

CONCLUSIONS MOTIVEES

1. RAPPEL SUCCINCT DU PROJET SOUMIS A ENQUETE

Le projet de révision simplifiée du POS de 1978 a pour objet de **permettre l'aménagement du Manoir Notre Dame et de son parc**, acquisition en cours de négociation par la commune de Maffliers. Ce projet présente pour le conseil municipal de la commune un intérêt certain d'ordre général.

Les modifications du POS sont limitées en nombre.

Ce projet, qui est en cohérence avec la Loi SRU (décembre 2000), nécessite un ajustement de l'urbanisation de la commune de Maffliers afin de déclasser une partie de la zone ND sur laquelle est bâti le Manoir Notre Dame. Ce qui revient à créer une sous section UAb sur 7 300 m².

Le déclassement permettra la construction de logements de qualité, à loyer modéré, et revalorisera le secteur d'entrée de ville (quartier des écoles, des rues Richebourg et de Paris).

La zone ND conservée (70% de la propriété proposée à la vente par ORPEA) restera en zone d'espace boisé classé (EBC) sous forme de parc municipal.

La Commune de Maffliers a pour objectifs, après déclassement d'une partie de la zone ND, de réaliser sur la nouvelle zone UAb des équipements publics et d'intérêt collectif:

- La nouvelle mairie. Avec bureaux, salles de réception et du Conseil Municipal (tous situés dans le bâtiment principal du Manoir),
- Une mini crèche (dans la partie centrale du Manoir),
- Un local associatif pour les jeunes de la commune dans l'ancienne chapelle,
- Le Centre Communautaire d'Action Sociale (CCAS) dans le corps du bâtiment principal du Manoir,
- Des logements (environ une vingtaine) en accession ou location dans les bâtiments annexes existants et dans la partie centrale du Manoir,
- Une vingtaine de logements neufs, à construire, sur une superficie de 2 000 m² à l'angle des rues Richebourg et Paris (avec parking privatif),
- Un chemin d'accès à l'école dans l'enceinte du futur parc public

L'ensemble de la propriété est actuellement classé en zone ND avec un espace boisé protégé (EBC) ; ce classement interdit le changement d'affectation. Ce qui oblige à une révision du règlement du POS en vigueur.

Le déclassement d'une partie de la zone ND et le maintien en zone ND d'un parc arboré (zone EBC) concerne l'ensemble des parcelles formant un îlot urbain bordé :

- au Nord par la rue de Paris,
- à l'Ouest par rue de Richebourg,
- au Sud par la rue des Réaux,
- à l'Est par la rue des prés.

L'ensemble de la propriété du Manoir Notre Dame a une superficie de 24 612 m².

Seuls 30% de cette superficie (7 300 m²) constituent la partie déclassée de l'actuelle zone ND.

2. MOTIVATIONS DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Observations :

Il est utile faire remarquer que le projet, consistant au déclassement de la zone ND lié à des travaux d'aménagement du Manoir Notre Dame, n'a pas entraîné un grand nombre de visites du public aux permanences en mairie ni lors de la réunion publique organisée à l'initiative de Monsieur le Maire de Maffliers.

Cependant, les quelques observations récoltées m'ont permis de me forger un avis motivé.

J'ai d'autre part constaté que :

- la concertation avec le public avait été satisfaisante,
- le dossier présenté en enquête permettait de se faire une opinion précise sur le projet de révision simplifiée du POS avec toutefois une information insuffisante quant au montage financier de l'opération,
- la commune de Maffliers a intégré les obligations de la Loi SRU dans son projet, et veille à harmoniser les documents d'urbanisme,
- l'enquête publique relative au projet en question s'est déroulée dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme et notamment des articles R123-11 et 12.
- la méthodologie appliquée pour la définition du projet m'a semblé bonne (notice explicative des principes d'implantation, création d'un Comité de Suivi au sein du Conseil Municipal, plans et information parus dans le bulletin municipal de juin 2009, réunion publique du 23 septembre 2009).
- le plan d'aménagement de la zone est tel que celle-ci restera une zone de type « boisée », et donc calme et verdoyante. L'aspect extérieur des bâtiments existants ne sera pas modifié : ceux-ci continueront de s'intégrer dans le quartier et aucune surface classée EBC ne sera détruite. J'émettrai une réserve sur ce point quant au manque de précision du plan présenté en enquête pour la délimitation de la future zone UAb.

2.2 Considérations et commentaires du point de vue : mon avis, sur chaque point, est mentionné en caractère italique-gras-souligné.

- de l'urbanisme :
Le projet veille à l'harmonisation du plan d'urbanisme de Maffliers via son POS. L'aménagement du Manoir Notre Dame est compatible avec la vision à long terme que m'a expliquée Monsieur le Maire de Maffliers, notamment au regard du pôle environnemental de développement de la commune qui est « *de maintenir l'esprit villageois dans l'ancien village* » tout en veillant à développer des activités mixtes, l'artisanat et en évitant la création d'activité industrielle (ou logistique) qui ne sont pas adaptées à un trafic routier conséquent vu les dimensions des rues du village.

Le classement en zone UAb de la partie ouest du terrain concerné par le projet est conforme aux dispositions du Schéma Directeur de l'Ouest de la Plaine de France (habitat continu de centre ancien).

La structure et le dynamisme du village ne sont pas fondamentalement modifiés.

La préservation du cadre de vie des Maffliérois est au cœur du projet. Les bâtiments actuels du Manoir, qui font partie du patrimoine architectural du village, seront conservés et restructurés sans modifications des volumes et en préservant l'architecture et le caractère Anglo-Normand de la fin du 19^e siècle.

Un schéma de circulation interne au parc sera défini dans le projet final de l'aménageur ; la zone est structurée, la circulation piétonne est améliorée. Ceci afin de permettre l'accès à l'école en traversant l'espace boisé du parc.

La réalisation d'une vingtaine de logements de type T1 et T2, dans la villa du Manoir, permettra de créer rapidement des logements destinés aux jeunes et aux personnes âgées, dans un souci de mixité tel que préconisé par le SDRIF. Une seconde phase (logements neufs à construire) complètera l'offre.

La nouvelle section UAb fera l'objet d'un appendice dans le règlement du POS (section1).

Il est incontestable que la venue de nouveaux habitants dans le quartier créera une nuisance due à l'accroissement de la circulation: mais cela seulement durant les heures de pointe (départ et retour des habitants vers leur lieu de travail). Les observations faites à ce sujet sont fondées mais ne me paraissent pas devoir être retenues au titre de nuisances graves.

L'impact sur la circulation automobile dans le secteur restera faible en raison du nombre limité de création de logements sur la zone. Le projet définitif inclura des places de stationnement en sous-sol pour les futurs appartements. L'augmentation de trafic aux heures de migration (matin et soir) n'impactera pas de manière significative les voies de circulation du secteur qui borde le parc du Manoir Notre Dame.

Il me paraît donc indéniable que si le projet d'augmentation de superficie de la zone UA (UAb) s'inscrit dans une réflexion d'un nouveau plan de circulation dans la commune, il sera prévu avec une vision globale de développement durable.

- de l'environnement :
Le projet d'aménagement du Manoir Notre Dame permet de maintenir l'ensemble de la zone dans un espace de qualité paysagère notable. L'ouverture au public du parc ne devrait pas

remettre en cause cet aspect. L'entretien du parc sera assuré par la Commune (sous-traitance confiée à un Centre d'Aide par le Travail - CAT).

La pente générale du terrain et donc l'écoulement des eaux pluviales sur l'axe de ruissellement ne seront pas modifiés. L'écoulement des eaux pluviales en provenance des constructions neuves futures se fera par l'intermédiaire du réseau collectif existant qui a été jugé suffisant.

Les dispositions prises (maintien de l'élément végétal en l'état et circulation « douce » à l'intérieur du parc en particulier) sont un gage de maintien du cadre de vie et de l'environnement.

Le projet ne comporte pas de graves risques de nuisance pour l'environnement.

Je considère que le projet de modification du POS ne contredit pas les objectifs de développement durable et permet de préserver et de valoriser la qualité paysagère en respectant l'environnement.

- de l'aspect social :
Privilégier la mixité et la cohésion sociale comme prévu dans le SDRIF (catégories sociales et âges de la population) est un axe directeur du plan d'urbanisation de la commune de Maffliers. Ca reste vrai pour le plan d'aménagement de la zone UAb qui inclura le Manoir Notre Dame.

L'ouverture au public du parc boisé, durant la journée, contribuera à l'agrandissement du « cœur du village » et à l'amélioration du cadre de vie des Maffliérois. Le parc a vocation à devenir un espace « fédérateur ».

La construction de logements neufs (deuxième phase du projet - en accession à la propriété ou en location), est en conformité avec les orientations du SCOT du secteur de la commune et renforcera la mixité et la dynamique sociale du centre bourg.

La réalisation d'un Centre d'Action Social (CCAS), d'une micro-crèche et d'un foyer mis à la disposition des jeunes de la commune concourent à l'amélioration du tissu social de la commune. J'ai bien noté les observations de Mmes C. Ayrat et S. Ribeiro concernant le fonctionnement de la mini-crèche et du foyer pour jeunes.

Ce projet veille à gérer les transitions entre les différents quartiers du village (bourg et école en particulier) tout en préservant les perspectives paysagères. J'estime donc que la préservation du cadre de vie est assurée.

- économique :

Les travaux d'aménagement prévus, la dimension des bâtiments neufs (superficie, hauteur) ne semblent pas de nature à mettre en péril les finances de la commune de Maffliers (les réponses apportées lors de la réunion publique du 23 septembre et lors de la réunion du 19 octobre avec le responsable du Comité de Suivi sont sans ambiguïté possible). Toutefois je noterai que ces informations auraient dû être explicitées plus clairement dans le dossier soumis à enquête.

Le faible pourcentage de superficie que représente le changement de zonage et la préservation totale de l'espace boisé existant ne remettent pas en cause l'économie générale du POS de Maffliers.

La volonté de développer un pôle d'équipements publics (locaux municipaux, associatifs, crèche), aidera au développement économique de Maffliers.

La création de logements locatifs, à loyers modérés, ou en accession à la propriété sera source de revenus (impôts, activité) pour la commune de Maffliers.

Tout cela correspond aux défis que le SDRIF vise à mener.

Le développement de l'activité économique et sociale dans le parc du Manoir Notre Dame permettra de renforcer une dynamique du territoire.

3. AVIS DU COMMISSAIRE

Après une étude attentive et approfondie du dossier, de discussion avec Monsieur le Maire P. Kilidjian et le responsable du Comité de Suivi M. Doornaert pour mieux comprendre les objectifs de la commune de Maffliers en terme d'habitat,

Considérant les réponses données au public lors de la réunion publique du 23 septembre,

Compte tenu des observations et commentaires qui précèdent,

Considérant que la notice préparée par le pétitionnaire et explicitant le projet de révision simplifiée du POS comprend les documents nécessaires à sa compréhension tel que :

- les articles du règlement,
- l'objectif d'augmenter le taux de logements sociaux,
- les conditions de préservation du cadre de vie,
- les justifications clairement expliquées au projet,
- la procédure administrative réglementaire, la légitimité de la révision du POS,
- le principe d'aménagement du parc du Manoir Notre Dame

Considérant que les réponses qui m'ont été apportées par le maître d'ouvrage lèvent toute ambiguïté,

Considérant qu'il est souhaitable de maintenir en bon état l'espace boisé classé et que la création d'un parc public entretenu par la mairie sera de nature à améliorer le cadre de vie des Maffliérois,

Considérant les conditions du déroulement de l'enquête et de l'activité que j'ai déployée avant, pendant et après l'enquête,
Considérant, enfin, le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête,

J'estime que le dossier permettait de se faire une opinion sur la révision simplifiée du POS et que les prescriptions de l'arrêté municipal du 22 août 2009 ont été respectées.

J'émet un **AVIS FAVORABLE**, avec 5 recommandations, au projet de **révision simplifiée du POS** de la commune de Maffliers.

4. RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE

- n°1 - il est souhaitable que les nouvelles activités, qui seront regroupées dans le corps du bâtiment principal du Manoir Notre Dame, disposent d'un parking destiné au public.
- n°2 - le cahier des charges concernant l'aménagement immobilier de la zone UAb devra être rédigé sous le contrôle du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Val d'Oise (CAUE 95).
- n°3 - l'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés rue de Paris et Richebourg devra être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation. La (les) sortie(s) devra être placée(s) à une distance suffisante du carrefour des deux rues en question.
- n°4 - l'accès au futur immeuble devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- n°5 - le document graphique du POS devra être modifié avant toute consultation de promoteur. Ce de manière à ce que les limites de la parcelle UAb soient clairement précisées. Elles doivent être confondues avec la partie boisée subsistante (EBC de la zone ND).

5. RESERVE DU COMMISSAIRE

- Aucune

Fait à Soisy sous Montmorency
Le 21 octobre 2009
Claude ANDRY, Commissaire Enquêteur

