

**VILLE DE TAVERNY**

**PROJET TUYOLLE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS ET DE CELLULES COMMERCIALES A REZ-DE-CHAUSSEE AINSI QUE LE REAMENAGEMENT D'UN ESPACE PUBLIC SIS RUE DE PARIS - RUE DE LA**

**TUYOLLE – RUE DE LA MAREE**

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**REUNION EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 25 MARS 2019**

Compte rendu de Réunion

Etaient présents :

Madame PORTELLI Florence : Maire de Taverny et Conseillère Régionale  
Monsieur DROUIN Loïc : Directeur de cabinet du Maire  
Monsieur WEISS Sylvain : DGAS Ville de Taverny  
Monsieur FIEVEZ Etienne : directeur de l'urbanisme Ville de Taverny  
Madame MICONNET Magalie : responsable foncier Ville de Taverny  
Monsieur DELEU olivier : DGA CAVP  
Monsieur LACOMBE Vincent : ville de Saint Leu-la-forêt  
Monsieur FILLON Lenny : VEOLIA  
Madame DUFRAISSE Christelle : DDT95/SUAD/Pôle urbanisme  
Madame DUCHATELLE Virginie : Conseil Départemental du Val d'Oise  
Monsieur MEUNIER Franck : IDEAL GROUPE /Promoteur  
Madame NITSCHKE Nathalie : SUNTHESE ARCHITECTURE

Etaient excusés :

- La Région Ile de France,
- Ile de France Mobilités,
- La Ville de Frépillon.

Le dossier envoyé préalablement à cet examen conjoint aux PPA comprenait les éléments suivants:

- La délibération du conseil municipal du 22 septembre 2016 approuvant le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, dans le secteur de la rue de la Marée, rue de la Tuyolle et rue de Paris.
- La déclaration de projet,
- L'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas
- L'additif au rapport de présentation,
- L'extrait du plan de zonage existant,
- L'extrait du plan de zonage modifié,
- Le règlement en cours de modification,
- Le pré-diagnostic faune flore réalisé fin 2016 par le bureau d'étude Biotope,
- L'étude de trafic,

Madame Le Maire et Monsieur Weiss introduisent la réunion en présentant le projet de construction situé entre la rue Tuyolle et la sente de la Marée ; il s'agit d'un projet de requalification urbaine de ce secteur du centre-ville qui a notamment pour objectif de mettre en valeur le patrimoine ancien de la commune et de répondre à l'obligation de construire des logements sociaux sur la commune.

La Ville rappelle les caractéristiques de l'occupation actuelle des sols sur l'assiette foncière du projet : un ancien garage automobile situé rue de la Tuyolle, des immeubles d'habitations à l'abandon depuis plusieurs années, propriétés appartenant à un privé mais également à l'EPFIF, à l'angle de la rue de la Tuyolle et la rue de Paris l'immeuble dit le Taverny'er (ancien Bar/Hôtel), et une maison de « Maître » peu mise en valeur située dans son prolongement rue de Paris.

Le périmètre du projet est également l'objet d'un secteur délimité au PLU au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Une convention avec l'Epif a d'ailleurs été passée en ce sens.

Le projet prévoit la réalisation de 132 logements dont 30% de logements sociaux (minimum 30 % PLAI, maximum 30% PLS) afin de répondre aux besoins de logement, au regard du PLHI et des objectifs de construction de logements en région d'Île-de-France.

Cette opération sera également l'occasion de requalifier les espaces publics. En effet, les nouvelles constructions seront édifiées en retrait de la rue de la Tuyolle ce qui permettra d'élargir la rue (de 9 à 11 mètres) afin de faciliter la circulation et le stationnement au niveau du carrefour avec la rue de Paris. Il en sera de même avec la rue de Paris où une place publique sera créée afin de redynamiser le quartier (Nouvelle place publique, commerces de proximité, ...) et permettra ainsi de mettre en valeur la maison située rue de Paris et protégée au titre des bâtiments remarquables au PLU.

Afin de réaliser cette opération de requalification, des adaptations du PLU sont nécessaires. Celles-ci doivent se faire dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU Ces modifications sont les suivantes :

- La Levée l'Espace Boisé Classé sur la partie Nord - Est du site (environ 4 355 m<sup>2</sup>)
- La création d'un secteur spécifique à la zone UA (UAb) pour faciliter la réalisation de l'opération de construction ;
- La réduction légère de la protection de la sente, sur environ 15 mètres de longueur, pour permettre la réalisation de la desserte automobile de l'îlot Nord - Est de l'opération.
- La protection de 2 arbres remarquables (1 séquoia et 1 cèdre localisés sur la parcelle cadastrée BB 138 au 14 rue de la Marée).

La Ville indique que la commune va engager dans les prochains mois une révision générale de son PLU datant de 2005. Une Délibération du Conseil Municipal est programmée. En effet, celui-ci étant ancien, ne répond plus nécessairement aux objectifs municipaux

Après cette présentation, la parole est donnée aux participants de cette réunion.

Mme DUFRAISSE de la Direction Départementale du Territoire s'exprime sur le projet et le programme de cette opération. Mme DUFRAISSE confirme que la procédure mise en œuvre est la bonne et qu'elle n'a pas de remarque à apporter sur le programme de logements, le respect du nombre de logements sociaux (30%LLS sur l'opération réparti notamment en 30% PLAI, 40% PLUS et 30%PLS conformément aux orientations de l'Etat) et la levée de l'EBC. La DDT note la mixité sociale et fonctionnelle de l'opération et s'en félicite. Mme DUFRAISSE a pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale qui est favorable au projet. Elle rappelle qu'au niveau de la production de logements sociaux, tout ne doit pas être ciblé sur la production de PLS.

Madame Le Maire précise qu'un RV a eu lieu récemment avec le préfet, les partenaires et la DDT qui a validé les engagements pris par la municipalité en matière de production de logements sociaux et que le PLS répond à une demande importante à Taverny pour assurer le parcours résidentiel des habitants.

Mme DUFRAISSE demande si le projet respecte le PDUIF au niveau des normes de stationnement et précise que ce document doit être cité dans le rapport de présentation.

La Ville ajoute que les normes de stationnement du projet ( 1,5 place/logement) vont au-delà des prescriptions de la Loi Mandon qui indique 0,5 places pour les logements sociaux et 1 place pour les logements en accession. Monsieur Deleu confirme que c'est bien le cas.

Madame Le maire insiste sur le fait que cette opération se situe dans le tissu ancien de la commune où une grande partie des habitations n'ont pas de parking. Il est donc important que cette opération ne dégrade pas davantage la fluidité de la circulation par un stationnement des véhicules sur le domaine public.

Mr LACOMBE de la ville de Saint-Leu-la-Forêt constate l'absence des articles 15 et 16 dans le règlement. Mme DUFRAISSE précise que le PLU de Taverny est antérieur à la réforme et que la procédure de mise en compatibilité n'a pas pour objet de faire une mise à jour législative des articles du PLU.

Madame DUCHATELLE du Conseil Départemental du Val d'Oise n'a pas de remarque particulière mais demande des précisions sur le calendrier de la procédure.

LA Ville informe que l'enquête publique est prévue pour mai 2019 et que le Commissaire enquêteur remettra son rapport pour début ou mi-juillet 2019. Le passage en conseil municipal pour la mise en compatibilité du PLU devrait intervenir en septembre 2019. Enfin, le début des travaux est prévu pour le second semestre 2020.

Mr DELEU de la Communauté d'Agglomération indique pour sa part que la CA n'est pas compétente sur les PLU mais que la CA s'intéresse à tous les projets communautaires qui sont développés. C'est à ce titre qu'il est présent à cette réunion d'examen conjoint.