouest du territoire communal, le secteur d'OAP (multisites) s'étend aux abords de l'axe d'entrée de ville de l'avenue Jean Jaurès. Il se compose d'un tissu urbain mixte (logements, équipements, commerces et services associés). L'OAP concerne à la fois :

- Deux secteurs d'intensité urbaine : le secteur « entrée de ville » et le secteur « Champioux »,
- Six sous-secteurs situés en renouvellement urbain le long de l'avenue Jean Jaurès.

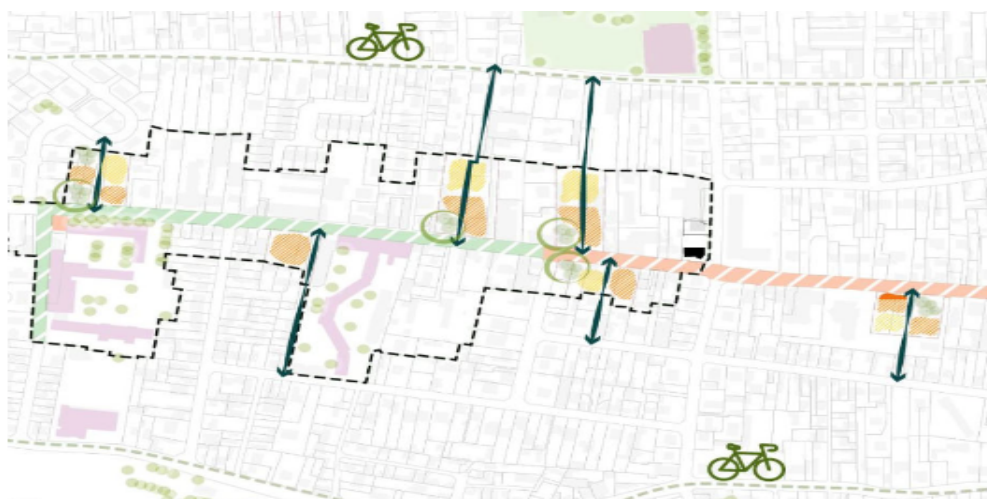


ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Pour compenser le manque d'espace vert et récréatif, il est envisagé de créer un parc paysager permettant de relier l'avenue Jean Jaurès et la rue des figuiers blancs. Aussi pour reconstituer le maillage viaire et éviter les fronts bâtis linéaires, un système de venelles est à recréer offrant des respirations paysagères et facilitant les circulations piétonnes à l'échelle du secteur.



Le secteur Champioux structuré autour du croisement de la rue du troupeau et de l'avenue Jean Jaurès est une polarité secondaire d'Argenteuil, qui s'appuie sur le marché « Les Champioux » et un fort niveau de commerces, d'équipements et de services. L'objectif poursuivi de cette OAP est de lier les différentes fonctionnalités du secteur : commerciales, équipements scolaires et publics et paysagères.



Secteur de « renouvellement urbain » (avenue Jean Jaurès)

Le secteur de renouvellement urbain le long de l'avenue Jean Jaurès correspond à six zones dans le diffus, dont la mutation est envisageable mais nécessite d'être encadrée. La définition de grands principes de composition urbaine doit permettre de garantir un développement cohérent à l'échelle de l'ensemble du périmètre et d'éviter la dispersion des opérations en dehors de secteurs d'intensité urbaine.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Dans un contexte où les pressions immobilières et foncières sont accrues, la commune souhaite, via ces nouvelles OAP, affirmer des principes d'aménagement contribuant à la qualité des futures opérations.

Selon l'Établissement public territorial, ce point de la modification n°12 s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD suivants :

- Jouer un plus grand rôle dans l'organisation de l'espace régional (Axe1 – objectif 1)
 - Favoriser le nouveau urbain et économique (Axe1 – objectif 2),
 - Préserver l'identité, la continuité et la mixité des tissus urbains (Axe2),
 - Retrouver la dimension fluviale de la ville (Axe3 – objectif 1),
 - Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe3 – objectif 2)
- *Thème 2 : Enrichissement et structuration de la protection du patrimoine architectural, urbain et écologique communal*

Les secteurs d'habitat individuel constituent l'un des fondements de la qualité du paysage urbain et participent de l'identité d'Argenteuil. Leur préservation doit permettre de garantir un équilibre entre quartiers denses, secteurs de renouvellement urbain et espace de respiration à l'échelle communale.

La modification n°12 a pour objectif de renforcer les outils réglementaires pour mettre en valeur la forme traditionnelle et historique des tissus pavillonnaires à la fois dans un contexte de tension des marchés immobilier et foncier mais également dans un mouvement de rénovation et modernisation progressif des pavillons avec l'arrivée de nouveaux ménages et une occupation familiale plus importante (*Cf. pièce jointe n°10 P43*).

La modification a pour objectif :

- D'enrichir et structurer l'annexe patrimoine,
- D'assurer la protection des cœurs d'Îlots au titre de l'article L151-23 du CU,
- De faire évoluer les annexes au règlement « cités jardin ».

▪ **Enrichissement et structuration de l'annexe patrimoine**

La commune a sur son territoire, par-delà le patrimoine protégé au titre des monuments historiques et des sites, des éléments de paysages, des édifices, des espaces naturels ou bâtis, qui contribuent à l'identité singulière de la commune et à la qualité de son cadre de vie et qui peuvent être identifiés et protégés.

La modification du P.L.U. vise à compléter l'annexe « patrimoine » par l'ajout de bâtiments à protéger, formant, dans de nombreux cas des ensembles bâtis cohérents. 62 nouvelles constructions ou ensembles sont ajoutés à la liste existante (plan annexe « Patrimoine à protéger » et dans l'annexe 8 du règlement).

La modification a pour objectif :

D'ajouter des éléments de patrimoine bâti au plan annexe « Patrimoine à protéger »,
De qualifier le patrimoine entre « élément de patrimoine bâti remarquable » et « ensemble urbain remarquable » (annexe 8 au règlement),
De modifier la liste des éléments de patrimoine (annexe 8 au règlement).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Au-delà du tissu pavillonnaire caractéristique d'Argenteuil, il s'agit également des constructions historiques qui font patrimoine que ce soit sous forme d'élément bâti ponctuel ou d'éléments bâtis formant un ensemble patrimonial.



Maison de Claude Monet 21 Bd Karl Marx



Boulevard Karl Marx, ensemble urbain remarquable

▪ Protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L151-23 du CU

A l'échelle d'Argenteuil, comme à l'échelle de l'agglomération parisienne, les enjeux de biodiversité et de continuités écologiques, désormais fondamentaux dans les politiques publiques sont rendus complexes.

Si la ville recense des espaces de nature importants, elle se caractérise toutefois par la faible végétalisation de certaines séquences des espaces publics, qui est palliée, en partie, par le végétal des espaces privés, majoritairement présents dans les tissus pavillonnaires, caractérisés par un enchaînement de petits îlots jardinés, qui composent une trame éco-paysagère, parfois peu perceptible depuis l'espace de la rue. Le maintien de ce réseau de jardins, assure une certaine perméabilité écologique. Au-delà des enjeux de biodiversité en ville, le végétal participe à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et à une meilleure infiltration des eaux de pluie dans les sols. La présente modification vise à préserver et renforcer les éléments constitutifs de la trame verte urbaine d'Argenteuil.



Villa de villégiature Bd Karl Marx



Îlot vert au cœur du centre-ville

La modification a pour objectif :
 D'identifier et de préserver un réseau d'espaces composant la trame verte urbaine au règlement graphique du P.L.U.,
 Définir des nouvelles dispositions à l'article 13 pour l'ensemble des zones concernées par l'identification au règlement graphique des cœurs d'îlots.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

▪ Évolutions des annexes au règlement « Cités jardin »

Argenteuil possède un habitat d'une grande diversité architecturale, témoin des différentes époques d'urbanisation qu'a connues la ville, les cités jardins et les cités ouvrières constituent un des patrimoines bâtis et urbains de la ville.

La modification n°12 du P.L.U. vise :

- A actualiser et à compléter les annexes réglementaires des cités-jardins d'Orgemont et des Marais en définition des évolutions bâties afin de maintenir et de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères tout en permettant l'évolution des constructions existantes, afin de répondre aux nouveaux modes d'habiter et aux nécessaires besoins d'évolutions d'une architecture édifiée dans les années 1930-1940.
- A reconnaître la valeur patrimoniale et architecturale de la cité ouvrière Lorraine-Dietrich par la définition d'un zonage dédié (UCI) et la conception d'une annexe « évolution du bâti » qui précise les possibilités d'évolution des habitations tout en conservant leur valeur patrimoniale et architecturale (Cf. pièce jointe n°15).



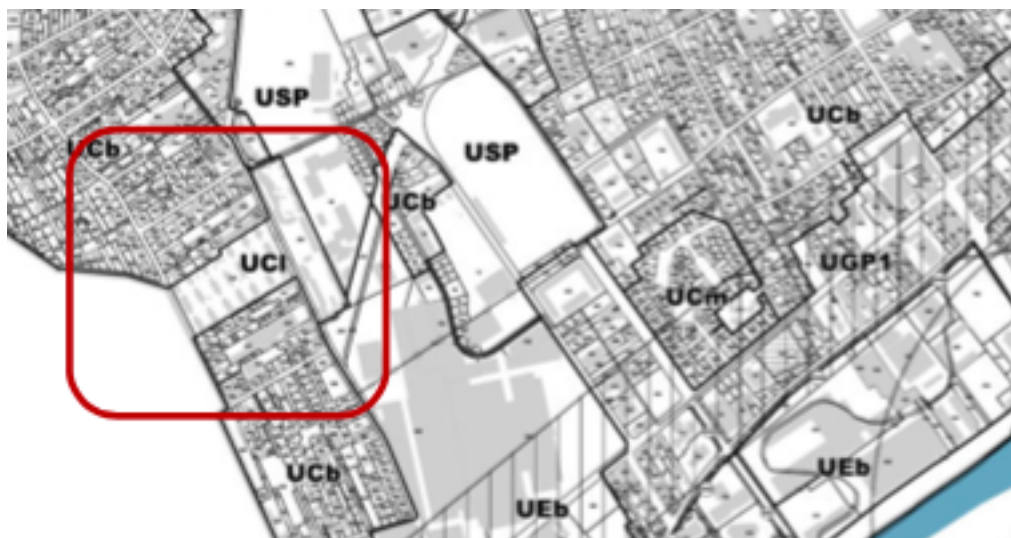
Cité jardins Lorraine-Dietrich



Cité-jardins d'Orgemont



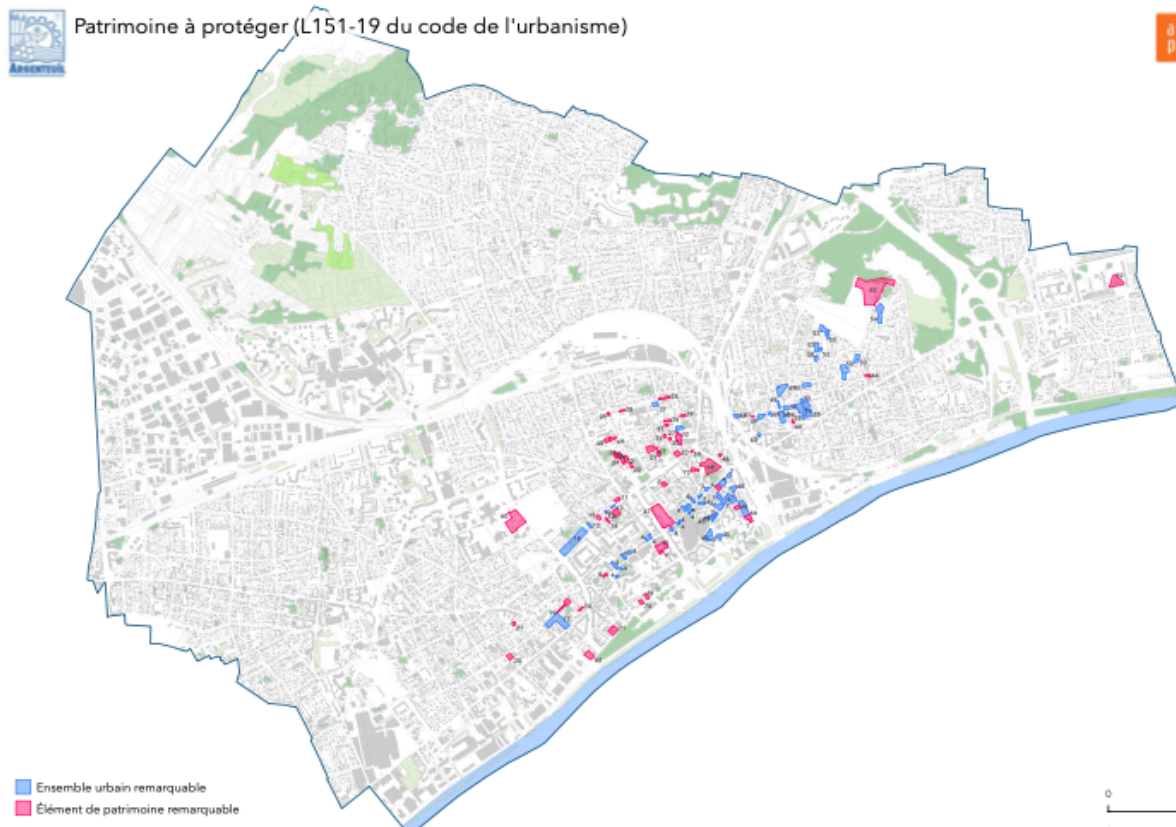
Cité jardins d'Orgemont



La présente modification s'inscrit pleinement, selon l'Établissement public territorial dans les objectifs du PADD suivants :

- Identité et qualité (Axe 3),
- Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe 3.2).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



○ *Thème 3 : Modifications des pièces écrites et graphiques du règlement*

■ *Création d'un secteur de plan de masse*

Dans une stratégie de renouvellement urbain et en cohérence avec l'OAP multisites Orgemont Est, la modification n°12 prévoit la création en zone urbaine, sur le secteur dit de la « butte Vachon » un secteur de plan de masse, qui fixe des règles spéciales de construction à l'aide d'une représentation graphique en trois dimensions (*Voir supra OAP « Orgemont Est » P14*).

La création de ce secteur de plan de masse permet à la ville d'Argenteuil de maîtriser en détail l'aménagement du site localisé en secteur pavillonnaire, mais aussi d'accompagner le renouvellement de cette séquence Est de la ville avec un renforcement de la trame écologique urbaine entre les buttes du Parisis et la Seine.

La modification vise le règlement graphique, le règlement écrit et, par voie de conséquence, le rapport de présentation. Il s'agit :

- D'inscrire un secteur de plan de masse sur le plan de zonage du P.L.U.
- D'indiquer au règlement écrit l'existence du secteur de plan de masse (*Cf. Pièce Jointe n°10 P126*).

Plan de zonage modifié (Secteur de plan de masse)

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



Plan de masse



- **Création d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**

Afin de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global aux abords de la Tangentielle ferroviaire, la modification n°12 prévoit la création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (PAPAG) pour une durée de 5ans après l'approbation *du P.L.U.*, pour ne pas compromettre les aménagements nécessaires à la réalisation future de la Tangentielle ferroviaire et de sa réouverture au trafic de passage. Il s'agit également de permettre une restructuration cohérente dans un secteur situé entre l'avenue de Stalingrad et à proximité de la gare ferroviaire. La création d'un PAPAG permet à la ville d'Argenteuil d'instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement globale sur cette séquence de la ville « Gare – avenue de Stalingrad » (*Voir supra OAP secteur « Gare » P10*).

La présente modification, selon l'Établissement public territorial, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD suivants :

- Affirmer Argenteuil comme un pôle régional (Axe 1.1),

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- Favoriser le renouveau urbain et économique (Axe 1.2).

La modification vise le règlement graphique, le règlement écrit et, par voie de conséquence, le rapport de présentation. Il s'agit :

- D'inscrire le périmètre du PAPAG sur le plan de zonage du P.L.U.
- D'indiquer au règlement écrit l'existence du PAPAG et les règles y afférentes (Cf. Pièce Jointe n°10 P142).

Plan de zonage modifié Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)



Quartier gare vers Orgemont



Quartier gare à requalifier après projet Tangentielle



Vers Av. de Stalingrad

▪ **Création d'un secteur en zone UAI (secteur Laugier)**

Afin de poursuivre le renouvellement urbain dans le centre-ville commerçant d'Argenteuil et répondre aux besoins en logements, la modification n°12 du P.L.U. prévoit la création d'un secteur UAI sur le secteur Laugier (voir *supra* OAP secteur « Laugier 2 » p11).

Situé à moins de 500 m de la gare d'Argenteuil, dans le centre-ville, le secteur Laugier2 s'inscrit rue Paul Vaillant Couturier (artère commerçante et historique de la commune), entre les rues Pierre Joly et Laugier. Dans la continuité d'opérations immobilières récentes ayant permis la création de nouveaux logements et l'aménagement d'une nouvelle artère (l'allée Théodrade), la définition d'une OAP vise à accompagner la finalisation de la dynamique de renouvellement urbain engagée dans le cœur de ville. Le secteur est aujourd'hui constitué en grande partie de maison bourg fin 18^{ème} / début 19^{ème} siècle très dégradées. La création de ce

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

secteur UA_i permet à la ville d'Argenteuil d'accompagner une intensification urbaine maîtrisée dans le centre-ville (65% de la superficie du terrain consacrée à l'emprise au sol des constructions, au lieu de 50% en zone UA).



Allée Théodrade (quartier Laugier 1)



Maison des suisses (quartier Laugier 1) Îlot vert dont l'ouverture favorisera la traversée du site Nord/Sud, axe structurant du projet

La présente modification, selon l'Établissement public territorial, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD suivants :

- Favoriser le renouveau urbain et économique (Axe 1.2),
- Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe 3.2).

La modification vise le règlement graphique, le règlement écrit et, par voie de conséquence, le rapport de présentation. Il s'agit :

- De définir un secteur UA_i sur le plan de zonage du P.L.U.,
- De compléter le règlement de la zone UA par des prescriptions spécifiques au secteur UA_i (Cf. Pièce Jointe n°10 P150).

Plan de zonage modifié (secteur en zone UA_i)



▪ ***Ajustement des limites entre zones UB et leurs abords***

La modification vise l'évolution de limites de zones dans deux secteurs de la commune : la rue du Repos et la rue Poirier Fourier / rue d'Ascq. Identifiés au P.L.U. en vigueur en zone UB correspondant aux principales zones d'habitat collectif construites après la seconde guerre mondiale, ils sont pourtant marqués par un caractère pavillonnaire. Le rapport de présentation du P.L.U. précise : « *la particularité de ces constructions et les projets de rénovation urbaine qui y sont envisagés justifient leur classement dans une zone spécifique. La zone UB se caractérise donc par une relative liberté d'implantation des constructions et par des hauteurs plus importantes.* »

La modification porte sur l'ajustement d'une incohérence entre zonage et occupation réelle.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Rue du Repos

Située au Nord du cimetière du centre, la rue du Repos s'inscrit à l'articulation entre tissus d'habitat collectif et d'habitat pavillonnaire. Le secteur concerné par la présente modification porte sur l'ensemble de maisons rue du Repos / rue de la solidarité.



Secteur de la rue du Repos (source : Géoportail)



Rue Poirier Fourier et rue d'Ascq

Située à proximité du Val d'Argenteuil, au nord du collège Eugénie Cotton et à l'Ouest de l'IUT de Cergy-Pontoise, le secteur concerné par la modification s'étend rue du Poirier Fourier et rue d'Ascq. Il abrite des constructions d'habitat individuel enserrées dans des ensembles d'habitat collectif.



Rue Poirier Fourier



Rue d'Ascq (source : Google maps)

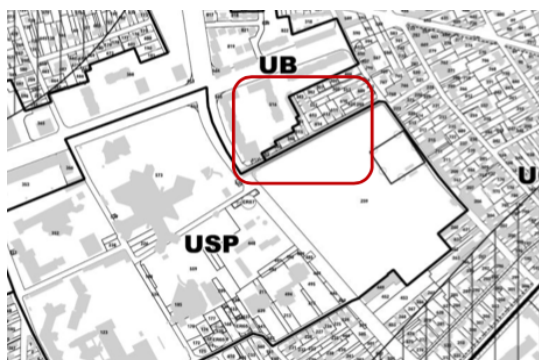
ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Secteur rue Poirier Fourier et rue d'Ascq (source : Géoportail)

La présente modification s'inscrit pleinement dans l'objectif du PADD suivant :

- Préserver l'identité, la continuité et la mixité des tissus urbains (Axe 2).

La modification vise le zonage. Il s'agit d'ajuster les limites de zone réglementaire. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (Cf. Pièce Jointe n°10 P162).



Rue du Repos (plan de zonage modifié de UB à UCa)



Rue du Poirier Fourier et Rue d'Ascq (plan de zonage modifié de UB à UCb)

▪ **Modification de zonage sur le secteur SIFRU - ORGEMONT OUEST**

La modification n°12 vise l'évolution des limites de zonage dans le secteur SIFRU – Orgemont Ouest. Identifié au P.L.U. en vigueur en zone UE correspondant au développement économique construites après la seconde guerre mondiale, le secteur est aujourd'hui une friche urbaine non valorisée. L'objectif de la modification de zonage répond à une volonté :

- D'étendre le parc de la butte d'Orgemont et de prolonger jusqu'à l'avenue de Stalingrad par un nouveau zonage NL ;
- De réaliser une opération urbaine qualitative en entrée de quartier par la redélimitation de la zone UB afin de permettre des opérations de constructions ponctuelles de logements individuels groupés, rue Clos des Moines et la construction d'un élément architectural signal (habitat, commerces et activités) en assurant un traitement qualitatif des franges paysagères du projet en lien avec le parc de la butte d'Orgemont et le paysage de l'avenue de Stalingrad.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

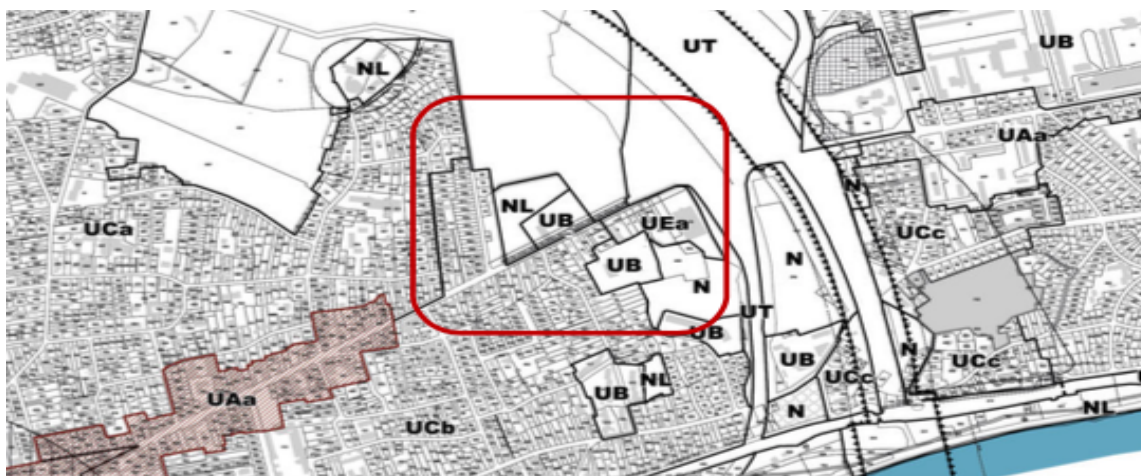
La modification de zonage s'inscrit en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Orgemont Ouest » (*Voir supra OAP secteur « Orgemont Ouest » P12*).

La présente modification s'inscrit pleinement, selon l'Établissement public territorial, dans les objectifs du PADD suivants :

- Préserver les grands équilibres du territoire (Axe 2.1),
- Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe 3.2).

La modification vise le zonage. Il s'agit d'ajuster les limites de zone réglementaire. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (*Cf. Pièce Jointe n°10 P171*).

Secteur SIFRU - Orgemont Ouest (Plan de zonage modifié)



▪ *Mise à jour des emplacements réservés*

Dans le cadre de la modification n°12, la ville d'Argenteuil a réalisé une actualisation des emplacements réservés. Il s'agit soit de supprimer au règlement graphique du P.L.U. des emplacements réservés réalisés ou qui ne sont plus d'actualité, soit de reporter de nouveaux emplacements réservés. L'actualisation porte sur des emplacements réservés, qui ont pour objet l'aménagement de voirie (élargissement, sécurisation, contre-allée) et la réalisation d'équipements publics.

La modification n°12 du P.L.U. porte sur :

- La suppression de 12 emplacements réservés : n°4, 5, 6, 23, 24, 25, 31, 42, 49, 50, 53 et 85.
- L'actualisation de l'emplacement réservé n°63 pour corriger une erreur de numérotation de parcelle.
- La création de 2 emplacements réservés pour l'aménagement :
 - L'aménagement d'un centre hospitalier (rue du Boucher) : ER n°87,
 - D'un espace public sur le pôle « gare » (rue des Charretiers) : ER n°88.

La présente modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD suivants :

- 3.2 « offrir aux habitants un environnement de qualité » (Axe 3.2)

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

La modification vise le zonage. Il s'agit d'actualiser les emplacements réservés au plan de zonage. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (Cf. *Pièce Jointe n°10 p177*).

▪ *Modification de l'article USP 2*

« La zone USP 2 est destinée à accueillir des constructions et des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Les trois zones USP sont situées dans la plaine d'Argenteuil (cimetière et centre horticole municipal), boulevard du Lieutenant-colonel Prudhon (centre hospitalier d'Argenteuil et cimetière de Calais) et dans le secteur Marais – Gounod (établissements scolaires et liés à l'enfance et équipements sportifs) » (Cf. *pièce jointe n°7 extrait du rapport de présentation du P.L.U. en vigueur*).

La modification vise à ajuster l'article 2 de la zone USP pour permettre la réalisation de construction à vocation de logements de fonction sur le site d'équipement à proximité.

Aujourd'hui, les habitations ne sont autorisées que sous conditions qu'elles soient nécessaires aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière que l'équipement.

Ces critères viennent limiter l'attractivité de certains équipements, notamment scolaires. Des échanges entre la Collectivité et le Conseil départemental ont permis de mettre en lumière la nécessité d'assouplir le règlement du P.L.U. afin, notamment, de promouvoir l'attractivité des équipements scolaires communaux en permettant l'accueil des personnes enseignantes dans ou à proximité des équipements.

La modification prévoit ainsi :

- D'une part de laisser la possibilité de réaliser des logements de fonctions en plus des logements liés à la surveillance et au gardiennage.
- D'autre part, de supprimer la condition imposant que l'habitation soit réalisée sur la même unité foncière que l'équipement.

La modification vise le règlement. Il s'agit d'ajuster l'article USP 2 relatif aux conditions pour les constructions d'habitation. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (Cf. *Pièce Jointe n°10 P195*).

▪ *Harmonisation des dispositions relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Zones UA, UB, UC, UE, UGP1, UGP2, UGP4)*

La modification n°12 vise, au sein des zones UA, UB, UC UE, UGP1, UGP2 et UGP4, à harmoniser les dispositions dérogatoires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Selon les zones et selon les articles, le règlement du P.L.U. en vigueur prévoit ou non des dispositions dérogatoires pour les CINASPIC. La modification vise à assurer, si ce n'est une recherche de cohérence globale, une harmonisation de traitement des CINASPIC.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

La présente modification s'inscrit, selon l'Établissement public territorial, pleinement dans les objectifs du PADD suivants :

- Favoriser le renouveau urbain et économique (Axe 1.2),
- Conforter les grands équilibres territoriaux (Axe 2.1),
- Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe 3.2).

La modification vise le règlement écrit. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (Cf. Pièce Jointe n°10 P199).

▪ *Précisions et harmonisation réglementaires concernant l'article 1 – occupation et utilisations du sol interdites*

La modification n°12 vise à préciser l'article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites afin de préciser les prescriptions concernant le stockage.

La modification de l'article 1 porte sur les zones :

- Urbaines : UA, UB, UC, UGP1, UGP2, UGP3, UGP4, UVA,
- À urbaniser : AUB,
- Agricoles : A, Aj,
- Naturelles : N, NL

La présente modification s'inscrit pleinement, selon l'Établissement public territorial, dans les objectifs du PADD suivants :

- Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe 3.2)

La modification vise le règlement écrit. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (Cf. Pièce Jointe n°10 P205).

▪ *Ajustements divers liés à la nécessité de préciser et de clarifier les dispositions réglementaires.*

La modification n°12 vise à ajuster ponctuellement des dispositions réglementaires, qui comportent des difficultés d'application. Les modifications doivent permettre de clarifier l'application des règles.

Les modifications du règlement écrit intéressent notamment :

- La zone UA aux articles 6 et 7,
- La zone UC aux articles 6, 7 et 8 notamment pour les constructions ne respectant pas certaines règles et pour adaptations / dérogations pour des motifs architecturaux et urbains.
- La zone UE à l'article 12 pour préciser que certaines dispositions concernent uniquement les constructions à vocation d'habitation.

La présente modification s'inscrit pleinement, selon l'Établissement public territorial, dans les objectifs du PADD suivants :

- Offrir aux habitants un environnement de qualité (Axe 3.2)

La modification vise les articles UA6 et UA7, UC7 et UC8, UE12. Le rapport de présentation est en outre modifié en conséquence (Cf. Pièce Jointe n°10 P227).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

1g Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête (*Cf. pièces jointes n°1 à 21bis*) portant sur le projet de modification N°12 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argenteuil comprend :

Dossier d'enquête publique

1. Arrêté d'organisation n°2023 /043 du 25 mai 2023 (*Pièce pointe n°3*),
2. Note de présentation selon les dispositions de l'art. R123-8 3° du code de l'Env. (*Pièce pointe n°5*),
3. Résumé non technique (*Pièce pointe n°6 P6 à 9*),
4. Avis d'enquête (*Pièces pointes n°18 & suiv.*),
5. Justificatifs de publicité (*Pièces pointes n°17 & suiv.*),
6. Bilan de la concertation définie à l'article L103-2 b) (code de l'Urba.) et L121-16 (Code de l'Env.) (*Cf. pièce jointe n°16*),
7. Rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique (*Cf. pièce jointe n°6*),
8. Avis délibéré de l'Autorité environnementale (MRAe) (*Pièces jointes n°2 & 19*),
9. Avis émis par les PPA (*Pièce pointe n°21 & 21 bis*),
10. Registres d'enquête publique (*Pièces pointes n°22 & 22bis*).

Dossier modificatif du P.L.U.

Pièce 0 – arrêté n°2022/40 en date du 10 mars 2022 de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine engageant la procédure de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil (*Cf. pièce jointe n°1*).

Pièce 1 – Documents initiaux et modifiés du P.L.U. :

- Pièce 1.1** : Rapport de présentation initial (*Cf. pièce jointe n°7*),
- Pièce 1.2** : Rapport de présentation modifié (*Cf. pièce jointe n°8*),
- Pièce 1.3** : Complément au rapport de présentation relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°12 (*Cf. pièce jointe n°10*),
- Pièce 1.4** : Les projets d'orientation d'aménagement programmé (*Cf. pièce jointe n°11*),
- Pièce 1.5** : Le règlement modifié du P.L.U. d'Argenteuil (*Cf. pièce jointe n°9*),
- Pièce 1.6** : Le Plan de zonage en vigueur (*Cf. pièce jointe n°12*),
- Pièce 1.7** : Le Plan de zonage modifié (*Cf. pièce jointe n°13*),
- Pièce 1.8** : Le Plan annexe « Patrimoine » (*Cf. pièce jointe n°14*),
- Pièce 1.9** : Les annexes évolutions Cités-Jardins Marais, Orgemont et Lorraine-Dietrich (*Cf. pièce jointe n°15*).

Il est précisé que l'ensemble du P.L.U. initial était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ainsi la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la législation (*article L153-47 du code de l'urbanisme*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2a. Lancement de l'enquête

Par décision N°E23000029 /95 du 28 avril 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie d'Argenteuil (*Cf. pièce jointe n°4*).

Par **arrêté n°2023/043** en date du 25 mai 2023, Monsieur le Président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification N°12 du P.L.U. d'Argenteuil (*Cf. pièce jointe n°3*).

2b. Publicité de l'enquête

○ Parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de Publilégal et à la demande de la mairie d'Argenteuil dans deux journaux :

- Le 29 mai 2023 dans « le Parisien » Edition 92
- Le 30 mai 2023 dans « Les Échos »
- Le 31 mai 2023 dans « le Parisien » Edition 95

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 19 juin 2023 dans « Le Parisien » Edition 92
- Le 19 juin 2023 dans « le Parisien » Edition 95
- Le 19 juin 2023 dans « Les Échos »

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (*Cf. pièces jointes n°17 & suiv.*).

○ Affichages légaux

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune d'Argenteuil et ce jusqu'à la fin de l'enquête dans les délais prescrits (*Cf. pièce jointe n°18*).

Les services de la municipalité m'ont informé que l'affiche figurait bien sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune d'Argenteuil, dont un procès-verbal de constat a été dressé par la police municipale (*Cf. pièce jointe n°18bis*).

J'ai pu personnellement vérifier le 2 juin 2023 la réalité de cet affichage sur certains panneaux administratifs près du quartier de la Gare, puis lors de mes venues pour les permanences sur les panneaux administratifs de l'Hôtel de ville d'Argenteuil.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil



Affichage Gare 2023 06 02 Modèle A2 réglementaire

○ Autres mesures de publicité ou d'information

D'autres moyens de publicité (Cf. pièce jointe n°18ter) ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Panneaux lumineux à messages variables implanté dans la ville,
- Sur le site internet de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine (EPT) : <https://www.bouclenorddeSeine.fr/2023/05/31/enquete-publique-relative-a-la-modification-n-du-plu-de-la-commune-dargenteuil/>, l'avis de l'enquête dans la rubrique « actualités » avec les dates des permanences du commissaire-enquêteur, les horaires de consultation du dossier au siège de l'EPT, qu'il était possible de télécharger également sur le site.
- Sur le site internet de la ville d'Argenteuil (<https://www.argenteuil.fr/actualites/enquete-publique-concertation>), l'avis de l'enquête avec les dates de l'enquête, les horaires de consultation du dossier en mairie et les dates de permanence du Commissaire enquêteur, ainsi que les pièces du dossier d'enquête qu'il était possible de télécharger.
- N°48 du journal municipal « Ma ville » de juin 2023 : annonce de l'enquête publique et des dates de permanences du Commissaire enquêteur.

Ainsi, je peux constater que non seulement la municipalité d'Argenteuil a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relative à la modification n°12 du P.L.U. de la commune, mais a contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Argenteuillaise et Argenteuillais soient informés de la tenue de cette enquête.

2c Préparation de l'enquête

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai été reçu en mairie d'Argenteuil le 15 mai 2023 par Madame Sophie KOCH, cheffe du service planification et études urbaines à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement durable de la ville.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Au cours de cette réunion, ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur.

Il m'avait déjà été fait une présentation générale du projet de modification n°12 du P.L.U. en mai 2022, avant qu'il ne soit décidé par l'EPT de reporter l'enquête publique, en raison de la demande de la MR Ae, par décision n°DKIF-2022-089 du 16/06/2022, de soumettre la modification n°12 du P.L.U. à évaluation environnementale.

Madame Magalie TURCHI, cheffe de projet en 2022 m'avait également guidée pour une visite « découverte » en centre-ville le 14 juin 2022, notamment sur certains des sites, faisant l'objet de la modification n°12 du P.L.U.

Personnellement, à l'issue de ma rencontre avec Mme KOCH, le 15 mai 2023, je me suis rendu sur le site de l'OAP Orgemont Ouest (secteur SIFRU) et sur le site d'Orgemont Est (Secteur Joliot-Curie).

Courant mai, j'ai pu également apporter mes commentaires et suggestions sur l'arrêté d'organisation, l'avis de publicité et l'affichage réglementaire.

2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus

Mme KOCH et M. FREYNET m'ont accueilli, lors de chaque permanence et ont répondu régulièrement à mes questions.

Le 5 juillet 2023, M. le Maire d'Argenteuil, Georges MOTHRON a souhaité me rencontrer pour s'assurer du bon déroulement de l'enquête et me faire part notamment de l'intérêt qu'il portait à sa ville. En tant qu'ancien argenteuillais, il a évoqué son passé maraîcher et viticole et sa richesse patrimoniale, qu'il convenait de préserver. Il était accompagné de Mme Camille GICQUEL, adjointe au maire déléguée à l'urbanisme, à l'aménagement et aux projets urbains, ainsi que de M. Jérôme FREYNET, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement durable.

Étant en période d'enquête, je me suis abstenu de porter un jugement sur le fond, mais j'ai simplement évoqué les conditions d'accueil (*voir infra P36*), qui s'étaient toutefois améliorées dès la deuxième permanence, s'agissant de la salle mise à disposition et de la confidentialité due au public. Par contre j'ai fait part de mon souhait d'avoir une personne, qui assure l'accueil du public, afin que je ne puisse pas avoir à le faire, en même temps que mes entretiens.

S'agissant de l'information du public et de sa faible participation depuis le début de l'enquête, je me suis interrogé sur la publicité faite autour de cette modification n°12, qui certes a été respectée sur le plan réglementaire, mais qui était peu visible sur le site de la ville et reléguée à un entrefilet en dernière page sur le magazine municipal de juin 2023.

2e Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du lundi 19 juin 2023 à 9h00 au jeudi 20 juillet 2023 à 17h00, soit pendant 32 jours consécutifs.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Le siège de l'enquête était fixé à l'Établissement public territorial (EPT) Boucle Nord de Seine, sis au 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête (*Cf. pièces jointes n°1 à 21bis*) et des registres d'enquête (*Cf. pièces jointes n°22 & 22bis*), étaient mis à disposition du public :

- Au format papier

- Au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine, 1 bis rue de la Paix à Gennevilliers, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h45 (excepté le lundi 19 juin, date de l'ouverture de l'enquête publique à 9h00 et le jeudi 20 juillet, date de la clôture de l'enquête publique à 17h00) et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00. Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur y était à disposition ;
- A la mairie d'Argenteuil, 12-14 Bd Léon Feix, au service du Droit des sols, les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (excepté le lundi 19 juin, date de l'ouverture de l'enquête publique à 9h00), le jeudi de 11h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 8h30 à 12h00 (sauf le 15 juillet 2023 où la mairie était exceptionnellement fermée). Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, y était déposé.

- En format numérique

- Sur les sites internet de la commune d'Argenteuil (www.argenteuil.fr) et de l'EPT Boucle Nord de Seine (www.bouclenorddeseine.fr).
- Un registre dématérialisé était mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : (<https://www.registre-numerique.fr/modif12-plu-argenteuil>). Celui-ci a été ouvert et fermé dans les mêmes conditions que les registres d'enquête au format papier, à savoir du lundi 19 juin 2023 à 9h00 au jeudi 20 juillet 2023 à 17h00. Le public pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition.

Une tablette numérique était également mise à disposition du public à la Mairie d'Argenteuil.

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête, 1 bis rue de la Paix, 92 230 Gennevilliers.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations adressées par courrier postal pouvaient être consultées sur le registre dématérialisé, ainsi que les observations exprimées sur les registres « papier ». Ils étaient consultables depuis les sites internet de la commune d'Argenteuil (www.argenteuil.fr) et de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil
(www.bouclenorddeseine.fr) en se connectant au registre dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/modif12-plu-argenteuil>).

Malheureusement toutes les observations des registres « papier » n'ont pu être mises en ligne avant la fin de l'enquête et n'ont donc pas été vues par le public.

Toute personne pouvait également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.

Un bureau d'accueil a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, afin de consulter le dossier d'enquête publique et de faire part de ses éventuelles observations. S'agissant du siège de l'enquête à l'EPT Boucle Nord de Seine, je n'ai pas pu vérifier les conditions d'accueil, mais un dossier et un registre avaient été également mis à disposition.

En cours d'enquête, j'ai pu vérifier personnellement le bon fonctionnement du registre dématérialisé sur l'adresse dédiée. Il a été mis en place avec un quart d'heure de retard au démarrage de l'enquête publique.

Mme KOCH ou Mme SPANGENBERG remplissait chaque jour le registre d'enquête, qui se trouvait au bureau d'accueil, près du service du Droit des sols de la Mairie, avec l'ensemble du dossier d'enquête. S'agissant du registre d'enquête mis à disposition au siège de l'enquête publique à l'Établissement public Boucle Nord de Seine, celui était contrôlé une fois par semaine.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, lors de la 1^{ère} permanence dans un bureau du rez-de-chaussée, à proximité du service du Droit des sols de la mairie, puis dans la salle du Conseil municipal au cours des quatre autres permanences :

Date	Jour	Lieu	Horaires
19 juin 2023	Lundi	Mairie (<i>bureau d'accueil Rdc</i>)	De 9h00 à 12h00
29 juin 2023	Jeudi	Mairie (<i>salle du Conseil municipal</i>)	De 14h00 à 17h00
8 juillet 2023	Samedi	Mairie (<i>salle du Conseil municipal</i>)	De 09h00 à 12h00
12 juillet 2023	Mercredi	Mairie (<i>salle du Conseil municipal</i>)	De 14h00 à 17h00
20 juillet 2023	Jeudi	Mairie (<i>salle du Conseil municipal</i>)	De 14h00 à 17h00

Les bureaux étaient aisément accessibles, y compris aux PMR.

Cependant, il est à noter que le bureau mis à disposition, près du service de l'application du droit des sols au rez-de-chaussée, lors de la 1^{ère} permanence, était particulièrement exigü et pouvait difficilement accueillir plusieurs personnes. Il était très difficile de consulter les documents, durant la permanence. De plus la confidentialité n'était pas garantie, dans la mesure où un auvent séparait le service d'application du droit des sols de ce bureau. L'association accueillie, durant cette 1^{ère} permanence en a fait la remarque et s'est exprimée auprès de la

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

représentante de la municipalité pour demander une autre salle. Mme KOCH, représentante de la municipalité s'est engagée à en faire part à sa hiérarchie, pour trouver une solution, lors des prochaines permanences.

2f Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident majeur. On peut regretter toutefois que l'accueil des personnes n'ait pas véritablement été assuré par les services de la mairie, durant les permanences, excepté lors de la 3^{ème} permanence où M. FREYNET s'en était chargé.

Cela aurait permis de mieux canaliser le public pour assurer des entretiens sereins et respectueux de chacun. D'autant, que la présence à chaque permanence d'un ou plusieurs représentants d'un comité de défense du patrimoine argenteuillais a souvent monopolisé la parole, ne facilitant pas ainsi l'expression d'autres concitoyens.

J'ai dû mettre de l'ordre pour entendre chaque visiteur et parfois m'isoler dans la salle du conseil pour permettre à certains de pouvoir s'exprimer de manière plus confidentielle, selon leur souhait.

2g Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le jeudi 20 juillet à 17h00.

Il a fallu attendre le retour de l'appariteur du siège de l'établissement public territorial, pour me remettre, à la fois le registre « papier » et un courrier, qui m'avait été adressé en recommandé.

J'ai donc procédé à la clôture des 3 registres « papier » et le dossier d'enquête a été laissé à la disposition de la commune. Un message m'a été adressé par les services de PUBLILEGAL pour m'annoncer la fermeture du registre dématérialisé à 17h00. J'ai pu le vérifier personnellement, en constatant qu'aucune observation n'était visible.

2h Examen de la procédure d'enquête

L'ensemble de ce dossier a été correctement traité au regard du respect de la législation en vigueur, notamment dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation n°2023 /043 du 25 mai 2023, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela reste du ressort du tribunal administratif compétent.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DU DOSSIER

3a. Recueil des observations du public, des personnes publiques associées

Cette enquête a présenté un certain intérêt auprès des Argenteuillais(es), puisque 44 concitoyens se sont déplacés à l'Hôtel de ville, dont 25 personnes ont formulé des observations sur les 2 registres mis à disposition à la mairie. Par contre aucune personne n'a formulé d'observation sur le registre mis à disposition à l'EPT Boucle Nord de Seine.

Un certain nombre de ces personnes était des représentants d'associations de quartier ou de défense du patrimoine architectural ou de l'environnement ; tels que le comité Jean Vilar, l'association de protection et de sauvegarde de la butte d'Orgemont, le collectif d'habitants de la rue Lamartine et de l'avenue de Verdun, etc...

Par ailleurs, 93 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (84 e-contributions et 9 courriels), ainsi que 2 courriers par voie postale. Le commissaire-enquêteur a été amené à formuler, 2 réponses et a transmis 2 questions au maître d'ouvrage, durant l'enquête publique, à la demande des contributeurs.

Sur le registre dématérialisé 623 visites ont été effectuées par 300 visiteurs. Il y a eu 297 téléchargements de documents et 157 visualisations seulement.

Ci-après le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions.

SUPPORT	DURANT L'ENQUETE	HORS DELAI
Registre dématérialisé	84	1
Envoi par e-mail	9	
Registres Papier	25	
Courrier remis au commissaire enquêteur	2	
Pétition	0	
TOTAL CONTRIBUTIONS	120	1

Le tableau de dépouillement (14 feuillets) joint en annexe au procès-verbal (*Cf. pièce jointe n°24*) relate l'ensemble des remarques formulées sur les registres y afférents. Il n'a pas été repris les messages, qui avaient été transmis à deux reprises par un même contributeur.

Un compte-rendu, extrait du registre dématérialisé tenu par PUBLILEGAL reprend l'ensemble des contributions avec les pièces jointes (*Cf. pièce jointe n°22bis*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

3b. Communication des observations au représentant de la maîtrise d'ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies, ainsi que celles émises par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et par les personnes publiques associées (PPA) (*Cf. pièce jointe n°23*).

Ce procès-verbal a été remis, en mains propres le 31 juillet 2023, à M. Patrick LEMOINE, Directeur général des services de la ville d'Argenteuil, représentant le maître d'ouvrage. Il a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

La réunion s'est tenue, en présence de Mme Lucie SPANGENBERG, cheffe de projet planification urbaine à la direction générale de l'urbanisme et du développement durable.

Le commissaire enquêteur a dressé le bilan de l'enquête et commenté les différents thèmes synthétisant les contributions apportées par le public. Il a fait part de ses remarques et interrogations sur chacun des thèmes développés, relatant ses propres observations ainsi que celles des personnes publiques associées.

Il a été ensuite convenu du planning du rendu du mémoire en réponse de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement et du rapport du commissaire enquêteur.

A cet égard et conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, qui précise que le dépassement du délai de 30 jours après la fin de l'enquête « ...peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable de projet... », il a été convenu que le mémoire en réponse sera rendu au-delà du délai de quinze jours, initialement prévu, du fait de la période estivale et que le commissaire enquêteur remettra son rapport et son avis motivé le 8 septembre prochain au maître d'ouvrage (Cet accord a été confirmé par courrier du 16 août 2023 par le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine) (*Cf. Pièce Jointe n°25*).

Par courrier du 28 août 2023, reçu par courriel le 28 août 2023, puis par courrier postal, le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. (*Cf. Pièce Jointe n°26*).

Il convient de souligner le soin pris par le représentant de la maîtrise d'ouvrage à répondre à chacune des thématiques des observations du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, pour justifier les prises de position et les choix opérés par l'établissement public territorial dans son projet de modification n°12 du P.L.U.

En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis, dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement les modifications éventuelles opérées ultérieurement par l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine chargé d'approuver la modification n°12 du plan local d'urbanisme de la commune d'Argenteuil.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

3c. Analyse des observations du public○ *Récapitulatif des observations*

La synthèse des « idées principales » de l'ensemble des contributions (observations, courriers, courriels) est faite sous forme de tableaux en annexe du procès-verbal. (Cf. pièce jointe n°24)

Le dépouillement a conduit à les classer selon les thématiques principales suivantes :

- Observations générales sur le projet de modification n°12 du P.L.U.
- Règlement et zonage (Zones UGP3, UAi...)
- Préservation du patrimoine naturel et bâti
- Les orientations d'aménagement et de programmation, les OAP sectorielles Orgemont Ouest (SIFRU), Orgemont Est (Joliot-Curie, la butte Vachon), Multisites Jean Jaurès, le cœur de ville avec le quartier Gare et Allemane...
- Biodiversité et espaces paysager protégés
- Le facteur risque et la santé publique
- Les mobilités douces
- Le logement

Sur l'ensemble des contributions formulées par le public, on observe 193 remarques, contestations voire suggestions que l'on répartit de la manière suivante :

THEMATIQUES	OBSERVATIONS
Observation générale	7
Préservation du patrimoine naturel et bâti	44
OAP Orgemont Ouest (secteur SIFRU)	64
OAP Orgemont Est (Joliot-Curie)	4
OAP Orgemont Est (La butte Vachon)	1
OAP Multisites Jean Jaurès	1
Cœur de ville (OAP Gare et Allemane)	1
Mobilité douce	17
Risque (santé publique)	6
Logement	2
Règlement et zonage (secteur UGP3)	24
Règlement et zonage (Espace paysager protégé)	21
Règlement et zonage (secteur UAi)	1
TOTAL DES OBSERVATIONS	193

○ *Analyse des thématiques des observations du public*

Beaucoup de remarques, émises oralement lors des permanences et par écrit sur les deux registres (papier et dématérialisé) sont relativement similaires, d'ailleurs certaines personnes, qui sont venues aux permanences, ont par la suite laissé un message, voire plusieurs sur le registre dématérialisé.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Il est à noter, pour l'essentiel, que l'OAP Orgemont Ouest (secteur SIFRU) a beaucoup mobilisé les habitants de ce quartier (64 observations), notamment ceux du quartier d'Orgemont, dont le groupement de défense de la butte d'Orgemont (4 associations et collectifs), qui a déposé le résultat d'un sondage, comportant 421 votes, produit en 2022, lequel résume assez bien les remarques formulées.

Le second point, qui a suscité un certain nombre de réactions, concerne la préservation du patrimoine naturel et bâti. Le public a réagi à la liste des éléments du patrimoine (annexe 8 du règlement). Il a essentiellement fait part de ses craintes que certains éléments patrimoniaux, ne figurant pas sur cette liste, ne soient pas préservés à l'avenir. Ils se sont étonnés, qu'il s'agissait essentiellement de bâtiments privés, alors que bon nombre de bâtiments publics devraient également faire l'objet d'une attention particulière.

Parmi les pavillons remarquables recensés par le public, le 5bis rue des Bûchettes et de son parc, a fait l'objet de beaucoup de remarques, notamment des habitants du quartier, en raison de son intérêt architectural et de la biodiversité, qui se trouve dans le parc.

Toutes les questions démontrent tout l'intérêt qui est porté par les Argenteuillais(es) à la situation et à l'évolution du territoire communal de la ville d'Argenteuil, à son caractère et à son environnement. L'une des préoccupations majeures concerne le réchauffement climatique et la densité de la ville. Il ressort de ce point de vue, une incompréhension, quant à la volonté de la municipalité de densifier encore davantage. A titre d'exemple et bien que ce point ne soit pas directement concerné par la présente modification n°12, un certain nombre de concitoyens (21 observations, voire plus indirectement) se sont inquiétés du futur projet d'aménagement de l'Île Héloïse, que d'aucuns qualifient de « *projet hors du temps* », alors que le parc constitue non seulement un poumon vert du centre-ville (86 arbres centenaires) mais également un véritable témoignage de l'époque impressionniste.

Ci-après, j'ai procédé au classement des différentes thématiques par trois grands titres :

- Titre 1 : Perspectives du P.L.U. et sa déclinaison sur le plan réglementaire
- Titre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Titre 3 : Une modification du plan local d'urbanisme inscrite sous le signe de la biodiversité et de la préservation du patrimoine naturel et architectural

Dans ce cadre, j'ai repris les différentes questions posées, lors de l'établissement du procès-verbal et les réponses, qui ont été apportées par le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse transmis par courriel en date du 28 août 2023 (Cf. *pièce jointe n°26*). Les éléments de réponse sont intégrés en *italique et en bleu* à la suite de chaque question, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

Titre 1 : Perspectives du P.L.U. et sa déclinaison sur le plan réglementaire

- Observations générales sur le projet de révision du P.L.U.

- 1) - Quels sont les éléments, que vous pourrez apporter pour permettre au lecteur de mieux appréhender l'ensemble de la modification n°12 et en

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

particulier une carte d'ensemble, représentant les secteurs analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Pour faciliter la compréhension du contenu du projet de modification n°12 du PLU d'Argenteuil, il est proposé de compléter la notice « Complément au rapport de présentation relatif au projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme » en ajoutant une cartographie en introduction. Ce document doit permettre de représenter l'ensemble des modifications et les secteurs concernés et in fine d'offrir une vision globale et synthétique de la procédure engagée.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte du complément apporté à la notice.

- 2) – Le projet de modification n°12 prévoit, notamment au travers des 6 orientations d'aménagement programmées de densifier dans des zones déjà urbanisées, mais également sur des espaces verts, sensibles à la biodiversité, bien qu'identifiés en zone U (Par exemple : secteur UGP3 ; zone de grand projet Île Héloïse, secteur UEa ; secteur d'activité économique, friche dite « SIFRU »). Avez-vous prévu de compenser ces secteurs pourvus d'arbres parfois centenaires, pour garantir aux habitants des îlots de fraîcheur ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La procédure de modification n°12 d'Argenteuil a pour ambition de maîtriser la densification urbaine afin de préserver l'identité patrimoniale et paysagère du territoire. C'est pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été élaborées notamment en traduisant la volonté de développer la présence de la nature en ville dans les secteurs déjà urbanisés et en favorisant les déplacements en mode actif.

De plus, le projet de modification inclut la protection de certains cœurs d'îlots verts pour à la fois limiter l'artificialisation des sols, garantir la présence d'espaces de pleine terre et renforcer la trame verte du territoire. Pour les exemples donnés, la zone UGP3 a été créée en 2017 à travers une procédure de modification du PLU ayant fait l'objet d'une enquête publique. De ce fait, la présente procédure ne concerne pas ce secteur. Il en est de même pour le secteur UEa qui ne fait pas l'objet d'évolution réglementaire. Il est envisagé de maintenir ce zonage et règlement à l'adresse n°157 avenue de Stalingrad à la suite de la recommandation de l'Autorité environnementale (cf. réponse à l'observation n°11).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par le maître d'ouvrage. Il comprend que la réponse apportée souligne une fin de non-recevoir, mais aux yeux des habitants, il s'agit bien de cœurs d'îlots verts en zone U, qui auraient pu justifier un changement de zonage.

- 3) – S'agissant du manque d'ambition écologique avancé par certains habitants, pourriez-vous indiquer les mesures, qui affichent une réelle volonté de lutter

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

contre l'artificialisation des sols, y compris dans des quartiers déjà très denses et qui permettra de réduire de manière significative les îlots de chaleur, par exemple ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le projet de modification n°12 du PLU, en conformité avec la loi solidarité et de renouvellement urbain (SRU, 13 décembre 2000) et la démarche zéro artificialisation nette (ZAN, mo « Climat et résilience », 22 août 2021), poursuit la volonté de limiter et de contenir l'étalement urbain. L'enjeu est de développer des règles et des principes d'aménagement afin de maîtriser le développement urbain en construisant la ville sur la ville tout en préservant la qualité urbaine, patrimoniale et paysagère des quartiers et du territoire argenteuillais dans son ensemble.

Au moyen de deux outils : la protection de certains cœurs d'îlots verts et la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), la procédure actuellement en cours a pour objectifs de :

- préserver les espaces plantés sur des parcelles privées pour garantir une trame verte,*
- maîtriser l'urbanisation et l'artificialisation des sols,*
- maîtriser la densification permise par le règlement du PLU en vigueur.*

A proximité de l'avenue de Stalingrad, la prescription d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) permettra également d'accompagner les évolutions du tissu urbain.

Indépendamment de la procédure de modification du PLU en cours la Ville a mis en place des documents cadres dont la Charte des espaces urbains (2020) et la Charte de la construction durable (2021) qui ont pour objectifs principaux de traduire les grands principes d'aménagement des espaces publics et de développement de projets immobiliers respectant le patrimoine architectural et paysager d'Argenteuil.

Par ailleurs, les principes inscrits dans le projet de modification n°12 anticipent la rédaction du futur PLU du territoire Boucle Nord de Seine. Ils sont cohérents avec les enjeux du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris et ceux du futur Schéma directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-e).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, notamment au regard du respect des dispositions législatives et des documents supra-communaux, en vigueur et à venir, dans le souci, notamment de maîtriser l'urbanisation et l'artificialisation des sols. Il salue également la mise en place de documents cadres, qui ont pour objectifs principaux de traduire les grands principes d'aménagement des espaces publics et de développement de projets immobiliers, respectant le patrimoine architectural et paysager de la ville.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- 4) – Dans les orientations du PADD, vous ambitionnez de retrouver la dimension fluviale de la ville et offrir aux habitants un environnement de qualité. En quoi la modification n°12 apporte une réponse aux ambitions partagées, voire plutôt aux attentes des argenteuillais ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le projet de modification n°12 du PLU d'Argenteuil doit être cohérent avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU d'Argenteuil en vigueur (PADD). Bien que cette orientation générale du PADD ne soit pas directement traitée par la procédure modification n°12, celle-ci participe cependant à l'ambition générale et partagée de retrouver la dimension fluviale du territoire à la Seine notamment à travers :

- *la mise en place d'une OAP « pôle Gare » qui définit des principes d'aménagement pour notamment désenclaver la zone d'activité et la relier au centre-ville, au quartier d'Orgemont et à la Seine (création d'un nouveau parvis, ouverture sur la RD 311, préservation de vues...).*
- *la mise en place d'un plan masse « Butte Vachon » obligeant le futur opérateur à créer une sente piétonne et une trame paysagère en continuité avec la trame verte qui descend jusqu'à la Seine.*
- *la préservation de cœurs d'îlots verts qui permet le renforcement de la trame verte du territoire afin de créer des continuités écologiques et paysagères des coteaux jusqu'au fleuve.*

Par ailleurs, la reconquête des berges de Seine sera également traitée dans le futur Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours de l'élaboration par l'EPT Boucle Nord de Seine. L'axe 1 du PADD qui a été débattu en Conseil de territoire du 22 juin 2023 « Un territoire d'équilibres et riche de ses diversités » affiche la volonté de valoriser la Seine et d'assurer une renaturation de ses berges. Cet enjeu sera également traduit dans une OAP thématique territoriale « Berges de Seine » ainsi que dans la protection et valorisation d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire de l'EPT.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et salue l'engagement de l'Établissement public territorial et de la ville d'Argenteuil, pour retrouver la dimension fluviale du territoire à la Seine au travers, notamment des OAP « Pôle gare » et « Orgemont Est, Butte Vachon ».

Il prend note de la préservation des cœurs d'îlots verts, qui permet le renforcement de la trame verte, depuis les coteaux jusqu'à la Seine et enfin de l'ambition de créer une OAP thématique territoriale « Berges de Seine » dans le futur Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

- Incohérences constatées sur le règlement et le zonage

- 5) – Pourriez-vous apporter une réponse précise aux incohérences, a priori, constatées sur le règlement dans le secteur du plan de masse de la « Butte Vachon », en particulier sur le principe posé par l'article R151-21 du code de l'urbanisme ?

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil**Réponse de la maîtrise d'ouvrage :**

Il s'agit d'erreurs matérielles qui ont été corrigées. A savoir :

- *représentation sur le plan des polygones d'implantations des constructions tels qu'ils sont mentionnés dans la légende du plan masse.*
- *modification du dessin de la coulée verte.*
- *ajout de la partie « description du projet » dans l'OAP dédiée au secteur de la Butte Vachon et non pas dans le plan masse.*

Compte-tenu du caractère d'opération d'ensemble dans le secteur de plan masse, le règlement du PLU sera adapté afin que le projet immobilier soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU en conformité de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision prise par la maîtrise d'ouvrage.

- 6) – Le secteur UAi est à proximité de la gare centrale d'Argenteuil, pourriez-vous expliquer la raison pour laquelle, vous avez choisi de déroger à la règle de dispense d'aires de stationnement, en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme ou bien sinon accéder à la demande de l'intervenant ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Étant situé à proximité de la Gare et de places de stationnement mutualisables, il a été souhaité que le secteur UAi puisse déroger à la réalisation d'aires de stationnement sur le site concerné comme l'autorise le code d'urbanisme. Cette dérogation a permis d'optimiser le projet immobilier à vocation résidentielle développé sur le secteur UAi en garantissant un mail central planté de pleine terre.

Le projet de modification du PLU d'Argenteuil précisera l'article 12-9 de la zone UA qui concerne la zone UAi en reformulant la proposition de rédaction suggérée par l'intervenant.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision prise par la maîtrise d'ouvrage, notamment de reprendre la proposition de rédaction suggérée par l'intervenant.

Titre 2 : Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

- L'OAP Orgemont Ouest (secteur SIFRU) et les problèmes liés aux risques et à la proximité d'un espace naturel sensible
- 7) – Tout d'abord, s'agissant de l'information du public sur le sujet, quelle réunion publique, voire de quartier aviez-vous organisée pour présenter le projet d'OAP Orgemont Ouest ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

En introduction, il est important de rappeler que la ville d'Argenteuil a fait le choix de suivre l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) daté du 11 mai 2023 en supprimant l'OAP Orgemont Ouest du projet de modification n°12 du PLU. Des études complémentaires sur ce secteur seront menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Toutefois, le projet d'OAP Orgemont Ouest résulte de discussions étroites que la ville a organisées et maintenues avec le comité de défense de la Butte d'Orgemont dont les membres ont été reçus régulièrement par la municipalité (par exemple : le 8 octobre 2020, le 17 juin 2021, le 18 mars 2022, et le 19 avril 2023). En parallèle, des visites de quartier avec les habitants et le comité de quartier ont également permis d'échanger sur les grands principes d'aménagement du site qui ont été traduits dans l'OAP (par exemple : le 24 septembre 2022 et le 13 mai 2023).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire prend note que de nombreuses réunions et consultations ont eu lieu avec, notamment le comité de défense de la Butte d'Orgemont, permettant d'échanger sur les grands principes d'aménagement du site. Il prend acte également de la volonté de la maîtrise d'ouvrage de retirer le projet d'OAP d'Orgemont Ouest du présent projet de modification n°12 du PLU, afin d'effectuer des études complémentaires, dans le cadre du projet de PLUi de l'EPT Boucle Nord de Seine.

- 8) – Au vu des interrogations du public au regard de la complexité du site, de sa situation au pied de la Butte d'Orgemont, quelles études, d'évaluation des risques, aviez-vous à votre disposition pour prévoir notamment, dans cette OAP, des opérations de constructions ponctuelles (création de logements et d'une résidence intergénérationnelle) et la création d'un pôle d'activités et de services le long de la rue de Stalingrad ? – Aviez-vous des études sur la capacité des réseaux pour absorber un nouvel apport de population, sur les équipements publics, de sol, hydraulique, de trafic, de nuisances sonores... ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'OAP est située en zone urbanisée et au droit des réseaux. De plus, elle répond à la demande de l'État qui a fixé la production de logements à 2900 par an à l'échelle de l'EPT Boucle Nord de Seine dans le cadre du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement arrêté le 28 juillet 2022. Au même titre que les autres communes, la ville d'Argenteuil doit répondre à cet objectif tout en respectant l'environnement dans lequel s'insèrent ces opérations de logements. A ce stade, l'OAP fixe les grands principes d'aménagement. En effet l'OAP n'a pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté (objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation...). Elle a été rédigée en laissant aux concepteurs la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques (schémas d'aménagement, constructions).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

En raison de son importance, l'élaboration d'un éventuel projet immobilier devra obligatoirement intégrer le résultat d'un certain nombre d'études techniques dont une étude d'impact.

Enfin la zone concernée est actuellement urbanisable puisque classée en secteur UEa dans le PLU opposable.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le Commissaire enquêteur comprend le souci de la maîtrise d'ouvrage de respecter le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement arrêté le 28 juillet 2022, qui préconise la production de 2 900 logements / an à l'échelle de l'EPT Boucle Nord de Seine, à laquelle appartient la ville d'Argenteuil.

Cependant, il regrette que ne soit pas anticipé dans le secteur d'Orgemont Ouest, les études sur la capacité des réseaux pour absorber un nouvel apport de population, sur les équipements publics, de sol, hydraulique, de trafic, de nuisances sonores... Il retient cependant, que la maîtrise d'ouvrage s'engage à retirer le projet d'OAP Orgemont Ouest du projet de modification n°12 du PLU, afin d'y effectuer des études complémentaires.

- 9) – Il est fait état dans certaines remarques d'espèces protégées, telles que l'écureuil roux d'Europe, le crapaud calamite... que le site se trouve sur une zone NATURA 2000 et des oiseaux migrateurs. Aviez-vous fait le même constat en matière de biodiversité pouvant conduire le projet d'OAP à respecter les contraintes imposées par des documents de rang supérieur ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Pour rappel, le secteur de l'OAP Orgemont Ouest n'est pas couvert par un périmètre de zone NATURA 2000.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que le secteur de l'OAP Orgemont Ouest n'est pas couvert par un périmètre de zone NATURA 2000. Il importe, toutefois selon le principe de réalité, de s'assurer qu'il n'existe pas d'espèces protégées sur le secteur, dont l'aménagement futur porterait préjudice à la biodiversité.

- 10) - Vous êtes-vous assurés que la construction d'immeubles en R+5 respecte l'épannelage des constructions avoisinantes et n'engendrera pas des nuisances, notamment visuelles pour le voisinage ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Un des objectifs de l'OAP est de marquer l'entrée de ville par un bâtiment intégré au contexte urbain et paysager environnant. C'est pourquoi sa hauteur a été limitée à 20 mètres (R+5) alors que la zone UB autorise des hauteurs allant jusqu'à 28 mètres, et que le principe d'implantation du bâtiment est situé en recul de l'avenue de Stalingrad, des principes de requalification et élargissement de l'espace public ainsi que de liaison douce et cyclable étant inscrits au droit du projet d'OAP. A noter que dans un

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

environnement rapproché du secteur UEa, la rive sud de l'avenue de Stalingrad recense des immeubles d'une hauteur avoisinant R+8 / R+9.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, s'agissant du respect de l'épannelage des constructions avoisinantes, voire d'un durcissement des règles d'urbanisation en matière de hauteur. Il salue la volonté du maître d'ouvrage de s'engager dans des principes de requalification et d'élargissement de l'espace public, ainsi que de liaison douce et cyclable inscrits au droit du projet d'OAP.

- 11)– Vous indiquez dans votre réponse à la MRAe, qui suggère de renoncer à l'instauration d'un secteur d'OAP Orgemont Ouest, au regard de ses fonctions écologiques et sanitaires, que vous poursuivrez les études et les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours au sein de la communauté urbaine. Pensez-vous maintenir cependant le changement de zonage, que vous aviez préconisé dans la modification n°12, afin de préserver la friche « SIFRU » d'un éventuel projet d'urbanisation, à l'instar du projet LIDL en 2019, dans la mesure où cette zone est en UEa, secteur d'activité économique ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

En supprimant l'OAP Orgemont Ouest du projet de modification n°12 du PLU, la transformation du secteur UEa en zones N, UB et UC préconisées dans la modification n°12 ne peut donc pas être maintenue, le zonage du PLU en vigueur (UEa) est donc conservé. Au même titre que l'OAP, les règlements graphique et écrit seront questionnés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage, en l'espèce, mais regrette qu'une garantie de ne pas construire au moins sur une partie de la zone, ne soit pas donnée aux Argenteuillais, avec tous les risques, que cela comporte, en attendant la requalification du secteur dans le projet de PLUi de l'EPT Boucle Nord de Seine.

- 12)– Certains habitants déplorent cependant le manque d'aménités urbaines dans ce quartier (commerces, services, espaces de loisirs...), qu'envisagez-vous pour répondre à cette demande, sans entacher l'îlot de fraîcheur que constitue l'espace naturel sensible, la Butte d'Orgemont ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Pour rappel, l'OAP sectorielle avait pris en compte l'agrandissement du parc de la Butte d'Orgemont et le développement de rez-de-chaussée actifs en pied d'immeuble le long de l'avenue de Stalingrad pour répondre aux besoins d'aménités des habitants du quartier et plus largement de la Ville.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage. Il retient effectivement, que des aménités étaient prévues au rez-

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

de-chaussée de la construction envisagée dans le projet d'OAP, mais celle-ci répond-elle précisément aux besoins des habitants du quartier ?

- L'OAP Multisites d'Orgemont Est (secteur Joliot curie et la Butte Vachon)

13)– Dans le secteur Joliot-Curie, l'espace boisé inclus dans le projet d'OAP s'est probablement constitué au fil du temps, suite à un délaissé autoroutier, qui fait d'ailleurs toujours l'objet d'un emplacement réservé au profit du gestionnaire autoroutier. Il ne s'agit donc pas d'un espace boisé classé. Toutefois il constitue un écran de protection entre les habitants et l'échangeur autoroutier. Dans votre réponse à la MRAe, vous faites part de votre intention de reprendre le périmètre de l'OAP (secteur Joliot-Curie), quel périmètre comptez-vous appliquer et dans quelle mesure pourriez-vous mettre l'espace boisé en zone N, permettant ainsi de valoriser un espace naturel au profit de la population locale et de préserver la proximité des habitations ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La ville a suivi l'avis de la MRAe en excluant le secteur situé à l'ouest du quartier Joliot-Curie de l'OAP multisite d'Orgemont Est qui comprend l'espace non urbanisé. De plus, ce secteur comprend deux emplacements réservés dont un qui est en faveur du Conseil Départemental du Val d'Oise pour l'aménagement d'un échangeur autoroutier qui vient grever le secteur d'OAP. Plus au sud, le secteur d'urbanisme provisoire est maintenu afin de marquer l'entrée du quartier.

Au regard des emplacements réservés figurants au PLU, il n'est pas envisageable de modifier le zonage en créant une zone « N » sur le secteur de l'espace non urbanisé dans le cadre du projet de modification n°12 du PLU. Le zonage en UB du PLU en vigueur est conservé.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte que le projet d'OAP multisite Orgemont Est sera modifié dans le projet de modification n°12 du PLU, afin d'exclure le secteur non urbanisé situé à l'Ouest du quartier Joliot Curie.

Il note effectivement le maintien d'emplacements réservés sur la zone, en particulier celui demandé par le conseil départemental du Val d'Oise pour l'aménagement d'un échangeur autoroutier et invite, dans le cadre du futur PLUi à échanger avec l'autorité départementale pour lever cet emplacement réservé, dans un secteur où le bruit est une nuisance conséquente et où l'espace boisé constitue une protection complémentaire pour les riverains. D'ailleurs, c'est ce qu'indique le CD du Val d'Oise, en indiquant que « *les enjeux de pollution sonore et atmosphériques liés à la proximité du site avec les infrastructures routières de l'A15 devront être prises en compte, afin de préserver la santé des habitants attendus à terme sur le quartier* » (Cf. Pièce jointe n°21).

14)– S'agissant du plan de masse de la Butte Vachon, quelles mesures conservatoires envisagez-vous dans le règlement, pour protéger les futurs

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

habitants des différents risques industriels, nuisances sonores et atmosphériques ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Pour rappel, le secteur de la butte Vachon est aujourd'hui occupé par une activité économique qui engendre des risques et des nuisances sonores et atmosphériques. L'objectif de l'OAP est de permettre le développement d'un projet immobilier à vocation résidentielle afin de renforcer le contexte pavillonnaire environnant et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Les contraintes imposées par le passage du Trapil ont bien été intégrées dans la définition du secteur de plan masse. Par ailleurs, le projet immobilier d'une surface de plancher de plus de 10 000 m² devra être soumis à une évaluation environnementale au cas par cas. Le cas échéant, la MRAe imposera donc la réalisation de cette étude lors de l'élaboration du permis de construire.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage.

- Les autres OAP sectorielles, Cœur de ville (Laugier 2 et quartier gare), l'OAP Allemane et l'OAP Multisites Jean Jaurès

15) – Le PAPAG prévu dans le plan de zonage entre deux OAP est situé sur une zone affectée par le bruit. Il instaure une servitude d'inconstructibilité au sein du périmètre pour une durée de cinq ans. Des dispositions sont prévues par le projet de P.L.U. pour réduire l'exposition au bruit des futurs habitants, mais sont de portée générale et non opérationnelle. Quelle campagne de mesures des niveaux sonores en l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté avez-vous initié pour permettre la localisation des éléments de programme résidentiel ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme à travers la présente procédure. Elle permet de figer, pour une durée de 5 ans au maximum, les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise. Des études urbaines seront menées pour déterminer la programmation du périmètre qui prendra en compte les besoins des habitants ainsi que les différentes contraintes et nuisances du secteur.

Pour information, la servitude « PAPAG » n'interdit pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur rappelle que le secteur de l'OAP « quartier gare » est fortement exposé, de jour comme de nuit, aux nuisances sonores liées au réseau routier et aux voies ferroviaires. Cependant, outre des locaux à vocation économique, deux projets hôteliers sont prévus dans des zones exposées à des bruits cumulés supérieurs à 75 DB de jour. Il importe en voie

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

de conséquence, de réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores en l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté et de permettre ainsi de prendre en compte cette nuisance importante dans la localisation des éléments de programme.

- 16) – Dans les OAP du cœur de ville et Jean Jaurès notamment, avez-vous pour objectif d'instaurer des mobilités douces (piétonnisation, pistes cyclables...) et de désimperméabiliser, autant que faire se peut les sols, par exemple sur les places ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les enjeux de désimperméabilisation et de développement des mobilités actives sont traduits dans les OAP du cœur de Ville et de Jean Jaurès. Il s'agit d'améliorer la qualité des espaces publics en garantissant leur accessibilité, en renforçant la présence de la nature en ville et en restructurant les différentes centralités en donnant la priorité aux mobilités actives.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 17) – Quelle diversité d'offre commerciale envisagez-vous, par exemple sur le marché Champieux et prévoyez-vous de laisser de l'espace autre qu'aux commerces stricto-sensu et à la production artisanale dans le quartier de la gare ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La stratégie commerciale n'est pas directement portée par le PLU dont les destinations de constructions sont régies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°12 du PLU ne peut donc pas répondre expressément à cette volonté de diversification de l'offre commerciale.

Pour autant, l'OAP multisites « Jean Jaurès » doit permettre de renforcer la centralité commerciale des Champieux en développant de nouvelles aménités qui permettront d'améliorer l'attractivité du secteur. L'OAP « pôle gare » comprend la création d'un parvis qui permettra d'accueillir une nouvelle offre commerciale de services aux voyageurs en lien avec la gare SNCF au cœur de la zone d'activité. Enfin, l'OAP « Orgemont – Joliot Curie » définit des principes de rez-de-chaussée actifs (commerces et services) en rives de la route d'Enghien et de la placette rue Jacques Brel.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

Titre 3 : Une modification du plan local d'urbanisme inscrite sous le signe de la biodiversité et de la préservation du patrimoine naturel et architectural

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

• La préservation du patrimoine naturel et bâti

- 18) – Le jardin partagé du val des oiseaux situé entre le centre horticole et le cimetière peut-il figurer en orange sur la carte de l'OAP Plaine d'Argenteuil (P26) ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'OAP Plaine d'Argenteuil sera modifiée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi. Elle permettra de traduire plus précisément le projet de reconquête de la plaine agricole d'Argenteuil. Elle intégrera le jardin partagé du val des oiseaux qui est identifié comme un espace participant au projet de transformation de la Plaine d'Argenteuil.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 19) – Sur votre tableau de la P51 du document n°6, pouvez-vous vérifier que les pavillons des n°35, 37 et 39 avenue Foch sont en cours de démolition et ne devraient donc pas y figurer ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée suite à l'enquête publique de la procédure de modification n°12 du PLU. Les pavillons situés au n°35, 37 et 39 de l'avenue Foch ne figureront plus à l'annexe patrimoine.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 20) – Manifestement les bâtiments publics ne figurent pas sur la liste des éléments de patrimoine. Quelles sont les mesures de protection, qui permettent de ne pas les y inscrire, compte-tenu de leur intérêt patrimonial et architectural ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'EPT Boucle Nord de Seine, auquel appartient la Ville d'Argenteuil, élabore actuellement le PLUi. A travers la modification n°12 du PLU, la Ville d'Argenteuil a déjà largement augmenté le nombre de biens et d'ensembles urbains cohérents protégés. C'est une première étape qui pourra être poursuivie dans le cadre de l'élaboration du PLUi par l'EPT Boucle Nord de Seine. Le recensement de patrimoines remarquables par le public lors de l'enquête publique devrait être pris en compte dans le futur PLUi.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la maîtrise d'ouvrage d'intégrer dans le futur projet de PLUi des patrimoines remarquables, complémentaires à la liste du projet de modification n°12, signalés par le public. Par contre il observe qu'il n'est pas répondu directement à la question sur la mesure de protection actuelle des bâtiments publics.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- Biodiversité et espaces paysagers protégés,

- 21)– Selon certains témoignages, l'ensemble arboré de l'Île Héloïse a été labellisé en 2018 comme "Ensemble arboré remarquable" par l'association d'intérêt national A.R.B.R.E.S. Il constitue l'un des décors préférés des peintres impressionnistes. Selon certains habitants, les arbres plantés sur un sous-sol alluvionnaire, absorbent beaucoup d'eau, donc aide à réduire la hauteur d'eau (niveau piézométrique) de la nappe alluviale. Ils maintiennent efficacement les berges par leurs racines, qui fixent le sol et le sous-sol. Qu'est-ce qui a conduit à définir ce secteur en zone UGP3 (zone de grand projet) prévoyant l'abattage de 86 arbres en zone urbaine dense, qui assurent de surcroît une fonction hydraulique sur un sous-sol alluvionnaire ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La zone UGP3 du plan de zonage n'est pas concernée par le projet de modification n°12 du PLU d'Argenteuil.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage. Il observe cependant que la modification n°12 se caractérise, par « *la volonté de développer la présence de la nature en ville dans les secteurs déjà urbanisés* », selon le maître d'ouvrage. Il espère que la zone UGP3, sera réétudiée, dans le cadre du projet de PLUi, sauf bien sûr si le projet d'aménagement prévu à cet endroit a été réalisé, à l'issue de la levée des différents recours devant le TA de Cergy-Pontoise.

- 22)– Au 5bis rue des Bûchettes, les habitants font part de leur inquiétude sur d'éventuels projets immobiliers, alors que le sol argileux y est instable (retrait-gonflement), risquant d'endommager les bâtiments environnants. Des études de sol ont-elles permis d'identifier ces risques et quelles mesures appropriées envisagez-vous pour éviter ces risques, ne constitue-t'il pas un îlot de fraîcheur dans ce quartier ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La ville n'est pas autorisée à mener des études de sol sur des parcelles privées. Celles-ci sont obligatoirement réalisées dans le cadre de développement d'opération par les éventuels futurs opérateurs et en amont d'un dépôt de permis de construire.

Ce secteur, comme une grande partie du territoire d'Argenteuil, est couvert par un Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 23)– Dans le jardin, dit de la « Croix rouge », rue A. La Brière en centre-ville, il est prévu semble-t-il un projet immobilier, détruisant ainsi une vingtaine de grands arbres sur un secteur anthropique conséquent. Il constitue l'un des

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

plus importants îlot de fraîcheur du centre-ville. Quelle compensation prévoyez-vous ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le jardin dit de la « Croix rouge » n'est pas concerné par le projet de modification n°12 du PLU. Pour rappel, ce dernier est actuellement classé en Espace boisé classé (EBC) qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 24)– Le propriétaire de la parcelle 666 (*je pense qu'il s'agit d'une erreur de frappe et que la parcelle concernée est la 966*) juge inéquitable le placement de sa propriété en « espace paysager protégé », alors que son pavillon est en cœur de parcelle, ce qui rendrait l'accès à celui-ci difficile. Qu'est-ce qui a prévalu pour classer une grande partie de cette parcelle en « espace paysager protégé », comparativement à d'autres secteurs, qui pourraient l'être ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La parcelle AH666 située dans les coteaux d'Argenteuil fait partie d'une entité paysagère cohérente qui à travers son classement en espace paysager à protéger participerait à renforcer la trame verte et les continuités écologiques du territoire mais aussi à valoriser et préserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire environnant.

Pour autant, le dessin de ce cœur d'îlot vert nécessite d'être affiné. Des études complémentaires seront menées sur ce site dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour proposer un espace paysager protégé plus cohérent.

Ce cœur d'îlot vert est donc supprimé dans le cadre de la présente procédure et sera reconsidéré dans le cadre du futur PLUi.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 25)- 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. Or, selon un habitant, il s'agit de mettre en place çà et là des zones inconstructibles en cœur d'îlot, mais en aucun cas de sites remarquables à conserver pour des motifs culturels ou architectural. A cet égard, n'y a-t-il pas confusion entre l'article L151-19 dont la protection est motivée par la nature culturelle,

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

historique ou architecturale et l'article L151-23, dont le motif est d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ? D'ailleurs c'est la référence que vous donnez dans le document n°6, exposé des motifs (*Cf. pièce jointe n°10 P69*), alors que l'article 13 des zones concernées du règlement fait état systématiquement de l'article L151-19.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il s'agit d'une erreur matérielle. La notice de présentation sera corrigée pour faire référence à l'article L151-19 en cohérence avec les règlements graphiques et écrits.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage. Il observe toutefois, que la volonté du maître d'ouvrage est de délimiter des éléments de paysage au titre de certains quartiers, au titre de l'article L151-19 du code du CU que d'aucuns considèrent comme n'étant pas des sites remarquables à conserver pour des motifs culturels ou architectural.

- Mobilités douces (les berges de Seine).

26) – Le législateur a donné obligation aux collectivités locales notamment de permettre une servitude de passage de 3,25 m sur les chemins de halage (Art. L2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques), qui peut toutefois être levée sur décision de l'autorité administrative pour des raisons notamment de sécurité lorsque les berges sont incluses dans des établissements industriels. Dans ce cadre un itinéraire bis doit-être proposé, quelle suite pensez-vous donner à cette requête ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Dans une ambition de reconquête des berges de Seine, la collectivité est particulièrement vigilante à la valorisation du chemin de halage et au développement des circulations actives, toutefois cette remarque ne relève pas de la présente procédure de modification n°12 du PLU. La consultation du publique qui est évoquée relève d'une autre procédure qui est portée par la Préfecture du Val d'Oise et qui concerne « l'exploitation d'une installation de concassage de matériaux de démolition et d'entreposage de déchets non dangereux » couvert par la société Fayolles et fils.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

27) – Dans le cadre de la révision future du P.L.U.i., pourquoi n'envisageriez-vous pas la création d'une O.A.P. thématique sur les circulations douces, qui permettrait, à la fois d'avoir une vision d'ensemble sur la commune et de programmer à court et moyen termes les travaux d'aménagement ? Ce qui répondrait aux attentes de la population argenteuillaise.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil**Réponse de la maîtrise d'ouvrage :**

L'EPT Boucle Nord de Seine élabore actuellement un PLUi. Il est effectivement envisagé de mettre en place une OAP thématique « Mobilités » afin de prévoir un maillage de liaisons douces à l'échelle du territoire et de définir des principes de partage modal de la voirie pour les projets urbains. Le futur règlement devra intégrer également cette problématique.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- **Les orientations en matière d'habitat**

- 28) – Le règlement du P.L.U. prévoit à l'article 6-5 en zone UA par exemple « *que les saillies sur alignement sont autorisées toute hauteur dans la limite d'une épaisseur de 15 cm en cas de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments existants pour placage de matériaux dans le respect des prescriptions de l'article 11.* » Pourquoi n'autorisez-vous pas jusqu'à hauteur de 30 cm, comme le prévoit les textes du code de l'urbanisme ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La modification n°12 du PLU ne porte pas sur l'article 6-5 en zone UA.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage. Il remarque cependant que des corrections ont été apportées au règlement sur certaines zones dans la présente modification n°12 du P.L.U. (Voir supra P29).

- 29) – Que pouvez-vous répondre à la remarque de la personne s'interrogeant *sur le futur aménagement du triangle avenue du Maréchal Foch, rue A Labrierre et rue Marinette Révillon*. Quid du devenir des quatre parcelles dans un projet d'aménagement de logements qui pourrait fermer ce triangle ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Un permis de construire n°095018210046 a été délivré le 26 juillet sur les parcelles B1118, B1119 et B1120.

A ce jour, la collectivité n'a pas connaissance d'un projet d'aménagement situé sur les autres parcelles de l'îlot. La modification n°12 du PLU a classé plusieurs pavillons qui forment un secteur en espace urbain cohérent qui rendra difficile tout développement urbain afin de mieux préserver le caractère et le patrimoine de cet îlot (cf. Ensemble urbain n°45 de l'annexe patrimoine).

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

3d. Avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine a consulté les personnes publiques associées lors de la modification n°12 du P.L.U. de la commune d'Argenteuil.

Ces personnes devaient donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de P.L.U., à défaut, ces avis étaient réputés favorables.

Par ailleurs, il est précisé que les personnes publiques associées ont été réunies à deux reprises par le maître d'ouvrage à la mairie d'Argenteuil, respectivement le 2 juin 2022 et le 25 mai 2023 (Cf. pièce jointe n°21bis).

- *Personnes publiques associées*

Les personnes publiques suivantes ont été consultées, respectivement le 10 mai 2022 et le 16 mars 2023 sur le projet de modification du P.L.U. et avaient donc trois mois pour faire connaître leur avis :

1	DRIEAT UD 95	32	Ville de Colombes
2	DRIEAT UD 92	33	Ville de Bois-Colombes
3	DRIAAF Île-de-France	34	Ville d'Asnières-sur-Seine
4	CAUE 92	35	Ville de Villeneuve-la-Garenne
5	CAUE 95	36	Ville de Gennevilliers
6	HAROPA- Ports de Paris	37	Ville d'Argenteuil
7	Syndicat des eaux - Presqu'île de Gennevilliers	38	Préfecture des Hauts-de-Seine
8	DDT 95	39	Préfecture du Val d'Oise
9	Réseau LHP - TRAPIL	40	Conseil Régional des Hauts-de-Seine
10	HAROPA- Ports de Paris	41	Métropole du Grand Paris
11	Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine	42	Chambre d'agriculture d'Île-de-France
12	DRAC Île-de-France	43	Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise
13	Voies Navigable de France	44	Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine
14	DRIEAT Île-de-France	45	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
15	DRIHL UD 95	46	Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
16	AORIF - Union sociale pour l'habitat d'IDF	47	Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine
17	DRIHL Île-de-France	48	Communauté d'Agglomération Val Parisis
18	Ville de Bezons	49	Établissement Public Territorial Paris Ouest La Défense
19	Ville de Cormeilles en Parisis	50	Association Val de Seine Vert
20	Ville de Courbevoie	51	Association Val d'Oise Environnement
21	Ville de la Garenne Colombes	52	SEDIF
22	Ville de Levallois-Perret	53	Société du Grand Paris
23	Ville de l'Île-Saint-Denis	54	SNCF
24	Ville de Nanterre	55	Conseil Régional d'Île-de-France
25	Ville de Paris	56	Conseil Départemental du Val d'Oise

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

26	Ville de Saint-Gratien	57	Île-de-France Mobilités
27	Ville de Saint-Ouen-sur-Seine	58	Association Environnement 92
28	Ville de Sannois	59	Sous-Préfecture d'Argenteuil
29	Ville de Sartrouville	60	SMAP - Pôle des Hauts-de-Seine
30	Ville d'Épinay-sur-Seine	61	SMAP - Pôle des Hauts-de-Seine

○ *Réponses des Personnes publiques associées*

Les avis des personnes publiques associées et des communes ayant répondu dans le délai de 3 mois suivant la réception du projet arrêté avaient été joints au dossier d'enquête publique (*Cf. pièce jointe n°21*) :

ORGANISME	DATE	AVIS
Conseil départemental du Val d'Oise (CD95)	16/06/2022	Avis favorable avec remarques
Ville de Levallois	10/05/2022	Avis favorable sans remarques
EPT Plaine Commune	30/06/2022	Avis favorable sans remarques
Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF)	14/06/2022 / 23/05/2023	Avis favorable avec observations
La société du Grand Paris	01/06/2022	Avis favorable sans remarques
Société des Transports Pétroliers par Pipelines (TRAPIL)	15/06/2022	Avis favorable avec rappel des contraintes législatives et réglementaires
Conseil départemental des Hauts de Seine (CD92)	24/05/2023	Avis favorable sans remarques

Les autres personnes publiques associées ont également été sollicitées par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception, respectivement le 10 mai 2022 et le 16 mars 2023. Elles n'ont pas donné de réponse dans le délai imparti. Leur avis était donc réputé favorable au démarrage de l'enquête publique.

○ *Avis de l'autorité environnementale*

En date du 11 mai 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°APPIF-2023-035 sur l'évaluation environnementale du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, mise à disposition du public le 19 juin 2023, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme (*Cf. pièces jointes n°19 & 20*).

Il est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de modification du P.L.U. Il n'est donc ni favorable ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de l'ensemble, vous trouverez *en italique et en bleu* la réponse apportée par la commune à chacune des principales recommandations formulées par la MRAe.

Il est rappelé, que la production d'un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe n'est pas prévue par les textes réglementaires, pour les plans et programmes (Art. L122-1 V du C. Env.) : elle n'est obligatoire que pour les projets.

Néanmoins, la rédaction des premiers éléments de réponse à l'avis de la MRAe sur la modification n°12 du P.L.U. et son avis, permet de favoriser la meilleure information possible lors de l'enquête publique.

L'autorité environnementale note que la compréhension du dossier et des changements apportés par la modification n°12 du P.L.U. n'est pas aisée. Aucun comparatif (avant et après modification) n'est présenté, la localisation des différentes modifications n'est pas clairement présentée et le résumé non technique est particulièrement lacunaire.

Dans cet avis, la MRAe fait les principales recommandations suivantes :

1. Présenter un comparatif avant / après modification, afin de faciliter la compréhension des changements apportés par la modification n°12 du P.L.U. ; regrouper dans un seul document les informations relatives à chaque thématique – inclure un tableau de synthèse des enjeux ;

L'évaluation des incidences fait une comparaison avant et après la modification. Le scénario au fil de l'eau n'est en revanche pas suffisamment explicite. Une partie « scénario prospectif » sera complétée pour éclaircir la vision prospective du territoire.

Les enjeux pour chaque thématique environnementale sont décrits dans la partie « Description de l'état initial de l'environnement ». Un tableau de synthèse de l'ensemble des enjeux du territoire est présenté au sein de la partie « Résumé non technique ».

2. Compléter le résumé non technique : - en reprenant l'ensemble des éléments essentiels à la bonne appréhension des enjeux analysés dans l'évaluation environnementale ; - en présentant de manière synthétique des évolutions relatives aux OAP ; - en ajoutant une cartographie permettant de localiser les évolutions envisagées ;

Le résumé non-technique (RNT) synthétise les enjeux de l'évaluation environnementale en exprimant notamment la sensibilité des sites concernés par la modification, les incidences de la modification et son rapport avec les documents supra-communaux. Un effort de présentation

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

et de synthèse est en effet à réaliser pour simplifier la compréhension des enjeux de l'évaluation environnementale.

Une carte représentant les secteurs analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale permettrait en effet au lecteur de mieux appréhender l'objet de la démarche dès la lecture du RNT. Cette carte est en revanche présente dans la partie présentation générale de la modification n°12 du PLU.

3. Doter tous les indicateurs de suivi de valeurs initiales et de valeurs cibles, afin d'apprécier les effets de la modification du P.L.U. et de prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre dans le cas où la trajectoire initialement définie ne serait pas respectée ;

Les indicateurs pour cette modification de PLU visent à suivre et assurer la réalisation du projet de territoire. Les indicateurs permettant le suivi sont exprimés sous forme d'un tableau. Le PLUi Boucle Nord de Seine étant en cours de réalisation avec une approbation prévue début 2025, il est opportun de choisir des indicateurs de type « Réponse » à partir de l'analyse des PC et des projets d'aménagement, afin de permettre un suivi court terme le temps de l'application du PLU et de permettre la bonne application de la modification du PLU. La colonne « Tendances d'évolution » au sein du tableau sera remplacée par « Objectif » afin de mieux exprimer l'intention de l'indicateur. Les mesures correctrices seront l'amélioration de la situation dans le cadre des projets instruits.

4. Justifier les choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables envisageables pour répondre à l'objectif poursuivi, pouvant présenter un impact moindre sur l'environnement et la santé humaine ;

La démarche de l'évaluation environnementale s'est attachée à intégrer l'ensemble des enjeux issus des documents supra-communaux. Les enjeux du SDRIF, du SRCE, du SCOT du PACAET ont particulièrement été intégrés avec un souci de cohérence en termes de planification, d'objectifs de construction en logement, de densification, d'optimisation foncière. La démarche a permis d'intégrer les enjeux de trame verte et bleue, d'îlots de fraîcheur et de valorisation paysagère du territoire. Elle a également pris en compte les incidences positives globales des stratégies de réhabilitation, densification et réduction sur la réduction globale de la consommation des milieux naturels et sur la réduction globale, à la source, des pollutions et nuisances sonores ainsi que des émissions de GES.

Une justification a été réalisée dans le cadre d'une analyse poussée sur chaque secteur d'OAP en croisant l'ensemble des composantes environnementales. Elle a été explicitée en conclusion de l'étude de chaque secteur d'OAP. La partie « Justification des choix retenus » au sein du dossier d'évaluation environnemental synthétise les éléments sur lesquels reposent ces choix.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Plusieurs scénarii ont été étudiés dans la cadre de la constitution du projet de modification. Les deux points abordés, dans le cadre des réunions de travail, ont été la suppression de l'OAP Orgemont Ouest, la suppression de la maison de santé sur Orgemont Est. Il a été choisi de maintenir ces OAP afin de mieux encadrer l'aménagement de ces secteurs et de traiter les incidences environnementales par des mesures ERC au sein de chaque secteur et en tenant compte du contexte foncier et réglementaire existant. L'objectif sur Orgemont Ouest était de réduire les impacts par rapport à un projet initial d'aménagement d'activité économique. La démarche sur Orgemont Est était d'amplifier la place de la pleine terre et de la végétalisation par rapport aux possibilités initiales et de favoriser la préservation des populations aux nuisances et pollutions ainsi que favoriser les continuités écologiques et la fraîcheur des espaces publics.

Afin de mieux présenter les choix retenus les scénarii seront explicités plus précisément au sein de la partie « Justification des choix retenus ». En expliquant la démarche abordée sur les secteurs à enjeux (Orgemont ouest et est). A noter que l'OAP « Orgemont ouest » est abandonnée et que le périmètre de l'OAP « Orgemont est » secteur Joliot Curie est repris à la suite de l'avis de l'autorité environnementale.

5. Réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ; retenir les valeurs-guides de l'OMS comme valeurs de référence pour la prise en compte des effets du bruit sur la santé et définir les objectifs des mesures d'évitement et de réduction ; - reconsidérer la localisation des éléments de programme en fonction de cette nuisance importante, en éviter, notamment pour les programmes résidentiels, les secteurs les plus exposés ; - prévoir notamment dans les OAP des orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit en tenant compte de l'exposition à ces impacts à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs ;

L'analyse a été réalisée à partir de données issues des mesures réalisées par l'association AirParif et d'une modélisation de la diffusion des bruits. La réalisation d'une campagne de mesure des niveaux de bruit n'est pas prévue. En revanche des études acoustiques sont réalisées dans le cadre des études d'impact des projets comme c'est le cas sur le secteur « Butte Vachon ».

L'analyse a pris en compte les seuils réglementaires et les valeurs de l'OMS qui peuvent être résumés au sein du tableau ci-dessous qui sera intégré au dossier afin de mieux appréhender les enjeux.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

		Routier	Ferroviaire	Aérien	Cumulé
Seuils réglementaires	Lden	68 dB(A)	73 dB(A)	-	73 dB(A)
	Ln	62 dB(A)	65 dB(A)	-	65 dB(A)
Recommandations OMS	Lden	53 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	-
	Ln	45 dB(A)	44 dB(A)	40 dB(A)	-

L'évaluation environnementale a intégré les différentes composantes environnementales du territoire et la multiplicité des enjeux (optimisation et opportunité foncières, politique de mobilités...) ce qui a permis de prendre en considération les nuisances dans leur globalité. L'analyse des incidences a notamment pris en compte la politique globale d'apaisement de la ville par les incidences de la politique de mobilité et d'aménagement des espaces publics sur les différents secteurs. Les mesures d'évitement géographique envisagé se sont concentrées sur les secteurs les plus sensibles comme la résidence sénior accueillant des populations vulnérables aux abords de source de nuisances importantes.

Les mesures de réduction à la source (valorisation des mobilités douces, des transports en commun et du report modal, réduction des vitesses) et de réductions techniques liées aux choix d'aménagement (orientation du bâti, recul vis-à-vis sources de nuisances, orientation des pièces de vie) ont été appréhendées.

Les mesures d'évitement géographique et de réduction des bruits à la source permettent d'atténuer les niveaux de bruits extérieurs. Elles sont accompagnées de mesures d'isolation acoustique qui prennent quant à elle le bruit à l'intérieur des bâtiments.

6. Mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air, auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier sur les lots situés le long des axes routiers et autoroutiers ; - démontrer l'efficacité des dispositions prévues pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs-guides actualisées de l'OMS ;

Le territoire est principalement exposé aux pollutions en dioxyde d'Azote lié en grande partie aux mobilités carbonées.

Les politiques favorables à la réduction des mobilités carbonées ont été démontrées par l'analyse comparative entre 2019 et 2020.

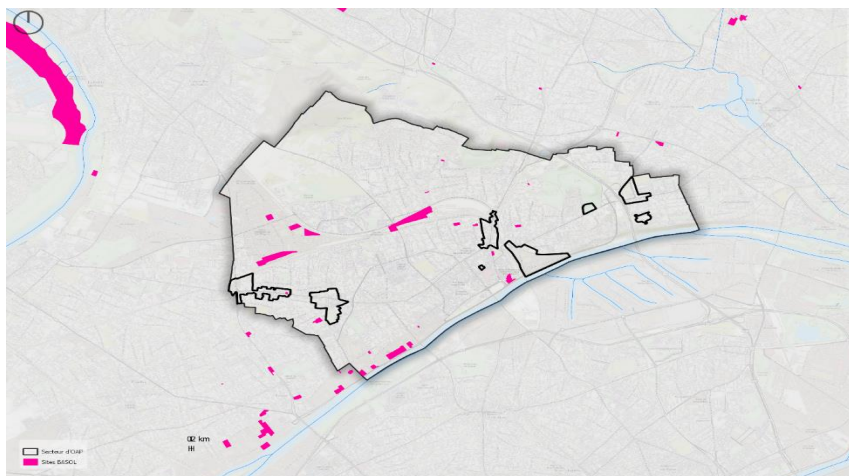
Les politiques favorables aux transports en commun, au report modal et aux mobilités actives sont valorisées pour la réduction des pollutions atmosphériques. Du point de vue de la forme urbaine, l'aération du bâti, sur les secteurs pertinents et les plus exposés, est priorisée afin d'éviter les « effets canyon » et de favoriser la ventilation des secteurs habités.

7. Compléter la carte des sites dont les sols sont susceptibles d'être pollués par la mention des sites Basol ; prendre en compte une éventuelle

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

pollution des sols et de présenter une analyse des incidences ainsi que des mesures ERC adaptées ;

L'analyse est complétée par la carte suivante.



L'OAP « Jean Jaurès » est concernée par un site BASOL. Il correspond à un ancien site exploité par Total jusqu'en 1990 et était concerné par une pollution en hydrocarbures. Des travaux de dépollution ont été réalisés sur site entre 1997 et 2000. Ce site n'appelle plus d'actions de l'administration et est compatible avec les usages résidentiels.

8. Prendre des dispositions spéciales pour les bâtiments et les populations concernés par le périmètre de danger d'un établissement Seveso seuil haut et inclure les détails des conditions d'évacuation et d'accueil, qui se retrouveront dans le plan communal de sauvegarde ;

Le règlement du PLU intègre ces préconisations pour secteurs concernés par des périmètres de danger d'établissements SEVESO (Article 1) : « En raison de la présence d'établissements SEVESO II dans le port de Gennevilliers, les constructions d'établissements recevant du public difficilement évacuables dans un délai de moins de deux heures sont interdites dans les périmètres définis au plan de zonage du PPR. »

9. Renoncer à l'instauration d'un secteur d'OAP dans le secteur Orgemont Ouest, espace totalement boisé à préserver au regard de ses fonctions écologiques et sanitaires ; - réduire le secteur d'OAP Orgemont Est à la partie non boisée de ce site ;

OAP Orgemont ouest

Au regard de la complexité du site, de sa situation aux pieds de la Butte d'Orgemont et de la recommandation de l'Autorité Environnementale de renoncer à l'instauration d'un secteur d'OAP, l'EPT Boucle Nord de Seine a fait le choix de poursuivre les études et les réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours (l'arrêt du PLUi est attendu au premier trimestre 2025) afin de répondre aux problématiques soulevées par l'autorité environnementale. Ce report

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

doit permettre d'affiner le programme, les orientations et les principes d'aménagement pour définir un secteur d'OAP respectant les fonctions écologiques et sanitaires du site.

Pour rappel, cette proposition d'OAP « Orgemont Ouest » avait pour objectif de valoriser la qualité paysagère du site et d'étendre le parc des Buttes d'Orgemont tout en accompagnant le développement d'un projet immobilier. Les orientations d'aménagement proposées sur ce secteur devaient participer à la restauration du réseau des espaces naturels en créant une véritable coulée verte depuis la butte vers la Seine. Le site est actuellement inaccessible et en zone UEa, dédiée à de l'activité économique. En parallèle de la création d'une OAP, le projet de modification n°12 du PLU prévoyait d'ajuster le zonage du secteur en créant une zone NL, zone naturelle destinée à accueillir des activités de loisirs compatibles avec la mise en valeur des lieux, et UB, zone principalement résidentielle où une relative liberté d'implantation des constructions ainsi que des hauteurs plus importantes que dans les autres zones sont permises.

L'OAP « Orgemont ouest » et l'ajustement réglementaire du site seront retirés de la modification n°12 à l'issue de l'enquête publique et traités dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

OAP « quartier Orgemont-Joliot Curie »

L'EPT Boucle Nord de Seine a fait le choix de suivre l'avis de l'autorité environnementale en réduisant l'OAP « Quartier Orgemont-Joliot Curie ». L'OAP sera modifiée et n'intégrera pas la partie boisée située entre la rue St Gratien et la rue Jacques Brel dans un objectif de préservation des ressources naturelles. Ce changement permet aussi de répondre à la demande du Conseil Départemental du Val d'Oise de maintenir les emplacements réservés 18 et 62 qui traversent le site.

Les corrections à apporter à l'OAP « Orgemont Joliot-Curie » seront effectuées à l'issue de l'enquête publique.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de l'établissement public territorial boucle Nord de Seine de répondre favorablement aux demandes de la MRAe, bien qu'elle n'y fût pas tenue de le faire, de par les textes réglementaires, s'agissant d'un plan et programme et non d'un projet.

Il s'agit cependant seulement d'engagements, qui devront être précisés après l'enquête publique, au moment de l'approbation du P.L.U.

Le commissaire-enquêteur aura l'occasion de revenir, en appui de la demande de la MRAe, sur les projets d'OAP, en particulier sur leur incidence environnementale, lors des conclusions du présent rapport (*Voir infra P69*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

3e. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil

○ Examen du dossier

Le dossier de projet de modification n°12 du P.L.U. mis à la disposition du public contient les pièces réglementaires prévues aux articles L151-2 et suivants du code de l'urbanisme (*Voir supra P30 1g Composition du dossier d'enquête*).

Le bilan de la concertation, concernant la procédure suivie, est très complet (*Voir supra P5 1c Action d'information préalable par l'Établissement public territorial*). Une quarantaine d'avis et de contributions ont été formulés :

- 12 avis sur le registre mis à disposition du public,
- 25 avis émis via l'adresse mail.

Sur l'ensemble des objets de la modification n°12 du P.L.U., il ressort des observations formulées par le public deux principaux thèmes : le patrimoine et le site de projet SIFRU (OAP Orgemont Ouest).

S'agissant du patrimoine, plusieurs avis portent sur des apports et des compléments de connaissances, d'informations ou d'identification sur le patrimoine bâti d'Argenteuil et notamment sur le centre-ville.

Concernant le site de projet SIFRU, les avis (plus d'une vingtaine) portent essentiellement sur le maintien du caractère non bâti et non artificialisé du site, la volonté de ne pas réaliser des opérations ponctuelles aux abords du site et notamment sur la rive droite de la rue du clos des Moines, la nécessité d'un aménagement à très haute qualité environnementale du projet pour assurer l'insertion dans le site des Buttes d'Orgemont.

Le document indique en page 15 que « *la prise en compte et la protection du patrimoine bâti ont fait l'objet d'une amélioration et d'un renforcement de protection conséquent dans le cadre de la procédure de la modification n°12 et que la programmation du site Orgemont Ouest est largement dévolue à l'aménagement de cette friche en jardin public, qui prolongerait et augmenterait la superficie du parc des Buttes d'Orgemont* ».

Il est également fait part, de manière marginale, de la faible information ou de la difficulté d'accès ou de s'informer sur la procédure de modification n°12 du P.L.U.

Dans le cadre de la poursuite de la procédure de la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, la collectivité s'engage à veiller à répondre à cette volonté de valorisation et de protection du cadre de vie des argenteuillais et plus largement des usagers de la ville.

On peut cependant regretter qu'il ne soit pas joint au dossier d'enquête, une présentation des contributions des habitants obtenues par la participation numérique, sous forme de tableau synthétique avec nombre de personnes ayant répondu par thèmes et expliquer comment elles ont été prises en compte dans l'élaboration du projet de P.L.U.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Le rapport de présentation est d'un bon niveau, très dense. (Cf. pièce jointe n°8) Il se compose en 4 parties :

- Le diagnostic communal
- L'analyse de l'état initial de l'environnement
- Le parti et les orientations d'aménagement
- L'évaluation des incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatrices

Il est complété par un document intitulé « **Complément au rapport de présentation relatif au projet de modification du plan local d'urbanisme n°12** » (Cf. pièce jointe n°10), qui expose les motifs des changements apportés. Ce document est utile et nécessaire, car il est quasiment impossible de connaître les modifications apportées au rapport de présentation modifié par rapport à l'initial. Le document complémentaire se compose de 3 thèmes, objet de la modification du P.L.U., à savoir :

- Modifications des orientations d'aménagement et de programmation,
- Enrichissement et structuration de la protection du patrimoine architectural, urbain et écologique communal,
- Modifications des pièces écrites et graphiques du règlement

Le projet a fait l'objet d'une **évaluation environnementale** (Cf. pièce jointe n°6), soumise à l'Autorité Environnementale, qui en a accusé réception le 14 février 2023, pour qu'elle émette un avis, conformément aux dispositions prévues à l'article L 104-6 du code de l'urbanisme (Voir supra P57).

En matière d'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation devait répondre aux exigences, de l'article R151-3 du code de l'urbanisme.

Il est organisé en 8 tomes :

- Tome 1 « Résumé non technique »
- Tome 2 « Présentation générale de la modification n°12 du P.L.U. »
- Tome 3 « Description de l'état initial de l'environnement de la commune »
- Tome 4 « Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale »
- Tome 5 « Évaluation de l'impact des modifications du P.L.U. »
- Tome 6 « Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 »
- Tome 7 « Compatibilité avec les documents cadres »
- Tome 8 « Indicateurs de suivi »

L'évaluation environnementale du projet est restituée dans deux documents, « le rapport de présentation » et « l'évaluation environnementale » et ne répond pas, selon la MRAe, aux obligations prescrites par l'article R151-3 du code de l'urbanisme : elle ne présente pas le scénario « au fil de l'eau » ainsi que les autres solutions étudiées.

De même, l'analyse de l'état initial de l'environnement est présentée dans deux versions différentes, dans le rapport de présentation (P107 à 164) et dans l'évaluation environnementale (P15 à 30). Cette double présentation ne facilite pas la compréhension du dossier. L'analyse est

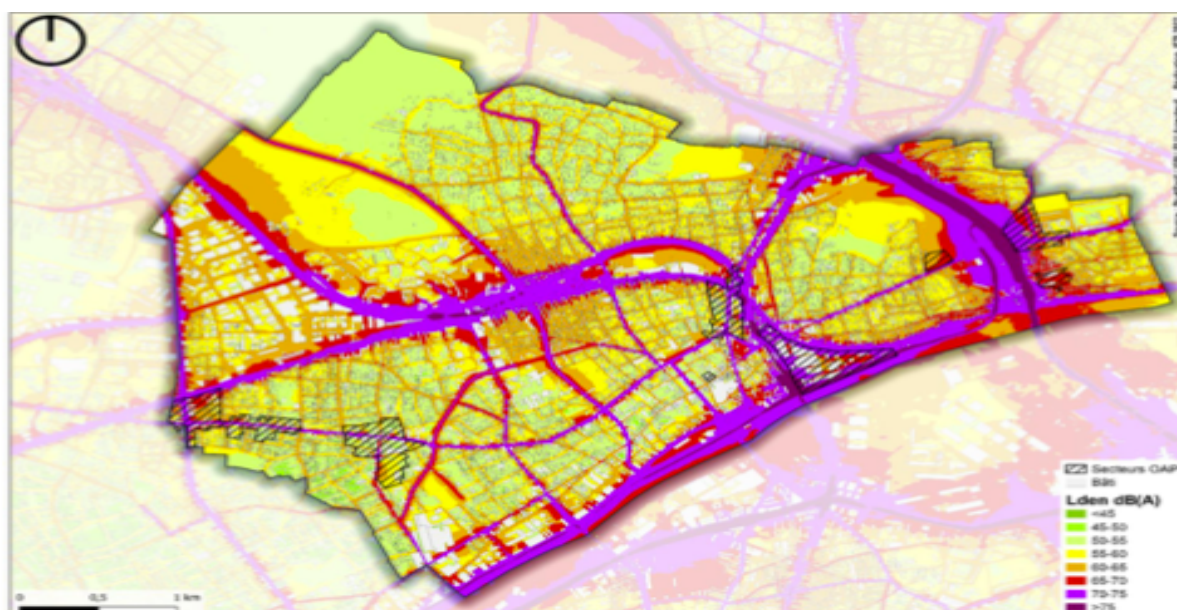
ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

en outre présentée par thématique environnementale, mais se limite à un état des lieux. L'Autorité Environnementale relève enfin l'absence d'une présentation synthétique et hiérarchisée des enjeux.

Le résumé non technique est particulièrement lacunaire, ne comportant aucune présentation synthétique des nouvelles OAP ou des précisions apportées aux OAP existantes, incluant par exemple la superficie des secteurs concernés, leurs objectifs et les éléments connus de programme prévisionnel.

Dans la description de l'état initial de l'environnement, la commune fait état de l'exposition de la population à la pollution de l'air et aux nuisances sonores. En effet, le territoire d'Argenteuil est traversé par diverses infrastructures terrestres particulièrement bruyantes et polluantes : l'autoroute A15 de catégorie 1, certaines routes départementales de catégorie 2, ainsi que deux voies de chemin de fer. Argenteuil se situe également dans le couloir aérien des aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et le Bourget (le nord de la commune est concerné par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy).

De nouvelles populations vont donc être exposées à ces nuisances sonores importantes, dont un public vulnérable dans le secteur d'OAP Orgemont Ouest, qui prévoit l'accueil d'une résidence intergénérationnelle. Or, d'après les cartes de Bruitparif, les secteurs d'OAP Orgemont Ouest et Est (dont le secteur de plan de masse Butte Vachon, où sont prévus 150 logements) sont soumis aux pollutions sonores les plus importantes.



Carte de bruit ferroviaire et routier et identification des secteurs d'OAP

L'évaluation environnementale présente une carte montrant la présence de canalisations de transport de matières dangereuses traversant pour partie les secteurs d'OAP, ainsi qu'une carte présentant les périmètres de dangers des établissements Seveso 2 du Port de Gennevilliers sans indiquer les mesures associées.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

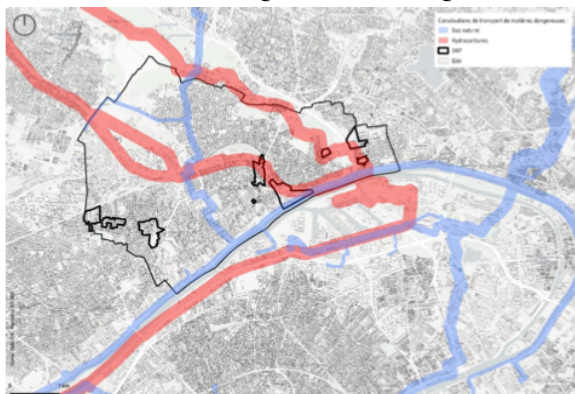


Figure 30. Canalisations de transport de matières dangereuses

Canalisations de transport de matières dangereuses

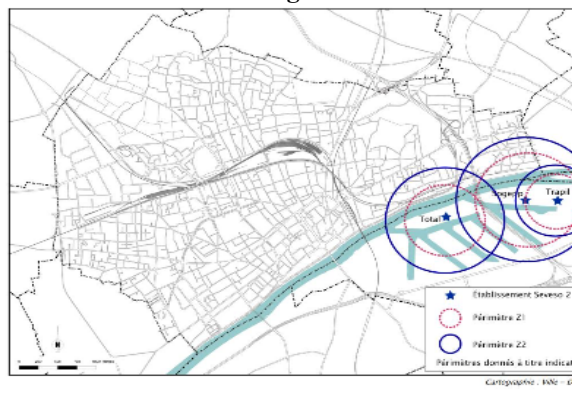


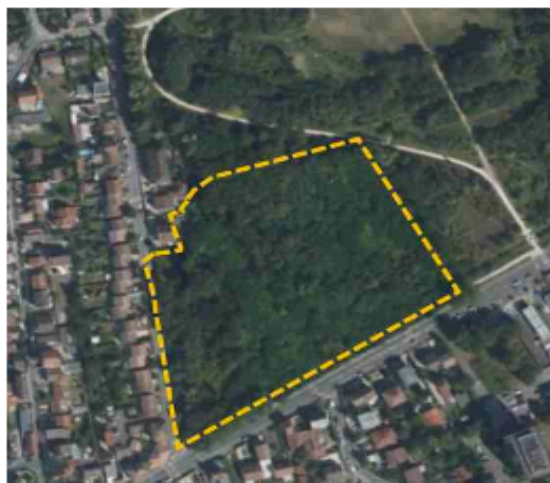
Figure 31. Périmètres des rayons de dangers des établissements Seveso 2 du Port de Gennevilliers (source : rapport de présentation PLU d'Argenteuil)

Périmètres de danger des Ets Seveso 2 du port de Gennevilliers

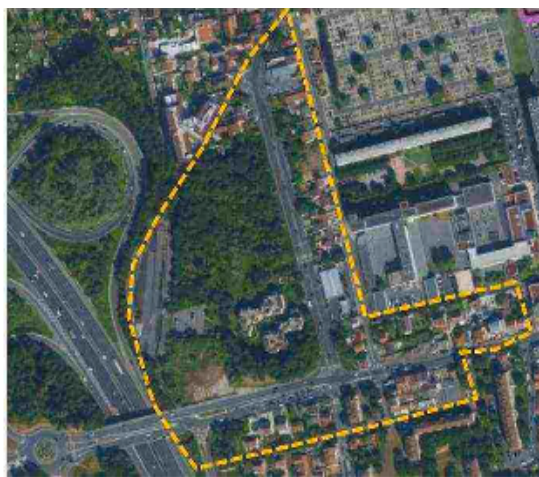
Il convient notamment de prendre des dispositions spéciales pour les bâtiments et les populations concernés par le périmètre de danger d'un établissement Seveso 2 seuil haut.

Compte tenu de la rareté des espaces naturels au sein de la ville d'Argenteuil très urbanisée et ses conséquences notamment en termes d'effet d'îlot de chaleur urbain, sur la biodiversité, le paysage, les aménités, l'Autorité Environnementale relève :

- D'une part que l'OAP Orgemont Ouest prévoit la réalisation d'un pôle d'activités et de services, de logements et d'une résidence intergénérationnelle dans un secteur actuellement totalement boisé, partie du parc de la Butte d'Orgemont ;
- D'autre part que le secteur Orgemont Joliot-Curie de l'OAP Orgemont Est inclut lui aussi une partie boisée.



Périmètre OAP Orgemont Ouest, espace boisé



Périmètre OAP Orgemont Est Joliot-Curie

Les objectifs et le cadre réglementaire de chaque zone sont clairement énoncés, plans à l'appui. Les dispositions du règlement sont ensuite justifiées par zones et par articles. Toutefois, il conviendrait d'ajouter au document n°6 « **Complément au rapport de présentation relatif au projet de modification du plan local d'urbanisme n°12** » une cartographie en introduction, afin de représenter l'ensemble des modifications et les secteurs concernés et in fine d'offrir une vision globale et synthétique de la procédure engagée.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil
Les Orientations d'Aménagement programmés (OAP) (Cf. pièce jointe n°11).

Le P.L.U. définit onze OAP sectorielles intégrant les six OAP du projet de modification n°12 (*Voir supra P9*).

La modification des O.A.P. nécessite, dans la plupart des cas, la mise en œuvre d'une procédure de modification du P.L.U., excepté, s'il s'agit de « créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement, valant création d'une zone d'aménagement concerté ». Dans cette hypothèse, une révision du P.L.U. devrait être engagée, conformément aux dispositions de l'article L153-31 5° du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de son avis sur le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, le département du Val d'Oise indique que « *les projets inscrits dans une OAP situées aux abords des routes départementales devront recueillir l'avis favorable du Département, afin de garantir leur intégration sur le réseau routier.* »

« De plus l'OAP Orgemont Est sur le site Joliot-Curie entre en conflit avec les emplacements réservés 18 et 62. Les enjeux de pollution sonore et atmosphériques liés à la proximité du site avec les infrastructures autoroutières de l'A15 devront être pris en compte, afin de préserver la santé des habitants attendus à terme sur le quartier. »

Le Département du Val d'Oise fait part également de remarques matérielles sur la cartographie de certaines OAP :

- *« Les couleurs utilisées sur la cartographie de l'OAP Allemane ne correspondent pas à celles reportées dans la légende,*
- *La résolution graphique des cartographies des OAP ne permet pas toujours une lecture aisée et complète,*
- *La nature des constructions identifiées par des aplats de couleur n'est pas reportée dans la légende de l'OAP Orgemont Est pour le site de la Butte Vachon. »*

Malgré les erreurs matérielles, le document modifié est plus aisé à appréhender, en comparaison du rapport de présentation. Il est clair et complet.

Les plans de zonage et annexe de patrimoine (Cf. pièces jointes n°12 à 14).

Le plan de zonage modifié est dense, difficilement lisible. J'ai signalé plusieurs erreurs dans la légende sur les zonages, qui ont été corrigées par la suite pour la bonne compréhension du public.

Hormis, le plan de masse de l'OAP Orgemont Est ; Butte Vachon et le Périmètre d'Attente du Plan d'Aménagement Global (PAPAG) du pôle Gare, il est dommage que l'on ne puisse pas identifier le périmètre des différentes OAP sur le plan de zonage, qui ont pourtant une portée réglementaire.

Le plan Patrimoine est clair, il identifie clairement par des codes couleur « les éléments de patrimoine bâti remarquable » et « l'ensemble urbain remarquable ».

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil
Le règlement modifié

La rédaction du règlement traduit pour l'essentiel et pour chacune des zones du P.L.U. les objectifs définis dans le PADD et les OAP. La rédaction est claire et de lecture facile, des schémas graphiques sont inclus dans le texte, ce qui facilite la compréhension des règles usuelles auprès du public.

La modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil a pour objectif notamment, de « *renforcer la protection du patrimoine bâti...* ». Malheureusement ce patrimoine caractéristique de la commune est constitué bien souvent de « *passoires thermiques* ». Afin de préserver et mettre en valeur le paysage bâti et naturel caractéristique de la commune et dans un mouvement de rénovation et de modernisation progressif des pavillons, il pourrait être utile, dans les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, d'ajouter au règlement les dérogations autorisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (*Voir supra P55*).

De même, il serait utile de rappeler dans les dispositions particulières du règlement relatives à « *l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres* » que le maître d'ouvrage, qui entame des travaux importants de rénovation, doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit. (Décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique). La commune est particulièrement concernée par ces obligations.

○ *Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil*

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 19 juin au 20 juillet 2023 a moyennement mobilisé le public, excepté dans le quartier d'Orgemont, concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation et sur la question de la préservation du patrimoine naturel et bâti, notamment avec l'annexe 8 du règlement, relative à la liste des éléments du patrimoine.

Cependant, dans son procès-verbal de synthèse (*Cf. pièce jointe n°23*), le commissaire enquêteur a émis un certain nombre de remarques, que l'on peut résumer par les grands thèmes suivants :

- Perspectives du P.L.U. et sa déclinaison sur le plan réglementaire
- Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Une modification du plan local d'urbanisme inscrite sous le signe de la biodiversité et de la préservation du patrimoine naturel et architectural (*Voir supra P39 3c Analyse des observations du public*).

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, l'Établissement public territorial Boucle nord de Seine a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification du P.L.U. d'Argenteuil (*Cf. pièce jointe n°26*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Concernant la justification de modifier le P.L.U. de la commune d'Argenteuil, qui avait déjà fait l'objet de 11 modifications dont la dernière en 2019, il convient préalablement de rappeler que le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur le choix arrêté par le maître d'ouvrage dans son projet de modification, celui-ci étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe en place, assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

L'analyse des différents thèmes fait ressortir :

- Une inquiétude, quant au changement climatique et sur l'intérêt de continuer à vouloir densifier la ville, face à ce nouveau challenge et avec les aléas, que cela comporte en matière d'eau, d'énergie, d'assainissement, de nuisances sonores, etc...
- Une opposition affirmée à l'OAP Orgemont Ouest, dont la proximité de la Butte d'Orgemont constitue l'un des poumons verts de la ville et pour laquelle la construction de logements au pied de la butte apparaît comme un non-sens écologique, dans une zone, qui de surcroît subit des nuisances sonores, du fait de la proximité d'un réseau routier et autoroutier important. Cependant, certains se plaignent de l'enclavement de ce quartier et des aménités appropriées y seraient appréciées.
- Une incertitude, quant à la volonté de la ville à s'inscrire, dans une véritable ambition écologique, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, notamment dans les quartiers déjà très denses, où se concentrent parfois de véritables Îlots de chaleur. A titre d'exemple et bien que ce point ne soit pas directement concerné par la présente modification n°12, un certain nombre de concitoyens se sont inquiétés du futur projet d'aménagement de l'Île Héloïse, que d'aucuns qualifient de « *projet hors du temps* », alors que le parc constitue non seulement un poumon vert du centre-ville (86 arbres centenaires) mais également un véritable témoignage de l'époque impressionniste.
- Un engouement certain pour la préservation du patrimoine naturel et bâti, soulignant l'intérêt porté par les Argenteuillais à la situation et à l'évolution du territoire communal. Le public a réagi à la liste des éléments du patrimoine (annexe 8 du règlement). Il a essentiellement fait part de ses craintes que certains éléments patrimoniaux, ne figurant pas sur cette liste, ne soient pas préservés à l'avenir. Ils se sont étonnés, qu'il s'agissait essentiellement de bâtiments privés, alors que bon nombre de bâtiments publics devraient également faire l'objet d'une attention particulière.

Parmi les pavillons remarquables recensés par le public, le 5bis rue des Bûchettes et de son parc, a fait l'objet de beaucoup de remarques, notamment des habitants du quartier « de la Colonie », en raison de son intérêt architectural et de la biodiversité, qui se trouve dans le parc.

Il convient de rappeler, toutefois, que le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil s'appuie sur les trois enjeux majeurs suivants :

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- Permettre l'accueil de nouvelles populations dans des secteurs stratégiques, notamment en centre-ville, à proximité directe des aménités et, à l'inverse, protéger de développements trop intenses certains quartiers isolés, où l'usage quotidien de la voiture demeure la règle ;
- Organiser les futurs grands secteurs d'aménagement et prévoir leur développement ;
- Renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel de la commune.

Au regard des études menées ces dernières années ainsi que les récentes évolutions du contexte foncier et immobilier en Île-de-France, l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine a souhaité modifier le P.L.U. d'Argenteuil, en accord avec la municipalité, afin de permettre des développements durables et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Les secteurs d'habitat individuel constituent l'un des fondements de la qualité du paysage urbain et participent de l'identité d'Argenteuil. Leur préservation doit permettre de garantir un équilibre entre quartiers denses, secteurs de renouvellement urbain et espace de respiration à l'échelle communale.

Si la ville recense des espaces de nature importants, elle se caractérise toutefois par la faible végétalisation de certaines séquences des espaces publics, qui est palliée, en partie, par le végétal des espaces privés, majoritairement présents dans les tissus pavillonnaires, caractérisés par un enchaînement de petits îlots jardinés, qui composent une trame éco-paysagère, parfois peu perceptible depuis l'espace de la rue. Le maintien de ce réseau de jardins, assure une certaine perméabilité écologique. Au-delà des enjeux de biodiversité en ville, le végétal participe à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et à une meilleure infiltration des eaux de pluie dans les sols. La présente modification vise à préserver et renforcer les éléments constitutifs de la trame verte urbaine d'Argenteuil.

La modification n°12 a pour objectif de renforcer les outils réglementaires pour mettre en valeur la forme traditionnelle et historique des tissus pavillonnaires à la fois dans un contexte de tension des marchés immobilier et foncier mais également dans un mouvement de rénovation et modernisation progressif des pavillons avec l'arrivée de nouveaux ménages et une occupation familiale plus importante (*Cf. pièce jointe n°10 P43*).

Au moyen de deux outils : la protection de certains cœurs d'îlots verts et la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), la procédure engagée a pour objectifs de :

- préserver les espaces plantés sur des parcelles privées pour garantir une trame verte,
- maîtriser l'urbanisation et l'artificialisation des sols,
- maîtriser la densification permise par le règlement du PLU en vigueur.

Le projet de modification n°12 du PLU, en conformité avec la loi solidarité et de renouvellement urbain (SRU, 13 décembre 2000) et la démarche zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, poursuit la volonté de limiter et de contenir l'étalement urbain. L'enjeu est de développer des règles et des principes

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

d'aménagement afin de maîtriser le développement urbain en construisant la ville sur la ville tout en préservant la qualité urbaine, patrimoniale et paysagère des quartiers et du territoire argenteuillais dans son ensemble.

Indépendamment de la procédure de modification du PLU en cours la Ville a mis en place des documents cadres dont la Charte des espaces urbains (2020) et la Charte de la construction durable (2021) qui ont pour objectifs principaux de traduire les grands principes d'aménagement des espaces publics et de développement de projets immobiliers respectant le patrimoine architectural et paysager d'Argenteuil.

Tout en préservant la qualité de vie sur un territoire dense, il convient également d'apporter des réponses à la demande de logements sur la ville, particulièrement bien dotée en moyens de transports et de favoriser le parcours résidentiel, notamment pour les jeunes générations, en donnant l'opportunité de pouvoir se loger selon ses besoins et ses moyens dans de bonnes conditions.

Il s'agit également de garantir une offre équilibrée et de qualité des équipements et des espaces publics en adéquation avec l'arrivée de nouvelles populations, tout en soutenant notamment la création d'emploi, par exemple avec l'OAP « Pôle gare ». De concilier au mieux tous les modes de déplacement, en favorisant les déplacements alternatifs aux véhicules motorisés (cheminements piétonniers et/ou pistes cyclables) notamment en développement des Orientations d'aménagement et de Programmation aux abords des axes structurants communaux.

Par ailleurs, les principes inscrits dans le projet de modification n°12 anticipent la rédaction du futur P.L.U.i. du territoire Boucle Nord de Seine. Ils sont cohérents avec les enjeux du Schéma de cohérence territorial (SCOT) de la Métropole du Grand Paris et ceux du futur Schéma directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-e).

Globalement, on peut estimer que le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil répond bien aux enjeux du PADD, il s'inscrit sous le signe du développement durable, tout en contribuant au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante, tout en réaffirmant l'identité de la commune et en préservant ses espaces naturels, voire en les renforçant par la préservation du végétal des espaces privés.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

Courdimanche, le 8 septembre 2023



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

**2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1a Objet de l'enquête

Par arrêté n°2022 / 40 du 14 mars 2022, le président de l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine a engagé une procédure de modification du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure a pour enjeux principaux de permettre la mise en œuvre des projets du territoire, de préserver et valoriser les continuités environnementales ainsi que le patrimoine de la commune.

Le projet de modification n°12 porte notamment sur les points suivants :

- La création et la précision du contenu d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- La modification du plan de zonage : L'ajout au plan de zonage de secteurs de cœurs d'îlots à préserver, La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),
- La modification du règlement écrit, L'enrichissement de l'annexe patrimoine existante,
- La mise à jour et la création d'emplacements réservés et la correction d'erreurs matérielles.

1b Cadre réglementaire

Le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil est soumis à la procédure d'enquête publique conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Compte-tenu des caractéristiques de la modification envisagée, il était nécessaire de conduire une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, qui impose, notamment la tenue d'une enquête publique lorsque le projet a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans certains secteurs de la zone U et de diminuer ces possibilités de construire dans d'autres, considérés comme non stratégiques, en raison d'une desserte de transport insuffisante, d'un faible accès aux aménités et à un sous-dimensionnement de la voirie...

En application de l'article R104-11 b) du code de l'urbanisme, la modification du P.L.U. d'Argenteuil a fait l'objet d'une évaluation environnementale, dès lors que la modification n°12 a pour objet de « *renforcer l'efficacité du document d'urbanisme au regard de trois principales thématiques : la préservation et le renforcement de la biodiversité, la mise en valeur et la*

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

préservation de la forme pavillonnaire et l'amélioration de la protection du patrimoine bâti et l'accompagnement d'un renouvellement urbain maîtrisé » (Cf. pièce jointe n°6).

En date du 16 mars 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°APPIF-2023-023 sur l'évaluation environnementale du projet de révision du P.L.U., qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la commune, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme. A cet égard, il est rappelé que la production d'un mémoire en réponse n'est pas prévue par les textes réglementaires, pour les plans et programmes (Art. L122-1 V du code de l'Env.) : elle n'est obligatoire que pour les projets.

1c Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 19 juin 2023 au jeudi 20 juillet 2023 inclus**, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences en mairie d'Argenteuil, dans des conditions d'organisation et d'accueil du public correctes. Le commissaire enquêteur déplore cependant, l'absence d'un agent d'accueil durant les permanences, afin de lui permettre de recevoir le public sans débordement et avec le respect d'une certaine confidentialité, notamment pour ceux, qui le souhaitaient. Par ailleurs, le bureau mis à disposition, durant la 1^{ère} permanence n'était absolument pas adapté, pour recevoir plusieurs personnes et ne garantissait pas la confidentialité des échanges avec le commissaire enquêteur. Ce problème a été corrigé, dès la 2^{ème} permanence à ma demande et à celle du public.

Un registre et le dossier de l'enquête a été mis à la disposition du public au siège de l'établissement public territorial et à la mairie d'Argenteuil.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de l'établissement public territorial, ainsi que sur celui de la ville, via un lien vers le site de PUBLILEGAL, qui hébergeait le registre dématérialisé.

Le public avait donc la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur sur le registre dématérialisé ou par voie électronique sur une adresse dédiée ; les observations recueillies pouvaient être également consultables depuis le site de PUBLILEGAL, ainsi que celles adressées par courrier ou sur les registres « papier ». Malheureusement toutes les observations des registres « papier » n'ont pu être mises en ligne avant la fin de l'enquête et n'ont donc pas été vues par le public, depuis le site.

Elles restaient consultables au bureau d'accueil, qui a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil, afin de consulter le dossier d'enquête publique et de faire part de ses éventuelles observations. S'agissant du siège de l'enquête à l'EPT Boucle Nord de Seine, je n'ai pas pu vérifier les conditions d'accueil, mais un dossier et un registre avait été également mis à disposition.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement, comme l'atteste le procès-verbal de constat dressé par la police municipale. D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises par le maître d'ouvrage (*Voir supra P31 article 2 paragraphe 2b du rapport*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Les modalités de dépose des observations ont également été précisées dans le n°48 du journal municipal de juin 2023, journal largement diffusé auprès des habitants de la ville (*Cf. pièce jointe n°18ter*).

La durée de l'enquête de 32 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 30 jours prescrit par le code de l'environnement. Elle s'est tenue au début de la période estivale et il avait été décidé d'un commun accord d'assurer une permanence le samedi, afin de permettre aux habitants non disponibles durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, de s'y rendre.

Aucun incident majeur n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur. Cependant la présence à chaque permanence d'un ou plusieurs représentants d'un comité de défense du patrimoine argenteuillais a souvent monopolisé la parole, ne facilitant pas ainsi l'expression d'autres concitoyens.

Le commissaire enquêteur a dû mettre de l'ordre pour entendre chaque visiteur et parfois s'isoler dans la salle du conseil pour permettre à certains de pouvoir s'exprimer de manière plus confidentielle, selon leur souhait. Néanmoins, le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies, ainsi que celles émises par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et par les personnes publiques associées (PPA) (*Cf. pièce jointe n°23*).

Ce procès-verbal a été remis, en mains propres le 31 juillet 2023, à M. Patrick LEMOINE, Directeur général des services de la ville d'Argenteuil, représentant le maître d'ouvrage. Il a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

Le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse, en premier lieu par courriel en date du 28 août 2023, confirmé par envoi postal reçu le 05 septembre 2023.

1d Sur le dossier soumis à enquête

Le dossier d'enquête du projet de modification n°12 du P.L.U d'Argenteuil comportait toutes les pièces requises par l'article L151-2 et s. du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement. Il a été mis à disposition du public, durant un mois, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme. (*Voir supra P30 du rapport*).

1e Sur les avis des personnes publiques associées

Le dossier du projet de modification n°12 du P.L.U. 'Argenteuil a été dûment adressé aux personnes publiques associées (PPA) dans les délais impartis conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme.

7 avis ont été reçus, le rapport ci-avant (*Voir Supra P56 Article 3 paragraphe 3d*) fait la synthèse des avis, les réponses apportées par l'Établissement public Boucle Nord de Seine figurent dans le tableau de synthèse qu'il a produit (*Cf. pièce jointe n°21*).

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Par ailleurs, il est précisé que les personnes publiques associées ont été réunies à deux reprises par le maître d'ouvrage à la mairie d'Argenteuil, respectivement le 2 juin 2022 et le 25 mai 2023 (*Cf. pièce jointe n°21bis*).

1f Sur l'avis de la MRAe

Par décision du 11 mai 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°APPIF-2023-035 sur l'évaluation environnementale du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, mise à disposition du public le 19 juin 2023, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme (*Cf. pièces jointes n°19 & 20*).

Il est rappelé que cet avis vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente, à savoir l'Établissement public Boucle Nord de Seine, prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Cet avis fait l'objet de plusieurs recommandations (*Voir Supra P57*).

En effet, l'autorité environnementale, dans son avis, note que la compréhension du dossier et des changements apportés par la modification n°12 du P.L.U. n'est pas aisée. Aucun comparatif (avant et après modification) n'est présenté, la localisation des différentes modifications n'est pas clairement présentée et le résumé non technique est particulièrement lacunaire.

L'évaluation environnementale du projet est restituée dans deux documents, « le rapport de présentation » (*Voir supra P64 Article 3 paragraphe 3e examen du dossier*) et « l'évaluation environnementale » et ne répond pas, selon la MRAe, aux obligations prescrites par l'article R151-3 du code de l'urbanisme : elle ne présente pas le scénario « au fil de l'eau » ainsi que les autres solutions étudiées.

De même, l'analyse de l'état initial de l'environnement est présentée dans deux versions différentes, dans le rapport de présentation (P107 à 164) et dans l'évaluation environnementale (P15 à 30). Cette double présentation ne facilite pas la compréhension du dossier. L'analyse est en outre présentée par thématique environnementale, mais se limite à un état des lieux. L'Autorité Environnementale relève enfin l'absence d'une présentation synthétique et hiérarchisée des enjeux.

Le résumé non technique est particulièrement lacunaire, ne comportant aucune présentation synthétique des nouvelles OAP ou des précisions apportées aux OAP existantes, incluant par exemple la superficie des secteurs concernés, leurs objectifs et les éléments connus de programme prévisionnel.

Dans la description de l'état initial de l'environnement, le maître d'ouvrage fait état de l'exposition de la population à la pollution de l'air et aux nuisances sonores. En effet, le territoire d'Argenteuil est traversé par diverses infrastructures terrestres particulièrement bruyantes et polluantes : l'autoroute A15 de catégorie 1, certaines routes départementales de

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

catégorie 2, ainsi que deux voies de chemin de fer. Argenteuil se situe également dans le couloir aérien des aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et le Bourget (le nord de la commune est concerné par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy).

De nouvelles populations vont donc être exposées à ces nuisances sonores importantes, dont un public vulnérable dans le secteur d'OAP Orgemont Ouest, qui prévoit l'accueil d'une résidence intergénérationnelle. Or, d'après les cartes de Bruitparif, les secteurs d'OAP Orgemont Ouest et Est (dont le secteur de plan de masse Butte Vachon, où sont prévus 150 logements) sont soumis aux pollutions sonores les plus importantes.

L'évaluation environnementale présente une carte montrant la présence de canalisations de transport de matières dangereuses traversant pour partie les secteurs d'OAP, ainsi qu'une carte présentant les périmètres de dangers des établissements Seveso 2 du Port de Gennevilliers sans indiquer les mesures associées.

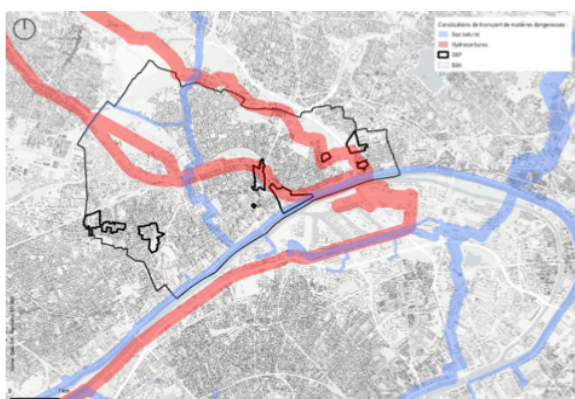


Figure 50. Canalisations de transport de matières dangereuses

Canalisations de transport de matières dangereuses

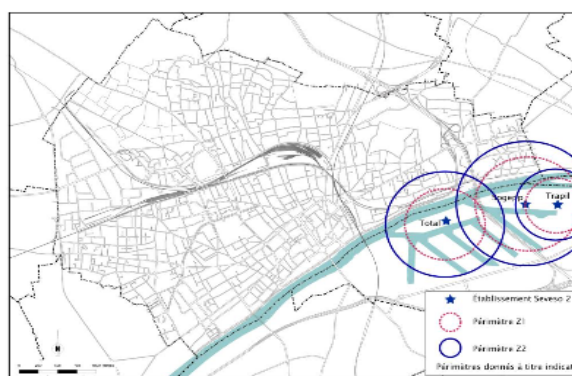


Figure 51. Périmètres des rayons de dangers des établissements Seveso 2 du Port de Gennevilliers (source : rapport de présentation PLU d'Argenteuil)

Périmètres de danger des Ets Seveso 2 du port de Gennevilliers

La MRAe recommande, notamment, de prendre des dispositions spéciales pour les bâtiments et les populations concernés par le périmètre de danger d'un établissement Seveso 2 seuil haut.

En conclusion, la MRAe recommande de :

- Compléter l'évaluation environnementale ;
- Reconsidérer la localisation des éléments de programme en fonction de l'exposition au bruit des secteurs concernés ;
- Mieux évaluer les niveaux de pollution de l'air et les niveaux de pollution des sols et démontrer l'efficacité des dispositions prévues ;
- Renoncer à l'instauration d'un secteur OAP Orgemont Ouest et reconsidérer les limites du secteur Joliot-Curie de l'OAP Orgemont Est, de manière à préserver la partie boisée de ce site.

1g Sur les observations du public

Proportionnellement au nombre d'habitants de la ville (110 000), l'enquête publique a relativement peu mobilisé les Argenteuillais. Toutefois, elle a mobilisé un certain nombre d'associations de quartier ou de défense du patrimoine architectural ou de l'environnement ;

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

tels que le comité Jean Vilar, l'association de protection et de sauvegarde de la butte d'Orgemont, le collectif d'habitants de la rue Lamartine et de l'avenue de Verdun, etc...

44 concitoyens se sont déplacés à l'Hôtel de ville, dont 25 personnes ont formulé des observations sur les 2 registres mis à disposition à la mairie. Par contre aucune personne n'a formulé d'observation sur le registre mis à disposition à l'EPT Boucle Nord de Seine.

Par ailleurs, 93 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (84 e-contributions et 9 courriels), ainsi que 2 courriers. Le commissaire-enquêteur a été amené à formuler, 2 réponses et a transmis 2 questions au maître d'ouvrage, durant l'enquête publique, à la demande des contributeurs.

Sur le registre dématérialisé 623 visites ont été effectuées par 300 visiteurs. Il y a eu 297 téléchargements de documents et 157 visualisations seulement.

Ci-après le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions.

SUPPORT	DURANT L'ENQUETE	HORS DELAI
Registre dématérialisé	84	1
Envoi par e-mail	9	
Registres Papier	25	
Courrier remis au commissaire enquêteur	2	
Pétition	0	
TOTAL CONTRIBUTIONS	120	1

Un tableau de synthèse des idées principales de l'ensemble des contributions est joint en annexe à ce procès-verbal. Il relate l'ensemble des remarques formulées sur les registres y afférents.

L'analyse des différentes observations aborde un certain nombre de thématiques, que l'on peut classer de la manière suivante :

- Observations générales sur le projet de modification n°12 du P.L.U.
- Règlement et zonage (Zones UGP3, UAi...)
- Préservation du patrimoine naturel et bâti
- Les orientations d'aménagement et de programmation, les OAP sectorielles Orgemont Ouest (SIFRU), Orgemont Est (Joliot-Curie, la butte Vachon), Multisites Jean Jaurès, le cœur de ville avec le quartier Gare et Allemane...
- Biodiversité et espaces paysager protégés
- Le facteur risque et la santé publique
- Les mobilités douces
- Le logement

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil. (*Voir Supra P39 Article 3 paragraphe 3c*).

1h Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°12 du P.L.U.

- Observations générales sur le projet de modification n°12 du P.L.U.

Sur le plan de la forme, la présentation de la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, n'est pas d'une lecture évidente pour un public non-averti du fait d'un dossier particulièrement ardu.

Seul le document n°6 intitulé : « Complément au rapport de présentation relatif au projet de modification n°12, exposé des motifs des changements apportés » pouvait être consulté, bien que certaines pages restent illisibles et surtout le document n'est pas entièrement paginé. De plus, il aurait été judicieux de regrouper dans un seul document les informations relatives à chaque thématique et inclure un tableau de synthèse des enjeux. Par exemple, l'analyse synthétique des incidences prévisibles et des mesures pour les éviter-réduire-compenser (ERC) est présentée à la fois dans l'évaluation environnementale, par OAP (P35 à 113) et dans le rapport de présentation, par thématiques (P269 à 278), éclatement qui nuit à la lisibilité du dossier.

De manière globale sur le fond et au vu des réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage, le commissaire-enquêteur constate que les inquiétudes formulées par le public, en ce qui concerne la poursuite de l'artificialisation des sols, soulignant un manque d'ambition écologique (76,70 ha d'espaces verts ouverts au public, soit environ 7 m² par habitant) sont partiellement levées par l'intention d'un retrait provisoire de l'OAP d'Orgemont Ouest et par la réduction de l'OAP d'Orgemont Est, secteur Joliot-curie.

- Incohérences constatées sur le règlement et le zonage

Le commissaire-enquêteur partage la remarque du concitoyen sur l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, s'agissant effectivement d'un projet d'ensemble, auquel souscrit le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

- L'OAP Orgemont Ouest (la friche SIFRU) et les problèmes liés aux risques et à la proximité d'un espace naturel sensible.

Dans ce projet complexe le maître d'ouvrage a saisi l'opportunité d'étendre le parc de la Butte d'Orgemont, alors que la friche dite « SIFRU » est actuellement en zone UEa (secteur d'activité économique), qui permet l'instauration d'un projet d'urbanisation, à l'instar du projet LIDL en 2019.

Cependant, il s'agit d'un site fragile au pied des Buttes d'Orgemont dans la mesure où il semblerait qu'il existe un certain nombre de risques du fait de la présence d'anciennes carrières de Gypse, de nuisances sonores, en raison de la proximité de l'échangeur de l'A15 et de la RD 311. Mener des opérations de constructions ponctuelles (création de logements et d'une résidence intergénérationnelle) peut paraître hasardeux, bien que l'ensemble urbain

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

pourrait être considéré comme un élément architectural signal, qui marquera l'entrée du quartier depuis la sortie de l'autoroute.

Il est à noter également que ce quartier souffre actuellement d'un manque d'aménités urbaines (commerces, services, espaces de loisirs...), or le projet vise également la création d'un pôle d'activités et de services le long de l'avenue de Stalingrad.

Le commissaire-enquêteur a bien noté l'intention de la maîtrise d'ouvrage de suivre l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) daté du 11 mai 2023, en supprimant l'OAP Orgemont Ouest du projet de modification n°12 du P.L.U., afin d'engager des études complémentaires sur ce secteur dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i. de l'EPT Boucle Nord de Seine. Il déplore toutefois qu'une garantie de ne pas construire au moins sur une partie de la zone, ne soit pas donnée aux Argenteuillais, avec tous les risques, que cela comporte, en attendant la requalification du secteur dans le projet de P.L.U.i.

- L'OAP Multisites d'Orgemont Est (Secteur Joliot-Curie et la Butte Vachon)

Au vu des remarques, qui me semblent pertinentes, le projet d'OAP multisites Orgemont Est, reste insuffisamment développé ; seuls les principes d'aménagement et les périmètres sont indiqués. S'agissant des futures constructions, il n'est pas indiqué de mesures conservatoires pour protéger les habitants des différents risques industriels et nuisances sonores et atmosphériques. Il est rappelé que le bruit, notamment est à l'origine de troubles de santé humaine.

Le document « OAP » ne propose, pour l'heure, que des schémas de principe de l'aménagement sur le secteur Joliot-Curie. L'espace boisé constitue un écran de protection entre les habitants et l'échangeur autoroutier. Il serait utile de préserver cet espace, en le mettant en zone N.

Le commissaire enquêteur prend acte que le projet d'OAP multisite Orgemont Est sera modifié dans le projet de modification n°12 du PLU, afin d'exclure le secteur non urbanisé situé à l'Ouest du quartier Joliot-Curie. Il note effectivement le maintien d'emplacements réservés sur la zone, en particulier celui demandé par le conseil départemental du Val d'Oise pour l'aménagement d'un échangeur autoroutier et invite, dans le cadre du futur P.L.U.i. à échanger avec l'autorité départementale pour lever cet emplacement réservé, dans un secteur où le bruit est une nuisance conséquente et où l'espace boisé constitue une protection complémentaire pour les riverains.

Quant à la butte Vachon, il est important de prévoir des mesures conservatoires dans le règlement pour protéger les futurs habitants des différents risques industriels, nuisances sonores et atmosphériques.... Il prend acte que le projet immobilier d'une surface de plancher de plus de 10 000 m² devra être soumis à une évaluation environnementale au cas par cas, permettant le cas échéant la réalisation d'une étude pour prendre des mesures conservatoires.

- Les autres OAP sectorielles, Cœur de ville (Laugier 2 et Gare), l'OAP Allemane et l'OAP multisites Jean Jaurès

Le commissaire-enquêteur regrette qu'il n'y ait que très peu d'observations, de la part des habitants de ces quartiers sur ces projets d'OAP, dont les enjeux sont particulièrement

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

importants et déterminants pour l'évolution de la ville. En particulier la mise en place d'un PAPAG sur le quartier de la Gare aurait pu conduire à certaines réactions.

Le PAPAG prévu dans le plan de zonage entre deux OAP est situé sur une zone affectée par le bruit. Il instaure une servitude d'inconstructibilité au sein du périmètre pour une durée de cinq ans. Des dispositions sont prévues par le projet de P.L.U. pour réduire l'exposition au bruit des futurs habitants, mais sont de portée générale et non opérationnelle.

Le commissaire enquêteur rappelle que le secteur de l'OAP « quartier gare » est fortement exposé, de jour comme de nuit, aux nuisances sonores liées au réseau routier et aux voies ferroviaires. Cependant, outre des locaux à vocation économique, deux projets hôteliers sont prévus dans des zones exposées à des bruits cumulés supérieurs à 75 DB de jour. Il importe en voie de conséquence, de réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores en l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté et de permettre ainsi de prendre en compte cette nuisance importante dans la localisation des éléments de programme.

- La préservation du patrimoine naturel et bâti

La modification n°12 a pour objectif de renforcer les outils réglementaires pour mettre en valeur la forme traditionnelle et historique des tissus pavillonnaires à la fois dans un contexte de tension des marchés immobilier et foncier, mais également dans un mouvement de rénovation et modernisation progressif des pavillons avec l'arrivée de nouveaux ménages et une occupation familiale plus importante.

De nombreuses remarques font état de patrimoine à préserver, que ce soit public ou privé. Manifestement les bâtiments publics ne figurent pas sur la liste des éléments de patrimoine.

Le commissaire-enquêteur partage cet engouement, qui préserve la ville et lui permet de garder son caractère historique. Il note que la maîtrise d'ouvrage ne reprendra la liste du patrimoine à préserver que dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.i. par l'EPT Boucle Nord de Seine.

Néanmoins, il rappelle que sur le plan de l'urbanisme, il ne s'agit que d'une simple liste du patrimoine à préserver et qui peut être revue très facilement à chaque modification du P.L.U. Il n'existe pas de système de compensation, comme dans les espaces boisés classés par exemple.

- Biodiversité et espaces paysagers protégés

Les enjeux de biodiversité et de continuités écologiques sont désormais fondamentaux dans les politiques publiques et sont parfois complexes.

La commune d'Argenteuil est composée de 76,70 ha d'espaces verts ouverts au public, soit environ 7 m² par habitant contre 76,2 m² au niveau départemental et 96,6 M² à l'échelle de la région Île-de-France.

Si la ville recense des espaces de nature importants, elle se caractérise toutefois par la faible végétalisation de certaines séquences des espaces publics, qui sont palliés en partie, par le végétal des espaces privés, majoritairement présents dans les tissus pavillonnaires, caractérisés par un enchaînement de petits îlots jardinés, qui composent une trame éco-

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

paysagères, parfois peu perceptible depuis la rue. Cette présence développe des tâches de biodiversité en milieu urbain, assure une certaine perméabilité écologique et participe à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbains et à une meilleure infiltration des eaux de pluie dans les sols.

La présente modification vise à préserver et renforcer les éléments constitutifs de la trame verte urbaine d'Argenteuil. Elle vise le règlement écrit, le règlement graphique et par voie de conséquence, le rapport de présentation.

La thématique des « espaces paysagers protégés » a été relayée de façon très importante par le public. La problématique du changement climatique est désormais une des préoccupations majeures des argenteuillais, comme partout ailleurs et la recherche d'îlots de fraîcheur est une donnée à prendre en compte de manière systématique dans les documents d'urbanisme.

Bien que la zone UGP3 du plan de zonage ne soit pas concernée par la modification n°12 du P.L.U., qui plus est, fait l'objet de plusieurs recours devant le tribunal administratif, s'agissant du permis d'aménagement, beaucoup d'observations ont été formulées, tant sur le projet que sur l'actuel parc composé de 86 arbres centenaires en cœur de ville.

- Les mobilités douces (Les berges de seine)

Le projet de modification n°12 du P.L.U. n'apporte pas de précision particulière sur les circulations douces, si ce n'est dans les futurs projets d'OAP, tel que celui de Jean Jaurès, par exemple, où la commune a la volonté de « *pacifier les circulations de l'avenue Jean Jaurès en assurant le partage modal, en sécurisant les abords des équipements scolaires...* » ou encore dans le secteur gare où « *des servitudes de passage piéton pourront être créées à l'intérieur du secteur de l'OAP afin d'améliorer l'accessibilité et la porosité piétonne aux habitants et aux usagers.* » et enfin sur le quartier d'Orgemont où « *l'amélioration des liaisons entre le quartier et le reste de la ville est la première des nécessités pour ancrer Orgemont au territoire communal. L'avenue de Stalingrad et notamment au niveau du nœud d'échanges avec la RD 311 et l'A15, mérite d'être revue afin que les circulations douces soient mieux prises en compte et que la circulation y soit plus fluide.* »

Le rapport de présentation indique bien que « *d'autres liaisons douces desserviront également le centre-ville, à commencer par la future promenade le long des berges de la Seine. La promenade Héloïse, qui longe l'Île d'Argenteuil, s'inscrit également dans ce réseau de liaisons vertes.* »

Le commissaire-enquêteur regrette que dans la présente modification n°12, il n'y ait pas eu la création d'une OAP thématique sur les circulations douces, qui aurait permis, à la fois d'avoir une vision d'ensemble sur la commune et de programmer à court et moyen termes les travaux d'aménagement, répondant ainsi aux attentes de la population argenteuillaise. Il note cependant que dans son projet de P.L.U.i., l'établissement public Boucle Nord de seine envisage de mettre en place une OAP thématique « Mobilités », afin de prévoir un maillage de liaisons douces à l'échelle du territoire et de définir des principes de partage modal de la voirie pour les projets urbains.

- Les orientations en matière d'habitat

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

L'un des principaux objectifs du projet de modification n°12 est de maîtriser le développement urbain en permettant la restructuration et l'intensification de secteurs urbains stratégiques, en organisant et examinant les possibilités d'évolution des quartiers (zones U) selon des critères objectifs (impacts paysagers, présence de réseaux, état du bâti, accès aux aménités...), en proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, en aménageant les entrées de ville et les espaces « inter-quartiers ».

La charte de la construction durable prévoit dans ses engagements de maîtriser les consommations énergétiques. Pour aller plus loin, dans les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, il pourrait être utile d'ajouter au règlement les dérogations autorisées par le décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Il s'agit d'autoriser la mise en œuvre :

- D'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- D'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- De dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le P.L.U., peuvent aller jusqu'à 30 cm, selon le type de travaux réalisé (Art. R 152-5 à R152-9 du CU) et la décision motivée par l'autorité en charge de l'application du droit des sols pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cela permettra une meilleure lisibilité du règlement, en faveur de la réalisation de travaux pour améliorer la performance énergétique des logements.

De même, il serait utile de rappeler dans les dispositions particulières du règlement relatives à « *l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres* » que le maître d'ouvrage, qui entame des travaux importants de rénovation, doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit. (Décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique). La commune est particulièrement concernée par ces obligations.

En conclusion, je considère que le projet de modification n°12 du P.L.U. de la commune d'Argenteuil répond bien aux enjeux du PADD, il s'inscrit sous le signe du développement durable, tout en contribuant au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante, tout en réaffirmant l'identité de la commune et en préservant ses espaces naturels, voire en les renforçant par la préservation du végétal des espaces privés.

Il convient de saluer l'intention du maître d'ouvrage de retirer l'OAP « Orgemont Ouest », en attendant des études complémentaires et de réduire l'OAP « Orgemont Est sur le secteur Joliot-curie », afin de préserver l'espace boisé.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil**2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête présenté par l'Établissement public Boucle Nord de Seine,

Après une visite détaillée de la ville et des secteurs concernés par la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, sous la conduite d'un représentant du maître d'ouvrage, puis de ma propre initiative sur d'autres quartiers,

Après avoir échangé, lors de réunions, d'une part avec le maire de la ville et son adjointe en charge de l'urbanisme, d'autre part avec les responsables du service en charge de l'urbanisme,

Après m'être tenu à disposition du public pendant cinq permanences, dont une le samedi matin (09h – 12h),

Après avoir étudié et analysé les observations, courriers et courriels recueillis du public, les remarques de la MRAe et des personnes publiques associées,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de l'Établissement public Boucle Nord de Seine.

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil, malgré ses difficultés d'appréhension pour un public non averti.
- Le diagnostic de la maîtrise d'ouvrage est assez complet, cependant, comme le souligne la MRAe, L'évaluation environnementale du projet est restituée dans deux documents, « le rapport de présentation » et « l'évaluation environnementale ». Il ne répond pas aux obligations prescrites par l'article R151-3 du code de l'urbanisme : il ne présente pas le scénario « au fil de l'eau » ainsi que les autres solutions étudiées.
- Les six orientations particulières d'aménagement et de programmation traduisent les objectifs d'évolution à court et moyen termes de la commune d'Argenteuil. Toutefois, les projets d'OAP sectorielles sont parfois insuffisamment développés. Ils manquent d'informations précises, seuls quelques principes d'aménagement et les périmètres sont indiqués.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- L'OAP « Orgemont Ouest » doit être retirée, en raison de la nécessité d'études complémentaires, de la fragilité du site au pied de la Butte d'Orgemont, espace naturel sensible.
- L'OAP multisites « Orgemont Est, secteur Joliot-Curie » doit réduire son périmètre d'aménagement, afin de préserver un espace boisé, qui constitue un écran de protection entre les habitants et l'échangeur autoroutier. Le secteur de la Butte Vachon, dont les principes d'aménagement sont plus précis et de portée réglementaire, doit faire l'objet de mesures conservatoires dans le règlement pour protéger les futurs habitants des différents risques industriels, nuisances sonores et atmosphériques.
- La rédaction du règlement traduit fidèlement l'essentiel et pour chacune des zones concernées du P.L.U., les objectifs fixés par le PADD.
- Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations écrites ou orales.
- Les éléments de réponses apportés par la maîtrise d'ouvrage aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête sur la modification n°12 du P.L.U. sont complets et constructifs. De même ceux apportés à la MRAe et aux PPA.
- Le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil répond, dans son ensemble aux documents supra-communaux, en particulier du SDRIF, où il respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°12 du plan local d'urbanisme de la commune d'Argenteuil **assorti de deux réserves et de quatre recommandations suivantes :**

- **Sous réserve** que l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine retire l'OAP « Orgemont Ouest » du projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil.
- **Sous réserve** que l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine exclue le secteur à l'Ouest du quartier Joliot-Curie de l'OAP multisites « d'Orgemont Est », qui comprend un espace boisé, qui constitue un écran de protection entre les habitants et l'échangeur autoroutier.
- **Je recommande** à l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine de compléter les éléments de patrimoine bâti au plan annexe « patrimoine à protéger », afin d'y intégrer après étude, certaines propositions du public, ainsi que de modifier la liste des éléments de patrimoine (annexe 8 du règlement).
- **Je recommande** à l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine d'adapter le règlement du P.L.U. dans le secteur du plan de masse de la butte Vachon, afin que le projet immobilier soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le P.L.U. en conformité de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, compte-tenu du caractère d'opération d'ensemble.

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

- **Je recommande** à l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine de réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores en l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté et de permettre ainsi de prendre en compte cette nuisance importante dans la localisation des éléments de programme des secteurs d'OAP projetés.
- **Je recommande** à l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine de revoir la cartographie des « espaces paysagers protégés », afin d'affiner certains secteurs de cœur d'îlot vert. De mettre en cohérence la notice de présentation avec les règlements graphiques et écrits, s'agissant de la référence législative du code de l'urbanisme.

Je précise que si les réserves ne sont pas levées par l'Établissement public territorial Boucle Nord de Seine, l'avis du commissaire-enquêteur est réputé défavorable. Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, mais ne remettent pas en cause l'avis du commissaire-enquêteur.

Courdimanche, le 8 septembre 2023



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°12 PLU D'Argenteuil

PIECES JOINTES

- PJ1 Arrêté n°2022/40 du 14 mars 2022 de l'EPT Boucle Nord de Seine engageant la procédure de modification n°12 du Plan local d'urbanisme d'Argenteuil
- PJ2 Décision n°MRAe DKIF-2022-089 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
- PJ3 Arrêté d'organisation n°2023/043 du 25 mai 2023 de l'EPT Boucle Nord de Seine prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme d'Argenteuil
- PJ4 Décision du TA de Cergy-Pontoise du 28 avril 2023 désignant le Commissaire-enquêteur
- PJ5 Note de présentation sur la Modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil
- PJ6 Évaluation environnementale de la modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil
- PJ7 Rapport de présentation en vigueur
- PJ8 Rapport de présentation modifié
- PJ9 Règlement modifié
- PJ10 Exposé des motifs des changements apportés (Complément au rapport de présentation)
- PJ11 Projets d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- PJ12 Plan de zonage en vigueur
- PJ13 Plan de zonage modifié
- PJ14 Plan annexe patrimoine
- PJ15 Annexes évolutions Cités Jardins Marais, Orgemont et Lorraine-Dietrich
- PJ16 Bilan de la concertation
- PJ17 1^{ère} Parution des 29, 30 et 31 mai 2023 Le Parisien (Ed. 92 & 95), les Échos
- PJ17bis 2^{ème} Parution du 19 juin 2023 Le Parisien (Ed.92)
- PJ17Ter 2^{ème} Parution du 19 juin 2023 (Ed. 95)
- PJ17Quater 2^{ème} Parution du 19 juin 2023 Les Échos
- PJ18 Affiche A2 PLU enquête publique
- PJ18bis Rapport de constatation du 2 juin 2023 de la police municipal d'Argenteuil
- PJ18Ter Extrait Bulletin municipal N°48 de juin 2023 d'information du PLU
- PJ19 Décision n°MRAe APPIF– 2023-035 du 11 mai 2023 donnant avis sur le projet de modification n°12 du P.L.U. d'Argenteuil
- PJ20 Mémoire en réponse de l'EPT Boucle Nord de Seine à l'avis de la MRAe
- PJ21 Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA)
- PJ21bis Comptes-rendus réunions des PPA des 2 juin 2022 et 25 mai 2023
- PJ22 3 Registres d'enquête publique PLU d'Argenteuil
- PJ22bis Registre numérique d'enquête publique relatif à la modification n°12
- PJ23 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 31 juillet 2023
- PJ24 Grille de dépouillement des observations du public
- PJ25 Courrier du 16 août 2023 de l'EPT Boucle Nord de Seine confirmant le report du délai de remise du rapport et de l'avis motivé du commissaire enquêteur
- PJ26 Mémoire en réponse au PV de synthèse de l'EPT Boucle Nord de Seine du 28 août 2023