

# **ENQUETE PUBLIQUE**

## **Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**

**de la commune de**

**Orgeval**

---

**Enquête du 7 mars 2016 au 5 avril 2016 inclus**

---

**RAPPORT, AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES**

**du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Commissaire Enquêteur :**

**Reinhard Felgentreff**

# SOMMAIRE

## A Rapport

### 1. Généralités

1.1. Objet de l'Enquête.....	4
1.2. Cadre juridique.....	4
1.3. Formalités obligatoires.....	4
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	5
1.5. Composition du dossier d'enquête.....	6

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.....	7
2.2. Modalités de l'enquête.....	7
2.3. Contacts préalables et visite des lieux.....	8
2.4. Information du public.....	8
2.4.1. Publicité légale.....	8
2.4.2. Affichage dans la commune.....	9
2.5. Permanences.....	9
2.6. Incidents pendant l'enquête.....	10
2.7. Clôture de l'Enquête .....	10
2.8. Notification du Procès-verbal des observations et mémoire en réponse .....	10

### 3. Analyse des observations du public

3.1. Observations du public.....	10
3.1.1. La participation du public .....	10
3.1.2. Analyse thématique .....	10
3.2. Observations des Personnes Publiques Consultées.....	22
3.3. Observations complémentaires du commissaire enquêteur .....	23

## B Conclusions motivées et avis

### 4. Rappel des éléments de l'enquête

4.1. Objet de l'enquête.....	25
4.2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	25
4.3. Conclusion du Commissaire Enquêteur et Avis.....	26

## Liste des Annexes

- Annexe 1 :** Ordonnance N° E 15000132/78 du 17 décembre 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur
- Annexe 2 :** Arrêté n° A2016-1 en date du 16 février 2016 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise prescrivant l'organisation de l'enquête publique
- Annexe 3 :** Copies des publications effectuées dans les journaux les 18 et 19.2.2016
- Annexe 4 :** Copies des publications effectuées dans les journaux les 8 et 11.3.2016
- Annexe 5 :** Certificat d'affichage de la Mairie
- Annexe 6 :** Information sur le site Internet de la Mairie
- Annexe 7 :** Procès-verbal de synthèse des observations
- Annexe 8 :** Mémoire en réponse
- Annexe 9 :** Récapitulatif des observations du public

# A RAPPORT

## 1. Généralités

### 1.1. Objet de l'Enquête

La présente enquête publique porte sur une 3<sup>ème</sup> modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orgeval, décidée par délibération du conseil municipal en date du 1 décembre 2015.

Cette troisième modification a pour objet l'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement pour les adapter à l'évolution de certains projets et à rectifier le périmètre d'un emplacement réservé pour logements sociaux.

### 1.2. Cadre juridique

La commune d'Orgeval s'est dotée d'un PLU approuvée par délibération du conseil municipal le 21 mars 2011. Le PLU a été modifié une première fois et mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet le 17 décembre 2013, puis modifié une seconde fois le 4 octobre 2015.

L'enquête publique sur la troisième modification du PLU a été décidée en application de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, 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'orientation et d'actions ».

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et articles R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, comme prescrit par l'article R 153-41 du Code de l'Urbanisme.

### 1.3. Formalités obligatoires

En application de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise a notifié par courrier en date du 11 février 2016 aux personnes publiques associées la mise en modification du PLU.

## 1.4. Nature et caractéristique du projet

La troisième modification du PLU porte sur les trois thèmes suivants :

### A. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et du règlement du secteur Feucherolles Colombet

Le secteur Feucherolles Colombet se situe dans le prolongement du centre-bourg, à proximité de la Mairie. Ce site, d'une superficie d'environ 1.7 hectares, est en grande partie non construit. Il est bordé au nord par une résidence, à l'ouest par la rue Feucherolles face à la mairie, et à l'est par le chemin du ru et au sud par la rue de Colombet.

L'objectif est de réaliser dans ce secteur une opération d'aménagement globale avec des logements diversifiés, des équipements d'intérêt collectif, des commerces, un espace vert.

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les spécificités du site : vergers à préserver en partie, réintégration de murs en meulière, ru de Russe à mettre en valeur, pris en compte de la topographie du site avec vues vers différents éléments représentatifs du paysage orgevalais.

L'aménagement de ce secteur repose sur plusieurs principes (qui figurent déjà dans le PLU approuvé en 2011) :

- Permettre un aménagement global et cohérent
- Rechercher une diversité urbaine et promouvoir une qualité architecturale
- Organiser la desserte et la circulation induite
- Veiller à la bonne organisation des espaces publics
- assurer une qualité environnementale et paysagère au projet

Les orientations d'aménagement de ce site ont déjà été inscrit dans le PLU de 2011 en zone 1AUDa avec un règlement spécifique.

La troisième modification porte principalement sur les éléments suivants :

- Réduction de la partie constructible du site de 80 % de la surface globale à 50 %, avec une surface de plancher d'environ 11 000 m<sup>2</sup>.
- Réalisation de 150 logements maximum, dont 50 logements sociaux (30 %)
- Apporter dans le règlement une plus grande souplesse dans la répartition des gabarits

Le Conseil Municipal de la commune d'Orgeval a, en date du 16 septembre 2014, approuvé le programme de l'opération d'aménagement Feucherolles-Colombet, le lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire aménageur pour la réaliser et de désigner les membres de la commission ad hoc ainsi que la personne habilitée à engager les

discussions et à signer le traité.

Un avis d'appel à candidature européen a été publié le 2 octobre 2014. Onze candidats ont répondu le 30 mars 2015. La commission d'aménagement a étudié ces offres et a décidé de conserver 4 candidats avec qui la procédure de négociation a été ouverte, qui s'est déroulée entre juin et décembre 2015.

La commission a validé le choix d'un candidat qui a été présenté au conseil municipal et approuvé par celui-ci le 17 décembre 2015.

#### B. Modifications du zonage et du règlement pour favoriser la réalisation d'une opération de construction de logements dans le secteur de la Clémenterie

Une opération de construction de logements est projetée rue de la Clémenterie. Un secteur spécifique (UHp) est créé pour mettre en conformité le règlement avec les caractéristiques du projet, qui prévoit une opération de construction de logements comportant pour partie des logements sociaux.

#### C. Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé pour logements sociaux

Il s'agit de corriger une erreur matérielle faite dans la procédure de modification du PLU précédente ; réduction de l'emplacement réservé n° VII.

### 1.5. Composition du dossier d'enquête

Le dossier présenté à l'examen du public lors de l'enquête a été composée de :

#### ► Pièces administratives

- Délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> décembre 2015
- Lettres aux PPA datées 11 février 2016
- Arrêté n° A2016-1 du 16.2.2016 prescrivant l'organisation de l'enquête publique

#### ► Rapport de présentation, contenant :

Introduction

Choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

- a. Modifications de l'OAP et du règlement relatifs au projet Feucherolles Colombet
- b. Modifications du zonage et du règlement pour favoriser la réalisation d'une opération de construction de logements dans le secteur de la Clémenterie
- c. Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé pour logements sociaux

- ▶ Orientation d'aménagement et de programmation modifiée
- ▶ Extrait de plan de zonage
- ▶ Plan de zonage modifié
- ▶ Règlement modifié

Ces documents ont été ouverts, côtés et paraphés par mes soins.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur**

Par décision N° E15000132/78 en date du 17 décembre 2015 j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orgeval (78) ».

Ce document figure en **Annexe 1**.

### **2.2. Modalités de l'enquête**

La commune d'Orgeval est membre de la Communauté d'Agglomération des Deux Rives de la Seine ; cette dernière a intégré avec cinq autres intercommunalités la nouvelle Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise dans le cadre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale de la Région Ile de France du 4 mars 2015. Grand Paris Seine & Oise s'est substituée aux intercommunalités à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Parmi ses compétences obligatoires figurent les opérations d'aménagement de l'espace communautaire.

C'est donc le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise qui a organisé le déroulement de l'enquête par arrêté n° A2016-1 en date du 16 février 2016.

Cet arrêté, qui figure en **Annexe 2**, indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête, d'une durée de 30 jours, se déroulera du 7 mars 2016 au 5 avril 2016
- un exemplaire du dossier soumis à l'enquête ainsi qu'un registre d'enquête

seront mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique à la Mairie d'Orgeval aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie

- le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie aux jours et aux heures suivantes:
 

le lundi 7 mars 2016	de 8h30 à 12h30
le samedi 12 mars 2016	de 8h30 à 12h30
le samedi 26 mars 2016	de 8h30 à 12h30
le mardi 5 avril 2016	de 13h30 à 17h30
- un avis sera affiché à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune
- l'enquête sera publiée quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

### **2.3. Contacts préalables et visite des lieux**

Avant l'ouverture de l'enquête je me suis rendu à la Mairie d'Orgeval le 7 janvier 2016 pour un entretien avec Madame Catherine Lançon, Directrice Générale des Services, Monsieur Pierre Guerin, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et Monsieur Stéphane Bordier, Directeur des Services Techniques. Le Maire, Monsieur Yannick Tasset, est venu saluer le commissaire enquêteur.

Monsieur Guerin m'a présenté le projet et les raisons qui ont conduit la municipalité à engager cette démarche de modification ont été explicitées.

Un deuxième entretien a eu lieu le 16 février 2016 avec les mêmes représentants de la commune d'Orgeval, avec Madame Sophie Descas, Responsable Urbanisme et en présence du commissaire enquêteur suppléant. Des détails en ce qui concerne l'organisation et la publication de l'enquête ont été discutés et arrêtés ; et les deux commissaires enquêteurs ont obtenu des précisions sur différents éléments du dossier d'enquête.

A l'issue de cet entretien a eu lieu une visite des deux zones concernées par la modification n°3 du PLU, à savoir le périmètre de Feucherolles Colombet en face de la Mairie et celui de la Clémenterie.

### **2.4. Information du public**

#### **2.4.1. Publicité légale**

La publicité de l'enquête par voie de presse a été menée comme suit :



**1<sup>ère</sup> publication**

- Le Parisien le 19 février 2016
- Les Echos le 18 février 2016

**2<sup>ème</sup> publication**

- Le Parisien le 11 mars 2016
- Les Echos le 8 mars 2016

Des copies des publications sont jointes en **Annexe 3 et 4**.

**2.4.2. Affichage dans la commune**

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place à la mairie et aux différents points d'affichage de la commune 8 jours avant le début et jusqu'à la fin de l'enquête.

Une attestation d'affichage m'a été remise en fin d'enquête (copie jointe en **Annexe 5**).

L'enquête publique et les dates des permanences ont également été publiées sur le site Internet de la commune (**Annexe 6**).

**2.5. Permanences**

J'ai assuré les permanences dans les locaux de la Mairie d'Orgeval aux dates et heures prévues par l'arrêté municipal :

- ▶ lundi 7 mars 2016 de 8h30 à 12h30
- ▶ samedi 12 mars 2016 de 8h30 à 12h30
- ▶ samedi 26 mars 2016 de 8h30 à 12h30
- ▶ mardi 5 avril 2016 de 13h30 à 17h30

J'ai pu constater la bonne mise à disposition du dossier et du registre d'enquête publique et veiller au contenu du dossier.

**2.6. Incidents pendant l'enquête**

Il n'y a pas eu d'incident durant les quatre permanences tenues en Mairie d'Orgeval.

## 2.7. Clôture de l'Enquête

L'enquête s'est terminée le 5 avril 2016 à 17h30.

Le registre d'enquête a été clôturé le 7 avril 2016 par Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise.

## 2.8. Notification du Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

J'ai rencontré le 13 avril 2016 Madame Lançon et Monsieur Guerin à qui j'ai remis un Procès-verbal de synthèse des observations (**Annexe 7**) en les invitant, s'ils le souhaitent, de me faire parvenir sous quinze jours l'avis de la commune sur les différentes observations du public.

Monsieur Guerin, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, m'a adressé le 18 avril 2016 sa réponse qui est jointe en **Annexe 8**.

## 3. Analyse des observations du public

### 3.1. Observations du public

#### 3.1.1. La participation du public

Le public a montré un grand intérêt à cette enquête publique, en particulier en ce qui concerne le projet d'aménagement du quartier Feucherolles-Colombet.

J'ai reçu, pour cette enquête publique, de nombreux visiteurs lors des quatre permanences et au total des observations écrites de 36 personnes, dont par lettres (L1 à L3) et 33 observations (R1 à R33) ont été consignées dans trois registres ouverts à cet effet.

#### 3.1.2. Analyse thématique

Pour l'analyse des observations, et devant le nombre d'observations reçues et qui traitent souvent le même sujet, je les ai groupés par thème afin de pouvoir les analyser et y apporter des réponses.

Les thèmes retenus sont les suivants :

- 1 = Concertation préalable
- 2 = Problèmes de circulation
- 3 = Places de stationnement
- 4 = Hauteur des constructions

- 5 = Nbr. de logements
- 6 = Espaces verts
- 7 = L'immeuble Le Moutier
- 8 = Autres thèmes concernant le quartier Feucherolles-Colombet
- 9 = La Clémenterie
- 10 = Divers

Dans chaque chapitre qui suit sont d'abord exposées les observations du public, suivi par les réponses reçues par la commune d'Orgeval (en italique) et l'avis du commissaire enquêteur (encadré).

Les observations sont jointes au rapport dans l'**Annexe 9**.

### **1. Concertation préalable / choix du concessionnaire**

Des intervenants estiment que le public n'aurait pas été assez informé de la tenue de cette enquête publique : pas d'information dans le magazine municipale, pas de réunion publique, rien dans les boîtes aux lettres ; et le Conseil Municipal n'était pas informé non plus.

N'ait pas bien compris que le projet, c.à.d. le choix du concessionnaire, a été voté en Conseil Municipal avant l'enquête publique ; qui n'aurait alors plus de sens.

Enfin, lors d'une réunion le 8.12.2015, une majorité des élus aurait votée pour le projet C ; comme la majorité de la population qui s'est exprimée lors d'une consultation en septembre/octobre 2015. Ensuite, lors de la réunion du Conseil Municipal le 17.12.2015, seul le projet aurait été mis au vote « pour ou contre » ; une procédure considérée comme non-démocratique.

#### Réponse de la commune :

*Le Conseil Municipal a été informé en amont du lancement de cette enquête publique ainsi que la commission urbanisme du 13/11/15 ; de plus, les informations légales ont été faites (Annonce dans un journal d'annonces légales Le parisien et le Courrier et les Echos 15 jours avant et 8 jours après le début; affiches jaunes en A2 en mairie et dans les hameaux de la commune sur les panneaux adaptés). De plus, il y a eu une annonce sur le site internet en page d'accueil et sur le panneau lumineux devant la mairie. Enfin, une réunion avec les riverains sur le projet Colombet a été faite en janvier 2016 où cette enquête a été annoncée. L'information dans le Magazine n'a pas été possible car cela ne coïncidait pas avec la date de parution.*

*L'enquête publique ne concerne pas le choix du concessionnaire ; celui-ci a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal du 17/12/2015.*

*Sur la délibération en conseil municipal, un seul candidat a été proposé car un élu en charge de la négociation avait été désigné par le Conseil et était chargé de proposer un candidat*

*suite à la négociation. Au préalable la commission constituée expressément pour la concession, composée d'élus de majorité et d'opposition, s'était également prononcée pour le candidat proposé en conseil municipal. La seule concertation prévue par les textes pour les concessions d'aménagement était la commission pour la sélection des candidats en amont de la négociation. La commune a permis à la commission de se prononcer également sur le choix final après négociation. Ceci étant, la commune a pris l'initiative d'organiser une information des habitants du 19/09/15 au 3/10/15 en exposant les 4 projets.*

**Avis du CE :**

Je partage l'avis de la commune concernant l'information du public sur la tenue de l'enquête publique ; toutes les publications et affiches réglementaires ont été effectuées. Le nombre de personnes venues se renseigner lors de mes permanences et le nombre d'observations déposées dans trois registres sont la preuve que le public était bien au courant de cette enquête.

Je comprends par contre que le public a mal compris à quoi peut servir une enquête publique pour un projet qui a déjà été attribué à un concessionnaire. Il aurait mieux valu attendre la fin de l'enquête publique avant que le Conseil Municipal approuve le choix du concessionnaire. Mais cette procédure adoptée par la commune ne remet pas en cause la régularité de l'enquête publique et le choix du concessionnaire.

La commune a d'ailleurs toujours la possibilité de modifier le projet lors de l'instruction du permis de construire par le concessionnaire ; même si ces modifications éventuelles ne pourront qu'intervenir à la marge.

**2. Problèmes de circulation**

Beaucoup de personnes craignent une augmentation des problèmes de circulation au centre du village avec l'arrivée de 250 – 300 nouveaux véhicules (et il n'y aurait pas assez de transports en commun pour éviter que les habitants prennent leur véhicule).

En particulier la rue de Colombet paraît trop étroites ; il est prévu un élargissement, alors pourquoi ne pas le faire tout de suite ?

Et mettre la rue de Colombet en sens unique ?

Pour permettre un élargissement de la rue Colombet, il ne faut pas réduire le recul des constructions par rapport aux voies de 5 à 3 mètres.

**Réponse de la commune :**

*Sur la circulation, il y a des bus qui partent de la place de l'église (Poissy RER). Dans Orgeval, il y a des problèmes de circulation seulement lors de l'heure d'entrée et sortie dans les écoles ; c'est très ponctuel. Il n'y a pas de réel ralentissement de la circulation.*

*Il n'y aura pas de sortie directe de l'opération sur la rue de Colombet tant que l'élargissement de cette voie ne sera pas réalisé. L'ouverture n'est donc pas d'actualité en raison des futurs travaux de la concession et de la nécessité d'établir un ER sur le terrain de*

*l'autre côté de la rue pour permettre l'élargissement. La circulation ne devrait pas augmenter sur ce tronçon car elle sera orientée sur la rue de Feucherolles qui sera élargie de 7 mètres. Le recul des constructions est déjà intégré dans le projet.*

**Avis du CE :**

J'ai pu me rendre compte sur place que la rue de Colombet est effectivement très étroite et la circulation, autorisée dans les deux sens, très difficile. Les craintes exprimées par le public me semblent donc tout à fait justifier.

La commune n'envisage pas, en même temps que la réalisation de l'opération d'aménagement, un élargissement de la rue de Colombet ; ceci ne pourra se faire que dans le cadre d'une révision du PLU.

J'invite la commune de mettre en œuvre cette révision dans les meilleurs délais ; il me paraît acquis que la réalisation des 150 logements supplémentaires va forcément créer des difficultés de circulation au centre ville et dans la rue de Colombet ; tous les véhicules ne vont pas toujours emprunter la rue de Feucherolles.

### **3. Places de stationnement**

Un grand nombre des personnes qui se sont exprimées considère qu'il n'y a pas assez de places de stationnement dans le projet retenu.

Les 80 places prévues – en usage mutualisé – semblent largement insuffisantes, car elles serviront à la fois :

- aux habitants des nouveaux logements, car beaucoup laisseront leur voiture à l'extérieur
- aux visiteurs, clients des commerces et de la poste
- aux Orgevalais utilisant les salles intergénérationnelles
- aux logements sociaux, car on estime qu'une place par logement est insuffisant ; il faudrait 80 pour 50 LS (statistiques INSEE).

**Réponse de la commune :**

*Le nombre de places de stationnement prévu est supérieur aux obligations du PLU :*

- places en sous terrain pour les résidents dont 50 pour les LLS : 172 places de parking
- places de stationnement en surface pour les résidents : 11 places + 31 places pour les pavillons
- places de stationnement public : 80 stationnements
- places en sous-sol pour les commerçants : 8 places

*Les places pour les salariés des commerçants sont prévues en sous-sol.*

*Une étude préalable de stationnement a été réalisée en septembre 2014 par COSITREX avec les commerces prévus et ne faisait pas apparaître de besoins supplémentaires. Le parking public sera en zone bleue en journée et libre le soir, ce qui évitera les voitures des habitants de stationner toute la journée.*

**Avis du CE :**

Je prends acte des explications de la commune. Elle fait référence à une étude de stationnement réalisée en 2014. Cette étude constate effectivement qu'il y avait lors des relevés effectués des insuffisances de places de stationnement que le samedi matin, lors du marché.

Par contre, l'étude a aussi constaté que sur le parking provisoire en face de la Maire, sur un emplacement qui disparaîtra car intégré dans le projet, les 48 places disponibles étaient occupées à env. 50 % dans la journée en semaine.

Il y a donc un besoin déjà existant aujourd'hui d'environ 24 places en semaine qui sera « prélevé » sur les 80 places de stationnement public prévues.

Je pense également qu'on peut supposer qu'un certain nombre des résidents des LLS possèdera plus d'une voiture ; l'expérience dans d'autres quartier montre également que souvent les places de parking en sous sol ou dans les garages des pavillons sont utilisés comme locaux de stockage (en absence de caves).

Je ne peux donc que recommander à la commune de revoir avec le concessionnaire la possibilité d'augmenter le nombre de place de stationnement à créer dans le cadre de ce projet.

**4. Hauteur des constructions**

Les dispositions concernant la hauteur maximale des constructions ne sont pas bien comprises et inquiètent certains intervenants.

Dans la nouvelle rédaction de l'OAP est maintenu R+2+C avec le rajout « sauf le long de la rue Feucherolles, au plus près des constructions existantes ». Certains en déduisent que des constructions R+3+C pourront être autorisées.

Il y a certes une hauteur maximale de 14 mètres au faitage qui est maintenue, mais qui pourra être dépassée en cas d'application de l'art. L 151-28 du code de l'urbanisme (ancien art. L 127-1).

On souhaite une précision sur la hauteur maximale dans tous les cas de figure.

**Réponse de la commune :**

*La hauteur maximum sera du R+3 rue Feucherolles pour le bâtiment qui accueillera les logements sociaux, ce qui fera une hauteur sensiblement équivalente aux Moutiers. C'est dans le PC que cette hauteur sera définitivement fixée. Mais la commune sera vigilante sur cette question avec la référence des Moutiers. En aucun cas du R+3+c ne sera autorisé.*

**Avis du CE :**

Les interrogations du public s'explique aussi par le fait que sur des panneaux, exposés lors des permanences, l'indication des hauteurs des bâtiments n'était pas toujours identique. Je

prends acte de la réponse de la commune qu'aucun bâtiment R+3+c sera réalisé ; la hauteur maximale restant limitée à 14 m au faitage.

## 5. Nbr. de logements

Le PLU approuvé en 2011 prévoit dans l'OPA pour le secteur Feucherolles Colombet un programme d'habitat avec un maximum de 120 logements, dont 35 logements sociaux (35%). Ce nombre de logement aurait aussi été reconfirmé par le Maire en 2013.

Des intervenants demandent à rester dans ce nombre de logements ; ils craignent une aggravation des problèmes de circulation et de stationnement avec un nombre de logements plus élevé.

D'autres constatent que la nouvelle rédaction des OAP ne mentionne plus aucun chiffre maximal pour le nombre logements, ce qui laisserait la porte ouverte au concessionnaire choisi.

Enfin, « Orgeval pour Tous » rappelle que – selon eux – le PADD a fixé comme objectif 7000 habitants pour 2020 ; or la commune dépassera cet objectif avec le programme Feucherolles Colombet et avec les autres projets en cours de réalisation.

### Réponse de la commune :

*Depuis 2013, la commune est rentrée en carence de logements sociaux et l'exigence de l'Etat a augmenté concernant le taux de logements sociaux dans les opérations ; il a été imposé 40% au lieu de 35% ; il a été négocié de limiter à 50 Logements sociaux sur cette opération de Feucherolles. Afin de trouver un équilibre financier dans l'opération, il a fallu augmenter le nombre de logements libres en proportion, soit environ 143 logements au total. Le nombre de logements est déterminé dans le traité de concession validé par le conseil municipal, c'est pour cela que ce nombre n'est pas précisé dans l'OAP.*

### Avis du CE :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune qui explique et justifie l'augmentation du nombre de logements par rapport à ce qui était prévu dans le PLU de 2011.

Il est un fait, et l'enquête publique l'a démontré, que cette augmentation a suscité des réactions et interrogations auprès du public, concernant son impact sur la vie des habitants en matière de circulation, places de stationnement, réduction d'espaces verts, etc.

Comme la commune l'indique dans sa réponse, le nombre de logements est déterminé dans le traité de concession approuvé par le conseil municipal le 17 décembre 2016.

Comme la commune a fait le choix de faire approuver le traité de concession avant le début de l'enquête publique, dont avant la rédaction finale du dossier d'enquête, il n'est pas compréhensible pourquoi la commune n'a pas voulu préciser le nombre de logements retenus dans la nouvelle rédaction de l'OAP.

## 6. Espaces verts

On estime que lors de la réunion de concertation du 8.10.2013 aurait été promis la préservation de 7 350 m<sup>2</sup> d'espace vert public ; d'autres personnes demandent le maintien d'au moins 3 500 m<sup>2</sup> « d'un seul tenant ».

### Réponse de la commune :

*Lors de la réunion publique de 2013, il a été présenté la base de réflexion pour préparer le dossier de concession d'aménagement. Compte tenu des nouvelles obligations en matière de logement social (cf. point 5), le projet n'était pas viable économiquement en préservant 7350 m<sup>2</sup> d'espaces verts ; sauf à densifier et monter en hauteur, ce qui n'est pas envisageable à Orgeval compte tenu du type d'architecture que cela impliquerait et qui serait en contradiction avec le souhait de maintenir la mixité maisons/immeubles qui existe. Par contre, il a été maintenu 3500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, obligation faite au concessionnaire et ce qui est prévu dans le projet contractuel.*

### Avis du CE :

Je prends acte des explications données par la commune que je partage. Elle est en effet soumise à l'obligation de produire des logements sociaux sur son territoire, et ceci dans le cadre de programmes mixtes : logements privés et logements sociaux.

Ces programmes se réalisent en Île-de-France prioritairement dans des zones urbaines constituées et dans des dents creuses, afin d'éviter un étalement urbain. Il est donc difficile de maintenir dans ces zones à urbaniser et en centre ville des espaces verts de très grande surface.

Je considère que le projet retenu par la commune constitue un bon compromis avec le maintien de 3500 m<sup>2</sup> en espace vert.

## 7. L'immeuble Le Moutier

38 habitants de l'immeuble Le MOUTIER ont remis une pétition. Ils craignent des nuisances sonores résultant de l'aménagement au ras de leur immeuble de parkings desservants l'accès au supermarché et aux logements. Ce seront les parties « séjours » de leurs appartements et lieux de vie qui seront impactées durablement.

Ils demandent que toute attention soit portée à l'aménagement de ce parking : relocalisation éventuelle du positionnement des parkings, écran anti-bruit végétalisé sur une hauteur optimale, proscription de tapage nocturne, etc.

D'autre part, on s'oppose à des immeubles R+3+C qui vont ôter l'ensoleillement aux habitants de Moutier.



Réponse de la commune :

*Une réunion de concertation avec les habitants du Moutiers est prévue avec l'architecte fin avril 2016. Dans le courrier annexé au traité de concession portant sur le PC, il a été demandé au concessionnaire de traiter avec attention ce point pour limiter les nuisances sonores et visuelles du parking prévu devant les Moutiers.*

*Il n'y pas de R+3+C prévu ; il y aura un R+3 maximum.*

Avis du CE :

Je prends note de l'engagement de la commune à organiser une réunion de concertation avec les habitants du Moutier ; la meilleure façon de lever les craintes des résidents et de trouver des solutions satisfaisantes.

Il en reste que le projet, tel qu'il est prévu, respecte le règlement du PLU en ce qui concerne les distances avec les bâtiments du Moutiers et la hauteur maximale des nouveaux bâtiments.

**8. Autres thèmes concernant le quartier Feucherolles-Colombet****8.1. Problème d'eau**

Il est fait état que le terrain est situé dans une zone humide ce qui risque de poser des problèmes au constructeur, en particulier pour les parkings en sous-sol. On estime également qu'il existe un risque de débordement du ru, car les bassins de rétention seaturent en cas de pluie continue (affirmation contestée par le Vice-président du Syndicat Intercommunal de Gestion des Eaux du Ru d'Orgeval).

Réponse de la commune :

*Les constructions sont réalisées en partie haute du terrain ; le long du ru est prévu le parc public en espaces verts. De plus des bassins de rétention sont prévus en dessous des parkings avec des débits de fuite prescrits par le SARO. Les sondages ont donné toute indication utile au concessionnaire sur la nappe existante.*

Avis du CE :

M'ayant rendu sur place je considère également qu'il n'y a pas de risque de débordement du ru, pouvant affecter les maisons les plus proche qui sont situées sensiblement plus haut sur le terrain.

En ce qui concerne les conditions en sous-sol sur le terrain concerné, je prends acte de l'affirmation de la commune que des sondages ont été effectués et des informations utiles données au concessionnaire.

## 8.2. Les maisons individuelles

- Pourquoi avoir retenu 18 pavillons dans le centre du village ?
- Quelle sera la hauteur des maisons individuelles ?
- Des habitants du bâtiment D au 1<sup>er</sup> étage s'interrogent sur la proximité (14m) d'une maison, ce qui n'aurait pas été le cas lors d'une présentation initiale ?
- L'habitant de 177, rue de Feucherolles s'inquiète de l'implantation de nouveaux bâtiments à côté de sa maison avec vue directe sur sa terrasse. Deux plans différents auraient été présentés par la Mairie : une fois avec ouverture et vue vers sa maison et une fois sans ouverture.

### Réponse de la commune :

*Le choix des maisons individuelles dans le centre-ville répond à la typologie des constructions en centre-ville et permet de limiter la densification et donc la hauteur des bâtiments collectifs. La typologie des maisons est limitée à R+1, ce qui correspond à la hauteur constatée des maisons.*

*La distance de 14 mètres avec le bâtiment D est importante.*

*A proximité du 177 rue Feucherolles est prévu du parking, les bâtiments sont positionnés à 20 mètres de la maison. Dans le cadre de la négociation, le bâtiment prévu initialement a été déplacé.*

### Avis du CE :

Je prends acte des informations fournies par la commune qui me semble répondre d'une façon satisfaisante aux questions posées.

## 8.3. Dispense d'ouvrir la zone à l'urbanisation

L'association APSO estime que la commune aurait pu se dispenser d'ouvrir la zone Feucherolles Colombet à l'urbanisation. Selon elle, cette zone a été sortie des terrains à bâtir dans le S.D.R.I.F qui a été adopté en 2012. La Municipalité aurait pu le faire également dans son PLU.

### Réponse de la commune :

*Cette zone est prévue depuis le PLU en 2011 en urbanisation ; elle est idéalement située en coteur de centre-ville ; il est prioritaire de densifier le centre-ville*

### Avis du CE :

Je renvoie à mes explications données ci-avant sous le point 6 et à l'obligation de la commune de produire des logements sociaux ; et au fait que la zone Feucherolles Colombet réunie les critères pour des zones habituellement ouverte à l'urbanisation.

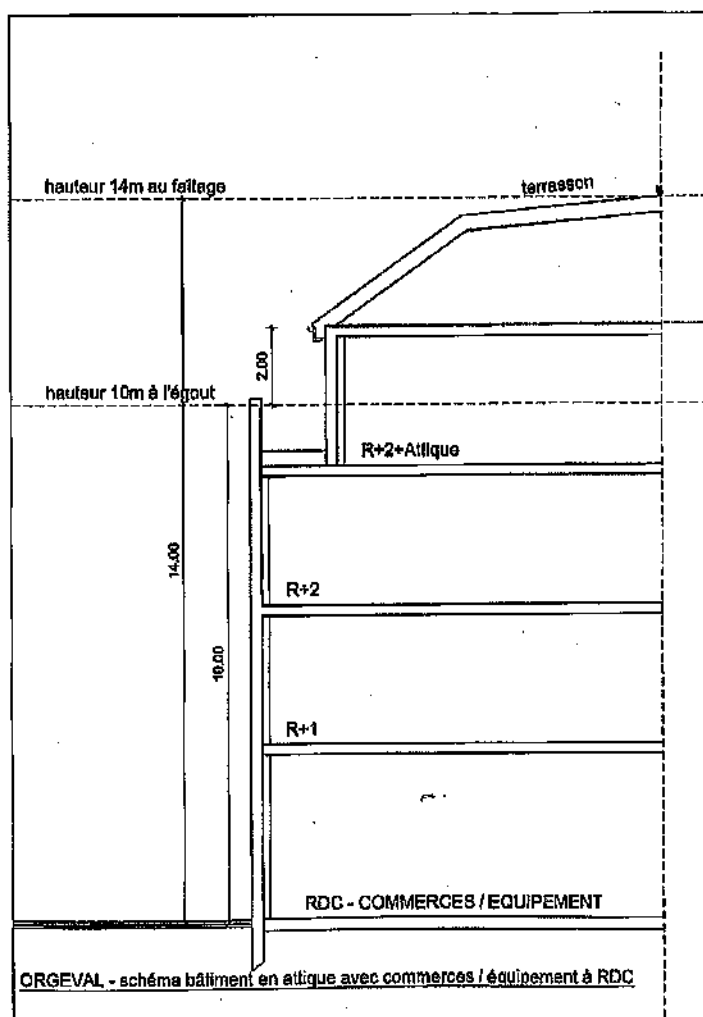
#### 8.4. Demande d'autorisation de terrassons

Le concessionnaire retenu pour ce projet, Les Nouveaux Constructeurs, demande une modification du règlement de la zone 1AUDa et de l'art. 13.1. concernant l'autorisation des terrassons. Ils souhaitent voir supprimer la limitation que autorise ce type de toiture uniquement « lorsqu'il y a des commerces ou des équipements en rez de chaussée » ; afin de leur permettre à harmoniser les constructions entre elles dans le nouveau quartier Feucherolles Colombet.

Une personne s'oppose à cette demande, la considérant non conforme au projet voté en Conseil Municipal ; cela va rajouter un étage.

#### Réponse de la commune :

*Le terrasson est un toit à deux pentes avec une pente très faible sur la partie du faitage (cf. schéma) ; ce qui n'ajoute pas d'étage et l'aspect vu du sol est très peu modifié. Il ne s'agit pas de terrasses qui sont autorisées dans le PLU.*



**Avis du CE :**

Je partage l'avis de la commune et accepte cette modification, dans la mesure où la hauteur au faitage reste limitée à 14 m et à l'égout à 10 m ; et étant donné que ce type de toiture est déjà autorisé lorsqu'il y a des commerces en rez de chaussée.

**9. La Clémenterie**

Plusieurs intervenants considèrent la création d'un zonage spécifique, pour permettre la réalisation d'une opération immobilière, non conforme au règlement des PLU. Il s'agit pour eux de donner un passe droit à un promoteur.

Une personne demande, pourquoi ne pas prévoir que des LLS sans changement de PLU ?

Certaines dispositions du règlement prévu pour la zone UHp sont contestées :

- La réduction de la largeur des voies de 5 à 3.5 mètres : problème d'accès pour les secours
- L'espace entre les bâtiments sur la même parcelle réduit de 8 à 6 mètres : accroît la densité sans aucune justification
- L'emprise au sol de 400 m<sup>2</sup> au lieu de 200 m<sup>2</sup> : permettra la construction de bâtiments collectifs de grande dimension
- Les places de parking « commandées » vont conduire à ce qu'un véhicule sur deux stationne dans la rue
- Non à la réduction des espaces libres de 80% à 65%

Un intervenant constate à juste titre l'absence de création du secteur UHp dans l'introduction descriptive de la zone UH.

**Réponse de la commune :**

*Ce projet concerne plusieurs parcelles et un projet d'intérêt général avec du logement social ; il ne s'agit pas de favoriser un promoteur. Compte tenu du coût du terrain, il est nécessaire de modifier le PLU pour permettre la construction de cette opération 100% logements sociaux, qui répond aux obligations de la commune. De plus, cette zone avait été oubliée dans l'application de l'augmentation des droits à construire pour les logements sociaux.*

*Sans ces modifications, le projet n'est pas viable.*

*Pour les secours, 3,5 m suffisent pour traverser l'opération pour les pompiers. Un sens unique de circulation est prévu et les stationnements sont en dehors de la voirie. L'augmentation de la densité est nécessaire avec réduction des espaces libres et l'augmentation de l'emprise au sol. Les places commandées seront attribuées à un logement. A ajouter : introduction descriptive : noter secteur UHP p46 du règlement.*

**Avis du CE :**

Je prends acte des explications de la commune qui me paraissent donner des explications satisfaisantes aux objections soulevées.

**10. Divers**

Monsieur Peter, aménageur foncier, demande un assouplissement de certaines dispositions du règlement UH pour faciliter des investissements dans le logement locatif privé.

Il propose dans l'art. UH13.1 de ramener le taux d'espaces libres de 80 % à 60 % et d'exclure du décompte les parties de terrains destinés à la circulation ; estimant que le taux de 80 % est très difficile à respecter pour les petits terrains.

Il souhaite également un assouplissement de l'art. UH10 concernant la hauteur maximale des constructions, considérant 8m maximal trop contraignant pour des terrains en pente. Il propose de revenir à 9m en maintenant une typologie R+c et non R+1+C.

**Réponse de la commune :**

*Assouplissement du règlement UH : il est retenu de diminuer de 80 à 65% les espaces en pleine terre en UH uniquement pour favoriser les logements sociaux. Les autres opérations ne seront pas concernées.*

*La proposition de 9m de hauteur au lieu de 8m de hauteur en UH10 : refus car cela ne concerne pas les zones concernées par la modification.*

**Avis du CE :**

Je partage l'avis de la commune.

**3.2. Observations des Personnes Publiques Consultées**

Le 11 février 2016 des lettres accompagnées d'un CD contenant le projet de modification n°3 ont été adressées par le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise aux Personnes Publiques suivantes :

- la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Île de France, Le Chesnay
- la Direction Départementale des Territoires, Versailles
- le Préfet des Yvelines, Versailles
- la Direction Départementale de la Cohésion Sociale des Yvelines, Versailles
- la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, Versailles
- la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie, Paris
- la Direction Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, Versailles
- l'Agence régionale de Santé, Versailles
- la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture, Saint Germain en Laye

- le Conseil Régional Unité Aménagement Durable, Paris
- le Conseil Général Direction du Développement Territorial, Versailles
- le STIF, Paris
- la Chambre de Commerce et d'Industrie, Versailles
- la Direction de la Ville et des Transports, Paris
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Versailles
- SARO, Orgeval
- EPF, Versailles
- le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau, Chambourcy
- EPAMSA, Mantes la Jolie
- SIDRU, Saint Germain en Laye
- Général de corps d'armée de la région Terre d'ÎDF, Saint Germain en Laye
- APSO, Orgeval
- Communauté Urbaine ZAC des Chèvrieres, Aubergenville
- SIVU de la Petite Enfance, Orgeval
- SIGERO, Les Mureaux
- SIARH, Poissy
- SIDECOM, Saint Germain en Laye
- SIVOM, Saint Germain en Laye
- SIRE, Villennes
- SEY, Jouars Pontchartrain
- Centre Régional de la Propriété forestière, Orléans
- Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement, Paris
- Directeur Régional des Entreprises, Concurrence, Consommation, Travail et de l'Emploi, Aubervilliers
- Directeur Régional et Interdépartemental de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la forêt, Cachan

Et aux communes avoisinantes suivantes :

- Morainvilliers
- Villennes sur Seine
- Medan
- Les Alluets le Roi
- Poissy
- Crespières
- Feucherolles
- Communauté de communes de Gailly Mauldre, Maule

A la date de clôture de l'enquête publique, il ne m'a été communiqué aucune réponse reçue par le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise de la part des Personnes Publiques consultées.

### 3.3. Observations complémentaires du commissaire enquêteur

Il est fait référence à plusieurs endroits dans l'OAP et dans le règlement à l'article L 127-1 du code de l'urbanisme.

Or, cet article a été remplacé par l'article L151-28 dans la nouvelle rédaction du code d'urbanisme, entrée en vigueur le 1.1.2016.

Je vous propose également, et ceci dans un souci de plus de précision, de rajouter dans l'article 1AUD11.3 cette référence à l'art. L 151-28 du CU.

#### Réponse de la commune :

*Il faut ajouter les remarques suivantes qui avaient été validées lors d'un rdv avec le Commissaire enquêteur en février avant l'ouverture de l'enquête :*

#### Rapport de présentation

- Page 8 : supprimer l'ordonnance et remplacer par l'article : **L153-36** du code de l'urbanisme
- Page 10 : premier tiret : réduction de la constructibilité de 13 000 m<sup>2</sup> de SDP à 11 000 m<sup>2</sup> et 150 logements maximum, pour une préservation plus marquée des espaces verts et une partie du verger
- Page 13 : enlever « sur les 10 000 m<sup>2</sup> maxi, totaux de logements »
- Page 17 : supprimer l'article L 127-1 et le remplacer par l'article **L.151-28** du code de l'urbanisme (**Logements sociaux**)
- Page 18 environ : ZONE IAUDa : Créer un article 9.2 permettant l'utilisation de l'article **L.151-28** du code de l'urbanisme (**Logements sociaux**)
- Page 19 :
  - 10.1 Règle générale : supprimer « Sauf disposition contraire du plan de zonage » et remplacer par sauf application de l'art L151-28
  - 11.3 Toitures : supprimer « Sauf disposition contraire du plan de zonage » et remplacer par : En application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme
- Dans l'ensemble des pages du rapport de présentation, supprimer « l'article L 127 » 1 et le remplacer par l'article **L.151-28** du code de l'urbanisme (**Logements sociaux**)
- Dans les définitions préciser : les termes identifiés par un « \* » font l'objet d'une définition prévue au chapitre du règlement de PLU

#### Règlement

- Dans l'ensemble des pages du règlement (voir l'ensemble des articles 9/10/ etc.), supprimer « l'article L 127-1 » et le remplacer par l'article **L.151-28** du code de l'urbanisme (**Logements sociaux**)
- ZONE IAUDa : Créer un article 9.2 permettant l'utilisation de l'article **L.151-28** du code

*de l'urbanisme (Logements sociaux)*

**OAP**

*Dans l'ensemble des pages de l'OAP (y compris le plan), supprimer « l'article L 127-1 » et le remplacer par l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (Logements sociaux)*

**Avis du CE :**

Modification vues avec moi en février, dont acceptées.

St. Rémy les Chevreuse, le 26 avril 2016



Reinhard FELGENTREFF  
Commissaire Enquêteur



## **B Conclusions motivées et avis**

### **4. Rappel des éléments de l'enquête**

#### **4.1. Objet de l'enquête**

La présente enquête publique porte sur une 3<sup>ème</sup> modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orgeval, décidée par délibération du conseil municipal en date du 1 décembre 2015.

La troisième modification du PLU porte sur les trois thèmes suivants :

1. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et du règlement du secteur Feucherolles Colombet

Le secteur Feucherolles Colombet se situe dans le prolongement du centre-bourg, à proximité de la Mairie. Ce site, d'une superficie d'environ 1.7 hectares, est en grande partie non construit. L'objectif est de réaliser dans ce secteur une opération d'aménagement globale avec des logements diversifiés, des équipements d'intérêt collectif, des commerces, un espace vert.

Les orientations d'aménagement de ce site ont déjà été inscrit dans le PLU de 2011 en zone 1AUDa avec un règlement spécifique. La troisième modification concerne principalement:

- Une réduction de la partie constructible du site de 80 % de la surface globale à 50 %, avec une surface de plancher d'environ 11 000 m<sup>2</sup>.
  - La réalisation de 150 logements maximum, dont 50 logements sociaux (30 %)
  - Apporter dans le règlement une plus grande souplesse dans la répartition des gabarits
2. Modifications du zonage et du règlement pour favoriser la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux dans le secteur de la Clémenterie
  3. Ajustement du périmètre d'un emplacement réservé pour logements sociaux

Il s'agit de corriger une erreur matérielle faite dans la procédure de modification du PLU précédente ; réduction de l'emplacement réservé n° VII.

#### **4.2. Organisation et déroulement de l'enquête**

Par décision N° E18000132/78 en date du 17 décembre 2015 j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur.

Par arrêté n° A2016-1 en date du 16 février 2016 le Président de la Communauté Urbaine Grand Paris & Oise a organisé le déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée à la Mairie d'Orgeval du 7 mars 2016 au 5 avril 2016 inclus sur une période de 30 jours.

Quatre permanences ont été tenues les 7, 12 et 26 mars et le 5 avril 2016.

Un dossier et des registres ont été déposés en Mairie d'Orgeval à la disposition du public pour consultation.

Le public a été informé par voie de presse avant et pendant l'enquête, par affichage aux lieux habituels d'affichage de la commune et par publication sur le site Internet de la commune.

### **4.3. Conclusions du Commissaire Enquêteur et Avis**

Après un examen attentif et approfondie des pièces du dossier d'enquête et des documents complémentaires mises à ma disposition,

Après visite du secteur Feucherolles Colombet et de son environnement immédiat ainsi que du secteur de la Clémenterie,

Après la réception et l'audition du public et l'examen de leurs observations,

Après avoir communiqué à la commune un procès verbal de synthèse des observations reçues et après examen des réponses et explications reçues,

Après l'analyse détaillée et développée dans mon rapport d'enquête,

#### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité dans la presse et par affichage dans la commune,

CONSIDERANT la tenue régulière de quatre permanences dans des conditions normales aux dates prévues, réparties sur différents jours de la semaine, y compris deux samedi matins, pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,

CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité,

CONSIDERANT que le dossier d'enquête était de qualité, complète et conforme à la réglementation en vigueur,

**sur le fond de l'enquête :**

L'expression du public a été significative durant cette enquête : des dizaines de visiteurs sont venus se renseigner pendant les quatre permanences et 36 observations ont été déposées dans trois registres ou envoyées par courrier.

Les observations exprimées portent principalement sur le projet d'aménagement du secteur Feucherolles Colombet. Elles concernent les thèmes suivants :

1. La concertation préalable à l'enquête et au choix du concessionnaire retenu
2. Les problèmes de circulation consécutifs à la réalisation de ce projet
3. Le nombre de places de stationnement prévues
4. La hauteur des constructions
5. Le nombre de logements
6. L'espace vert
7. Impact sur l'immeuble Le Moutier

J'ai remis à la commune le 13 avril 2016 une synthèse des observations formulées par le public sur ces thématiques, en annexant un tableau reprenant chaque observation écrite recueillie (**Annexe 9**).

La commune a répondu par courrier le 18 avril 2016 (**Annexe 8**) à toutes les observations du public.

Concernant la concertation préalable à l'enquête publique, la commune détaille dans sa réponse les différentes mesures de publication effectuées que je considère comme satisfaisantes et conforme à la réglementation.

En ce qui concerne l'attribution du projet et le choix du concessionnaire, les critiques exprimées venaient surtout de personnes appartenant à l'opposition au sein du conseil municipal et qui ont favorisé le projet d'un autre concessionnaire, projet qui n'a pas été retenu lors de la délibération du conseil municipal le 17 décembre 2015.

Le projet Feucherolles Colombet prévoit la construction d'env. 147 logements et des commerces; ce qui aura nécessairement des impacts sur la circulation et le stationnement au centre ville d'Orgeval avec l'arrivée d'env. 250 à 300 véhicules supplémentaires. Le centre ville est constitué de rues relativement étroites et avec un nombre de places de stationnement limitées. La commune indique dans sa réponse, et en complément à ce qui figure déjà dans le dossier d'enquête, les mesures d'aménagement qu'elle envisage. Parmi ces mesures figure

l'élargissement de la rue Colombet, utile et absolument nécessaire ; mais cet élargissement ne pourra intervenir qu'après une révision du PLU.

En ce qui concerne les problèmes de stationnement, la commune présente un décompte des places prévues dans le cadre du projet, nombre qu'elle considère suffisant. Elle ne tient pas compte de la suppression de 48 places existantes aujourd'hui dans le périmètre de ce projet ; places qui disparaîtront. Il me semble nécessaire que la commune revoit avec le concessionnaire la possibilité d'augmenter d'une manière significative le nombre de places de stationnement prévues dans le cadre de ce projet.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, la commune apporte des précisions utiles et nécessaires, car sur des panneaux exposés lors des permanences étaient indiquées des hauteurs différentes. Le nouveau projet respectera le règlement du PLU sur ce point.

La nouvelle rédaction de l'OAP pour le projet Feucherolles Colombet n'indique plus le nombre total de logements prévus, et ceci contrairement à l'OAP d'origine du PLU qui prévoyait un maximum de 120 logements. Comme le nombre de logements sociaux a été augmenté de 30 à 50, et comme le projet a été défini et attribué à un concessionnaire, je suggère que le nombre total de logement soit à nouveau indiqué afin de lever des doutes et interrogations du public à ce sujet.

Le projet Feucherolles Colombet sera réalisé sur un site d'environ 1.7 ha au centre ville de la commune. Le PLU approuvé en 2011 retenait sur ce site une partie constructible d'environ 1.4 ha et un espace vert d'un seul tenant en bas du terrain le long du ru. Le nouveau projet ne change pas cette configuration ; il prévoit toujours un espace vert de 3.5 ha. La municipalité avait certes présenté en 2013 un projet prévoyant un espace vert sensiblement plus grand ; mais étant donné l'obligation de la commune de produire des logements sociaux en nombre plus élevé, cette variante n'était pas réalisable économiquement.

Les résidents de l'immeuble Le Moutier ont manifesté leur inquiétude par rapport à la proximité du projet ; une pétition m'a été remise. Leur inquiétude peut se comprendre du fait qu'ils bénéficient actuellement d'une vue dégagée sur un verger. L'obligation existe pour la commune de produire des logements et d'utiliser en priorité des espaces disponibles en zone urbaine constituée ; le projet retenu prévoit des emplacements de parking en face de l'immeuble et pas des bâtiments, ce qui aurait pu être le cas aussi (comme prévu dans des projets alternatifs). Le projet respectant les distances du règlement, et la commune ayant confirmée sa volonté d'organiser une concertation entre le concessionnaire et les résidents du Moutier, je ne peux que saluer cette approche constructive.

En conséquence et pour toutes les raisons qui précèdent :

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orgeval assorti des **recommandations** suivantes :

**Recommandation 1 :**

Indiquer dans l'OAP concernant le secteur Feucherolles Colombet le nombre maximal de logements, comme c'était le cas auparavant, afin de répondre aux interrogations du public à ce sujet.

**Recommandation 2 :**

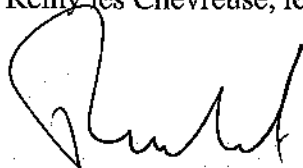
Revoir avec le concessionnaire retenu le nombre de places de stationnement pour le projet Feucherolles Colombet. Le décompte présenté par la commune ne tient pas compte du fait que le projet supprimera 48 places de stationnement existantes à ce jour dans le périmètre du projet.

**Recommandation 3 :**

Apporter diverses corrections rédactionnelles dans les pièces du PLU comme indiqué dans le rapport ; en particulier :

- Rajouter dans le règlement du secteur UH dans l'introduction descriptive le nouveau secteur UHp
- Indiquer la référence au nouvel article L 151-28 du code de l'urbanisme à différents endroits du rapport de présentation, du règlement et de l'OAP comme précisé sous 3.3. du rapport

St. Rémy les Chevreuse, le 26 avril 2016



Reinhard FELGENTREFF  
Commissaire Enquêteur