

MAIRIE DE TAVERNY

Arrêté municipal n° 2019-39 du 4 avril 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

«Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la réalisation de logements et de cellules commerciales au rez-de-chaussée ainsi que le réaménagement d'un espace public sis rue de Paris – rue de la Tuyolle et rue de Paris»

Commissaire-enquêteur : Philippe Pion, Val d'Oise

Dossier n° E 190000 18/95

Destinataire : Madame le Maire de Taverny

DOCUMENT N° 1

Rapport d'enquête

DOCUMENT N° 2

Conclusion motivées

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.

Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

DOCUMENT N° 3

Annexes sur le déroulement de l'enquête

Sommaire

page

DOCUMENT 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

<i>I – GÉNÉRALITÉS</i>	5
I-1 Caractéristiques de Taverny et environnement institutionnel	5
I-2 Objet de l'enquête	6
I-3 Cadre juridique	6
I-4 Composition du dossier d'enquête	6
I-5 Déroulement de l'enquête	7
I-5.1 : Préparation de l'arrêté et mesures de publicité	8
I-5.2 : Conditions d'accueil du public	9
I-5.3 : Recueil des observations	9
I-5.4 : Contacts divers au cours de l'enquête	9
<i>II – EXAMEN DES DOCUMENTS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	10
II-1 Délibération du 22 septembre 2016	10
II-2 Arrêté du maire en date du 4 avril 2019	10
II-3 Notice d'enquête publique	10
II-4 Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU	11
II-4.1 Rapport de présentation	11
II-4.2 Dossier de mise en compatibilité	13
II-4.3 et 4 Plan de zonage en vigueur et projeté	13
II-4.5 Titre II du règlement du PLU appliqué aux zones urbaines	13
II-5 Études d'impact sur la réalisation des 130 logements	13
II-5.1 Étude d'impact globale de novembre 2016	13
II-5.2 Analyse de l'impact d'une entrée/sortie de parking rue de la Tuyolle	14
II-5.3 Étude de l'impact de la non prolongation de la rue de la Marée	14
II-6 Pré-diagnostic faune/flore pour la suppression de l'espace protégé	15
II-6.1 Analyse de l'environnement du site	15
II-6.2 Analyse du site après visite	15
II-6.3 Impacts prévisibles et mesures à prendre	15
II-7 Décision de la M.R.A.E n° 95.02.2019	15
II-8 Compte rendu de la rencontre de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 25 mars 2019	16

<i>III – Analyse détaillée des observations diverses recueillies au cours de l'enquête, réponses de la ville, remarques du commissaire enquêteur .</i>	17
III-1 Présentation des avis des Personnes Publiques Associées	17
III-2 Observations du public portées sur le registre et sur le site internet, organisées en 16 rubriques, questions du commissaire enquêteur, réponses de la ville et remarques du commissaire enquêteur	17
<i>IV Conclusions sur le déroulement de l'enquête</i>	55
DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES	56
DOCUMENT 3 : ANNEXES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	60

Document 1 : Rapport d'enquête

I – GÉNÉRALITÉS

I-1 Caractéristiques socio-économiques de Taverny et environnement institutionnel :

La ville de Taverny est une commune du Val d'Oise qui s'étend sur 10,5 hectares entre Saint-Leu et Beauchamp dans la vallée de Montmorency.

De 1962 à 2014, la population de Taverny a été multipliée par 3 pour atteindre 26 514 habitants en 2014. On note toutefois un net ralentissement de la croissance démographique puisque, en 5 ans, la progression du nombre d'habitants s'est limité à 600 (soit 2 % de croissance par an) du fait de la raréfaction des terrains entraînant une baisse du nombre de logements construits. 26 % des habitants ont moins de 20 ans. La population active est de 76,5 %.

Taverny compte 10 836 logements.

66,6 % des habitants sont propriétaires.

La ville compte 2 222 logements locatifs (21,82%) et était donc considérée comme carencée au regard des objectifs de l'état d'ici 2025.

* Concernant la population active et l'emploi, il y a 7 500 emplois dans la zone et 11 500 actifs.

37,8 % des salariés travaillent dans les services et 41 % dans l'administration. Il y a un certain dynamisme économique à Taverny car on a enregistré 263 créations d'entreprises en 2017.

Les secteurs d'activités dominants sont le commerce et les transports avec 70 % des emplois.

* Concernant la situation des ménages, on peut indiquer que le revenu médian est de 23 077 euros et que 70 % des ménages sont imposés.

* Taverny appartient à la nouvelle communauté d'agglomération Val Parisis, créée en 2016, issue de la fusion des communautés d'agglomération du Parisis et de Val et Forêt, et elle s'est étendue à la commune de Frépillon.

Avec 276 313 habitants sur une superficie de 87 km², Val Parisis est la plus importante communauté d'agglomération interne du Val d'Oise.

Les 15 communes sont : Beauchamp, Bessancourt, Cormeille en Parisis, Franconville, Frépillon, Herblay, La Frette, Montigny, Pierrelaye, Sannois, Taverny, Ermont, Eaubonne, Le Plessis-Bouchard, Saint Leu la forêt.

Les compétences d'Agglomération sont le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'habitat, la politique de la ville, l'environnement, la culture et le sport avec notamment les centres aquatiques et la médiathèque.

I-2 Objet de l'enquête :

Par lettre enregistrée le 7 mars 2019 au greffe du tribunal administratif de Cergy Pontoise, le maire de Taverny a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la réalisation de logements et de cellules commerciales à rez-de-chaussée ainsi que le réaménagement d'un espace public sis rue de Paris – rue de la Tuyolle – rue de la Marée sur la commune de Taverny

I-3 Cadre juridique :

L'arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été pris le 4 avril 2019 visant notamment :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 159 – 54 à L 153 -59,
- le code de l'environnement,
- le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 4 mars 2005 - modifié par délibérations des conseils municipaux en date, respectivement, du 12 mars 2010, 28 septembre 2012 et 29 mars 2013 - et mis à jour par arrêtés municipaux en date, respectivement du 1^{er} août 2005, 2 novembre 2007, 8 décembre 2008, 24 décembre 2010, 14 septembre 2011, 24 février 2012, 19 décembre 2013, 24 juin 2016, 9 mars 2017 et 20 mars 2018,
- la délibération n° 118-2016-UR 08 du conseil municipal en date du 22 septembre 2016 concernant le lancement d'une procédure de lancement 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 – rue de Paris,
- la décision de monsieur le président du tribunal administratif de Cergy Pontoise désignant monsieur Philippe Pion en qualité de commissaire enquêteur en date du 19 mars 2019,
- la décision de la Mission Régionale Environnementale, après examen au cas par cas, dispensant d'évaluation environnementale, la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Taverny liée à l'opération faisant l'objet de l'enquête en application de l'article R 104 -28 du code de l'urbanisme en date du 15 février 2019,
- le compte rendu de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 25 mars 2019.

I-4 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier comprend :

- * un sommaire,
- * un dossier à spirale regroupant 12 pièces de 180 pages au total,
- * une chemise annexe avec les justificatifs des publications dans la presse locale et une copie 29,7 x 42 de l'affiche.

Le dossier principal comprend donc 12 pièces :

1) la délibération initiale du conseil municipal du 22 septembre 2016 qui a déclenché la procédure (3 pages) ;

- 2) l'arrêté de madame le maire en date du 4 avril 2019 initiant l'enquête et ses modalités de déroulement (4 pages) ;
- 3) une notice d'enquête publique au titre de l'article 123-8 du code de l'environnement (6 pages) ;
- 4) la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU. Le document présente le contexte du projet, son environnement, son impact et sa compatibilité avec les documents supra communaux (31 pages) ;
- 5) une notice explicative, additif au rapport de présentation. Cette notice explicite le projet de la procédure de mise en compatibilité du PLU utilisée pour le mettre en œuvre. Elle détaille le projet et son contenu ainsi que les évolutions réglementaires de la zone UA b par rapport à la zone UA (21 pages) ;
- 6) l'extrait du plan de zonage de la zone UA avant modification (1page) ;
- 7) l'extrait du plan de zonage modifiée UA b (1 page) ;
- 8) on présente ensuite la proposition complète du règlement de la zone UA en cours de modification (21 pages),
- 9) l'étude d'impact concernant les déplacements liés au programmes de logements aux abords des 3 rues (41 pages) et les 2 études complémentaires sur la non prolongation de la rue de la Marée (29 pages) et l'accès au parking rue Tuyolle (18 pages) ;
- 10) une étude faune/flore suite à la demande de déclassement de l'Espace Boisé Classé réalisée en novembre 2016 (21 pages) ;
- 11) la décision de la M.R.A.E. concernant l'examen au cas le cas dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration du projet du PLU de Taverny (9 pages) ;
- 12) le compte rendu de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 25 mars 2019 .

I-5 Déroulement de l'enquête :

Dès la notification de la décision du tribunal administratif de Cergy en date du 19 mars 2019, un contact a été pris par le commissaire enquêteur avec le directeur général adjoint de la ville de Taverny en charge de la qualité et de la promotion de la ville, Sylvain Weiss.

Une réunion a été rapidement programmée en mairie de Taverny, le mardi 26 mars à 9 heures. Elle s'est tenue en présence de la directrice générale des Services, Mme Savarit, M. Sylvain Weiss, DGA , M. Etienne Fievez, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, Mme Hervé, directrice de la communication, Mme Magalie Miconnet, responsable des affaires foncières, M. Dapasse, adjoint à la directrice informatique, M. Ganz, webmaster.

Cette réunion d'une heure et demi, a été l'occasion d'une présentation du contexte de l'opération par les différents responsables administratifs qui ont informé le commissaire enquêteur qu'ils n'avaient jamais été confrontés à l'organisation d'une enquête publique depuis leur arrivée à la mairie d'où de nombreuses questions . Elle a été suivi d'une visite du site avec M. Fievez.

La réunion des Personnes Publiques Associées qui s'était déroulée la veille a été évoquée ainsi que les félicitations de l'état concernant ce projet.

Le commissaire enquêteur a souligné la nécessité d'une information du public préalable à l'enquête publique au-delà des annonces légales et a informé les responsables administratifs des nouvelles dispositions qui obligent à ce que le dossier puisse être consulté sur le site internet de la ville et à ce que les observations du public puissent être tout à la fois formulées et consultées sur ce même site. Il a été convenu que M.Ganz formulerait une série de propositions en ce sens, ce qui a été fait dans les jours qui ont suivi.

Le commissaire enquêteur a formulé un certain nombre de remarques et de propositions sur le projet d'arrêté communiqué la veille. Celles-ci ont été progressivement prises en compte.

I-5.1 préparation de l'arrêté et mesures de publicité :- Pour l'ouverture et la fermeture de l'enquête, on a tenu compte des jours d'ouverture de la mairie et de l'existence du pont de l'Ascension et de plusieurs jours fériés en prolongeant l'enquête jusqu'au 3 juin à 17 heures.

- 5 permanences ont été programmées des jours différents dont une le samedi matin. La mairie n'étant pas ouverte en soirée, il a été décidé de ne pas organiser de permanence en nocturne.

- La ville a été informée par le commissaire enquêteur des nouvelles dispositions concernant l'utilisation d'internet pour le déroulement de l'enquête. Elles ont été prises en compte avec un accès dès la première page du site. Toutes les remarques ont été transmises au commissaire enquêteur et, après lecture et médiation éventuelle, ont été confirmées et consultables sur le site et également insérées dans le registre par l'intermédiaire de M. Fievez, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme.

Un problème technique a fait que les observations formulées par internet n'ont pu être lues sur le site qu'à partir du lundi 6 mai 2019.

- Un flyer présentant l'opération et les date de l'enquête publique a été réalisée par la ville et diffusé à 2 000 exemplaires dans les boîtes à lettre jouxtant l'opération avant le début de l'enquête publique (annexe 5).

- L'affiche officielle a été validée par le commissaire enquêteur, imprimée et apposée dans les délais en vigueur ainsi qu'une affichette 29,7 x 42 reprenant la 1^{ère} page.

Elle a été apposée sur 13 panneaux d'information de la ville et sur le site de l'opération. Un certificat d'affichage a été établi par la ville ainsi qu'un plan des emplacements (annexes 11).

- Les annonces légales ont été publiées à deux reprises :

 - dans le Parisien-édition 95 et dans la Gazette, le 10 avril 2019 pour la première.

 - le 1^{er} mai 2019, dans l'Echo Régional, le 3 mai 2019 dans le Parisien pour la deuxième (annexes 3 et 4).

- L'information concernant le projet reprenant le flyer et les informations concernant l'enquête et les permanences ont figuré sur le site internet de la ville à partir du 17 avril 2019. Le contenu complet du dossier et le formulaire pour faire part de ses observations y ont figuré à partir du 29 avril 2019 au matin.

Toutes les observations internet, jusqu'au 3 juin 2019 à 17h, fin de la 5^{ème} permanence, figuraient sur le registre, le 3 juin à 17h 30.

- L'information concernant l'enquête a été également sur les 3 panneaux d'informations informatiques déroulants de la ville à partir du 29 avril 2019.

I-5.2 Conditions d'accueil du public :

Les permanences se sont tenues dans une salle de la direction de l'urbanisme et de l'aménagement au 3ème étage de la mairie. Cette salle s'est avérée petite au vu du nombre de personnes reçues certains jours (19 personnes le jour de la première permanence). Le samedi, la permanence s'est tenue dans un bureau de confidentialité du rez-de-chaussée du fait des 15 personnes reçues.

En dehors des permanences, le dossier a été tenu à disposition du public au secrétariat de la direction.

Le commissaire a fait imprimer 4 exemplaires de la note de présentation du dossier et a expliqué que tout le dossier était consultable sur internet. Mais le public, qui n'était pas habitué aux enquêtes publiques, attendait souvent du commissaire enquêteur une présentation collective de l'ensemble du projet, suivie d'un débat. Ceci n'était pas l'objet de la permanence.

I-5.3 Recueil des observations :

Les observations recueillies ont été déposées sur 2 registres dûment paraphés par le commissaire enquêteur, tout comme le dossier d'enquête.

Celui-ci a également recueilli les observations communiquées par courriel à partir du 29 avril 2019 au matin sur le site internet de la ville de Taverny, qui a également permis de visualiser les observations formulées. Il faut souligner l'usage important d'Internet dans cette enquête puisque 85 % des observations ont été formulées par ce biais.

I-5.4 Les contacts divers au cours de l'enquête :

- * de très nombreux contacts avec M. Fievez et M. Weiss ont eu lieu dans la période de la préparation de l'enquête et au long de celle-ci ;
- * un échange d'une heure, le 29 avril, avant la première permanence a permis de finaliser le dossier d'enquête, de le viser ainsi que le registre ;
- * lors de la permanence du 22 mai, un échange avec 3 adjoints (M. Gassebach, M. Harres, et M. Gluzman) a eu lieu ;
- * une visite du site faisant l'objet de l'enquête publique d'une heure a eu lieu le 26 mars 2019, avec le directeur de l'aménagement et de l'urbanisme après la rencontre avec les responsables administratifs ;
- * vu l'importance des remarques sur la circulation et le stationnement, une visite en automobile sur les axes jouxtant le projet a été effectuée pendant une demi-heure le mercredi 22 avril à 8h 20, avant la permanence ;
- * une visite du site et l'E.B.C. d'une heure avec le promoteur, le propriétaire principal et les responsables de l'urbanisme a eu lieu le 3 juin avant la 5^{ème} permanence ;
- * un procès verbal de synthèse des 112 observations et 450 remarques a été établi par le commissaire enquêteur et remis à Mme Florence Portelli, maire de Taverny, contre accusé de

réception, le mardi 11 juin à 14 h 30 en présence de M. Gassebach - maire-adjoint, Mme Savarit – directrice générale des services, M. Weiss – D.G.A., M. Fievez – directeur de l’urbanisme, M. Drouin – directeur de cabinet.

L’entretien a duré 1 heure. Au cours de cet entretien, Mme Portelli a annoncé qu’elle avait eu deux rencontres avec des habitants ayant des oppositions sur dossier, les 2 et 6 juin. Elle a fait part de sa volonté de remanier le dossier en profondeur sur l’îlot rue de la Marée.

Madame la maire a remis son mémoire en réponse le 25 juin 2019.

II – EXAMEN DES DOCUMENTS SOUMIS A L’ENQUÊTE PUBLIQUE :

II-1 Délibération du 22 septembre 2016 lançant la procédure :

Cette procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le secteur est lancée par cette délibération qui précise clairement les objectifs du projet :

- créer une offre nouvelle de logements intégrés dans le tissu urbain dense et dans le paysage verdoyant du quartier de Vaucelles ;
- répondre au besoin de logements au regard du PLHI et de objectifs de constructions de logements en Ile de France ;
- offrir des locaux commerciaux et de services ;
- éradiquer l’habitat indigne dans l’îlot Tuyolle/Paris ;
- créer une offre de logements locatifs sociaux ;
- réaliser le percement de la rue de la Marée.

A ce stade du projet, qui n’aboutira que 3 ans plus tard, on évoque le percement complet de la rue de la Marée et l’hypothèse d’une évaluation environnementale.

Ces deux éléments vont être remis en cause avec l’évolution du projet.

II-2 L’arrêté du maire en date du 4 avril 2019 lançant l’enquête publique :

Outre la durée de l’enquête, les jours de permanence, cet arrêté insiste tout particulièrement sur la l’utilisation d’internet pendant le déroulement de l’enquête pour prendre connaissance du dossier, formuler des observations, prendre connaissance des observations formulées à partir du site.

J’ai convenu avec la ville et le tribunal administratif, que je rendrai mon rapport pour le 12 juillet, suite à des problèmes médicaux.

II-3 Notice d’enquête publique :

Par cette note, la ville de Taverny veut expliciter la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet qu’elle a souhaité utiliser pour faire aboutir cet ensemble de logements de commerces.

Elle détaille, dans un premier temps, les éléments de règlements applicables dans cette procédure.

Elle précise : l'objet de l'enquête publique,
le contenu du dossier d'enquête publique,
l'identité du maître d'ouvrage, la ville de Taverny,
le contenu du dossier de déclaration de projet.

II-4 Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU :

Cette déclaration représente 5 documents du dossier d'enquête :

- le rapport de présentation,
- le dossier de mise en compatibilité,
- le plan de zonage avant modification,
- le plan de zonage après modification,
- le zonage de la zone UA modifiée.

II-4.1 Le rapport de présentation :

Après avoir rappelé les objectifs précisés dans la délibération de 2016, le dossier précise le programme de 132 logements ainsi que de 200 m² de commerce en rez-de-chaussée.

La première partie du programme, à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la Tuyolle est prévue la réalisation de 4 bâtiments, allant de R + 2 à R + 2 + combles pour environ 60 logements collectifs avec 66 % de logements sociaux (soit 40 logements) et 78 places de stationnement en sous-sol sur un niveau. L'accès du parking était prévu au départ rue de Paris. Il a été ensuite déplacé vers la rue de la Tuyolle qui sera en conséquence élargie en son début.

Le programme nécessitera un désamiantage préalable et le traitement de la pollution des sols du fait de l'histoire industrielle de l'utilisation du site.

La seconde partie du programme est localisée sur un Espace Boisé Classé et entraîne son déclassement partiel. C'est ce qui nécessite la procédure de déclaration de projet.

Elle comprendra deux bâtiments rez de jardin + rez-de-chaussée + 2 étages + attique pour tenir compte de l'altimétrie du terrain correspondant à environ 72 logements collectifs en accession et 116 places de parking en sous-sol sur un niveau.

L'accès à l'opération est prévue par la rue de la Marée élargie, complètement à la conception du projet en 2016 et partiellement dans le projet présenté aujourd'hui.

Au total on prévoit 132 logements dont 40 logements sociaux (30%), des espaces verts privés et communs conformes aux règles du PLU. Un cèdre remarquable a été identifié et sera conservé.

Le terrain d'assiette du projet s'étend sur 6 860 m² dont 4 100 m² utilisés aujourd'hui par l'Espace Boisé Classé, partie du parc actuel.

La note donne ensuite de éléments du projet et il présente le détail de la localisation sur les deux parcelles qui se rejoignent pour une langue de terrain qui serait affecté à un espace de jeu.

L'angle de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris, qui va accueillir la place et permettre la réhabilitation d'un bâtiment en meulière, est ensuite présenté, ainsi que la liste des bâtiments démolis.

Suit la présentation du site de la rue de la Marée : il nécessitera un élargissement partiel de la rue de la Marée pour accéder au parking, à la place du percement complet de cette voie prévu initialement.

Le dossier présente ensuite le pré diagnostique faune / flore réalisé par le bureau d'études BIOTOPE en novembre 2016 sur le site de l'Espace Boisé Classé (EBC). Il souligne l'absence de zone humide, un enjeu standard pour l'environnement faune/flore à l'exception du grand cèdre et d'un séquoia que le projet prévoit de conserver.

On reviendra en II-6 sur la présentation de cette étude.

Sont évoqués ensuite les risques aux abords du projet qui sont de deux ordres :

- deux poches de pollution que le promoteur devra s'engager à traiter préalablement à la réalisation du projet ;
- les risques de mouvement de terrain liés au gypse qui, là encore, nécessitera une étude du sol et éventuellement des fondations spéciales.

La note insiste ensuite sur l'intérêt général du projet, déjà cité dans l'analyse des éléments par le commissaire enquêteur, sur l'opportunité que représente ce terrain en zone dense proche de la gare pour réaliser du logement et avoir 30 % de logements sociaux qui vont, avec d'autres réalisations, permettre de sortir de la situation de carence en logements sociaux que l'état identifie pour la ville de Taverny.

Tous ces éléments justifient, pour la ville, le déclassement de l' EBC d'autant qu'au vu du pré diagnostique réalisé, il ne présente pas d'enjeu environnemental particulier, ce qui va conduire la MRAE à le dispenser d'étude environnementale préalable.

Le dernier volet de la déclaration de projet est la présentation assez détaillée du détail du programme : un plan de masse, un programme de logements, le détail du stationnement prévu, quelques esquisses architecturales avec les hauteurs prévues et un phasage du projet.

La note détaille ensuite l'analyse de l'impact du projet sous l'angle du respect du climat, de la topographie des sols, du ruissellement des eaux de surfaces et des eaux souterraines, du respect du milieu naturel, de la biodiversité, paysage, ensoleillement, bruit, salubrité.

Elle détaille, sur chacun des volets, les mesures envisagées dans le cadre du projet.

Sont ensuite analysées les conséquences de la réalisation des 130 logements en apport de population, nombre d'enfants, usage des équipements notamment scolaires. Les questions de circulation sont également abordées à partir d'une étude d'impacts spécifique complétée par deux documents liés à l'évolution du projet.

En conclusion, la note souligne la compatibilité du projet avec tous les documents supra communaux (SDRIF, SRCE, Schéma directeur du bassin Seine Normandie).

II-4.2 Dossier de mise en compatibilité :

Cette note reprend les pièces 3 et 4 du dossier d'enquête sur le détail de la procédure et la présentation du projet. Elle présente dans le détail et article par article les modifications réglementaires liées à la création de la zone Uab.

II-4.3 et 4 Plan de zonage existant au PLU en vigueur et plan de zonage après mise en compatibilité et création de la zone Uab.

II-4.5 Titre II du règlement du PLU modifié appliqué aux zones urbaines :

Dans ce document, on présente l'ensemble du règlement de la zone UA avec, y compris, les spécificités des secteurs UA et UA b.

II- 5 Étude d'impact sur la circulation de la réalisation des 130 logements sur l'îlot de la Tuyolle-Marée-rue de Paris :

Cette étude d'impact s'est effectuée en 3 parties correspondant à l'évolution du projet et notamment des accès aux parkings :

- La première étude, réalisée par le cabinet CD VIA en novembre 2016, la plus complète, correspond au projet adopté par le conseil municipal dans la délibération de 2016 (II-5.1) ;
- la deuxième, réalisée en avril 2017, correspond au transfert de l'entrée-sortie de parking des 60 logements de la rue de Paris vers la rue de la Tuyolle (II-5.2) ;
- la troisième, réalisée également en avril 2017, analyse les conséquences de la non réalisation du percement complet de la rue de la Marée pour l'accès au parking des logements côté rue de la Marée (II-5.3).

Ces trois études ont successivement abordé :

- * la circulation existante aux abords de l'opération et notamment sur les pointes du matin et du soir (8h-9h et 16h-17h) ;
- * l'analyse de l'impact des 130 logements en terme de nombre d'habitants et du nombre de véhicules induit en s'attachant également à la desserte en transport en commun et aux possibilités de stationnement ;
- * l'analyse prospective des flux prévisionnels notamment aux heures de pointe.

II-5.1 Étude d'impact globale de novembre 2016 :

Le diagnostic pointe des difficultés actuelles de circulation autour de la place Vaucelles, rue de Paris et aux abords de l'école Ste Marie, principalement aux heures de pointe du matin (8h-9h) et du soir (16h-17h).

Il constate, à ces endroits et sur ces créneaux, un flux de trafic important de l'ordre de 4 500 véhicules/jour rue de Paris et de 2 250 véhicules/jour rue de Vaucelles.

L'étude analyse ensuite la fréquentation des 3 gares de Taverny (Taverny – Vaucelles- St Leu la forêt) : celle de Vaucelles, qui n'a pas de correspondance avec des bus est la moins fréquentée (1 034 voyageurs/jour. Elle dispose d'un parc vélo et est entourée de 50 à 100 places automobiles non réglementées. Initialement, les accès automobiles au parking de l'opération rue de Paris – Tuyolle s'effectuaient par une entrée-sortie rue de Paris. L'étude comptabilisait 40 véhicules/heure à la pointe du matin (38 départ et 2 arrivée) et 50 à l'heure de pointe du soir (9 départ et 41 arrivée). Le bureau d'étude estime que l'augmentation des flux de véhicules sera de 4 % sur la rue de Paris et de 5 % sur la rue de Vaucelles avec un impact équivalent sur la fréquentation des différents carrefours. L'étude analyse également les conséquences de la pose d'un feu supplémentaire qui ne serait pas forcément opérante selon le bureau d'étude.

L'étude conclue au fait que le mouvement de circulation induit étant de 40 à 50 véhicules/heure en heure de pointe (90 véhicules/jour) et générant une hausse de fréquentation de 5 %, cela ne provoquera pas de bouleversement dans la circulation.

II-5.2 Analyse de l'incidence de la réalisation d'une entrée-sortie de parking rue de la Tuyolle :

Cette étude, réalisée en avril 2017, analyse les conséquences de la suppression du percement complet de la rue de la Marée qui permettait également un second accès à l'opération de 52 logements sis rue de Paris et de la rue de la Tuyolle.

Il s'avère impossible de concentrer toutes les entrées-sorties de l'opération sur la rue de Paris. D'où l'analyse d'une proposition d'entrée-sortie de parking de cette opération rue de la Tuyolle. Cet accès suppose un élargissement à 11 mètres au droit de l'intersection. L'étude pointe des conséquences limitées sur le fonctionnement du carrefour rue de Vaucelles -rue de Paris - rue de la Tuyolle mais celui-ci est déjà compliqué actuellement aux heures de pointes.

En revanche, l'accès de l'entrée parking de l'opération de la rue de la Marée par la rue des Martrais et la rue des Bruyères génère des augmentations de flux significatifs sur ces deux voies, mais que le bureau d'étude considère comme modérées par rapport aux possibilités d'accueil de véhicules sur ces voies.

II-5.3 Étude de l'incidence de la non prolongation de la rue de la Marée pour la desserte des 72 logements

Dans l'étude d'impact initiale, il était prévu que la desserte des 72 logements s'effectue en raccordant complètement la rue de la Marée à la rue Bruyère. Cet aménagement ne pouvant être réalisé, la fonctionnalité des entrées/sorties de l'opération est modifiée par rapport à l'étude de 2016, par le percement partiel de la rue de Marée pour accéder et sortir du parking. L'étude complémentaire a été réalisée en avril 2017.

En synthèse, le bureau d'étude conclut que l'impact de la modification est mineur. L'opération générant un flux supplémentaire de 30 véhicules/heure soit 1 véhicule toutes les 2 minutes. Il considère que les rues des Martrais et Bruyères, qui fonctionnent à double sens peuvent supporter sans problème le flux supplémentaire de véhicules car les deux voies reçoivent à ce jour très peu de circulation.

En résumé de ces trois études d'impact, le bureau d'étude conclut que le projet de logements aura un impact modéré sur les voiries environnant l'opération : les points les plus significatifs étant une augmentation de plus de 7 % des usagers du carrefour Vaucelle-Paris-Tuyolle en soirée et de plus de 50 % de la rue des Martrais. On note aussi une augmentation de 9 % des flux de circulation les jours ouvrés sur la rue de Vaucelles.

II-6 Pré diagnostic faune-flore pour répondre à une demande de déclassement d'un espace boisé protégé sur un parc boisé à Taverny.

Ce pré diagnostic a été réalisé en novembre 2016 par le bureau d'étude BIOTOPE

II-6.1 Analyse de l'environnement du site :

Le terrain, d'une superficie de 0,7 ha est localisé au 48 rue de Paris. L'étude concerne les enjeux écologiques prévisibles et les impacts indirects dans un périmètre de 100 mètres autour de l'aire d'étude immédiate. Le bureau d'étude analyse l'environnement régional de ce site, les zones d'inventaires du patrimoine qu'on y trouve dans un périmètre de 5 kms, ainsi que les espaces naturels sensibles, les périmètres régionaux d'intervention foncière et les sites classés ou inscrits.

Il indique que le site n'est pas concerné par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique intégré dans le schéma régional de cohérence écologique.

II-6.2 Analyse du site après visite :

Le bureau d'études analyse et cartographie les habitats et les arbres du site, puis les usages potentiels par différents animaux. Il présente des photos correspondant à ces usages. Il conclut sur l'enjeu biodiversité à un enjeu réglementaire « standard », « intermédiaire » ou « élevé » par rapport aux catégories offrant le plus d'intérêt.

II-6.3 Impacts prévisibles et mesures de principe pour réduire les impacts :

Après avoir analysé l'impact de la suppression en phase travaux et en phase fonctionnement, le bureau d'étude propose 4 dispositions pour réduire les impacts potentiels :

- éviter les coupes d'arbres entre le 1^{er} mars et le 30 août ;
- proscrire dans les plantations nouvelles, les espèces exotiques envahissantes ;
- conserver le marronnier à tronc crevassé après avoir vérifié son état ;
- avoir des mesures de prévention des pollutions en phase chantier.

II-7 Décision de la M.R.A.E (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) n° 95.02.2019, après examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Taverny liée à une opération de renouvellement urbain comportant la construction d'un ensemble de 132 logements et cellules commerciales en application de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme :

A la demande de la ville de Taverny, dont le dossier complet a été reçu le 17 décembre 2018 et au vu de multiples documents (voir annexe), la M.R.A.E. a été saisie d'une demande de dispense d'évaluation environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLO de Taverny pour l'opération pré citée.

* après avoir analysé le projet qui consiste à :

- créer un sous secteur spécifique UAB dans la zone UA pour intégrer les caractéristiques du projet (règles de hauteur, de toiture, d'alignement) ;
- supprimer un Espace Boisé Protégé (EBC) d'une surface de 4 355 m² ;
- réduire la protection d'une sente sur 15 m de long pour permettre un accès automobile de l'îlot nord ouest.

* la M.R.A.E. a considéré que les enjeux environnementaux à prendre en compte dans cette procédure étaient :

- l'identité paysagère du quartier vu la proximité du parc du château de Vaucelles ;
- la prise en compte des déplacements ;
- les nuisances sonores de la RD 928 ;
- les risques de mouvements de terrain du fait de la présence de gypse ;
- la présence de 2 sites potentiellement pollués.

* Au vu du dossier élaboré par la ville et du pré diagnostic faune-flore réalisé en 2016, la M.R.A.E. considère :

- que le dossier intégrait les protections nécessaires et que le maître d'ouvrage s'était engagé à mettre en œuvre des mesures complémentaires identifiées visant à réduire les incidences potentielles du projet ;
- que des mesures de protection sont proposées pour le maître d'ouvrage pour réduire l'impact de la suppression de l'EBC ;
- que le promoteur sera préalablement assuré de l'absence d'espèces protégées sur le site en respect de l'article L 411-1 du code de l'environnement ;
- qu'il respectera les normes acoustiques en vigueur ;
- qu'il traitera les 2 poches de pollution conformément à la réglementation et aux usages futurs du site.

* Au vu de tous ces éléments, la M.R.A.E. a décidé que la mise en compatibilité pour déclaration de projet du PLU de Taverny ne serait pas soumise à évaluation environnementale.

II-8 Compte rendu de la réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 25 mars 2019

Outre la présence des madame le Maire et de nombreux responsables de la ville de Taverny, étaient présents l'agglomération Val Parisien, la ville de St Leu, le conseil départemental du Val d'Oise, la direction départementale du territoire 95.

L'architecte de l'opération -Nathalie Nitschke-, le promoteur -Idéal groupe-, Franck Meunier, Véolia étaient également présents.

Après une présentation du projet par la ville de Taverny, les partenaires présents ont fait part de leurs remarques :

* l'Etat, par la voix de Mme Dufraise (DDT 95) a donné son accord sur la procédure, le programme de logements et sa répartition, la levée de l'espace boisé protégé classé. Mme Dufraise demande que les règles de stationnement du PDUIF soient respectées dans l'opération.

* la ville de St Leu, le conseil départemental et la communauté d'agglomération Val Parisis n'ont pas d'objection sur ce projet et donnent donc un avis favorable.

III – ANALYSE DÉTAILLÉE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR – RÉPONSES DE LA VILLE – REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

III-1 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.):

Les avis ont été formulés lors de la réunion commune des P.P.A., le 25 avril 2019.

Sur les 4 présents, tous ont formulé un avis favorable sur le projet.

L'État a souligné l'intérêt du projet, conforme à toutes ses directives, mais a particulièrement insisté sur la nécessité de respecter les règles de stationnement du P.D.U.I.F..

III-2 Analyse détaillée des observations en 16 rubriques, questions du commissaire-enquêteur, réponses de la ville et remarques du commissaire enquêteur :

L'enquête publique a nécessité, dans les derniers jours, l'ouverture de 3 registres d'enquête tout en procédant au regroupement des contributions.

J'ai analysé les 3 registres d'enquête dont le second a été ouvert le mercredi 22 mai lors de ma 4ème permanence et le 3ème, le 3 juin, lors de ma dernière permanence.

J'ai enregistré 112 observations représentant 121 personnes, 103 parvenues par internet, 18 portées directement sur le registre.

J'ai noté très approximativement 55 visites pendant mes permanences qui n'ont pas toujours été suivies d'observation.

Dans ces 112 observations et 35 pages d'annexes, les 121 personnes ont formulé 450 remarques qui, pour la plupart, ont un rapport avec la thématique de l'enquête :

- 14 observations expriment une satisfaction vis-à-vis du projet ;
- 102 observations expriment une opinion défavorable ;
- 5 se contentent de poser des questions ;
- Des projets alternatifs ont été formulés dans 29 contributions, principalement sur la réduction du projet et sur la circulation ;
- 12 questions précises ont été formulées, supposant une réponse.

Après avoir également analysé les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion du 25 mars 2019, à laquelle 21 P.P.A. avaient été invitées à participer, j'ai essayé de regrouper ces 450 remarques au travers de 16 thématiques.

III-2.1 Montage global et historique de l'aménagement (5 contributions) :

- Certains habitants regrettent que le montage opérationnel du projet ne soit pas mieux explicité (Hennebique, 14/5), J.M. Laigle, 27/5, M Clot , 3/6).
- Un autre souligne qu'un projet a précédé sur la parcelle Tuyolle et qu'il a été annulé en 2011 après un recours (M.Mme Lahache, 22/5).

Questions du commissaire enquêteur et réponses de la ville:

1- Propriété des sols : j'ai cru comprendre qu'il y avait 3 propriétaires. Lesquels et pour quelle surface en pourcentage sur les deux îlots ?

Les propriétaires sont les suivants :

- La Ville pour 415 m² de surface de projet,
- L'EPFIF pour 465 m² de surface de projet,
- La SCI du 6 rue de la Tuyolle pour 2505 m² de surface de projet,
- LM Immobilier pour 4355 m² de surface de projet.

Depuis quand la ville et l'E.P.F.I.F. sont-ils intervenus sur la parcelle Tuyolle ?

La convention de maîtrise et veille foncière date du 14 décembre 2011.

Depuis quand la S.C.I. a-t-elle acquis des parcelles dans cet ensemble rue de la Tuyolle ?

Les dates d'acquisition sont les suivantes :

- LM IMMOBILIER : Parcelle BB 138 – Acquisition environ en 2001 ;
- SCI du 6 rue de la Tuyolle : parcelle BB 142 acquisition en 2016 et BB 145-140 en 2012 ;
- EPFIF : parcelle BB 147 – Acquisition en 2016 ;
- Ville : parcelle BB 143 et 144 – acquisition en 2011.

2- La décision de la M.R.A.E. précise que les études de sol sont à la charge du promoteur.

Celui-ci m'a précisé le 3 juin que les sondages avaient été réalisés. Quelles en sont les préconisations ?

Études réalisées par SEMOFI (Annexe 1) dont les conclusions géotechniques formulées dans le rapport daté du 06/12/2018 précise les préconisations suivantes :

□ Secteur Sente de la Marée :

Semelles filantes

Nous vous conseillons d'ancrer les fondations au sein des Marnes Ludiennes indifférenciées par la mise en œuvre de fondations superficielles (semelles filantes entrecroisées) ancrées de 50 cm minimum dans la formation d'assise, soit vers 4,3 m/TN (SP6) à 5,3 m/TN (SP1) au moment de notre intervention.

Radier

Il sera nécessaire de venir positionner l'arase inférieure du futur radier dans la formation des Marnes Ludiennes indifférenciées.

□ Secteur de la Tuyolle :

Semelles filantes

Nous vous conseillons d'ancrer les fondations à l'interface des Colluvions de Pente et des Marnes Ludiennes indifférenciées par la mise en oeuvre de fondations superficielles (semelles filantes entrecroisées) ancrées de 50cm minimum dans la formation d'assise, soit vers 3,7 m/TN (SP3) à 6,0 m/TN (SP7) au moment de notre intervention.

Radier

Il sera nécessaire de venir positionner l'arase inférieure du futur radier dans l'interface des Colluvions de Pente et des Marnes Ludiennes indifférenciées.

Études réalisées par SEMOFI (Annexe 2) dont les conclusions en matière de pollution formulées dans le rapport daté du 06/12/2018 précise les préconisations suivantes :

Pollution révélée pour un surcoût de dépollution de 465.000 € HT (voir extrait du rapport joint)

3- Montage opérationnel : je suppose qu'il va y avoir un regroupement de parcelles.

Qui va être le propriétaire final et qui va vendre au promoteur ?

Le propriétaire final sera le promoteur Ideal Group. Chaque propriétaire pour les parties qui les concerne cédera les terrains à Ideal Group.

Connaît-on, à ce jour, l'opérateur social ?

L'opérateur social retenu pour l'opération de logements sociaux est ICF La Sablière.

Qui sera propriétaire des locaux commerciaux ?

La démarche quant à la vente et à la gestion des locaux commerciaux n'est, à ce jour, pas encore connue. Cependant, une attention toute particulière sera faite par la commune quant aux futurs commerces afin que ceux-ci soient complémentaires à ceux existant.

4- Historique du projet : un projet aurait été déposé en 2006 à l'initiative de Kaufman. Un recours au tribunal administratif aurait été déposé par une association et le projet annulé en 2011.

Qui portait ce projet en 2006 ? Était-ce une opération publique ?

Quel en était le programme : type de logements, surface, nombre de niveaux... ?

Avez-vous des éléments sur les initiateurs de l'association constituée à l'époque pour porter le recours ?

L'historique du projet est le suivant :

En 2007 :

- Mai 2007 : PC accordé à Kaufman & Broad pour le 6 rue de la Tuyolle pour la réalisation de 23 logements sociaux (PLS) ;
- Août 2007 : PC accordé à la SARL INES NABAIS pour la construction de 9 logements en accession à la propriété.
- Décembre 2007 : Pétition par l'association « Vaucelles - Cadre de vie » représentée par M. Micolli.

En 2010 :

- Avril 2010 : Jugement du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en faveur de la Ville et de Kaufman & Broad, suite au contentieux déposé par la SCI LM IMMOBILIER (M.Micolli) ;

- Août 2010 : Fermeture administrative du Tavern'yer ;
- Octobre 2010 : Délibération instituant un périmètre de sursis à statuer sur le secteur Tuyolle-Paris ;
- Saisie de Val d'Oise Habitat, Emmaüs et Coopération et Famille pour un projet de reconversion de l'Hôtel en logements : Réponse négative en raison du coût des travaux de démolition, de la surface de plancher et du COS ;
- Décembre 2010 : Décision par la Ville de préempter le Tavern'yer au titre de la constitution d'une réserve foncière en vue de la construction de logements sociaux dans le cadre d'un projet global à définir à l'échelle de l'îlot et non de la parcelle, qui pourrait également comprendre des logements en accession à la propriété.

En 2011 :

- Mars 2011 : acte notarié le Tavern'yer pour 300 000 € ;
- Juin 2011 : contrat départemental entre la Ville et le Conseil Départemental du Val d'Oise : Ce contrat prévoit une subvention du Conseil Départemental pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux dans l'îlot « Tuyolle-Paris » ;
- Septembre 2011 : Délibération instaurant la Taxe d'Aménagement à 12 % ;
- Novembre 2011 : Réunion publique : Périmètre Tuyolle-Paris - Construction de logements dont 40% de logements sociaux. Sur les parcelles du Tavern'yer, réhabilitation ou démolition-reconstruction d'environ 6 à 8 logements ;
- Novembre 2011 : Délibération approuvant la convention de veille et de maîtrise foncière et délégation du DPU entre l'EPFIF et la Ville de Taverny ;
- Décembre 2011 : Signature de la convention de veille et de maîtrise foncière avec l'EPFIF ;
- Décembre 2011 : Délibération approuvant du PLH. Le périmètre Tuyolle-Paris est inclus dans le foncier mobilisable à moyen terme pour la réalisation d'environ 45 logements.
- Décembre 2011 : Attribution de la subvention du Conseil Départemental de 76 196.10 €.

En 2013 :

- Mars 2013 : Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification n°3 qui instaure dans le plan de zonage du PLU une servitude de logement social sur le périmètre Tuyolle Paris
- Avril 2013 : Étude de faisabilité financière de l'EPFIF confirmant la nécessité :
 - d'un périmètre plus large que l'hôtel pour réaliser une opération de logements,
 - d'ajuster le PLU pour augmenter le COS ;
- Juin 2013 : Exercice du DPU par l'EPFIF sur le logement situé 58 rue de Paris ;
- Octobre 2013 : Acte notarié du 58 rue de Paris pour 175 000 €.

Remarques du commissaire enquêteur :

J'ai souhaité interroger la collectivité sur l'histoire du site.

- * La ville répond complètement sur les 4 propriétaires identifiés et les dates d'acquisition. Elle précise que le promoteur, Idéal Group, sera l'acquéreur final après accord avec ces 4 propriétaires.
- * Elle donne également des précisions détaillées sur l'histoire de cet aménagement :
 - le dépôt de 2 permis de construire par Kauffman et Ines Nabai pour 32 logements sociaux et accession ;
 - le rejet en 2010 du recours au Tribunal administratif déposé par M. Micolli pour la SCI LM Immobilier ;

- la relance du projet, à partir de 2011 après l'acquisition de l'hôtel restaurant par la ville, la convention de veille et de maîtrise foncière avec l'E.P.F.I.F., et l'intégration du projet au Plan Local de l'Habitat ;
- le lancement d'une étude de faisabilité de l'E.P.F.I.F., concluant à la nécessité de travailler sur périmètre plus large et avec un C.O.S plus élevé pour équilibrer l'opération.

III-2.2 Avis favorables :

14 personnes expriment un avis globalement favorable sur le projet, même si certains expriment quelques inquiétudes sur la circulation, le stationnement : J.P Foucault (10/5), D. Glandiers (29/5), D. Laurent (29/5), A. et F. Doré (30/4), C. Jeandron (30/4), N. Macaire (12/5), P. Annebique (14/5), M. Bus (14/5), A. Montfajon (27/5), C. Gaborit 28/5 ,D. Ducamp, 3/6, Mme Poinatte, 3/6, JP. Foucault, 10/5).

Ils mettent en avant l'état dégradé actuel du quartier et l'urgence d'intervenir, se félicitent d'un projet équilibré, du respect de la dimension « village » et d'un projet architectural haut de gamme.

A. Montfajon et Mme Poinatte soulignent que la redynamisation a été trop attendue (27/5).

Ils représentent 11,60 % des observations formulées.

On peut noter que les avis favorables se sont exprimés au début et à la fin de l'enquête.

III-2.3 Concertation préalable :

9 observations expriment le fait que l'enquête publique aurait dû être précédée d'une concertation sur le projet de la part de la ville : D. Darreau (19/5), D. Darreau-Moret (25/5), J.M. Laigle (27/5), Cuevas (29/5), M. Mme Murdry, 29/5, Mme Neyrolles, 3/6, J. Bellaud, 3/6

J Perrier (2/6) : Il faut donner d'abord la parole aux habitants !

Mme Poinatte (3/6) : exprime, pour sa part, que la ville a largement concerté sur ce projet.

Questions du commissaire enquêteur et réponses de la ville :

- Y-a-t-il eu une réunion de présentation de ce projet avant l'enquête publiques ?

Aucune réunion publique n'a été réalisée avant ouverture de l'enquête publique. Le projet a été évoqué lors de différents conseils de quartier. Notamment des visuels ont été présentés lors du conseil de quartier de Vaucelles, et lors de la réunion publique sur le projet de requalification du centre-ville qui s'est tenu le 18 mars 2019.

- Dans une observation du 2 juin est évoquée une réunion à cette date avec Mme le Maire . Comment s'est-elle passée ?

Un tract anonyme (annexe 8) contre le projet a été distribué dans le quartier. Ce tract accusait Madame le Maire de réaliser ce projet pour enrichir le propriétaire privé avec qui elle aurait, selon ce tract toujours, des accointances. Il annonçait la tenue d'une réunion d'information contre le projet sur le parking public de la rue de la Marée le 2 juin 2019. A cette occasion Madame le Maire s'est déplacée et a expliqué le projet aux personnes présentes sur place. Les avis étaient partagés. Il y avait un peu plus d'une vingtaine de personnes à cette rencontre.

Parmi ces personnes, était présente une minorité identifiée comme faisant partie de l'opposition politique locale, redoublant de véhémence et d'attaques personnelles : les élus de la majorité et Madame le Maire n'ont pu avoir un échange constructif qu'avec les riverains présents à côté. L'échange a duré plus de 2 heures, et s'est conclu suite à une proposition de Madame le Maire de se réunir à nouveau le jeudi 6 juin en soirée à l'Hôtel de Ville afin de répondre plus précisément aux différentes questions et inquiétudes, ainsi qu'aux rumeurs qui commençaient à être véhiculées ; le tout dans un souci de favoriser le dialogue avec les riverains du projet et de les écouter. Cette deuxième rencontre a réuni plus d'une cinquantaine de personnes et a duré deux bonnes heures. Madame le Maire et Gilles Gassenbach ont pu répondre à de nombreuses questions et exprimer les positions de la municipalité sur ce projet, ainsi que les évolutions possibles qui prendraient en compte les inquiétudes exprimées. Le tract ainsi que la réponse de la commune en copie du présent rapport (annexe 9)

Remarques du commissaire enquêteur :

- * La ville confirme qu'il n'y a pas eu de réunion publique spécifique sur le projet avant l'enquête. Le projet a toutefois été évoqué, parmi d'autres, dans une réunion de quartier et dans une autre réunion sur la requalification du centre ville qui s'est tenue le 18 avril 2019. Je n'ai pas eu de compte rendu de ces réunions.
- * Mme le maire s'est invitée au rassemblement organisé sur le site par un tract des opposants au projet le 2 juin 2019, à laquelle une vingtaine de personnes auraient participé pendant deux heures. Elle a par ailleurs invité des habitants présents ce jour-là, à une autre réunion en mairie. Celle-ci s'est tenue le 6 juin, après la fin de l'enquête publique, en présence d'une cinquantaine de personnes pendant environ 2 heures.
A l'issue de cette réunion, des évolutions au projet ont été évoquées, confirmées par Mme le maire le 11 juin, lors de la remise du procès verbal de synthèse. Ces évolutions possibles sont détaillées dans le volet 14 de l'analyse des observations sur les projets alternatifs.
- * Il faut aussi indiquer, qu'au cours de ma deuxième permanence, j'ai été interrogé par les services et par l'adjoint à l'urbanisme sur l'hypothèse d'une réunion publique organisée dans le cadre de l'enquête publique, le mardi 21 mai. J'ai indiqué le cadre juridique dans lequel cela pouvait se dérouler et m'y suis préparé à la demande des services avant que cette idée ne soit abandonnée le jeudi 16 mai faute de temps de préparation, d'après les informations qui m'ont été transmises. Cette hypothèse a été reprise dans un article du Parisien

III-2.4 Intérêt général du projet (12 observations) :

Au fil de l'enquête, une idée s'est renforcée, s'interrogeant sur l'intérêt général du projet. L'identifiant assez nettement dans la partie Tuyolle-rue de Paris et ne le retrouvant pas dans la partie du projet rue de la Marée, entraînant le déclassement de l'E.B.C. pour un programme en accession : Mme Pereira (28/5), A. Lefeuvre (28/5), P. et V. Coucaud (28/5), Sueur (31/5), Rivaldi (29/5) Mme Lang (1/6) , Mme Cottinet (1/6), M. Lang (1/6).

Mme Boulanger (1/6) et Mme Pereira (28/5) considèrent que ce projet, au nom de l'intérêt général, fait d'abord aboutir un projet d'intérêt particulier.

M et Mme Murdry (29/5)) considèrent que le projet laisse une belle part aux intérêts privés au détriment du bien commun.

Mme Boulanger , M et Mme Cottinet, Mme Pellarey (1/6) disent : cessons de privilégier l'argent au détriment de la nature.

Question à la ville :

Quels arguments pouvez-vous apporter pour conforter les points de vue sur l'intérêt général du projet global ?

Réponse de la ville :

Comme cela est évoqué page 15 de la notice de présentation :

Ce projet a été pensé avec les objectifs d'intérêt général suivants :

- Créer une offre nouvelle de logements, bien intégrée et à taille humaine dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier de Vaucelles dont une offre de logements locatifs sociaux (sur la rue de laTuyolle),
- Répondre aux besoins de logement, au regard du PLHI et des objectifs de construction de logements en région Île-de-France,
- Créer une placette pour la centralité du quartier,
- Offrir de nouveaux locaux commerciaux et de services,
- Élargir la rue de la Tuyolle pour faciliter les croisements et le stationnement,
- Éradiquer l'habitat indigne dans l'îlot TUYOLLE-PARIS,
- Créer une offre de logements locatifs sociaux (sur la rue de la Tuyolle),
- Dépolluer des terrains pollués, recensés dans la base de données BASIAS en raison d'anciens dépôts de liquides inflammables et de l'ancienne activité de chaudronnerie, traitement et revêtement des matériaux, ainsi que de l'ancien garage automobile.

Concernant les logements situés rue de la Marée, la création de logements en accession à la propriété (environ 70), poursuit l'objectif d'intérêt général de participer à la satisfaction des besoins en matière de logement, notamment par le développement d'une offre résidentielle diversifiée tant en matière de typologie (pouvant aller du T1 au T4, voire T5) qu'en matière de public ciblé.

Le projet répond également aux objectifs du SDRIF de densification des communes et particulièrement aux abords des gares, de lutte contre l'étalement urbain, et de construction de logements pour tous, à proximité des infrastructures de transport et des équipements. Le SDRIF identifie d'ailleurs ce secteur de Taverny comme « quartier à densifier ».

Ce projet s'inscrit également dans l'esprit des lois Grenelle pour lutter contre le réchauffement climatique tous secteurs confondus (urbanisme, bâtiment, transports, maîtrise de l'énergie, etc.), préserver la biodiversité, développer une agriculture durable, mettre en œuvre une gestion durable des déchets et ALUR traitant de la modernisation des règles d'urbanisme et de la transition écologique des territoires.

Le projet, situé aux abords d'une gare, à proximité de polarités locales d'équipements et de

commerces, entend faire une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels avec une construction en densification plutôt qu'en extension urbaine.

Les objectifs sont :

- Anticiper les besoins en matière de mobilité, et favoriser la diminution des obligations de déplacements motorisés avec la proximité de la gare et des services aisément accessibles en cœur de ville.
- Protéger les milieux naturels et les paysages, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, préserver et remettre en bon état les continuités écologiques : avec la projection d'espaces verts au sein du projet immobilier et la préservation d'arbres identifiés dans l'étude faune-flore.
- favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables avec une conception des constructions projetées suivant les normes d'économie d'énergie actuelles telles que RT 2012 et des certifications possibles.

Par, une requalification du tissu existant, une densification maîtrisée et raisonnable respectant la forme urbaine environnante (alignement et gabarit), mais également par l'aménagement d'espaces publics (placette et élargissement de voirie et trottoir le projet répond aux orientations suivantes :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, et la revitalisation des centres urbains,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- La diversité des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial de proximité.

Par la requalification d'un site comprenant de l'habitat insalubre et d'anciens locaux d'activités pollués, le projet favorise la sécurité la salubrité publiques et la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature.

Afin de permettre la réalisation du projet, il convient préalablement de procéder au déclassement de l'espace boisé classé qui couvre le terrain pour partie. Pour ce faire il s'avère nécessaire, de mener une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Remarques du commissaire enquêteur :

Dans ces réponses, la ville réaffirme les 8 objectifs d'intérêt général de ce projet, cités dans la note de présentation du dossier d'enquête.

Elle reprecise également comment ce projet s'intègre dans les directives régionale et nationale de l'état, et permet de faire face à une situation d'insalubrité et de pollutions diverses sur l'îlot Fayolle.

La levée de l'E.B.C., dans le cadre de la procédure retenue est un préalable à la mise en œuvre de ce projet.

C'est à ce titre, que l'état exprime son total soutien au projet dans la réunion commune des P.P.A.

III-2.5 Prise en compte de l'histoire du quartier - respect des enjeux environnementaux et des objectifs de l'Agenda 21 – Impact sur la valeur des biens :

37 personnes, dans leurs observations interviennent sur ces 3 problématiques. On ne peut pas toutes les citer.

Certains abordent des points spécifiques :

- Il faut privilégier la réhabilitation des bâtiments Tuyolle, plutôt que les détruire : M. Laurent (6/5), M. Duffour (29/4), M. Bossari (3/6), Allard (2/6), M. Richard (2/6), M. Rivaldi (29/5).
- Les bâtiments ont du charme – M. Girolami (1/6).
- Il faut respecter ce quartier historique de Taverny, rural avec la présence de fermes – M. Darreau (19/5), M. Rivaldi (20/5).
- M. Benne (27/5) signale la présence de sites et lieux historiques dans ce secteur et demande une expertise archéologique préalable avant toute intervention.
- Mme Poinsette (3/6), Lucan (3/6) insistent sur le fait que ce quartier à l'abandon depuis des années, a un besoin impératif de rénovation et de dynamisation.
- M. Thibaud (27/5) souhaiterait qu'on élargisse l'effort de dynamisation engagé sur Tuyolle à d'autres sites du quartier au moins aussi intéressants.
- M. Delagrangé (18/5) demande des impositions plus fortes aux promoteurs, par exemple pour conserver la meulière.
- M. De Souza (31/5) demande qu'on ne fasse pas comme à Ermont et qu'on préserve la meulière.
- M. De Souza (31/5), D. Darreau (19/5) et Mme Lefeuvre (28/5) signalent que ces projets sont en totale opposition avec les objectifs de l'Agenda 21 initiés par la ville.
- M. Robin (1/6) signale que ces projets vont conduire à une baisse de la valeur des biens.
- M. Mosnier (1/6) et Granjean (10/5) : « ce quartier est isolé de tout, mais il est au calme, préservons le ! »
- M. Gits (..) : il faut préserver le 48 rue de Paris.
- Et pour finir, Deux remarques contradictoires :
 - D. Laurent (6/5) : ne pas privilégier l'intérêt financier au détriment de l'écologie ;
 - M. Ducamp (3/6) : ne pas privilégier l'écologie ... on est à 100 m de la forêt.

Questions à la ville :

- Quelles réponses apportez-vous aux remarques des habitants ?

- Qu'est-ce qui est prévu concernant une expertise archéologique préalable.

Réponses de la ville :

Comme évoqué page 6 du dossier de déclaration de projet, « le secteur du projet se situe au centre-Est de la commune, à proximité de la commune de Saint-Leu-La-Forêt et non loin de la forêt domaniale de Montmorency. (...) Le projet se situe au sein d'un tissu urbain ancien, mixte : habitat, activités et commerces s'y côtoient, notamment le long de la rue de Paris. On retrouve également des propriétés avec d'importants espaces ouverts privés (jardins, parcs privés) en second rang par rapport à la rue.

Le site du projet est à cheval sur ces deux formes de tissu urbain. L'angle de la rue de la Tuyolle avec la rue de Paris présente un tissu urbain dégradé, héritage des constructions les plus anciennes du quartier de Vaucelles, tandis que le parc (privé) en fond de jardin, situé le long de la rue de la Marée, offre un réel potentiel de densification du tissu bâti. »

Les constructions situées à l'angle de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris sont très anciennes et relativement dégradées. Ces dernières n'ont en effet pas été habitées et sont donc non entretenues pendant plusieurs années. De plus, cet angle se caractérise par un enchevêtrement entre des constructions à usage d'activité (garage, hangar), commerce désaffecté (le Taverny'er) et des constructions d'habitations très anciennes et vétustes.

Concernant les constructions à usage d'activité, les études de sols ont démontré la présence de pollution. En effet, les investigations ont montré la présence d'une cuve de 3000 l avec 1300 l de produit à l'intérieur et une autre à l'entrée du garage. Les sondages pollution lié à la parcelle du 10 rue de la Tuyolle révèlent également une pollution au sulfate sur lixiviats. Les bâtiments existants font état de la présence d'amiante et de plomb dans les toitures notamment. Enfin, le sondage de la propriété du 10 rue de la Tuyolle révèle sur 2,5 m de profondeur un sol fortement altéré et sur 3,3 m de profondeur en dessous de la 1^{ier} couche, un sol moyennement altéré. Ainsi sur l'îlot Tuyolle il est préconisé de prévoir un radier et/ou semelle filantes.

Tous ces éléments mis bout à bout, vétusté, dégradation, pollution, rendent la réhabilitation techniquement compliquée et financièrement déficitaire.

La mise en œuvre du projet nécessitera donc la démolition de diverses constructions :

- Du 2 au 10 rue de la Tuyolle ;
- Du 58 au 62 rue de Paris, excepté la maison en meulière au 60 rue de Paris ;
- Le garage désaffecté.

« Parmi les constructions existantes vouées à la démolition, on note en particulier la présence d'un ancien garage-carrosserie dont l'activité est peu compatible avec le caractère urbain de cœur de ville, tant par sa nature que par les nuisances afférentes, de même sa requalification en logement n'est pas envisageable en l'état. Cette activité est donc abandonnée. La démolition comprendra une phase de dépollution adaptée à la nature des locaux et des équipements restés en place (l'ancien garage comprenait autrefois des pompes à essence et une cabine de peinture) ».

« La démolition de l'ancien hôtel désaffecté « Le Taverny'er », permettra la reconfiguration de l'espace public et la création d'une placette et ainsi créer un espace de vie et d'échanges ».

Les constructions situées le long de la rue de la Marée seront en arrière-plan du parking(...).

Des observations souhaitent le maintien des maisons en meulière :

« Le pignon de la maison cossue en meulière, située au 60 rue de Paris, donnant sur la future placette, sera restructuré et mis en valeur dans le cadre du projet. Cette maison conservera notamment son jardin privatif, clos de murs en pierres le long de la rue de Paris.

Le projet prévoit la démolition des constructions sises aux n°62 et 64 de la rue de Paris. Celles-ci forment actuellement un profil bâti discontinu. Le projet de construction, à R+2, viendra restructurer le linéaire bâti. ».

Ainsi, la maison et le mur pignon en meulière actuellement caché seront reconstitués et donc mis en valeur.

En ce qui concerne la présence éventuelle de sites et lieux historiques dans ce secteur et la demande par un riverain d'expertise archéologique préalable avant toute intervention, il est à noter que les services de la DRAC (Direction des Affaires Culturelles) ont été saisis en date du 19 septembre 2018 par le porteur du projet. La DRAC a répondu le 1^{er} octobre 2018 en indiquant que *« en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique »*. Il est également précisé *« qu'en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques (...)l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du Maire de la Commune »*.

Remarques du commissaire enquêteur :

Dans les réponses à ce volet, la ville insiste sur l'aspect compliqué et déficitaire de la réalisation de l'îlot Fayolle rappelant :

- l'existence d'un bâti multiple ancien et très dégradé,
- la présence de 3 cuves d'hydrocarbure,
- une pollution aux sulfates,
- la présence d'amiante et de plomb dans les toitures (avec un coût de dépollution global de 465 000 euros),
- la nécessité de fondations spéciales nécessitant de prévoir un radier et/ou des semelles filantes.

Elle souligne que, dans ce contexte, la réhabilitation n'était pas envisageable et que l'opération de commerce et de logement était fortement déficitaire et nécessitait une solidarité financière avec le programme d'accession sur le site de l'E.B.C..

En réponse à 2 sollicitations précises, la ville :

- rappelle que l'opération met en valeur le bel immeuble en meulière qui est, en ce moment, en partie caché et s'inscrit donc dans une valorisation de cette architecture ;
- indique que les services de la DRAC, saisis du dossier en septembre 2018, considèrent, qu'en l'état de ses connaissances, les travaux projetés ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine.

III-2.6 Sur le contenu du projet d'aménagement :

34 remarques s'expriment sur le projet d'aménagement, de manière contrastée.

* beaucoup de questions se posent sur les caractéristiques du projet et son respect des règles de développement durable :

- appartements accessibles aux handicapés (Aucoin, 11/5) ;
- statut public de la place (Ennebique, 14/5) ;
- souhait de toitures végétalisées, énergie renouvelable, pleine terre, places réservées aux véhicules électriques et aux vélos, respect RT 2012 (Pereira, 28/5) ;
- toits photovoltaïques, récupération des eaux de pluies (Aucoin, 5/5).

* des observations s'expriment sur la différence de traitement des deux projets :

→ projet Tuyolle, plutôt soigné, projet Marée, plus « bétonné » (Mme Feuvre, 28/5 ; Darreau Moret, 25/5) ; M. et Mme Antures (3/6) ; M. Weidlinct (3/6).

→ la place fait débat :

- certains sont contre (Laurent,6/5) ;
- d'autres sont pour (Gaborit, 28/5 – Tro, 30/5) mais demandent de la télésurveillance.

→ la réalisation d'un espace de jeux est demandée, alors qu'elle ne serait pas prévue, y compris dans le PLU. (Tro, 30/5 – D. Darreau, 19/5 – Darreau Moret, 25/5 – M. Girolami, 1/6 – Mme Pezzarey, 1/6 – M. Berthelemy,3/6).

→ un parc sur Vaucelles (M. Girolami, 1/6).

* des questions ou remarques d'ordre plus générales :

- Pourquoi, à Taverny, les bâtiments sont-ils moins beaux qu'à Eaubonne ou à St Leu ? :Mme Azoulay (3/6).
- « Avec des bâtiments à étages, ils auront vue sur nos jardins » : Mme Louara (3/6).
- Ces bâtiments sont mieux que ceux des Sarments ; les trottoirs ne sont pas assez larges : Mme Lucan (3/6).
- L'enjeu de la préservation de la rue de la Marée est évoqué : C. Sebac (2/6)... C'est un identifiant de la ville : Me Lefevre (28/5) ; Mme Paccioni (2/6) ; J. Perie (2/6).
- Il aurait fallu conduire au bout l'alignement de la rue de la Marée : D. Ducamp (29/4)
- L'îlot Tuyolle n'est pas prioritaire par rapport à d'autres secteurs de la rue de Paris, il aurait fallu en traiter d'autres : Mme Buss (16/5).

* des observations critiquent les documents de communication distribués par la ville :

- Le projet est séduisant sur le dépliant mais oublie d'évoquer la suppression de l'E.P.C. : Mme Piel (28/5) ; Mme Lang (1/6).
- Des images flatteuses qui ne correspondront pas à la réalité, constructions pseudo rurales avec faux colombages : Mme Boulanger (1/6). Images belles mais peu réalistes :M et Mme Mouton (3/6).

Questions à la ville :

- Comment réagissez-vous aux remarques formulées ?
- Un espace de jeu est indiqué dans le plan : qui en sera responsable ? Sera-t-il ouvert aux deux

îlots ?

Y-aura-t-il une liaison piétonne entre les 2 îlots ?

Réponse de la ville :

Les appartements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, comme la Loi l'impose.

Le statut de la place sera public, la Ville étant sous télésurveillance, la place le sera aussi. A ce sujet, il est à noter la mise en œuvre d'une police communautaire gérée par la Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

Une démarche de développement durable sera entreprise dans la réalisation du projet.

Cependant, cette question n'est pas l'objet du présent dossier, mais le sera dans le cadre du dépôt du permis de construire. Des enjeux environnementaux seront dès lors ciblés.

Ce projet permettra de proposer des logements pour tous et seront écologiques compte tenu des normes en matière d'habitat avec la RT 2012 / RT 2012 -10% / Labels H&E alors que les logements existants sont, pour beaucoup d'entre eux, énergivores

La réalisation d'un espace de jeux est prévue dans le projet comme explicité en page 25 du dossier de déclaration de projet. Sa gestion dépendra de la copropriété.

Concernant la question de l'aspect architectural et de la comparaison avec les communes de Saint leu et Eaubonne, ce sujet est très subjectif. Cependant, il a été demandé au maître d'œuvre une réalisation proche de l'aspect villageois sur l'îlot compris à l'angle de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris et une architecture plus contemporaine rue de la Marée.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville précise, dans ses réponses :

- que la place de l'îlot Tuyolle sera publique et télé-surveillée ;
- qu'il y aura un espace de jeu dans le programme, placé sous la responsabilité de la copropriété ;
- que les éléments de la démarche développement durable du projet seront définis et précisés dans le permis de construire et ne sont pas établis à ce jour.

III-2.7 Sur le règlement de l'adaptation du PLU :

Certaines observations soulignent que le P.A.D.D. ne serait pas respecté sous les angles « privilégier l'habitat particulier » et « développer les sentes piétonnes » : Pereira (28/5)

D'autres regrettent que le règlement dispense de réalisation d'aire de jeux , trouvant cela anormal : Tro (30/5).

Il faut imposer aux promoteurs plus de contraintes, notamment sur la présence la meulière dans le quartier où il y en a beaucoup : Delagrang (18/5).

Plusieurs observations (notamment M. Couffin, 3/6) font remarquer que la modification du PLU n'est nécessaire que pour le projet de la rue de la Marée avec la suppression de l'E.P.C. et l'augmentation des hauteurs. Le projet de la rue Tuyolle peut se faire sans adaptation du PLU.

Mrs Sueur (31/5) et Madec (31/5) considèrent que le PLU ne répond pas au service public mais à une opération spéculative.

Mme Boulanger (1/6) fait remarquer que le PLU n'est modifié que pour permettre la réalisation d'un projet privé unique.

M. Teixeira (31/5) constate que le PLU impose de nombreuses contraintes aux particuliers mais pas aux promoteurs.

M. Weidling (3/6) fait une contre-proposition : mettre le terrain de l'E.B.C. en zone UGA au lieu de la zone UA pour être affecté à des pavillons.

Lors de la réunion du 25 mars 2019, lors de l'examen conjoint du projet par les P.P.A. ; l'État a rappelé la nécessité de respecter les règles de stationnement du P.D.U.I.F.

Questions à la ville :

- quelles sont vos réponses aux remarques exprimées sur ce point ?
- Pouvez-vous confirmer que la réalisation du projet Tuyolle ne suppose pas d'adaptation du PLU ?
- Merci de réagir au projet alternatif de M. Weidling.
- Comment interprétez-vous le respect du P.D.U.I.F imposé par l'État ?
- Est-ce une obligation à prendre en compte dans le permis de construire ?

Réponses de la ville :

Pour permettre l'équilibre économique de ce projet dont la vocation est la requalification de ce quartier, traiter les problèmes de pollution dans le sol avec 465.000 € de coût de dépollution et la réalisation de 42 logements sociaux soit 70% de logement social sur l'îlot Tuyolle, la réalisation de logements en accession sur la rue de la Marée apparaît nécessaire.

Ce projet est une opération globale et doit être appréhendée comme telle. A ce titre la procédure est faite pour la totalité du projet et non pas une phase ou une autre. Dès lors, la modification du PLU (Règlement et zonage) s'adresse à la totalité de l'opération.

Cependant, si la levée de l'Espace Boisé Classé concerne plus particulièrement les constructions localisées le long de la sente de la Marée, la modification dans le règlement quant à la hauteur (passage de 13 à 14 m de haut) permettra la réalisation des constructions situées à l'angle de la rue de Paris et de la Rue de la Tuyolle.

La proposition de Monsieur Weidling, de lever l'E.B.C. et de faire passer la zone UA en zone UGA est intéressante.

Cependant, pour être viable, le projet doit avoir une certaine « consistance ». La réalisation de maisons sur la partie nord du projet ne peut permettre la réalisation du projet dans sa partie sud. (retour sur coût de dépollution, désamiantage, démolitions, ...)

Concernant les normes en stationnement, ces dernières (1,5 places/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. La problématique du stationnement est réelle dans Taverny et dans le centre-ville, les voiries situées aux alentours du projet ne pourront contenir toute voiture

supplémentaire du projet. Dès lors, la Ville a demandé au promoteur de faire un effort quant à cette thématique.

Avec ces ratios de parkings intégrés à ce projet même pour des studios et 2 pièces en libre et social alors que, pour cette typologie, il pourrait ne pas y avoir de stationnement dû à la proximité de la gare à 325 m, ce projet pourrait permettre au contraire de réduire le nombre de stationnement dans la rue de Paris/de la Tuyolle/de la Marée. En effet, c'est la division de certains logements anciens (parfois sans aucune autorisation) situés rue de Paris en plusieurs petits logements sans parkings qui ont conduit à une augmentation du stationnement dans la rue et non les nouveaux projets qui, eux, intègrent du stationnement..

Remarques du commissaire enquêteur :

Concernant le PLU, la ville affirme que la réalisation de l'îlot Tuyolle, comme celui de la rue de la Marée, nécessite une modification du PLU lié à l'augmentation nécessaire d'un mètre des constructions.

Concernant le stationnement, elle précise également sa volonté de réaliser, dans cette opération, plus de places de stationnement que la réglementation d'état n'oblige le promoteur car elle est consciente que la voirie environnante est déjà saturée.

Mais elle ne répond pas sur la demande de l'état de respecter les règles du P.D.U.I.F. et sur la nécessité ou non de les imposer au promoteur au moment de l'obtention du permis de construire.

III-2.8 Densité du projet :

32 personnes ont fait figurer dans leurs observations la question d'un excès de densité du programme à l'échelle du quartier et de la ville. Je ne les citerai pas tous.

Toutefois certains apportent une spécificité :

- M. Loret (3/5), M et Mme Hahache (22/5), M. Darreau proposent de diviser par 2 le nombre de logements construits.
- pour M. Chaminade (15/5), ce n'est pas un projet à taille humaine.
- M. et Mme Muddy (29/5) refusent le piège tendu par l'Etat poussant à la densification.
- L'objectif est-il de détruire les maisons ou de construire à tout va ? Mme Philippini (27/5).
- M. Thibaud (27/5) : projet trop dense, même pour du logement social.
- M. Gits (2/6) : il y a trop de projets en cours à Taverny (Sarment, St Honoré, angle de la rue d'Herblay, avenue des pinsons...) et aussi sur St Leu, Bessancourt, Frépillon. Faisons une pause.
- M. Berthelemy (3/6) : on peut bétonner mais on ne vit pas que de béton...
- Mrs Richard (2/6) : comme à St Leu, engageons des actions « stop le béton » pour s'opposer à la destruction de l'habitat individuel.
- M. Tro (31/5) : moins de béton, plus de verdure.

Questions à la ville :

- quelles réponses formulez-vous aux remarques des habitants ?
- Combien de programmes de logements et de quelle taille ? Sont-ils en cours de réalisation, au stade du permis de construire ou en projet avancé comme celui de l'îlot Tuyolle en ce moment à Taverny ?

Réponses de la ville :

L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation précise que le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent.

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal du Val Parisien dont fait partie la commune de Taverny a été arrêté le 10 décembre 2018.

La première action du PLHi est d'amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire par la construction de 2000 logements par an dont un tiers de logements sociaux.

Plus précisément, sur Taverny, le PLHi demande la construction de 112 logements par an.

Dès lors, construire des logements aux abords immédiats des gares est cohérent avec le document de PLHi.

Cette réflexion est d'ailleurs développée en page 16 du dossier de déclaration de Projet et son paragraphe « *Objectifs de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle* :

Ce point a été développé dans le paragraphe traitant de l'intérêt général.

Sur Taverny, on recense les deux projets d'habitations significatifs suivant :

- Le projet de requalification urbaine situé dans le quartier des Sarments représente **179 logements** : Aujourd'hui, livré.
- Le projet de requalification urbaine situé dans le quartier Sainte Honorine le long de la rue des Lilas dont la première phase comprend la construction de deux immeubles représentant 110 logements (dont 61 sociaux). Ces bâtiments seront livrés à la fin du 1^{er} trimestre 2020. Une seconde phase représentant 130 logements est prévue en 2020 pour un livraison courant 2022.

Ces deux projets ont été inscrits dès 2014 dans des problématiques de requalification de quartier.

Les autres projets à venir sont plus ponctuels :

- Le projet 23-29, rue de Paris, 60 logements, voit son permis actuellement en instruction,
- Le projet 40-42, rue Phanie Leleu, 60 logements, voit son permis actuellement en instruction.

Une grosse réflexion nécessitant la concertation avec le public est en cours pour la réalisation d'un futur éco-quartier des Ecouardes, l'étude est actuellement en cours, la phase 2 concernant les scénarios interviendra en septembre 2019.

Remarques du commissaire enquêteur :

Concernant la densité des constructions, la ville précise que les objectifs de construction de logement pour Taverny sont intégrés dans un Plan Local de l'habitat, qui depuis 2018 est celui du PLHi du Val Parisis avec un objectif global de 2000 logements par an avec une priorité autour des gares.

L'objectif pour Taverny est de 112 logements par an.

La ville cite les 5 projets réalisés ou à venir dans le cadre de ce PLHi.

III-2.9 Enjeux de la suppression de l'E.B.C. :

52 personnes abordent dans leurs observations l'impact de la suppression de cet E.B.C. sur le site, dans le quartier, dans la ville. On ne peut pas tous les citer.

Un certain nombre d'entre elles aborde la thématique sous des angles spécifiques.

- L. Cohen (9/5), C. Bernard (26/5) Mme Lang (1/6) signalent qu'il n'est pas correct de faire une étude faune-flore fin novembre. Ils demandent une étude plus récente.
- D. Darreau (19/5) et C. Bernard (26/5) indiquent que le maintien de l'E.B.C., c'est le respect de la biodiversité et que c'est l'ensemble des parcs et de la forêt qui font la richesse de l'ensemble.
- M. et Mme Lahache (22/5) signalent qu'il y a des arbres sur l'E.B.C., en particulier un double alignement d'arbres composant une belle allée (dossier photo sur le registre).
- Mme Darreau Moret (26/5), Mme Pellarey (1/6) : « avec le développement de l'urbanisation, il y a de moins en moins d'oiseaux dans le secteur. »
- M. Diaz Pedregal (3/6), M. Petcho Baque (2/6), Mme Plocus (1/6), C. Bernard (26/5), M. et Mme Mudry (29/5) signalent que la suppression de l'E.B.C. va à l'encontre des objectifs nationaux sur la préservation des espaces naturels, la préservation des espèces animales et l'action contre le réchauffement climatique. Pour eux, cette action doit commencer à l'échelon de la ville.
- Mme Martin (27/5) : préserver l'E.B.C., c'est agir pour la santé des habitants.
- M. et Mme Coucaud (28/5) : il faudrait mesurer la qualité de l'air sur Taverny.
- M. Berthelemy (3/6), Mme Pelarey (1/6) : comment peut-on envisager la préservation de 2 arbres centenaires avec le bouleversement des nappes phréatiques lié à l'urbanisation ?
- M. Desumeaux (1/6), M. et Mme Antunes (3/6) : l'étude raconte des histoires. On a dans nos jardins tout proches des espèces d'oiseaux non indiquées, des renards, des écureuils roux.

- M. et Mme Mouton (3/6) : l'E.B.C. est actuellement un espace de respiration de la cité des bruyères déjà très enclavée.
- M. Perrie (2/9), M. et Mme Lane (1/6) : ne pas sacrifier des arbres centenaires pour des logements.
- M. Allard (1/6) : « l'arbre est éternel, il s'auto-reproduit. Ne le détruisons pas. »
- M. Vens (21/5) : il faudrait mieux faire un espace vert ou des jardins familiaux que des logements.

Questions à la ville :

- Quelles réponses formulez-vous aux remarques des habitants ?
- Depuis quand l'E.B.C. est-il inscrit au PLU ?
- Combien d'E.B.C. sont inscrits dans le PLU de Taverny ? et quelle surface cela représente-t-il ?
- Est-il prévu une étude faune-flore actualisée avant la décision du conseil municipal ?
- Y-a-t-il un dispositif AIR PARIF sur Taverny ?
- Serait-il possible de disposer d'un dossier photos sur l'état actuel du site de l'E.B.C. ?

Réponses de la ville :

L'espace boisé Classé est présent au PLU lors de son élaboration le 4 mars 2005.

Au total, la surface des Espaces Boisés Classés était en 2005 de 325,8 ha. Ces E.B.C. concernent les suivants :

- La forêt de Montmorency (situé à une centaine de mètre du projet),
- Le bois de Boissy,
- Le bois sous les Carrières de Poissy,
- Le bois des Aulnays,
- Le parc situé au cœur de l'îlot rue de l'Église, rue Menotte, rue de Paris,
- Le parc de l'ancien Château de Vaucelles,
- Les espaces boisés du centre Hospitalier,
- Le parc du château Picot et le parc du Prieuré,
- Le Parc du Château du Haut Tertre,
- Le parc de Château de la Tuyolle,
- Le parc de la propriété située entre le 48, rue de Paris et les 10 à 18 rue de la Marée,
- Le secteur boisé au sud du chemin des Claies
- Le Bois de Beauchamp.

La suppression des quelques 4355 m² d'E.B.C. proposée au présent dossier représente une suppression de 0,13% par rapport à la superficie totale des EBS sur Taverny.

A ce titre, l'état n'a pas demandé de compensation au titre de la suppression de l'E.B.C..

Pour un projet d'environ 132 logements, du côté Marée, des arbres vont être conservés et environs 35 arbres de hautes tiges vont être plantés. Ce nombre d'environ 35 est supérieur aux arbres qui seront impactés par le projet. Sachant que, sur ceux qui sont impactés, certains sont malades et menacent de tomber. Une étude phytosanitaire sur les arbres impactés par le projet va être diligentée.

En effet, suite aux remarques et observations relevées pendant l'enquête publique, le Promoteur Ideal Group s'est déjà rapproché du GECAO pour mettre à jour l'étude Faune Flore présentée dans le dossier de Déclaration de Projet.

Remarques du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse, la ville indique que l'E.B.C. a été intégrée au PLU depuis 2005 avec 13 autres E.B.C. d'une surface globale de 325,8 hectares.

Elle indique que la suppression de cet E.B.C. de 4 355 m² ne représenterait que 0,13 % de la surfaces des E.B.C. à Taverny. Pour être plus proche de la réalité, il aurait été pertinent de sortir du calcul les hectares de la forêt de Montmorency.

Elle tient à rappeler que 35 arbres à haute tige seraient plantés dans le projet, beaucoup plus que ceux abattus.

Le commissaire enquêteur a pu constaté lors de la visite du site du 3 juin, qu'au delà de la présence de deux beaux alignements d'arbres, 2 arbres, parmi les plus anciens étaient malades et, selon le propriétaire, dangereux à la promenade avec risque de chute de branches, aux dires de son élagueur.

La ville informe, en conclusion, que le promoteur aurait accepté d'actualiser l'étude Faune / Flore de 2016 et confierait pour cela une mission à la société GECAO.

Dans un complément d'envoi du 2 juillet 2019, les services m'ont informé qu'une modification du PLU de 1990 avait limité la constructibilité sur ce site pour permettre la réalisation d'une maison de retraite en complément d' espace boisé.

III-2.10 Commerce :

28 personnes se sont exprimées dans leurs observations sur la question des commerces de manière très contrastée. On ne peut pas les citer tous ; certaines expriment des spécificités.

▫ M. Foucault (10/5) considère que c'est un bon projet.

12 personnes considèrent le programme commercial non utile car il ne marchera pas.

▫ M. Thibaud (13/5), Mme Bus (16/5), Mme Darreau Moret (25/5), Mme Martin (27/5), Mme Pereira (28/5), M. Madec (31/5) expriment que la cause de l'échec sera l'absence de stationnement spécifique.

▫ M. Belghit (11/5), Mme Bus (16/5), M. Chaminade (15/5), M. Teixeira (3/5), Mme Renard Brière, Courissier ne souhaitent pas voir concurrencer les commerces existants.

▫ M. Belghit (11/5), M. Berthelemy -(3/6) insistent sur la nécessaire qualité des commerces et sur le rejet des activités présentant de nuisances pour les habitants.

▫ M. Thibaud (13/5) souligne l'impact de la concurrence des grandes surfaces.

▫ Mme Martin (27/5) propose de réaliser une grande surface plutôt que des logements sur l'îlot Tuyolle.

200 m² soient installés des commerces en lien avec le besoins du centre ville.

Elle précise dans le chapitre que le propriétaire des locaux commerciaux n'est pas connu à ce jour et serait différent de l'opérateur logement social.

Dans ce contexte, l'hypothèse d'une convention entre la ville et ce propriétaire définissant la typologie des commerces et les conditions de commercialisation, associant la ville aux choix des enseignes paraît avoir un intérêt.

La ville précise que le classement des voiries en zone orange faciliterait le stationnement pour les commerces. Cette question apparaît comme majeure pour les commerces actuels et futurs.

III-2.11 Besoins en équipements d'accompagnement :

20 observations évoquent le besoin en équipements publics et en transport en commun pour accompagner le projet :

● Équipements :

- 12 observations concernent les équipements municipaux et évoquent la saturation des écoles (qui vont passer à 24 par classe), les crèches, le centre de loisirs (Jacquet , 31/5 – Sueur, 31/5 – Laurent, 31/5 – Missio, 1/5...)
- Une observation évoque la dégradation des services publics à Taverny (C.P.A.M. et Poste).
- une observation concerne le lycée et le collège.
- Mme Neyrolle (1/6) propose une « maison pour tous » et des locaux associatifs dans les locaux existants de l'îlot Tuyolle.

● Transports en commun :

Certains pointent des erreurs dans l'étude d'impact :

- 1 train toutes les 15 minutes et non toutes les 10 minutes (Missio,1/5) ;
- pas de garage vélos couvert à la gare de Vaucelles.

Des observations soulignent que la ligne H est déjà saturée. Les nombreux nouveaux programmes vont dégrader les choses (M.Delagrance, 18/5 – Mme Bernard, 25/5).

- Rien n'est prévu dans le Grand Paris pour Taverny : c'est anormal : M. Lucan (3/6)

Questions à la ville :

- Comment réagissez-vous aux remarques exprimées ?
- pouvez-vous donner un rapide éclairage sur la capacité d'accueil complémentaire des services municipaux pour les nouvelles populations ?

Réponses de la ville :

Le Projet prévoit 130 logements.

Comme explicité page 24 du dossier de déclaration de projet dans son paragraphe « *Impact sur le milieu humain et mesures envisagées* »

« À terme, le projet accueillera une nouvelle population d'environ 255 habitants. L'augmentation de la population sera étalée dans le temps. Avec une livraison des premiers logements prévue au 4^{ème} trimestre 2021, il est envisagé que les derniers arrivants soient installés d'ici 4 à 5 ans, soit jusqu'en 2022

5.3.1 Population et habitat :

Le projet comportant des logements pouvant aller du T1 au T4, voire T5. La projection du nombre d'habitants serait la suivante :

- T1 et T2 : 1 ou 2 personnes sans enfant (1,5 personnes)
- T3 : 1 ou 2 personnes avec 1 enfant (2,5 personnes)
- T4 : 1 ou 2 personnes avec 2 enfants (3,5 personnes)
- Ratio enfants : 0.20/logement pour la maternelle – 0.25/logement pour l'élémentaire

	Nb. logts locatifs (répartition prévisionnelle)	Nb. logts accession (répartition prévisionnelle)	Total logts (prévisionnel)	Total apport population (prévisionnel)	Nb. enfants (prévisionnel)
T1	5	7	12	18	0
T2	22	45	67	101	0
T3	11	30	41	103	48
T4	2	7	9	32	7
TOTAUX	40	89	129	254	55

La répartition »

Ainsi le projet devrait générer une population de 254 habitants et 55 enfants.

Les classes des écoles maternelles Ch. Perrault et M. Curie pour les sections maternelles et des écoles élémentaires L. Pasteur et Foch pour les sections élémentaires peuvent encore accueillir des enfants. Les écoles du secteur sont proches des seuils de fermetures de classe, la Ville se bat pour les éviter en ajustant les effectifs et les dérogations scolaires, mais la situation reste très précaire. La construction de ces logements n'aura donc pas d'impact négatif sur les effectifs scolaires et de prétendues surcharges, bien au contraire.

En effet, le nombre d'élèves par classe pour la rentrée 2019 est de 30 pour les maternelles sur ces écoles et 28 pour les élémentaires.

En tout état de cause, la Ville doit assurer la possibilité aux enfants d'être scolarisés sur une école publique du territoire communal. Si compte tenu des capacités d'accueil sur ces écoles des places venaient à manquer, des possibilités pour répondre aux besoins de scolarisation des enfants de ces futurs logements à ces demandes existent :

- Modification légère de la carte scolaire,
- Extension de l'école maternelle Croix Rouge et de l'école maternelle J. Mermoz.
- Capacité d'ouverture de classes supplémentaires dans les écoles élémentaires J. Mermoz

et Verdun notamment (locaux actuellement disponibles)

Le passage à 24 élèves par classe a certes été énoncé mais n'est pas encore effectif sur le territoire français.

Concernant les services de la Petite enfance, la Ville de Taverny propose environ 800 places sur le territoire communal :

- 177 places en crèches publiques,
- 180 assistantes maternelles pouvant accueillir jusqu'à 4 enfants sont référencées sur le territoire,
- Enfin deux maisons d'assistantes maternelles ont été créées représentant 28 places.

La Ville propose chaque année 70 places en crèche publique.

Également, une crèche inter-entreprise est en cours de réflexion.

La Ville répond relativement bien à la demande de l'accueil petite enfance. Une attention particulière sera néanmoins apportée quant à l'éventuelle ouverture supplémentaire de places en fonction des projets à venir sur le territoire.

Les services de La Poste et de la CPAM sont des services d'État. Il est à noter que la CPAM n'a plus de locaux sur la commune depuis 2014. La Ville de Taverny met cependant tout en œuvre pour optimiser, conserver ou accueillir de nouveaux services publics sur son territoire. Il est important de rappeler que la ville a réussi, en proposant des locaux, à faire s'installer le nouveau siège de SOS médecins qui offre notamment des consultations 24h/24h. de même un pôle médical financé par la ville, l'ARS et la Région, regroupant 17 professionnels de santé (généralistes et spécialistes) va ouvrir début juillet.

Une démarche est actuellement engagée auprès de La Poste afin que le service soit toujours présent en centre-ville malgré les politiques nationales de fermetures des centres postaux les moins rentables.

Un travail avec la SNCF est actuellement en cours pour le devenir de la maison du garde barrière et/ou du logement situé dans la gare SNCF.

Les propositions de « maison pour tous et des locaux associatifs » seront étudiés.

Remarques du commissaire enquêteur :

En réponse aux questions sur l'impact de l'arrivée des nouveaux habitants sur les équipements, la ville indique qu'elle prévoit une arrivée des derniers arrivants d'ici la fin 2022.

255 habitants et 55 enfants sont envisageables. La ville donne des éléments mettant en évidence qu'avec l'extension de 4 groupes scolaires et de légères adaptations de la carte scolaire, les écoles de Taverny pourraient accueillir les nouveaux élèves. Elle précise que deux classes sont menacées de fermeture pour la prochaine rentrée.

De même pour les équipements petite enfance.

La ville ne répond pas sur l'absence de développement des transports en commun, mais il est vrai qu'ils sont de la responsabilité de la Région.

III-2 .12- Logements sociaux (9 remarques):

Contrairement à ce qui se passe dans des enquêtes publiques d'urbanisme des dernières années, la question du logement social passe presque inaperçue dans cette enquête. Elle n'est soulevée que par 9 personnes.

- M. Autunnales (10/5) s'interroge sur l'utilité du logement social dans une zone pavillonnaire.
- M. Daniel (6/5), M. et Mme Murdry (29/5), M. Girolami (1/6), D. Laurent (29/4) considèrent que le pourcentage de logements sociaux est trop important sur l'îlot Tuyolle.
- Mme Darreau Moret (25/5) demande la position des logements très sociaux.
- Mme Rognant (3/6) demande la position des bâtiments de logements sociaux dans l'îlot Tuyolle.
- Mme Lang demande le positionnement des logements très sociaux.

Questions à la ville :

- Pouvez-vous donner un rapide historique des relations avec l'État sur ce dossier des logements sociaux ?
- J'ai eu connaissance du fait qu'un document venait d'être signé avec l'État pour traduire la sortie de la situation de carence fin 2019. Pouvez-vous confirmer ce point ?
- Quel est l'état d'avancement des autres projets envisagés dans cet accord ?

Réponses de la ville :

En raison du non-respect de l'objectif qualitatif de logements sociaux sur la période triennale 2014-2016, la carence a été prononcée par arrêté préfectoral du 19 décembre 2017 entraînant, de droit, le transfert du DPU le 28 décembre 2017 en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Depuis cette date, un travail a été accompli entre les services de l'état et la Ville de Taverny afin de répondre aux objectifs qualitatifs et quantitatifs sur la période triennale 2017-2019, issus de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement, dite loi Duflot, et de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Ce travail a débouché sur la signature en date du 30 avril 2019 d'un contrat de mixité sociale dans lequel les opérations programmées et identifiées pour la période triennale 2017-2019 et hors période triennale répondront aux objectifs fixés dans le contrat.

Le 12 juin 2019, un arrêté préfectoral est venu lever cette carence. La Ville de Taverny a ainsi récupéré sa compétence en matière de Droit de Préemption Urbain et son contingent en termes de Logement social.

Cependant, cette levée de carence doit se concrétiser par la réalisation des opérations identifiées dans le contrat de Mixité sociale et la réalisation de logements sociaux (LLS) sur la période triennale :

- Deux lots du projet Rue des Lilas, quartier Sainte Honorine, 60 LLS, sont en cours de finalisation et seront livrés au premier trimestre 2020,
- Le projet angle rue de la Tuyolle, rue de Paris, 40 LLS, est l'objet de la présente enquête publique,
- La projet 23-29, rue de Paris, 20 LLS, voit son permis actuellement en instruction,

- Le projet 40-42, rue Phanie Leleu, 20 LLS, voit son permis actuellement en instruction.

Et hors période Triennale :

- 30% de LLS dans le futur éco-quartier des Ecouardes, l'étude est actuellement en cours, la phase 2 concernant les scénarios interviendra en septembre 2019,
- 30 % de LLS dans le futur projet situé sur la base aérienne de Taverny.

Plus précisément, concernant l'opération dit de l'îlot Tuyolle, les logements sociaux seront localisés dans les bâtiments situés à l'angle de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris. Ils viendront entourer la nouvelle place publique.

Chaque projet immobilier doit donc contenir 30% de logements sociaux répartis comme suit :

- 30% maximum de PLS,
- 30% minimum de PLAI (logements les plus sociaux),
- Le reste en PLU.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville confirme qu'un arrêté préfectoral du 11 juin 2019 a levé l'état de carence pour la ville de Taverny et donc la levée des contribution à verser la par la ville dans ce cadre.

La ville indique que cela suppose le respect des objectifs de la convention triennale 2017-2019, signée avec l'état, qui prévoit la réalisation de 6 programmes intégrant des logements sociaux dont les 40 logements (PLS et PLAI) de l'îlot Tuyolle.

III-2.13 Les études d'impacts (122 observations):

① La circulation :

73 personnes ont évoqué, dans leur observation, la question de la circulation, soulignant qu'elle était déjà saturée aux abords du projet, que les études d'impact présentées n'étaient pas convaincantes et que les problèmes étaient minimisés.

- Des précisions sont apportées par de nombreuses observations :

- Me Davoine (2/6), Mme Lagroix (2/6), M. Schaenepel (2/6), Mme Missio (1/5), D. Darreau (19/5), Mme Darreau Moret (25/5), Benne (31/5), Sueur (31/5), Tro (31/5), M. et Mme Cotinet (2/6) soulignent que l'étude, qui date de 2016, est caduque car elle ne prend pas en compte les constructions liés aux divisions de parcelles et la présence de nombreux équipements (institut pour enfant, centre de rééducation, EHPAD). Elle minimise par ailleurs le nombre de véhicules liés au projet.
- M. Benne (31/5), M. et Mme Murdry (29/5), Mme Martens (2/9), M. Weidling (3/6) indiquent que ces études d'impact sur la circulation rue de Paris ne prennent pas en compte les autres projets alors qu'elles devraient le faire (Taverny , 60 logements au 23-29 rue de Paris, limite de St Leu, Frépillon, Bessancourt).
- M. Tro (31/5), Laurent (28/5), Piel (28/5) demandent qu'on refasse des études d'impact actualisées et complétées avant tout nouveau projet.

- D'autres signalent des difficultés non évoquées dans les études d'impact :

- Mme Belghit (11/5), Mme Plocus (2/6), Mme Picot (2/6), M. Allard (1/6) demandent que l'impact des travaux soit pris en compte et signalent l'exemple de l'EHPAD dont les travaux auraient été problématiques.
 - Mme Lacroix (2/6), Mme et M. Renard Brières Courissier (2/6), M. Pellarey (1/6) signalent le stationnement des bus scolaires, des camions de livraison et des véhicules de ramassage des déchets qui provoquent déjà de gros encombrements.
- Sont évoqués des points plus précis :
- M. Rocheteau (25/5), Davoine (2/6), Mme et M. Renard Brières Courissier (2/6), M. et Mme Dure (30/4), Mme Pellarey (1/6) attirent l'attention sur la sécurité des personnes menacée, selon elles, ainsi que l'absence de ralentisseur rue de Paris
 - M. Laurent (23/5), Tro (31/5), Mosnier(1/6), Jouet (2/6), anonyme (3/5) soulignent que les entrées-sorties des immeubles sur la rue de la Marée s'effectuent sur des rues de petit gabarit (Aulnays, des martrais, Bruyères, rue de la Marée) à double sens et où, dans les faits, il est impossible de se croiser en présence d'un véhicule en stationnement.
 - M. et Mme Mouton (3/6) signalent que la circulation aux abords de la cité des bruyères est déjà très perturbée.
 - M. et Mme Dure (30/4) signale l'état de dangerosité du carrefour Tuyolle-Paris-Vaucelles.
 - M. Laurent (28/5) demande que le percement de la rue de la Marée soit réalisé comme prévu initialement.
 - M. Vandenbosch (3/6) indique, qu'avec ce projet, les difficultés de circulation vont s'étendre aux quartiers voisins.

② Le stationnement :

49 personnes, ayant formulé des observations, ont évoqué la question du stationnement soulignant qu'il est déjà saturé dans le secteur et que le projet va renforcer les difficultés. Nombreuses d'entre elles explicitent leur propos :

- Mme Lardier (28/5), M. et Mme Lang (1/6), Mme Plocus (2/6) jugent l'étude d'impact inadaptée, car les problèmes sont sous-estimés.
- M. Loret (6/5), D. Darreau (19/5) signalent que les habitants louent souvent leur parking (quand ils en ont) ou refusent de le louer aux propriétaires ou de les acheter au promoteur.
- Mme Davoine (2/6), M. Perié (2/6) soulignent l'absence de places visiteurs.
- Mme Pereira (28/5) signale que le nombre de place de parking ne diffère pas selon la taille des logements.
- B. Thibaud (13/5), D. Darreau (19/5), Laurent (28/5), Cuevas (29/5) ; M. et Mme Lang (1/6) signalent l'absence de stationnement pour les commerces et indiquent que c'est la cause principale des difficultés et fermetures des commerces actuels.
- Mme Pellarey (8/6), Mme Filipini (27/5), riveraines du projet, signalent que souvent, elles ne peuvent pas sortir leur véhicule de chez eux, les gens ne respectant pas les bateaux ni les portes de garages.

- JB Allard (1/6), Mrs Sueur (31/5), Tro (31/5) ; Robin (31/5), M. et Mme Renard Brières Courissier (2/6), Darreau Moret (25/5), B. Thibault (27/5) indiquent que la mise en place récente de la « zone orange » dans le secteur complique déjà le stationnement.
- M. Loret (6/5) signale que les difficultés de stationnement se sont considérablement renforcées au cours des dernières années .
- M. et Mme Mouton (3/6), Mme Darreau Moret (25/5) précisent que les abords de la cité des bruyères sont déjà « instationnables » à ce jour.
- Mme Lefeuvre (28/5) demande un nouveau parc public.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le ressenti, très fort, sur les questions de circulation et le stationnement abordées à 122 reprises a été renforcé par plusieurs éléments :

- les études d'impact datent de 2016 et sont donc très incomplètes ;
- ces 3 documents, qui représentent 88 des 180 pages du dossier (soit 55%) sont illisibles car la première étude est contredite par les 2 suivantes.

Il aurait fallu, au minimum, un document actualisé prenant en compte le dernier projet et l'état actuel de l'environnement.

Lorsqu'on mesure un impact de la circulation, il est conseillé d'intégrer celui des projets environnants. Il est dommage que cela n'est pas été fait.

Questions à la ville :

- Comment réagissez-vous à ces nombreuses remarques sur ces deux thématiques ?
- Envisagez-vous une nouvelle étude d'impact sur ces 2 points ?
- L'entrée-sortie de l'opération rue de la Marée, débouchant sur des rues de faibles largeur, à double sens et « incroisable » s'il y a un véhicule en stationnement, ne vous semble-t-elle pas poser un problème ?
- Nombreux commentaires évoquent la mise en place d'une « zone orange » dans le secteur. Pourriez-vous expliciter ce dispositif ?
- L'hypothèse d'un feu tricolore au croisement Tuyolle-rue de Paris- Vaucelles est évoquée dans l'étude d'impact et dans certains commentaires. Elle semble abandonnée à ce jour. Pourriez-vous expliciter les raisons de cet abandon ?

Réponses de la ville :

Question : les études d'impact datent de 2016 et sont donc très incomplètes.

Réponse :

Depuis 2016, très peu de constructions significatives en termes de quantité de logements et donc de surplus de circulation, ont été réalisées dans le secteur de la rue de Paris ou dans le quartier de Vaucelles. En effet, les projets pouvant avoir un impact sur la circulation (23-29, rue de Paris et 40-42 rue Phanie Leleu) sont connus depuis le dépôt des permis de construire en février 2019. Le lancement de la procédure de déclaration de projet date de novembre 2018.

Sur Saint-Leu-la-Forêt, on peut recenser la construction rue Emile-Aimond livrée fin 2018 comme facteur potentiellement impactant quant à la circulation. Cependant le nombre de logement est de 50, dès lors, le nombre généré de voiture peut être absorbé par la rue du général Leclerc sur Saint leu et la rue de Paris sur Taverny et ne peut remettre en cause l'étude de circulation jointe au dossier de déclaration de projet.

Autre dossier en cours à cheval sur la rue de Boissy et la rue du général Leclerc, un permis de 120 logements a été délivré mais les travaux n'ont toujours pas démarré.

Les deux autres projets significatifs situés sur la partie nord de la voie ferrée sur Saint Leu ont été livrés avant 2016 et donc ont été pris en compte dans l'étude d'impact :

- 9 logements sis 141, rue de général Leclerc,
- 30 logements sis 106, rue du général Leclerc. Les autres opérations significatives sur Saint Leu la Forêt sont en cours, localisées au sud de la voie ferrée et ne devraient pas impactées directement la rue de Paris sur Taverny.

Question : ces 3 documents, qui représentent 88 des 180 pages du dossier (soit 55%) sont illisibles car la première étude est contredite par les 2 suivantes.

Il aurait fallu, au minimum, un document actualisé prenant en compte le dernier projet et l'état actuel de l'environnement.

Réponse de la Ville :

Le dossier de déclaration de projet est accompagné d'une étude de circulation et de deux notes complémentaires :

L'étude principale est composée d'un diagnostic de circulation révélant une étude et un comptage des flux entre le 3 et le 9 novembre 2016 ainsi qu'une étude des carrefours aux abords du projet.

Ce diagnostic montre 3 difficultés :

2 sur le carrefour à feux : PLACE DE VAUCELLES / RUE DU MARECHAL FOCH / AV. S.ALLENDE.

Les résultats du calcul des réserves de capacité ci-après montrent un carrefour qui fonctionne bien en théorie à l'heure de pointe du matin. En réalité, avec les véhicules arrêtés à proximité de l'école Sainte-Marie et les traversées piétonnes, les véhicules ont du mal à s'écouler en hyper pointe.

A l'heure de pointe du soir, bien que les réserves de capacité soient plus faibles, le carrefour fonctionne mieux dans la mesure où il n'y a pas de dysfonctionnement lié à la présence de l'école.

Avec l'entrée la plus chargée (600 uvp/h), l'avenue S.Allende est la branche qui a le plus de difficultés à s'écouler le soir (50 mètres de remontées de file en moyenne).

1 sur le carrefour sans feu : PLACE DE VAUCELLES / RUE DE PARIS

Les résultats des calculs de capacité montrent que les flux s'écoulent bien à l'heure de pointe du matin dans la mesure où ils rencontrent peu de flux prioritaire sur la RD928.

En revanche à l'heure de pointe du soir, les usagers qui sont à la fois plus nombreux sur la Place de Vaucelles (400 uvp) à vouloir tourner à gauche, et plus nombreux sur le mouvement prioritaire à vouloir continuer sur la RD928, rencontrent plus de difficultés à tourner à gauche vers la RD928

Vient ensuite la partie projet de logements. A l'origine était prévue :

Deux points d'accès pour les véhicules (huit accès pour les circulations douces).

Une entrée-sortie en tourne-à-droite depuis la rue de Paris (rue en sens unique vers Taverny).

Une entrée-sortie en tourne-à-droite depuis la rue de la Marée (rue en sens unique vers Saint-Leu-la-Forêt) avec prolongation sur la rue de la Marée prévue à l'origine.

De manière générale, l'étude de circulation de CD VIA (Annexe 9) montre qu'aux heures de pointes (08h00/09h00 et 17h15/18h15) avec le projet il y aurait un flux en moyenne de 41 TV/h le matin soit 1 véhicule uniquement toutes les 1 mn 30 secondes et 64 TV/h le soir soit 1 véhicule toutes les 1 mn sur la rue des Martrais et sur la rue des Bruyères 11 TV/h le matin et 14 TV/h le soir.

Cette option proposée par le porteur de projet a été refusée par la ville. En effet, la commune a souhaité limiter au maximum l'ouverture de la rue de la Marée et ainsi préserver son caractère de sente piétonne. De même, la commune a demandé au porteur de projet afin que les entrées et sorties des parkings souterrains ne se fassent pas depuis la rue de Paris comme proposé mais depuis la rue de la Tuyolle (élargie) afin de fluidifier le trafic.

Les conclusions de cette étude et la modification du projet ont donc conduit à réaliser deux notes supplémentaires. En effet, le projet tel que présenté dans la déclaration de projet montre que :

- La rue de la Marée n'est plus prolongée.
- Les entrées sorties rue de Paris ont disparu au profit d'une entrée sortie rue de la Tuyolle.

Sur la note complémentaire de l'incidence de la non prolongation de la rue de la Marée pour la desserte du programme de logements réalisée suite à un comptage d'avril 2017, la synthèse résume que dans la mesure où le flux supplémentaire que devra supporter la voirie est très faible (inférieur à 30 uvp/h aux heures de pointe ce qui représente moins d'un véhicule toutes les 2 minutes), il est estimé que la voie peut supporter le trafic supplémentaire et la gêne occasionnée sera modérée et acceptable.

Il est aussi précisé que fonction des craintes des riverains, il peut être proposé des amendements. La page 5 de cette note est explicite.

Enfin la seconde note concerne l'incidence d'un accès rue de la Tuyolle réalisée en avril 2017. La synthèse énonce que le projet de logements aura un impact modéré sur le fonctionnement de ce carrefour (allongement ponctuel des files d'attente sur la rue de Vaucelles). Pour le moment, le maintien du régime de priorité sur l'intersection en alertant sur les remontées de files à prévoir sur la Rue de Vaucelles semble être le meilleur compromis.

La mise à disposition de l'étude d'impact et des deux notes l'accompagnant montre bien l'évolution du projet demandée par la ville et les améliorations qui ont été apportées par le promoteur et l'organisme CDvia.

A l'origine du projet était prévue une entrée automobile par la prolongation de la rue de la Marée en sens unique sur l'îlot nord de l'opération et un départ vers la rue de la Marée,

Une entrée sortie/ automobile depuis la rue de Paris.

L'évolution du projet montre maintenant :

- Une entrée sortie automobile par la rue de la Marée légèrement prolongée pour et 116 pkgs.
- Une entrée sortie/ automobile depuis la rue de la Tuyolle pour 78 pkgs pour « alléger » la rue de Paris.

Question : L'hypothèse d'un feu tricolore au croisement Tuyolle - rue de Paris - Vaucelles est évoquée dans l'étude d'impact et dans certains commentaires. Elle semble abandonnée à ce jour. Pourriez-vous expliciter les raisons de cet abandon ?

Réponse :

L'hypothèse d'un feu tricolore au croisement Tuyolle-rue de Paris- Vaucelles a été émise dans l'étude d'impact initiale avec la solution d'entrée/sortie automobile du projet par la rue de Paris.

La conclusion était la suivante :

« La mise en place d'un fonctionnement à feux à l'avantage de permettre aux flux de la Rue de Vaucelles de s'écouler en sécurité et de sécuriser les traversées piétonnes.

Par contre, cet aménagement aura pour conséquence de réduire la capacité d'écoulement sur la Rue de Paris. »

La modification du projet et le transfert de l'entrée sortie rue de Paris a pour but de ne pas gêner l'écoulement de ladite rue.

Question : Envisagez-vous une nouvelle étude d'impact sur ces 2 points ?

Réponse :

Un complément à l'étude peut être réalisé pour intégrer notamment les nouvelles opérations autour du projet objet de la déclaration de projet et la mise à jour des données.

Remarques du commissaire enquêteur :

122 observations concernent la circulation et le stationnement.

Le sentiment d'une saturation sur ces deux points est le ressenti très fort des habitants qui se sont exprimés.

Concernant la circulation la ville justifie et défend les 3 études juxtaposées, considère qu'il ne s'est passé que très peu de choses ayant eu un impact sur la circulation tant sur la rue de Paris que sur les rues adjacentes au projet depuis 2016.

Elle cite toutefois une série d'opérations tant sur Taverny que sur Saint Leu localisées au sud de la voie ferrée qui auraient pu être intégrées dans l'étude d'impact. De même que de nombreuses opérations de division de parcelles réalisées avec ou sans autorisation.

Le commissaire enquêteur continue de considérer que cela a été une maladresse de présenter 3 notes complémentaires correspondant aux 2 évolutions des entrées/sorties du programme. Cela a induit une complexité dommageable pour la compréhension du dossier par un public non technicien. Une compilation aurait pu être faite de l'ensemble, avec un complément sur l'impact circulation des programmes localisés à proximité.

En page 5 de la deuxième étude d'impact, il est proposé la mise en sens unique de la rue Martrais, puis Bruyères, Aulnays, rue des cerisiers. Cela peut fluidifier mais aussi compliquer les mouvements.

Concernant le stationnement, la ville a rappelé que cette opération intégrait des places en nombre supérieur à celles imposées par le PDUIF sans que l'on sache si l'état l'autorisera.

La ville ne répond pas sur l'impact des travaux qui, dans le tissu urbain dense peut générer des problèmes significatifs sur une durée importante avec des implications tant sur le stationnement que sur la circulation.

En conclusion, la ville précise qu'elle peut relancer une étude de circulation si cela s'avérait nécessaire.

III-2.14 Projets alternatifs :

29 contributions intègrent la formulation de projets alternatifs concernant le projet d'aménagement et l'organisation de la circulation.

① le projet d'aménagement :

M. et Mme Murdry (29/5), Mme Sebag, M. Blin (2/6), M. et Mme Lahache (22/5), Mme Ozga (2/6), M. Swanepoel (2/6), M. Teixeira (31/5), M. et Mme Laurent (28/5), M. Telliez (2/6), M. et Mme Martens (2/6) proposent de ne réaliser que le projet Tuyolle et de laisser l'E.B.C. en l'état.

Cela représente 13 observations, presque autant que les avis favorables.

M. Darreau (19/5), M. et Mme Renard Brières Courissier (2/6), M. Weidling (3/6) proposent de réduire la densité de l'îlot Tuyolle et d'élargir les trottoirs.

Mme Louara (1/6) et M. Vens (1/6) proposent de faire un parc public toutes générations sur le terrain de l'E.B.C..

M. Perle et M. Perie proposent de détruire les bâtiments Tuyolle, de faire une place avec une fontaine originale, de faire des commerces, des parkings et un espace vert.

Mme Martin (27/5) propose de faire un magasin de grande surface à la place de logements.

M. Weidling (3/6) propose une zone UGA au lieu d'UA sur le site de l'E.B.C.

② La circulation :

Mme Azouay (3/6) propose un double sens sur la rue de Vaucelles entre la rue de Paris et la rue Foch, un sens unique montant sur la rue Tuyolle jusqu'à la rue G.Péri.

M. Rochereau (25/5) propose un sens unique descendant sur la rue Tuyolle et la pose de 2 feux tricolores sur la rue G. Péri.

M.Thorens (1/6) propose de prolonger l'élargissement prévu sur la rue Tuyolle jusqu'aux parcelles 210 et 115.

M. Tro (31/5), M. Laurent (28/5), Piel (28/5) demandent de refaire les études d'impact avant tout projet.

Question à la ville :

Merci de répondre aux différentes propositions alternatives formulées par les habitants.

Réponses de la ville :

Les projets alternatifs des intéressés résumés :

- Ne réaliser que le projet Tuyolle et de laisser l'E.B.C. en l'état.
- réduire la densité de l'îlot Tuyolle et d'élargir les trottoirs.
- faire un parc public toutes générations sur le terrain de l'E.B.C..
- détruire les bâtiments Tuyolle, de faire une place avec une fontaine originale, de faire des commerces, des parkings et un espace vert,
- de faire un magasin de grande surface à la place de logements,
- une zone UGA au lieu d'UA sur le site de l'E.B.C.

Pour permettre l'équilibre économique de ce projet dont la vocation est la requalification de ce quartier, traiter les problèmes de pollution dans le sol avec 465.000 € de coût de dépollution et la réalisation de 42 logements sociaux soit 70% de logement social sur l'îlot Tuyolle, il faut pour la réalisation de logements en accession sur la rue de la Marée apparaît nécessaire.

L'élargissement de la rue de la Tuyolle au droit du projet est prévu afin de fluidifier les flux au niveau du carrefour et d'améliorer les liaisons piétonnes.

Réaliser une grande surface fera doublon avec « Les Portes de Taverny ».

Enfin, réaliser un parc intergénérationnel ne peut se faire sans l'accord du propriétaire de l'E.B.C.

Cependant, compte tenu des différentes observations, la Ville réfléchit sur des possibilités quant à ce projet. Les pistes de réflexion sont les suivantes :

- Dé densifier la partie du projet située le long de la rue de la Marée,
- Création d'un parc public accessible au public,
- Intégration dans le projet d'un E.P.H.A.D.....

Questions des intéressés :

Au niveau de la question de la circulation, il est proposé :

- un double sens sur la rue de Vaucelles entre la rue de Paris et la rue Foch, un sens unique montant sur la rue Tuyolle jusqu'à la rue G.Péri.
- un sens unique descendant sur la rue Tuyolle et la pose de 2 feux tricolores sur la rue G. Péri.
- de prolonger l'élargissement prévu sur la rue Tuyolle jusqu'aux parcelles 210 et 115.

Réponses de la Ville :

Ces propositions seront étudiées ! La Ville prend acte de ces demandes constructives. En ce qui concerne la proposition d'élargir la rue de la Tuyolle jusqu'aux parcelles 210 et 115, cette proposition nécessite l'acquisition des maisons par le porteur de projet et l'expropriation par la commune, ce qui n'est pas envisagé à ce jour.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville répond point par point aux projets alternatifs présentés sans les retenir.

C'est dans ce chapitre que la ville détaille les pistes de travail évoquées lors de la réunion du 6 juin (voir volet 2 des observations) avec tout à la fois :

- dé-densification de l'opération rue de la Marée,
- création d'un parc public (ce qui suppose de réduire la partie de l'E.B.C. supprimée sans qu'il en soit indiqué la surface,
- l'intégration d'un E.P.H.A.D. (Mme la maire a indiqué lors de la remise du procès-verbal de synthèse, le 11 juin, qu'un tel équipement aurait un impact moindre sur la circulation).

La ville s'engage, par ailleurs, à étudier les propositions formulées sur l'organisation de la circulations.

III-2.15 Questions :

10 habitants posent des questions précises qui appellent des réponses. Je me permets de les synthétiser :

- 1- M. Ducamp (29/4) : Pourquoi ne pas avoir conduit à terme l'alignement sur la rue de la Marée ?
- 2- Mme Aucoin (5/5) : Les immeubles sont-ils éco-responsables ?
- 3- M. Dufour (29/4) : Que devient la maison blanche à l'angle de la rue de la Marée ?
- 4- Laurent (29/4), Annebique (14/5) : Nom du promoteur et explicitation du montage.
- 5- Aucoin (11/5) : Y-a-t-il des aires de jeux dans le projet ?
- 6- M. et Mme Lang (1/6) : Combien y-a-t-il de bâtiments dans l'opération ? C'est définitif ? Qui réalise l'étude de sol ? Y-a-t-il une liaison piétonne entre les 2 îlots ou une barrière ? Quelles mesures de protection sont prévues pour la réalisation du parking souterrain aux abords du 46 rue de Paris ?
- 7- M. Rognant (3/6) : riveraine immédiate, elle demande si il y aura des vues sur sa propriété, les mesures de protection sur ses murs, le positionnement des bâtiments de logements sociaux (voir observation complète).
- 8- M. Couffin (3/6) demande s'il y a un lien de parenté entre le propriétaire de la SCI principale propriétaire des terrains et une maire-adjointe ? Et si oui quel a été son vote au conseil de 2016 ?
- 9- M. Delagange (18/5) demande si, du fait de l'impact des travaux, il y aura des mesures de compensation pour les commerçants.

Questions à la ville : Merci de répondre dans le détail aux questions précises :

Pourquoi ne pas avoir conduit à terme l'alignement sur la rue de la Marée ?

L'alignement rue de la Marée est quasiment réalisé. La Ville de Taverny rencontre une difficulté avec un propriétaire qui entend garder en totalité son bien et ne permet pas la finalisation de l'alignement. En parallèle de l'opération d'aménagement, objet de la présente déclaration de projet, le propriétaire de la dernière portion d'alignement non réalisée a été recontacté. L'acquisition pourrait se faire en 2020.

Les immeubles sont-ils éco-responsables ?

Une démarche de développement durable sera entreprise dans la réalisation du projet. Cependant, cette question n'est pas l'objet du présent dossier mais le sera dans le cadre du dépôt du permis de construire. Des enjeux environnementaux seront dès lors ciblés.

Le projet devra de toute façon répondre à la réglementation thermique 2012 (RT 2012) comme la Loi l'impose.

Que devient la maison blanche à l'angle de la rue de la Marée ?

La Maison blanche à l'angle de la rue de la Marée et de la Rue de la Tuyolle n'est pas concernée par le projet. Cette dernière sera donc conservée.

Nom du promoteur et explicitation du montage.

Le promoteur en charge du projet est Ideal group. Le montage est simple :

- Acquisition par le promoteur de l'assiette foncière,
- convention d'échanges fonciers avec la Ville de Taverny dans le cadre de la réalisation de la placette publique,
- Dépôt du permis de construire par le promoteur.

Y-a-t-il des aires de jeux dans le projet ?

Une aire de jeu est prévue dans le programme, cette dernière apparaît dans le plan de masse.

En page 24, il est d'ailleurs précisé « *le projet prévoit des espaces verts (jardins privatifs au droit de certains logements à RDC et espaces verts communs aménagés en pleine terre ou sur la dalle du parking sur les parties de terrain non bâties) ainsi que la réalisation d'une aire de jeux commune aux deux bâtiments. Les espaces et équipements communs seront entretenus par la copropriété* ».

Combien y-a-t-il de bâtiments dans l'opération ? C'est définitif ? Qui réalise l'étude de sol ? Y-a-t-il une liaison piétonne entre les 2 îlots ou une barrière ? Quelles mesures de protection sont prévues pour la réalisation du parking souterrain aux abords du 46 rue de Paris ?

Le projet tel que présenté comprend la réalisation de 4 bâtiments à l'angle de la rue de la Tuyolle et de la Rue de Paris (Bâtiments A, B, C et D) et deux bâtiments sur la rue de la Marée, (Bâtiments E et F).

L'étude de sol a été réalisée par la société SEMAFI mandaté par le promoteur ideal Group. Toute nouvelle investigation sera entreprise par le porteur du projet.

Avant tout début des travaux, le promoteur devra réaliser un référé préventif avec les voisins immédiats des futures constructions. Plus précisément, afin d'éviter toute contestation après l'achèvement des travaux sur l'état antérieur des ouvrages avoisinants, le maître d'ouvrage doit faire constater, par un expert judiciaire, l'état des immeubles voisins avant le commencement effectif des travaux. Des mesures seront prises par le constructeur pour que la réalisation du projet ne vienne pas endommager les constructions avoisinantes.

Une riveraine immédiate demande s'il y aura des vues sur sa propriété, les mesures de protection sur ses murs, le positionnement des bâtiments de logements sociaux (voir observation complète).

Tout projet de construction doit être conforme au Plan Local d'Urbanisme. Plus précisément,

l'article 7 de la zone UA impose des retraits et préserve ainsi les jardins proches des futures constructions des vues.

Plus précisément concernant les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, le PLU précise :

« La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve : - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives. Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, Abribus, pylônes, etc... ».

Existe-t-il un lien de parenté entre le propriétaire de la SCI principale propriétaire des terrains et une maire-adjointe ? Et si oui quel a été son vote au conseil de 2016 ?

En effet, le propriétaire de la SCI, principale propriétaire des terrains, s'avère être le père de Madame Lucie MICCOLI, adjointe au maire déléguée au Sport et à la Jeunesse. Cependant, lors des deux délibérations qui concernent ce projet et qui sont votées lors du conseil municipal du 22 septembre 2016 (117-2016-UR07 et 118-2016-UR08), Madame Miccoli ne prend pas part au vote (Voir compte rendu de séance Annexe 7)

La délibération du 22 septembre 2016 concernait 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.

Les objectifs poursuivis par cette procédure étaient les suivants :

- créer une offre nouvelle de logements, bien intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier de Vaucelles,
- répondre aux besoins de logement, au regard du PLHI et des objectifs de construction de logements en région d'Île-de-France,
- créer une placette pour la centralité du quartier,
- offrir de nouveaux locaux commerciaux et de services,
- élargir la rue de la Tuyolle pour faciliter les croisements et le stationnement,
- éradiquer l'habitat indigne dans l'îlot TUYOLLE-PARIS,
- créer une offre de logements locatifs sociaux (sur la rue de la Tuyolle),
- terminer le percement de la rue de la Marée, actuellement incomplet, en sens unique, avec zone de limitation de vitesse à 30 km/h, afin de désenclaver ce secteur, et notamment la rue des Bruyères.

Cette délibération a été approuvée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Du fait de l'impact des travaux, des mesures de compensation pour les commerçants seront-elles mises en place ?

Les travaux, phasage, déroulement, entrepris dans le cadre du projet seront réalisés et pensés de manière à générer le moins de gêne possible pour les commerçants et habitants du quartier.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses détaillées à chacune des 10 questions précises posées par les habitants.

Il note que Mme Micolli, maire-adjointe, est la fille du propriétaire de la SCI et qu'elle s'est abstenue lors des délibérations de 2016.

III-2.16 Divers :

- M. Thiebaud (19/5) : c'est une erreur de positionner le projet en centre ville : il ne l'est pas. Il est à 400 m.
- M. Annebique (14/5), M. Clot (3/6) : pourquoi n'explique-t-on pas le montage financier du projet ?
- Mme Moret (18/5) signale que les permanences du commissaire enquêteur ne servent à rien : il ne répond pas aux questions.
- M. Clot signale qu'il est venu le 31 mai et que le commissaire enquêteur n'était pas là. (*ce n'était pas un jour de permanence*).
- M. et Mme Lahache (22/5) soulignent qu'il est paradoxal de remarquer que le propriétaire principal des 2 parcelles est celui qui, en 2006, a été à l'initiative de l'association qui a déposé un recours et obtenu l'annulation du projet sur la rue Tuyolle.

Question à la ville : Quelles sont vos remarques sur ces observations?

C'est une erreur de positionner le projet en centre-ville : il ne l'est pas. Il est à 400 m.

Réponse de la Ville :

La question de la localisation du projet dans le centre-ville peut être débattue quant à la distance. Le projet est cependant situé dans un quartier représentant une certaine polarité commerciale et est situé à proximité immédiate d'une gare.

Pourquoi n'explique-t-on pas le montage financier du projet ?

Réponse :

Expliciter le montage financier du projet n'a pas lieu d'être dans un dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme.

Cependant, le montage est relativement classique :

- Acquisition par le promoteur de l'assiette foncière, auprès de l'EPFIF, la Ville de Taverny, la SCI La Tuyolle et LM Immobilier,
- Une convention d'échanges fonciers sera réalisée entre la Ville de Taverny et le promoteur dans le cadre de la réalisation de la placette publique,
- Le dépôt du permis de construire sera réalisé par le promoteur.

Les permanences du commissaire enquêteur ne servent à rien : il ne répond pas aux questions.

Réponse :

Pour reprendre les termes de la Compagnie Nationale des Commissaires enquêteurs :

Le commissaire enquêteur est nommé par le président du tribunal administratif, il est indépendant et impartial. C'est une personne compétente, qualifiée, mais pas un expert.

Il participe à l'organisation de l'enquête, bénéficie de pouvoirs d'investigation (visite des lieux, rencontre du maître d'ouvrage, des administrations, demande de documents...).

Il veille à la bonne information du public avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et recueille les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des permanences.

À l'issue de la consultation, il rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public dont ses suggestions et contre-propositions et d'autre part, des conclusions dans lesquelles il donne son avis personnel et motivé.

Après avoir déposé auprès de l'autorité organisatrice de l'enquête son rapport et ses conclusions, il est lié au devoir de réserve et sa mission de commissaire enquêteur est terminée.

La Ville de Taverny laisse le soin à Monsieur Pion d'explicitier plus avant ces affirmations.

Le 31 mai et que le commissaire enquêteur n'était pas là. (*ce n'était pas un jour de permanence*).

Réponse :

Les permanences du commissaire enquêteur étaient clairement annoncées dans l'avis d'ouverture à enquête publique et relayées dans l'avis d'enquête :

Le commissaire enquêteur a reçu le public les jours et heures suivants :

- lundi 29 avril 2019 de 14h à 17h,
- mardi 14 mai 2019 de 9h à 12h,
- samedi 18 mai 2019 de 9h à 12h,
- mercredi 22 mai 2019 de 9h à 12h,
- lundi 3 juin 2019 de 14h à 17h.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de la ville.

Selon les services, il n'y avait pas eu d'enquête publique à l'initiative de la ville depuis de nombreuses années. De ce fait certains habitants paraissaient peu familiarisés avec le principe des permanences du commissaire enquêteur. Ils arrivaient en groupe pour écouter une présentation de projets suivie de questions-réponses et n'ont pas toujours été satisfaits qu'il n'en soit pas ainsi.

IV– CONCLUSION SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'organisation de l'enquête publique a été satisfaisante. Le commissaire enquêteur a pu obtenir, dans le cadre de la préparation, comme dans le cours de l'enquête elle-même les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens qui, très nombreux se sont exprimés à l'occasion de l'enquête publique.

On peut se féliciter :

- de l'excellente collaboration avec les services de la ville pour intégrer les très nombreuses observations internet en fin d'enquête, malgré le pont de l'Ascension.
- de la très forte participation des habitants en particulier ceux qui habitent à proximité du projet.
- de la qualité des réponses apportées par la ville de Taverny au contenu du procès verbal de synthèse et remises dans les délais souhaités.

Au vu des observations formulées au cours de l'enquête, très globalement défavorables, Mme le maire annonce des modifications significatives du projet, suite également aux différents contacts qu'elle a eu pendant et après l'enquête avec des administrés ; ainsi que la relance de plusieurs études.

En conséquence, après avoir créé les conditions d'un bon déroulement de l'enquête publique et avoir procédé à une analyse complète du dossier des observations du public et des Personnes Publiques Associées, des réponses détaillées de la ville aux questions des habitants et du commissaire enquêteur, j'ai analysé la procédure suivie, je me suis attaché à identifier chacune des observations qui contenait de une à 15 remarques.

Les conclusions qui suivent résultent de mon travail d'analyse, mesure les avancées possibles du dossier, formulé des observations et des réserves de nature à favoriser l'acceptabilité du projet par l'ensemble des parties prenantes, donne un avis motivé sur l'enquête publique *«Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la réalisation de logements et de cellules commerciales au rez-de-chaussée ainsi que le réaménagement d'un espace public sis rue de Paris – rue de la Tuyolle et rue de Paris»*.

J'ajoute à ce compte rendu un document 3 annexes sur le déroulement de l'enquête publique

Document 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES

Désigné par décision E 190000 18/95 du président du tribunal administratif de Cergy Pontoise en date du 19 mars 2019 et mandaté par l'arrêté de Mme le maire de Taverny en date du 4 avril 2019 pour conduire l'enquête publique sur la « déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de logements et de cellules commerciales en rez-de-chaussée ainsi que le réaménagement d'un espace public sis rue de Paris – rue de la Tuyolle et rue de la Marée, j'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête lors d'une première réunion avec Mme Savarit, directrice générale des services ; M. Weiss, directeur général adjoint ; M. Fievez, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement ; Mme Hervé, directrice de la communication ; M. Ganz, webmaster.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été établi, conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement

Trois visites sur place ont fait suite à cette rencontre :

- une heure, le jour-même avec M. Fievez pour découvrir le site du projet ;
- 30 minutes en automobile, avant ma troisième permanence le 22 mai 2019, à 8h 20 pour identifier les problèmes de circulation ;
- une heure, le 3 juin 2019 à 13h , avant ma dernière permanence, pour visiter les bâtiments et le site de l'Espace Boisé Classé.

Au cours de l'enquête publique, j'ai tenu 5 permanences en mairie.

J'ai reçu approximativement 55 visites pendant mes permanences, pas toujours suivies d'observations.

J'ai enregistré 112 observations représentant 122 personnes, 104 parvenues par internet et 18 portées directement sur les 3 registres.

Dans ces 112 observations et 35 pages d'annexes, les 122 personnes ont formulé quelques 450 remarques (1 à 15 par observations).

J'ai analysé les 450 remarques formulées dans les observations ainsi que les avis des 4 personnes publiques qui ont participé à la réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 25 mars 2019, et les ai classées en 16 thématiques.

Sur les 121 personnes qui se sont exprimées, 104 ont émis un avis défavorable sur le projet (87%) ; 14 un avis favorable (11%) et 5 se sont contentées de poser des questions.

Très régulièrement, au cours de l'enquête et lors des permanences, j'ai eu l'occasion d'échanger avec M. Fievez et M. Weiss.

Une collaboration étroite a été établie avec les services informatiques de la ville, par l'intermédiaire de M. Fievez et M. Ganz, pour suivre les nombreuses observations transmises par internet et veiller au fait qu'à l'ouverture de la dernière permanence du 3 juin 2019, les très nombreuses observations transmises pendant le week-end de l'ascension soient bien visibles sur les registres.

Le procès verbal de synthèse des observations, comprenant 16 pages, a été établi par le commissaire enquêteur, et remis à Mme Florence Portelli, maire de Taverny le 11 juin 2019 à 14h 30.

Cet entretien a été l'occasion pour Mme le maire d'exprimer ses réactions face aux observations formulées, d'évoquer les contacts qu'elle avait eus avec des administrés pendant et après l'enquête publique. Contacts, qui ont suscité chez elle, des propositions d'évolutions significatives du projet, qu'elle a confirmées dans le mémoire en réponse transmis par courriel, le mardi 25 janvier 2019 dans la nuit.

La ville de Taverny a transmis des réponses très complètes sur les 16 volets du procès verbal de synthèse, qui ont été suivies d'échanges téléphoniques avec les services pour préciser certains aspects, jusqu'au 2 juillet 2019.

Au terme de l'enquête, je constate que :

- la procédure utilisée pour la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU est bien conforme au code de l'urbanisme ;
- le projet a reçu le plein soutien des services de l'État lors de la rencontre commune des P.P.A. du 25 mars 2019 au titre de la réalisation de logements sociaux, y compris des P.L.A.I., mais aussi de la construction de 70 logements en accession à proximité d'une gare et conforme aux objectifs du S.D.R.I.F. ;
- la ville de Taverny vient de sortir de l'état de carence en logements sociaux au travers d'une convention toute récente avec l'État qui prévoit la réalisation de 4 opérations dont les 40 logement de l'îlot Tuyolle ;
- 122 personnes ayant formulé 450 remarques, habitant pour l'essentiel dans un environnement assez proche du projet, s'expriment à 87 % contre celui-ci, avec une mobilisation très significative sur 3 axes principaux : suppression de l'E.B.C., circulation et stationnement ;
- le projet soumis à l'enquête réunit deux îlots dont les projets suscitent de réactions très différentes :
 - * l'îlot Tuyolle, comprenant des logements sociaux à 70 %, des commerces et une place publique. La ville et l'E.P.F.I.F. indiquent que les bâtiments existants sont insalubres, pollués et quasiment impossibles à réhabiliter : il suscite peu de réactions défavorables dans les observations formulées.
 - * l'îlot rue de la Marée, comprenant 70 logements en accession, qui suppose la levée de l'E.B.C. suscite quant à lui, une très large opposition.

Mais la ville et l'étude de faisabilité réalisée par l'E.P.F.I.F. précisent que se sont les gains de l'opération de la rue de la Marée qui permettent de financer les 465 000 euros de coût de dépollution et désamiantage de l'îlot Tuyolle ;

- la réalisation de commerces suscite de l'intérêt, mais aussi du scepticisme du fait de l'existence de nombreux commerces en difficulté ou fermés, souvent pour des difficultés de stationnement. La ville affirme que le propriétaire des commerces sera différent de l'opération logement. Il y aura lieu de prendre des dispositions pour garantir des conditions de sortie de cette opération commerciale qui permettent de répondre aux attentes exprimées par les habitants ;

- la suppression de l'E.B.C. dans une période de sensibilité accrue au développement durable et à l'urgence climatique suscite un réel émoi. Il faut toutefois noter que, dans sa réponse, la ville précise

qu'il existe, depuis le PLU de 2005, 13 E.B.C. à Taverny, d'une surface globale de 325,8 ha et que l'E.B.C. de l'îlot Marée ne représente que 0,13 % des E.B.C. de la ville. C'est pourquoi l'État n'a pas imposé de mesures compensatoires pour cette suppression. Cet argument, même s'il est réel aurait été plus « entendable » si la ville avait sorti les dizaines d'hectares de la forêt de Montmorency du total !

- l'approche du stationnement et de la circulation au travers 3 études d'impact correspondant à 3 étapes différentes du projet et représentant 55 % du volume du dossier de l'enquête n'a pas été un élément simplifiant surtout pour un public non technicien. De plus, ces 3 études datent de 2016 et ne tiennent pas compte des autres opérations projetées à proximité de l'îlot, sur Taverny et sur Saint-Leu qui impactent notamment la rue de Paris.

La ville, d'après son mémoire de réponse, accepterait de lancer une nouvelle étude si cela s'avérait nécessaire. Ce serait, en tout état de cause, le cas si le projet évolue.

Sur la circulation et le stationnement au-delà des points durs existant principalement rue de Paris, avenue de Vaucelles et rue de la Tuyolle, et qui vont plutôt s'aggraver, la question sensible est l'entrée-sortie du parking de l'îlot Marée débouchant sur des rues de faible gabarit à double sens, où il est déjà impossible de se croiser quand il y a un véhicule en stationnement, et tout à proximité de la cité des Bruyères déjà fortement saturée quant au stationnement à tout moment de la journée.

- Les propositions alternatives (assez nombreuses) formulées par les habitants ont été examinées mais non retenues par la ville, à l'exception de celles sur la circulation qui seront examinées ultérieurement.

- Même s'il aurait été pertinent d'organiser une réunion publique avant le début de l'enquête (la ville dit ne pas avoir pu le faire du fait de la réponse tardive de la M.R.A.E. et le souhait d'engager l'enquête publique avant l'été), l'information de la commune a été importante (flyers, affiches, internet, panneaux lumineux...) au-delà de la l'information légale, même si la diffusion a été réalisée dans un périmètre proche du site et pas sur l'ensemble de la ville.

- La diffusion d'un tract d'adversaires du projet, dans la dernière semaine de l'enquête a accéléré le nombre de contributions, 76 observations exprimées au cours de la dernière semaine.

Les contributions ont été riches, diversifiées et quasiment toutes liées au contenu de l'enquête.

En conclusion,

- Le projet présenté est conforme aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.
- La déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ont été correctement mises en œuvre et cela a permis, au travers de l'enquête publiques, une large expression des habitants, principalement du quartier.
- Il paraît important de souligner la volonté de la ville d'apporter une réponse complète aux observations des habitants et aux questions du commissaire enquêteur.
- On peut également considérer que cette enquête a été utile car, dans son mémoire en réponse et au cours de plusieurs entretiens, pendant et à l'issue de l'enquête, Mme le maire a, au vu des résultats de l'enquête, exprimé sa volonté de modifier le projet en partie mais en profondeur sur 4 axes :

- 1- dé-densification des constructions sur la rue de la Marée et recherche de solutions moins contraignantes pour la circulation, par exemple un E.P.A.H.D. ;
- 2- réalisation d'un parc public sur une partie du site de l'E.B.C. ;
- 3- relance, si nécessaire d'une étude circulation-stationnement ;
- 4- relance auprès du G.E.C.A.O. d'une étude biodiversité sur la faune et la flore du site de l'E.B.C., déjà engagée par le promoteur.

En conséquence et sous les recommandations

- qu'au vu du complément de l'étude commerciale centre ville annoncée par la ville, soit travaillée l'élaboration d'une convention entre le propriétaire des locaux commerciaux et la ville, pour définir les typologies de commerces à accueillir, les conditions de commercialisation et l'association formelle de la ville au choix des enseignes,
- qu'il est nécessaire de clarifier les points de vue de la ville et de l'État sur la mise en œuvre des règles du P.D.U.I.F. sur le stationnement dans cette opération. Si l'État impose qu'elles soient appliquées strictement comme il l'a demandé lors de la réunion commune des P.P.A., l'engagement de la ville sur un nombre de places envisagées supérieur aux obligations réglementaires ne pourrait pas être tenu. Or c'est une question sensible !

j'émet **un avis favorable** sur la «*Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la réalisation de logements et de cellules commerciales au rez-de-chaussée ainsi que le réaménagement d'un espace public sis rue de Paris – rue de la Tuyolle et rue de Paris*»,

sous la réserve suivante : que les modifications du projet annoncées par Mme le Maire, lors de la réunion de remise du procès verbal du 11 juin et dans le mémoire en réponse transmis le 25 juin soient mises en œuvre, à savoir :

- dé-densification de l'îlot rue de la Marée avec une programmation de type E.P.H.A.D. moins contraignante pour la circulation ;
- création d'un parc public sur le site actuel de l'E.B.C., qui, si on parle d'un parc public ne peut être inférieur à 20 % de la surface actuelle de l'E.B.C. ;
- relance d'une étude circulation-stationnement intégrant les projets environnants sur Taverny et Saint-Leu ;
- relance de l'étude faune-flore.

Fait à Saint Brice, le 11 juillet 2019

Le commissaire enquêteur,
Philippe Pion

Document 3 : Annexes sur le déroulement de l'enquête

- 1 Arrêté d'ouverture d'enquête ; *(pour le Tribunal administratif)*
- 2 réunion du 25 mars 2019 : examen conjoint des P.P.A. ; *(pour le Tribunal administratif)*
- 3 première publication Gazette – Parisien du 10/04/2019 ;
- 4 deuxième publication Gazette – Parisien du 01/05/2019 et du 03/05/2019 ;
- 5 flyer d'information préparé par la ville, diffusé et affiché autour du 23/04/2019 ;
- 6 capture d'écran du site internet concernant l'enquête publique ;
- 7 article du Parisien du 15 mai 2019 ,
- 8 tract des opposants au projet diffusé à partir du 27/05/2019 ;
- 9 tract de réponse de la ville (date de diffusion non communiquée) ;
- 10 procès-verbal de synthèse remis au maire le 11 juin 2019 ;
- 11 liste des panneaux municipaux concernés par l'affichage et certificat d'affichage.