

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE d'AUVERS-SUR-OISE

ENQUÊTE PUBLIQUE
N° E1500090/95

DU 16 NOVEMBRE AU 16 DECEMBRE 2015

RELATIVE AU PROJET

d'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT D'ENQUÊTE
&
CONCLUSIONS**

du commissaire enquêteur

Françoise de MENTHON

SOMMAIRE

RAPPORT DE PRESENTATION

I. GENERALITES	6
1.1. Préambule.....	6
1.2. L'environnement juridique du projet et de l'enquête.....	6
1.2.1. Cadre réglementaire du PLU	6
1.2.2. Concernant l'enquête publique.....	7
1.3. Organisation de l'enquête.....	9
1.3.1. Aspect juridique de l'enquête	9
1.3.2. Objet de l'enquête.....	10
1.3.3. Composition du dossier mis à l'enquête	11
II. PRESENTATION DU PROJET	12
2.1. Le Rapport de Présentation.....	12
2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	13
2.3. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).....	14
2.4. Le règlement et le plan de zonage	14
III. AVIS SUR LE PROJET DE PLU	16
3.1. Avis de l'Autorité Environnementale	16
3.2. Porter à connaissance sur les risques technologiques liés à l'usine de Méry-sur-Oise.....	17
3.3. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise	19
3.4. Avis des personnes publiques associées et consultées relatif au projet de PLU	19
3.4.1. Avis du Préfet du Val d'Oise	20
3.4.2. Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise	22
3.4.3. Avis de la Région Ile de France	22
3.4.4. Avis du Parc Naturel Régional	22
3.4.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise.....	23
3.4.6. Avis de la Chambre d'agriculture interdépartementale.....	23
3.4.7. Avis du Réseau Transport d'Electricité (RTE).....	24
3.4.8. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.....	25
3.4.9. Avis de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône.....	25
3.4.10. Avis de la commune de Pontoise	25
IV. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	26
4.1. Désignation du commissaire enquêteur	26
4.2. Réunions préparatoires de l'enquête.....	26
4.2.1. Réunion du 22 septembre 2015 et visite de la commune	26
4.2.2. Visite de la ville le 14 octobre 2015.....	26
4.2.3. Réunion du 6 novembre 2015	26

4.3.	Les permanences	27
4.4.	Demande du commissaire enquêteur	27
4.5.	Concertation préalable.	27
4.5.1.	Concertation préalable à la révision du PLU	27
4.5.2.	Bilan de la concertation.....	28
4.6.	Publicité	31
4.6.1.	Publications dans la presse	29
4.6.2.	Affichage.....	29
4.6.3.	Autres supports d'information	30
V.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	31
5.1.	Permanences.....	31
5.1.1.	Permanence du lundi 16 novembre 2015	31
5.1.2.	Permanence du vendredi 27 novembre 2015.....	32
5.1.3.	Permanence du samedi 5 décembre 2015.....	33
5.1.4.	Permanence du mardi 8 décembre 2015	34
5.1.5.	Permanence du mercredi 16 décembre 2015.....	35
5.2.	Observations déposées sur les registres	36
5.3.	Réunion publique et/ou prolongation d'enquête.....	36
5.4.	Remise du Procès-Verbal au demandeur	37
5.5.	Mémoire en réponse du demandeur	37
5.6.	Entretiens avec les autorités administratives.....	37
5.6.1.	Entretien avec le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF)	37
5.6.2.	Entretien avec la DRIEE	37
5.6.3.	Réunion avec le pétitionnaire	37
5.6.4.	Entretien avec la Préfecture.....	37
VI.	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS.....	38
6.1.	Analyse des observations du public.....	38
6.1.1	Observations relatives à l'organisation de l'enquête.....	38
6.1.2	Analyse des observations relatives au projet de PLU.....	39
6.2.	Réponses de la ville d'Auvers-sur-Oise aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), consultées et commentaires du commissaire enquêteur.....	61
6.2.1.	Commentaire du C. E sur l'avis de l'Autorité Environnementale	61
6.2.2.	Commentaire du C. E sur l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise.....	62
6.2.3.	Commentaire du C. E sur l'avis de l'Etat.....	62
6.2.4.	Commentaire du C. E sur l'avis du Département	62
6.2.5.	Commentaire du C. E sur l'avis du Conseil Régional	63
6.2.6.	Commentaire du C. E sur l'avis de la Chambre d'Agriculture.....	63
6.2.7.	Commentaire du C. E sur l'avis de Parc Naturel Régional du Vexin (PNR).....	63
6.2.8.	Commentaire du C. E sur l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)	63
VII.	DISCUSSION DUCOMMISSAIRE ENQUETEUR	65

7.1.	Le dossier mis à l'enquête	65
7.2.	Le respect de la législation et des normes supra-communales.....	66
7.3.	Acceptation sociale du projet.....	66
7.4.	Impact environnemental du projet.....	67
7.5.	Impact en matière de transports	67
7.6.	Incidences économiques	67
7.7.	La protection du patrimoine	68
 Avis et Conclusions du commissaire enquêteur.....		 69

Liste des annexes et des pièces jointes

Annexes

N°1	Procès-verbal de synthèse des observations remis à Madame le Maire le 19 décembre 2015, lui demandant de bien vouloir adresser un mémoire en réponse à l'ensemble de l'expression du public, aux avis exprimés par les personnes publiques associées et aux questions posées par le commissaire enquêteur sur les thèmes qu'il a retenus.
N°2	Mémoire en réponse adressé par le Maire d'Auvers-sur-Oise au commissaire enquêteur reçu par courrier le 30 décembre 2015

Liste des pièces jointes

Pièce 1	Ordonnance n°E15000090 /95 du 19 août 2015 de Mme. la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, désignant Madame F. de Menthon en qualité de commissaire enquêteur et M. A Boyer en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique sur l'élaboration du PLU d'Auvers-sur-Oise.
Pièce 2	Délibération du Conseil municipal d'Auvers-sur-Oise N°2015/037 du 25 juin 2015 portant sur le bilan de la concertation à l'élaboration du PLU et arrêtant le projet de PLU.
Pièce 3	Arrêté du Maire N°2015/23 du 22 octobre 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU
Pièce 4-1	Première insertion dans les journaux de l'avis d'enquête portant sur l'élaboration du PLU : La Gazette du Val d'Oise en date du 28 octobre 2015 et le Parisien en date du 28 octobre 2015.
Pièce 4-2	Seconde insertion dans les journaux de l'avis d'enquête portant sur l'élaboration du PLU : La Gazette du Val d'Oise en date du 18 novembre 2015 et le Parisien en date du 18 novembre 2015.
Pièce 5	Certificat d'affichage municipal concernant l'enquête relative à l'élaboration du PLU
Pièce 6	Actions de communication dans le bulletin municipal en complément des publications obligatoires

I. GENERALITES

1.1. Préambule

Le présent rapport a été établi par le commissaire enquêteur, chargé de mener l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU d'Auvers-sur-Oise. Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise à la demande de Madame le Maire d'Auvers-sur-Oise, autorité organisatrice de l'enquête.

Le commissaire enquêteur choisi sur les listes d'aptitude départementales de l'Île-de-France, doit respecter des critères d'éthique et d'objectivité.

Dans sa mission, le commissaire enquêteur ne doit pas se comporter en expert, ni en juriste. Son rôle est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, de l'analyser de manière objective, puis de donner son avis motivé personnel.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres, des courriers adressés, des divers entretiens conduits ou consultations opérées, et prenant en considération sur chacun des thèmes le mémoire en réponse élaboré par les Services de la municipalité d'Auvers-sur-Oise, le commissaire enquêteur a rendu un avis personnel motivé, et en toute indépendance .

1.2. L'environnement juridique du projet et de l'enquête

1.2.1. Cadre réglementaire du PLU

Le PLU doit respecter les contraintes légales et réglementaires en vigueur :

- Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU,
- Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite loi Boutin,
- Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- Lois du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle I et II
- Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite DUFLOT,

- Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR qui a apporté d'importantes transformations du cadre réglementaire du PLU. Parmi les nombreuses évolutions la loi ALUR a amendé le contenu du rapport de présentation en venant compléter l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme.

1.2.2. Concernant l'enquête publique

Elle est conduite dans le respect du Code de l'environnement, en particulier des articles L123-1 à L 123-19.

1.2.2.1. La préparation de l'enquête

L'article L 123-1 du Code de l'environnement précise les objectifs de l'enquête publique : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

L'article L 123-2 précise que le projet est bien soumis à enquête publique: « Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption, les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale...».

L'article L 123-3 désigne l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique: « L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise ».

L'article L 123-9 fixe la durée minimale de l'enquête et les conditions de sa prolongation: « La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête ».

L'article L 123-10 organise l'information préalable du public avant l'ouverture de l'enquête:

« I-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public:

de l'objet de l'enquête ;

- de la ou des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- du nom et des qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, de la date d'ouverture, du lieu de l'enquête, de sa durée et de ses modalités ;

- de l'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;
- lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L 122-1 et L 122-7 du présent code ou à l'article L 121-12 du code de l'urbanisme, et le lieu où il peut être consulté.

II. — L'information du public est assurée par tous moyens appropriés, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique ».

L'article L 123-11 précise les modalités de communication du dossier aux demandeurs : «nonobstant les dispositions du titre Ier de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ».

L'article L 123-12 précise le contenu du dossier: « Le dossier d'enquête publique comprend, outre l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend également une note de présentation non technique, dans la mesure où ces éléments ne figurent pas déjà au dossier requis au titre de la réglementation spécifique du projet ».

1.2.2.2. La conduite de l'enquête

L'article L 123-13 du Code de l'environnement précise comment le travail du commissaire enquêteur doit être organisé:

« I. — Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la participation du public peut s'effectuer par voie électronique.

II. — Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage ».

1.2.2.3. *La remise du Rapport du commissaire enquêteur*

L'article L 123-15 précise les délais et les conditions de remise et de mise à disposition du rapport d'enquête: « Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet ».

Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.

1.3. Organisation de l'enquête

1.3.1. Aspect juridique de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête et responsable du projet est le conseil municipal d'Auvers-sur-Oise.

Par arrêté N°2015-23, en date du 22 octobre 2015, Madame le Maire, Isabelle MEZIERES a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU

AU VU :

- ✓ Du code général des collectivités territoriales ;
- ✓ Du code de l'environnement et notamment ses articles L 123-2, L 123-6, R 123-1 et suivants modifiés par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ Du code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10 et R 123-19 ;
- ✓ De la délibération du conseil municipal n°12-016 en date du 22 mars 2012 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation du public;
- ✓ Du débat sur les orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU qui s'est tenu le 28 novembre 2014 en séance du conseil municipal d'Auvers-sur-Oise ;
- ✓ De la décision N°95-003-2015 en date du 3 mars 2015 de l'Autorité Environnementale portant obligation de réaliser une évaluation environnementale du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Auvers-sur-Oise, dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R 121-14-1 du code de l'urbanisme ;
- ✓ De l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale du PLU arrêté ;
- ✓ De la délibération en date du 25 juin 2015 arrêtant le projet de PLU incluant une évaluation environnementale et tirant le bilan de la concertation du public ;
- ✓ De l'ordonnance N°E15000090/95 en date du 19 août 2015 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Françoise de MENTHON, en

qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Alain BOYER en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

- ✓ Des pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique ;

1.3.2. Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols à l'échelle de la commune.

Il vise à permettre l'émergence d'un projet communal partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (notamment par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

La commune d'Auvers-sur-Oise se situe dans le département du Val d'Oise, à environ 30 km au Nord-Ouest de Paris. Elle est incluse dans le Parc Naturel Régional du Vexin Français. Auvers-sur-Oise est limitrophe des communes de : Pontoise et Ennery à l'Ouest, Hérouville, Nesle-la-vallée et Valmondois au Nord, Mériel et Méry-sur-Oise à l'Est et Saint-Ouen l'Aumône au Sud.

La commune d'Auvers-sur-Oise fait partie de la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (C.C.V.O.I).

Le P.O.S d'Auvers-sur-Oise se compose en réalité de deux POS partiels, dont l'un porte spécifiquement sur le secteur de Léry (approuvé le 28 avril 1993). Depuis son approbation le 29 novembre 1994, le POS a été modifié à dix reprises (1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2005 la dernière date du 19 mai 2010. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée le 19 novembre 2009 (en vue de la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage) et a fait également l'objet d'une mise en compatibilité le 25 novembre 2013 consécutive à la déclaration d'utilité publique pour le projet d'éco quartier « Les Perruchets ».

Depuis le 28 mars 2001, date du décret d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est substitué au Plan d'Occupation des Sol (POS) et constitue le document d'urbanisme réglementaire qui définit le projet communal et régit le droit des sols. Sur la commune d'Auvers-sur-Oise, le POS, toujours en vigueur, date du 29 novembre 1994 ; c'est pourquoi la commune souhaite se doter d'un PLU adapté aux enjeux actuels du territoire. Ainsi cette démarche permettra la mise en conformité du document avec la législation en vigueur, la prise en considération de tous les documents supra-communaux notamment les dispositions du SCoT de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes, le développement de la mixité sociale, le maintien et le renforcement du tissu économique et social local, la protection de l'environnement et des espaces naturels, la préservation du patrimoine et le développement de la vocation culturelle et touristique de la commune.

1.3.3. Composition du dossier mis à l'enquête

Conformément aux articles R 123-1 à R123-14-1 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU mis à l'enquête se composait des éléments suivants :

- ✚ Résumé non technique du projet de révision de PLU
- ✚ Rapport de Présentation comprenant : (201 pages)
 - I. Diagnostic avec l'état initial du site et de l'environnement (présentation de la commune, milieu physique, risques et nuisances, occupation du sol et évolution de l'urbanisation, environnement naturel, équipement, transports et réseaux divers) et diagnostic socio-économique (démographie, les logements, les activités économiques);
 - II. Choix retenus pour établir le PADD (identification des besoins, définition des objectifs, compatibilité du PADD avec les principes du développement durable, perspectives d'évolution) ;
 - III. Disposition du PLU et justification des choix de planification (caractères généraux des zones)
 - IV. Respect des prescriptions d'intérêt général (compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, planification intercommunale, servitudes d'utilité publique, autres prescriptions)
 - V. Incidences du PLU (incidences sur les milieux naturels et les paysages, incidences sur l'environnement bâti)
 - VI. Indicateurs de suivi
 - VII. Tableau des surfaces
 - VIII. Evaluation environnementale (exposé de la méthode, analyse des incidences sur l'environnement, exposé des motifs de délimitation des zones au regard des objectifs de protection de l'environnement, mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets du projets sur l'environnement, critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement, résumé non technique)
- ✚ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (13 pages)
- ✚ Règlement pièce écrite (84 pages)
- ✚ Documents graphiques (3 plans de zonage : à noter 2 plans au 1/2000, le troisième est au 1/5000) erreur corrigée en cours d'enquête.
- ✚ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) (1page)
- ✚ Les Annexes sanitaires (8 pages) : notice relative à l'assainissement, notice relative à l'eau potable, notice relative au traitement des déchets, plans du réseau d'assainissement, plan du réseau d'eau potable).
- ✚ Servitudes d'utilité publique (6 pages): liste et fiches des servitudes et plan des servitudes,
- ✚ Annexes graphiques plan au 1/5000ème

- ✚ Classement des infrastructures bruyantes (2 pages)
- ✚ Les Avis des personnes publiques associées
- ✚ Porter à connaissance de l'Etat
- ✚ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées du PLU d'Auvers-sur-Oise
- ✚ Pièces administratives :
 - . Arrêté du Maire N°2015-23 du 22 octobre 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
 - . Délibération du Conseil Municipal N°12-016 du 22 mars 2012 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune d'Auvers-sur-Oise.

 - . Délibération du 28 novembre 2014 portant sur le débat sur les orientations générales du PADD du PLU complété par la délibération N°2013/055 du 20 décembre 2013
 - . Décision de l'autorité environnementale N°95-003-2015 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLU
 - . Délibération du Conseil Municipal N°2015/037 du 25 juin 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

II. PRESENTATION DU PROJET

Par délibération en date du 22 mars 2012 le Conseil Municipal a décidé de transformer le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan local d'Urbanisme (PLU). Il exprime le projet communal en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour la décennie à venir.

2.1. Le Rapport de Présentation

Il se compose de huit parties, détaillées ci-dessus. Il expose le diagnostic territorial et précise les besoins répertoriés. Il explique les choix retenus et justifie les objectifs au regard de la consommation de l'espace et des dynamiques économiques et démographiques. Enfin il évalue les incidences sur l'environnement.

Tout en tenant en compte des différents documents territoriaux existants (SCoT, SDRIF) ainsi que la charte du PNR du Vexin, le projet de PLU conserve dans ses grandes lignes le zonage du POS, tout en améliorant la prise en compte des enjeux environnementaux et en favorisant la densification des zones urbaines existantes. Il tend à ouvrir à l'urbanisation une surface de près de 11 hectares (déjà projetés dans le POS).

Le PLU prévoit deux types de dispositifs en faveur du logement locatif aidé : d'une part de façon diffuse au sein des zones déjà urbanisées (en imposant en zone UA et UE 50% de logements aidés pour toute opération de 6 logements et plus) et d'autre part de façon plus localisée au sein de la zone 1AU où il prévoit la réalisation de 80 logements sociaux.

Le projet de PLU tient compte des différents risques naturels qui affectent le territoire : inondations par débordements de l'Oise, remontées de nappe dans la zone alluviale et les combes annexes, nombreux risques liés aux cavités souterraines, aux effondrements et éboulements des falaises, aux mouvements de terrain, aux risques de ruissellement, en provenance du plateau agricole qui affectent le centre urbain après des épisodes de pluie intense.

On notera que plusieurs servitudes et contraintes affectent le territoire communal : passage de conduites de gaz, présence de sites archéologiques et servitudes liées à la voie ferrée et aux routes.

Le secteur d'extension au-dessus du lotissement des Perruchets n'est pas un secteur affecté par les risques naturels et ne compromet pas l'existence de milieux naturels à enjeux écologiques. Il s'agit de zones agricoles d'environ 11 hectares, qui seront transformées à plus ou moins long terme. Une partie de ce secteur (celle située entre la rue François Mitterrand et le chemin de la longue rue, au sud de la rue des Perruchets) fait l'objet d'une orientation d'aménagement programmé.

2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conçu à l'échelle communale, le PADD exprime le projet politique de la municipalité en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir. Les objectifs qu'il présente sont mis en œuvre par le biais du corpus réglementaire du PLU, qui en découle.

Le PLU fait le choix d'un équilibre entre la nécessité de permettre un développement urbain modéré et la volonté de préserver un caractère, des ambiances et une qualité de vie au sein des quartiers existants.

La stratégie communale repose sur deux grands principes, fils conducteurs du PADD :

- **Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant :**

Le PLU fait en sorte, sans pour autant apporter des contraintes exagérées, de préserver le patrimoine quotidien, considéré par les habitants comme élément de l'identité de la ville, en complément du patrimoine protégé plus « monumental » et de valoriser le « Chemin des Peintres », soit l'ensemble des itinéraires culturels historiques représentés dans les tableaux pré-impressionnistes, impressionnistes et post-impressionnistes. Cela se traduit dans le PLU par des restrictions à l'urbanisation et des protections paysagères.

La protection du paysage est une ligne directrice forte du projet communal. Les prescriptions du PLU sont déclinées différemment sur les différents types de tissus urbains, en fonction de leurs sensibilités patrimoniale, historique et paysagère.

- **Mettre en œuvre un développement adapté du territoire**

Le développement urbain futur de la commune devra composer avec :

- La forte valeur patrimoniale du territoire (paysage, histoire, culture, architecture...)
- La forte sensibilité environnementale du territoire (topographie, hydrographie, risques naturels, ...)

- La nécessaire préservation du cadre de vie et d'un bon fonctionnement social, culturel et économique au sein de la commune.

2.3. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Afin de maîtriser l'aménagement du secteur représentant un potentiel de renouvellement urbain, le PLU crée une OAP.

Cette OAP, située entre la rue François Mitterrand et le chemin de la longue rue, au sud de la rue des Perruchets, cherche à encadrer le développement urbain sur ce site. Cette zone accueillera un maximum de 100 logements, dont un maximum de 80% de logements aidés ; les emprises dédiées à l'habitat devront atteindre une densité minimale de 35 logements à l'hectare ; les aires de stationnement seront traitées de préférence en matériaux perméables. Sur ce secteur plusieurs prescriptions s'imposent notamment dans le domaine environnemental.

2.4. Le règlement et le plan de zonage

Le règlement s'appuie sur les orientations du PADD, ce qui conduit à la délimitation et à la dénomination des zones. Le PLU divise le territoire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

La zone U qui occupe 16,5% du territoire est décomposée en six zones : UA, UE, UG, UH, UI, UL

- La zone UA est une zone urbaine mixte découpée en deux sous-zones :
 - UAa : correspondant à des espaces situés au sein du tissu urbain traditionnel qui sont occupés par un bâti récent (fin du XXème siècle) constitué de pavillons individuels isolés sur leur parcelle. UAa autorise, outre l'évolution des constructions existantes, le remplacement de celles-ci avec des formes urbaines plus à même de s'intégrer au tissu urbain.
 - UAb : englobe le tissu urbain du village ancien, hors centre-bourg et correspond aux anciennes formes rurales du bâti. Il se développe autour de la rue Haute. Le règlement du secteur UAb a pour objectif la préservation du paysage urbain traditionnel et la mise en valeur du patrimoine. Les évolutions du tissu urbain sont limitées quantitativement et encadrées qualitativement par le PLU mais surtout par les servitudes de protection du patrimoine.
- La zone UE correspond au tissu de pavillons et de villas qui s'est développé autour de la RD4. Le règlement a pour objectif la préservation de la typologie de villégiature. Les constructions nouvelles devront donc reprendre les caractéristiques principales de ce tissu : implantation, gabarit, intégration du végétal, etc.
- La zone UG correspond au tissu urbain de type pavillonnaire avec une grande diversité de déclinaisons, l'ambiance générale est très paysagère. Le règlement de la zone UG a pour objectif de permettre une certaine densification de ce tissu, tout en préservant l'ambiance

végétale et l'impression de transparence du tissu urbain, due à la disposition éparse et aérée des constructions. UG comprend 4 secteurs :

- UGa correspond aux constructions situées en retrait du périmètre urbanisé global, soit sur les pentes du coteau, soit en bord de l'Oise. Le règlement a pour objectif de limiter le développement de l'urbanisation sur ce secteur.
- UGb et UGc correspondent aux lotissements du plateau (Perruchets, Berthelées). Les règlements correspondent aux caractéristiques du tissu existant et sont proches de celui du reste de la zone UG.
- UGd correspond à un espace situé en limite du périmètre urbanisé mais dans la continuité du tissu bâti (le long de la rue Daubigny). Le règlement y autorise quelques constructions supplémentaires, tout en tenant compte du caractère excentré qui n'est pas propice à la densification.
- La zone UH concerne un seul terrain occupé par un équipement communal (Maison de l'Isle), très contraint par le PPRI. Le règlement de la zone UH permet également son éventuel remplacement par un hôtel.
- La zone UI concerne un seul terrain, occupé par une usine. Le règlement de la zone UI a pour objectifs le maintien de cette vocation économiques et l'intégration paysagère des établissements.
- La zone UL concerne trois terrains occupés par des équipements scolaires et leurs annexes. Le règlement de la zone UL permet le maintien et l'évolution de ces équipements.

La zone AU qui occupe 0,85% du territoire se découpe en deux secteurs :

- La zone 1AU est une zone en mutation d'une superficie de 4,94 ha, soit 0,39% de la superficie de la commune Cette zone figurait déjà au POS. Le PLU en redéfinit le règlement et l'accompagne d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le règlement a pour objectif de favoriser l'émergence de formes urbaines fortement paysagées et attentives à leur intégration dans l'environnement proche, tout en autorisant une densité satisfaisante. La zone est sensible sur le plan paysager : entrée de ville à l'interface entre des espaces ruraux ouverts et des espaces urbanisés.
- La zone 2AU, d'une superficie de 5,88 hectares, soit 0,45 % de la superficie du territoire. C'est une zone non urbanisée destinée à l'urbanisation à relativement long terme. Cette zone figurait déjà au POS. **Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du PLU.**

La zone A occupe 49,64% de la superficie de la commune

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités d'exploitation par l'agriculture.

L'objectif du règlement de la zone A est de permettre l'évolution de l'activité agricole tout en préservant la qualité du Paysage

La zone N à vocation naturelle et forestière couvre 33,02% de la superficie du territoire

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Le règlement de la zone N n'autorise que les constructions et installations d'exploitation forestière ou de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions limitées des habitations existantes, régulièrement édifiées.

En outre la zone N comporte trois secteurs qui circonscrivent des usages de sol spécifiques :

- Le secteur Nj intégrant les jardins familiaux des Rémys, et autorisant les abris de jardin de taille limitée,
- Le secteur Nc, intégrant le camping municipal, et autorisant les campings, les piscines et les aires de jeux et de sports,
- Le secteur Ngdv, intégrant le terrain dédié à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage et autorisant les constructions et installations liées à cet usage

Pour chacune des zones définies, le règlement compte 14 articles. Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés dans toutes les zones du PLU.

Le règlement prend en compte la Loi ALUR du 24 mars 2014, il supprime ainsi les articles 5 et 14 réglementant la taille minimum des terrains et imposant un COS .

III. AVIS SUR LE PROJET DE PLU

3.1. Avis de l'Autorité Environnementale

Dans son avis du 1^{er} octobre 2015, l'Autorité environnementale précise que :

« ...Le rapport de présentation du projet de PLU ne répond pas à l'ensemble des exigences de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme. Le rapport doit être complété par une analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du PLU. Des compléments sont également attendus sur les incidences sur les sites Natura 2000.

La présentation du dossier aurait gagné à suivre celle retenue par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme afin d'en faciliter la compréhension.

L'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les planifications de rang supérieur mériterait d'être approfondie concernant le SRCAE, le PDUIF et le SRCE.

L'état initial de l'environnement présente les enjeux prégnants sur le territoire communal, notamment les enjeux liés aux milieux naturels, au paysage, aux zones humides, aux risques et aux nuisances. Cet

état initial de l'environnement gagnerait à être approfondi, notamment sur les aspects du paysage et risque industriel.

L'analyse des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine, reste de portée assez générale et mériterait d'être étayée, en considérant l'ensemble du territoire communal ainsi que toutes les thématiques environnementales, ce qui permettrait ainsi de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement dans le projet PLU. »

Un tableau récapitulatif mettant clairement en avant les incidences positives, négatives et neutres du PLU sur l'environnement aurait pu être envisagé.

3.2. Porter à connaissance sur les risques technologiques liés à l'usine de Méry-sur-Oise

Objet : Porter à connaissance sur les risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau exploitée par la Société VEOLIA EAU Ile-de-France à Mery sur Oise.

Ce courrier daté du 8 octobre 2015 est arrivé en Mairie d'Auvers le 12 octobre 2015

La société VEOLIA EAU Ile-de- France exploite à Mery sur Oise pour le compte du SEDIF (syndicat des Eaux d'Ile de France) une usine de potabilisation de l'eau distribuée dans le réseau public.

Ce site industriel est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), dont le classement a récemment évolué compte tenu de la réduction du volume d'hypochlorite de sodium stocké sur le site.

Jusqu'au 1 juillet 2015, cette ICPE était soumise à autorisation du fait d'un stockage d'hypochlorite de sodium (produit très toxique pour les organismes aquatiques) dépassant le seuil fixé à l'annexe I de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 pour ce type de produits (198,4 t autorisées pour un seuil bas à 100 t et un seuil haut à 200 t). Cela justifie que le site ait été classé «SEVESO seuil bas » et que l'exploitant ait déposé une étude des dangers susceptibles d'être générés par ces installations.

Cette étude a fait l'objet d'un rapport d'analyse de la DRIEE Ile de France consultable sur le site <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/inspection-des-installations-classées-r237.html>.

Elle fait apparaître des effets létaux et irréversibles qui, en cas d'accident, sortiraient de l'emprise du site de l'usine et impacteraient les secteurs alentours.

L'industriel ayant notifié la diminution du volume stocké à moins de 100 tonnes (98t), cette ICPE est soumise à déclaration avec contrôles périodiques depuis le 1 er juillet 2015, **sans que cela ne réduise, pour autant, les risques industriels et leurs incidences sur les secteurs environnants.**

En effet, parmi l'ensemble des phénomènes dangereux analysés, les plus pénalisants sont liés au mélange accidentel de produits chimiques incompatibles, qui conduirait à la formation d'un nuage toxique de dichlore et/ ou de dioxyde de soufre, selon les cas.

Les probabilités des différents scénarios d'accident ont été estimées par l'exploitant à des valeurs inférieures à 1/100 000, correspondant à la classe de probabilité « E : évènement possible mais extrêmement peu probable » définie par l'arrêté ministériel sus-cité.

Toutefois, dans l'organisation actuelle du site, la défaillance d'une mesure de sécurité telle que le test physico-chimique du produit à dépoter est susceptible de remettre en cause cette classe de probabilité. C'est pourquoi il est essentiel de prendre en compte ce risque dans le cadre de vos compétences en urbanisme.

Les zones d'effets liées à une éventuelle émission toxique sont caractérisées par des distances d'effets létaux significatifs, létaux et irréversibles matérialisées par des périmètres dont la synthèse sur les cartes jointes au présent courrier.

En application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme, je vous communique ci-dessous les informations disponibles à ce jour, relatives aux aléas technologiques à prendre en compte pour l'exercice de votre compétence en matière d'urbanisme.

Sur la base de la cartographie des effets, je vous recommande de prendre en compte les effets attachés à ces phénomènes dangereux dans vos décisions d'urbanisme.

- Dans la zone exposée aux **effets létaux significatifs (périmètre BLEU)** toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

- Dans les zones exposées à des **effets létaux (périmètre VERT)**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible, ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destination de constructions existantes doivent être réglementés dans le même cadre.

- Dans les zones exposées à des **effets irréversibles (périmètre ROUGE)** les nouvelles constructions sont autorisées sans restriction.

Je vous invite à prendre en compte ces informations dans vos décisions relatives à l'utilisation des sols en appliquant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Celui-ci vous permet de refuser un projet ou de ne l'accepter « que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Il est important de noter que la démarche de réduction des risques engagée par l'exploitant dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 4 février 2015 n'est pas terminée.

Les études sur la cinétique des réactions chimiques et la recherche de solutions techniques de réduction du risque à la source pourraient conduire à réduire progressivement les périmètres de dangers. Je ne manquerai pas de vous tenir informé des résultats de cette démarche.

Enfin, le présent porter à connaissance doit être tenu à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L.121-2 paragraphe 4 du code de l'urbanisme. Le rapport d'analyse de l'étude de dangers est, pour sa part, déjà accessible sur le site internet dédié du ministère de l'écologie.

NB Ce courrier et les cartes des effets létaux et irréversibles, figurent dans le dossier d'enquête.

3.3. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise

Dans son avis du 17 septembre 2015, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise émet un **avis défavorable au motif** qu'il n'y a **aucun projet sur la zone 2AU**, qu'il faut **densifier sur la zone 1AU** et que la **contrainte de hauteur pour les bâtiments agricoles pose problème**.

3.4. Avis des personnes publiques associées et consultées relatif au projet de PLU

Le dossier du projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées suivantes:

Le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Départemental, le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture, le Président de la Chambre des Métiers du Val d'Oise, Le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Président du Syndicat des Transports d'Ile de France, Le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France, Le Président du Parc Naturel Régional du Vexin, le Président de la CCVOI, Le Maire de Pontoise, Le Maire de Saint-Ouen l'Aumône, Le Maire de Méry-sur-Oise, Le Maire de Butry-sur-Oise, le Maire de Valmondois, le Maire de Hérouville, le Maire d'Ennery, Le Maire de Nesle la Vallée, la Directrice Départementale des Territoires, L'Architecte des Bâtiments de France, Le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France, le Directeur du Service Navigation de la Seine, La Présidente de l'association Vivre dans la Vallée de l'Oise, Le président de l'association Sauvegarde de la Vallée de Sausseron, Réseau de Transport d'Electricité, La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Comme le précise la réglementation, les personnes publiques associées ou consultées doivent rendre leur avis dans un délai de 3 mois après transmission du projet. A défaut ces avis sont réputés favorables.

3.4.1. Avis du Préfet du Val d'Oise

Dans son avis du 5 octobre 2015, le Préfet du Val d'Oise rappelle que :

Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, «... le PLU doit être compatible avec le SCoT de la vallée de l'Oise et des impressionnistes qui est en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015. Mais la date d'approbation du PLU sera postérieure, il convient donc d'examiner la compatibilité avec le SDRIF approuvé le 27 septembre 2013 .

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF indique que la commune est concernée par des espaces urbains à optimiser et des secteurs à densifier autour des gares de Chaponval et Auvers.

En application du SDRIF, le PLU doit aussi permettre sur le territoire urbanisé de la commune à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Or malgré l'affirmation qui en est faite en page 168 du rapport de présentation, il n'est pas prouvé que le projet de PLU permette d'atteindre cet objectif de densification de l'ordre de 15% du tissu urbain existant.

En effet les 100 logements prévus dans la zone 1AU ne peuvent pas être pris en compte dans le calcul de la densité du tissu urbain existant, car il s'agit d'une extension de l'urbanisation. En ce qui concerne la densité urbaine, le raisonnement est identique....

Par conséquent, le PLU devra démontrer qu'il permet effectivement l'augmentation de la densité de l'ordre de 15% du tissu urbain. »

La production de logements : « La commune d'Auvers-sur-Oise qui compte aujourd'hui 7,06% de logements locatifs sociaux (LLS) est soumise à l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation d'atteindre le taux de 25% d'ici 2025.

Au vu de l'inventaire au 1^{er} janvier 2014, la commune devra ainsi réaliser 521 LLS à nombre de résidences principales constant.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2026 de réaliser 300 logements dont 200 dans le tissu urbain existant. Il indique également que 80 logements aidés seront réalisés dans la zone 1AU. Toutefois, l'absence de précision concernant le nombre de LLS inclus dans les 200 logements attendus dans le diffus, ne permet pas de connaître le nombre de LLS qui sera réalisé. »

.../...

« Le nombre de logements prévus est nettement inférieur aux obligations réglementaires et ne permettra pas d'atteindre 25% de LLS à l'échéance 2026 du PLU.

En conséquence, je vous invite d'une part à inscrire au PLU des règles permettant d'augmenter le nombre de logements dans la zone 1AU et d'autre part, à définir dans la zone 2AU une orientation d'aménagement et une programmation pour la construction de logements (OAP) avec une part de l'offre dédiée aux LLS.

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme permettra de prévoir dans l'OAP un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et de la réalisation des équipements correspondants. »

La densification du tissu urbain : « Les dispositions issues des lois Grenelles et ALUR favorisent la densification et l'utilisation économe de l'espace....Le SDRIF précise que la densification des espaces urbanisés existants reste prioritaire sur les extensions nouvelles.....

...le projet de PLU fixe dans le tissu urbain existant en zones UA, UE et UG notamment, des dispositions d'emprise au sol et de hauteur des constructions trop contraignantes.

Je vous rappelle à ce sujet les observations formulées sur le projet d'AVAP par le directeur départemental des territoires dans son courrier du 17 juin 2015, qui tendaient à faciliter un minimum de densification et de mutation du tissu existant.

Je vous invite à reconsidérer ces dispositions trop contraignantes du projet de PLU afin de permettre de manière équilibrée la mutation et la densification des bâtiments et des terrains identifiés comme « non remarquables » par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). »

Information sur les périmètres des risques de l'usine de potabilisation située à Méry-sur-Oise :

« La société Véolia Eau Ile-de-France exploite à Méry-sur-Oise pour le compte du Syndicat des eaux d'Ile de France une usine de potabilisation de l'eau distribuée dans le réseau public .L'établissement est une installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE). Il est en outre classé SEVESO seuil bas jusqu'au 1 er juillet 2015 et a fait l'objet d'une étude de danger pour l'exploitant.

Cette étude fait apparaître des effets létaux et irréversibles qui, en cas d'accident, sortiraient de l'emprise du site de l'usine et impacteraient les secteurs alentours.

Les périmètres de risques identifiés conduisent à des contraintes pour les nouvelles constructions voire des interdictions de construire. Ces périmètres ne sont pas stabilisés et devraient significativement diminuer....

...A ces stades et compte tenu de l'évolution attendue, il n'est pas indispensable d'inscrire des périmètres dans le PLU.

Un porter à connaissance technologique relatif à la prise en compte de ces risques a été élaboré par mes services et vous est transmis pour prise en compte dans les décisions d'urbanisme que vous serez amenée à prendre.

Il conviendrait d'ajouter pour chaque zone dans le règlement du PLU la mention de l'existence de ce risque technologique inhérent à la présence de l'usine de potabilisation des eaux située à Méry-sur-Oise et le fait que vous pourriez être amenée à refuser une demande d'autorisation d'urbanisme en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. »

Les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles et naturelles :

« Le PLU prend en compte les dispositions réglementaires imposées par l'AVAP dans les zones N (naturelles), mais transpose les mêmes dispositions dans la zone A (agricole) situées hors de l'AVAP.

.../...

Il convient de fixer dans les zones agricoles (A), des dispositions réglementaires compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, en prévoyant notamment des hauteurs de bâtiments comprises entre 10 et 12 m à l'égout du toit. »

En annexe à l'avis de l'Etat quelques observations relatives aux documents du PLU sur le rapport de présentation, le règlement, les plans de zonage et les servitudes.

3.4.2. Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise

Dans son avis du 2 octobre 2015, le Conseil Départemental du Val d'Oise précise notamment que les emplacements réservés N°19, N°21 et N°22 situés sur la RD4 n'ont pas été demandés par le Département et ne doivent pas être inscrits à son bénéfice.

Il signale également deux erreurs à la page 54 du rapport de présentation :

- la compétence des Espaces Naturels Sensibles est uniquement départementale ;
- la DIRIEN n'existe plus, elle a été remplacée par la DRIEE.

3.4.3. Avis de la Région Ile de France arrivé après la date réglementaire

Dans son avis du 5 novembre 2015, la Région constate que « le projet de PLU ne s'accorde que partiellement avec les grandes orientations du projet spatial régional du SDRIF ».

...

« En matière de densification des espaces d'habitat tout d'abord, les objectifs affichés par le PLU (de l'ordre de 10%) sont trop faibles au regard des objectifs du SDRIF calculés en fonction des caractéristiques du territoire qui bénéficie de la présence de deux gares. De la même manière, en matière de logement, si l'objectif de construction affiché est supérieur au rythme passé, il demeure encore trop faible et ne permettra que partiellement de contribuer à l'effort régional de construction de 70 000 logements par an pour répondre aux besoins de la population et favoriser son parcours résidentiel.

De même les objectifs très ambitieux annoncés dans le PLU en matière de logement social nécessiteraient d'être précisés.

...Le PLU pâtit du manque d'analyse des déplacements dans la commune. Alors que le diagnostic pointe l'engorgement du centre-bourg, il serait utile d'étudier la future desserte d'aménagement de la zone des Perruchets (circulation douce notamment) distante de 2km environ de la Gare.

... le PLU entend valoriser son patrimoine bâti et naturel pour renforcer la place de la commune comme lieu majeur touristique régional. Cependant la continuité des trames verte et bleue, en lien notamment avec les communes limitrophes n'a pas été traitée et ce malgré les travaux conduits par le PNR du Vexin Français dans le domaine.

De plus des ambiguïtés persistent dans la destination des sols du zonage N à vocation sport et loisirs, et mériterait d'être détaillée.

...La stratégie touristique communale est difficilement lisible. »

3.4.4. Avis du Parc Naturel Régional

Dans son avis du 5 octobre 2015, le Parc Naturel Régional émet un avis favorable sous réserve :

- **D'un renforcement du contenu des OAP relatives aux zones AU**

« La zone AU1 est l'objet d'une OAP peu précise, exprimée essentiellement en maximum de logements, avec une densité minimale de 35 logements hectare et un maximum de 100 logements au total. Nous déplorons que le projet d'éco quartier qui avait été étudié avec le soutien financier du Parc ne soit plus cité, toute notion de mixité fonctionnelle ayant disparu. D'une façon générale l'OAP mériterait d'être plus ambitieuse et précise.

La zone AU2, bien que compatible avec le plan de Parc est non réglementée et sans finalité précise, ce qui interroge sur sa pertinence. »

- **D'une meilleure traduction de l'étude des Trames Vertes et Bleues dans le PLU**

« ...le parc a financé une étude spécifique relative à la trame verte et bleue (TVB) urbaine. Sa traduction dans le document est cependant très limitée, et reste en deçà de ce qui est fait dans les autres communes du Parc : éléments et milieux naturels ou semi-naturels identifiés transposés seulement en partie, absence de prescriptions correspondantes dans le règlement, fiches de recommandation non reprises. Cette étude aurait pu se traduire par une modulation des règles de densité au sein de la zone UG notamment, ce qui n'est pas le cas.... »

- **D'une évolution du classement inconstructible des espaces ouverts sensibles**

... « Le secteur de paysage agricole ouvert autour du cimetière est classé en zone N, donc inconstructible, ce qui répond à l'attente de la Charte en ce qui concerne la protection des espaces ouverts les plus sensibles. Néanmoins, dans un souci de lisibilité, il nous semblerait plus pertinent de classer cette zone agricole inconstructible, à la fois en raison de l'occupation agricole du sol, mais également dans un souci de cohérence et de continuité avec le zonage retenu par la commune voisine de Butry sur Oise »...

« Par contre un autre secteur de sensibilité, sur la route d'Hérouville mériterait d'être également protégé de toute possibilité de construction. »

« ...un espace boisé classé a été localisé sur le plan de l'emplacement de bâtiments et d'aménagements de la nouvelle station d'épuration. De même on peut s'interroger sur la pertinence, en terme de lisibilité, de classer en zone naturelle l'ensemble de ce site constitué par des équipements de traitement des eaux usées et les bâtiments du parc des sports. Un classement Uep aurait sans doute été plus proche de la réalité de l'occupation des sols. »

- **De compléter le document par des OAP et/ou emplacements réservés permettant de maîtriser l'évolution de la mixité sociale et fonctionnelle dans les zones U.**

3.4.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise

Dans son courrier du 20 juillet 2015, la CCI émet un avis favorable au projet.

3.4.6. Avis de la Chambre d'agriculture interdépartementale

Dans son courrier du 18 septembre 2015, la Chambre interdépartementale d'agriculture émet un avis défavorable sur le projet de PLU.

Elle considère que :

«le diagnostic agricole présent dans le rapport de présentation est un peu succinct. Nous souhaiterions trouver, dans le diagnostic un plan de circulation des engins agricoles indiquant les itinéraires utilisés et proposant, si nécessaire, un traitement des points noirs de circulation. Le calcul de l'extension urbaine possible dans le cadre du SDRIF nous semble erroné puisque la commune est classée en « agglomération centrale » au SDRIF, tout comme l'estimation de la superficie de l'espace urbanisé

d'Auvers-sur-Oise qui devrait exclure du calcul certains espaces (voie ferrée, routes , usine d'eau potable, etc..)

En ce qui concerne le zonage :

Le secteur sud-est de la ravine des vallées, classé en 1NC au POS, a été reclassé en zone N dans le PLU avec la création de périmètres très restreints autorisant les constructions agricoles liées aux activités agricoles existantes..... Un classement en zone agricole assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale. ...

Concernant les extensions urbaines, nous nous interrogeons sur l'opportunité de classer 5,88 ha de terres agricoles, en zone 2AU au lieu-dit « les sablons d'Auvers », en sachant qu' « actuellement aucun projet particulier n'est pressenti à cet emplacement »....Un affichage trop précoce d'une urbanisation future entraîne des complications pour l'exploitant agricole, notamment lors du renouvellement des baux oupour la transmission de son exploitation.

Concernant le plan de zonage, nous relevons l'existence de l'emplacement réservé n°16 pour la création d'un « parking pour le cimetière » sur une terre cultivée. Dès lors, ce site n'apparaît pas opportun et pourrait être localisé sur une parcelle non cultivée. C'est pourquoi la Chambre d'Agriculture demande le retrait de cette réserve....

En ce qui concerne le règlement :

A l'article 6, le recul de 200 mètres imposé aux nouvelles constructions agricoles est beaucoup trop important et doit être réduit pour permettre l'implantation à proximité des bâtiments existants.

A l'article 10, la hauteur maximale de 6,5m au point le plus haut est insuffisante pour permettre l'implantation d'un bâtiment agricole moderne. Une hauteur beaucoup plus importante comprise entre 10 et 12m doit être autorisée par exemple en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

A l'article 11, l'obligation d'une toiture à deux pentes interdit de fait la plupart des serres « tunnel » pourtant très utiles en agriculture.

...Toutes ces dispositions concernant les constructions agricoles en zone A sont d'autant moins justifiées que l'ensemble du territoire de la commune est inclus dans le site inscrit du Vexin Français ou au sein de la future AVAP ; tout projet de construction est donc soumis à l'architecte des bâtiments de France.... »

3.4.7. Avis du Réseau Transport d'Electricité (RTE)

Dans son avis du 30 juillet 2015, RTE demande que des précisions soient apportées à la liste des servitudes I4. Il conviendra de noter l'appellation complète et leur niveau de tension des ouvrages tel qu'inscrit dans l'avis.

« La liaison souterraine à 63000 volts n°1 CROIX BAPTISTE(LA)-MERY (CIE GLE EAUX A MERY SUR OISE)-PUISEUX se situe à proximité de l'emplacement N°16 réservé au parking du cimetière. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. »

RTE demande d'indiquer dans le Règlement aux chapitres spécifiques des zones suivantes : A, N, UAb, UG concernées par une ligne existante que « *les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques* ».

Demande également de faire figurer les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans la liste (articles 2, 6, 10, 13) :

- Des constructions autorisées dans les zones concernées,
- Ou dans la liste des occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières que :

« les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques mentionnés dans la liste des servitudes ».

3.4.8. Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Dans son avis émis le 11 Août 2015 la chambre de métiers et de l'artisanat réinterroge la commune :

«... - Comment envisagez-vous accompagner tant le développement du commerce existant, que son élargissement à une offre non présente à ce jour ?

.../...

- La ville s'étirant sur plusieurs kilomètres, quelle solution est envisagée pour continuer de permettre toutefois le bon accès de la clientèle au commerce existant, dans le respect d'une diminution des obligations de déplacements motorisés

.../...

- Le projet d'immobilier d'entreprises peut-il voir le jour à moyen terme ? Et si oui quelle orientation envisagez-vous lui donner en termes d'activité ?... »

3.4.9. Avis de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône

La commune de Saint-Ouen-l'Aumône, par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2015 émet un avis favorable à l'unanimité.

3.4.10. Avis de la commune de Pontoise

La commune de Pontoise, par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 émet un avis favorable à l'unanimité

IV. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 10 août 2015, le Maire d'Auvers-sur Oise sollicite Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, en vue de désigner un commissaire enquêteur afin de mener l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Par ordonnance N°E15000090/95 en date du 19 août 2015, Mme la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Mme Françoise de MENTHON en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Alain BOYER en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Plusieurs échanges entre le commissaire enquêteur et la municipalité ont permis de prendre connaissance du dossier, de clarifier l'organisation de l'enquête et de préciser le contenu détaillé du dossier.

4.2. Réunions préparatoires de l'enquête

4.2.1. Réunion du 22 septembre 2015 et visite de la commune

Cette première réunion a eu lieu en présence du Maire d'Auvers-sur-Oise, Mme MEZIERES, du directeur du bureau d'études, M. VIDAL et des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant. Elle s'est déroulée en trois temps : tout d'abord une présentation par le maire, du contexte et des raisons de l'élaboration du projet de PLU puis une présentation plus détaillée par le bureau d'étude des différents secteurs de la ville impactés par les projets, enfin le commissaire enquêteur titulaire a fait préciser les modalités de l'enquête et pu réinterroger le pétitionnaire sur quelques points du dossier.

4.2.2. Visite de la ville le 14 octobre 2015

En présence des deux commissaires enquêteurs titulaire et suppléant, le maire a organisé une visite de la commune avec des explications détaillées sur les particularités du territoire.

4.2.3. Réunion du 6 novembre 2015

Cette troisième réunion préparatoire avant démarrage de l'enquête, entre le commissaire enquêteur et Le Maire de la commune d'Auvers-sur-Oise, a permis le calage définitif du contenu des dossiers d'enquête et des modalités de recueil des observations papier, ainsi que la signature des registres.

4.3. Les permanences

Les modalités de l'enquête définies par l'arrêté N°2015-23 du 22 octobre 2015 de Madame le Maire d'Auvers-sur-Oise sont les suivantes :

- durée de l'enquête : du **lundi 16 novembre 2014 au mercredi 16 décembre 2015**
- siège de l'enquête : la Mairie d'Auvers sur Oise
- lieu de consultation du dossier : Mairie d'Auvers-sur-Oise,
- calendrier des permanences :
 - Lundi 16 novembre 2015 de 14h à 17h
 - Vendredi 27 novembre 2015 de 16h à 19h
 - Samedi 5 décembre 2015 de 9h à 12h
 - Mardi 8 décembre 2015 de 9h à 12h
 - Mercredi 16 décembre 2015 de 14h à 17h
- dispositions concernant la publicité de l'enquête publique

4.4. Demande du commissaire enquêteur

La compréhension du projet étant grandement facilitée par la comparaison graphique du « PLU opposable/PLU projeté », le commissaire enquêteur en a demandé l'affichage dès le début de l'enquête. Les documents graphiques ont pu être affichés, le POS dans le bureau des permanences et le PLU projeté dans la salle attenante qui servait également de salle d'attente. Avant le début de l'enquête le commissaire enquêteur avait demandé de mettre à disposition une pièce spécifique permettant la confidentialité, ce qui fut le cas pour chacune des permanences.

4.5. Concertation préalable.

4.5.1. Concertation préalable à la révision du PLU

L'ensemble des modalités de la concertation avec la population définies par délibération N° 12-016 du Conseil Municipal en date du 22 mars 2012 a été mis en œuvre :

- Exposition publique de présentation du diagnostic territorial et du PADD : la commune a procédé à l'affichage de panneaux dans le hall de la mairie. Quatre panneaux portaient sur le diagnostic territorial, un panneau intitulé « qu'est-ce que le PLU ? » donnait des informations sur la portée de ce document d'urbanisme, un panneau décrivait les fragilités hydrogéologiques du territoire en listant les servitudes ou cadres s'imposant au PLU ainsi

que les autres risques naturels ; un panneau concernait le PADD en reprenant les objectifs du PLU ; un panneau reprenait le projet de réglementation en décrivant les différentes zones.

- Une réunion publique s'est tenue le jeudi 29 janvier 2015 et avait pour objet de présenter le projet de PLU en décrivant les plans de zonage projetés et les grandes lignes du règlement. La tenue de cette réunion a été annoncée par voie d'affichage, par un hors-série spécial urbanisme au journal municipal ainsi que sur internet.
- Insertion d'articles dans le journal municipal : en Juin 2014 annonçant dans un bref article la reprise prochaine de la rédaction du PLU, novembre 2014 annonçant la reprise effective de la conception du PLU, février 2015 informant de la réunion publique.
- Les avis de prise de délibération ont été publiés dans la presse locale : le Parisien du 20 juin 2012 « Délibération de lancement de la procédure de transformation du POS en PLU », Le Parisien du 2 juillet 2012 « Composition de la commission consultative du PLU », Le Parisien du 12 août 2014 « Modification de la commission consultative », Le Parisien du 11 juillet 2015 « l'arrêt du projet de PLU »

4.5.2. Bilan de la concertation

La concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU. Le bilan de la concertation a été annexé à la délibération du Conseil Municipal N°2015/037 du 25 juin 2015.

Il en ressort que les associations n'ont pas, au stade de la concertation du public, formulé d'observation sur le PLU mais plutôt sur l'AVAP.

Les observations du public :

- Au cours de la réunion publique du 29 janvier 2015 ont notamment porté sur les aménagements prévus sur le terrain de Valhermeil ; les outils permettant de remplacer le COS et les surfaces minimales de parcelles ; l'existence de règles spécifiques aux bâtiments collectifs ou aux logements individuels ; la réglementation relative aux places de stationnement ; le contenu et la portée de l'OAP ainsi que le respect des orientations qui s'y rattachent.
- Sur le cahier mis à disposition ont principalement porté : sur des constructions légalement autorisées qui ne figurent pas au cadastre pour le PLU, induisant dans un cas des erreurs de zonage ; des demandes d'information sur la situation de parcelles urbanisables au regard de la réglementation ; la contestation du classement de parcelles en zone inconstructible au PPRI, des demandes individuelles de classement de parcelles inconstructibles au POS en zone constructible dans le PLU ; le souhait que l'enquête ne se déroule pas en juillet, des demandes détaillées concernant la voie ferrée ; enfin des demandes de modification de zonage du PLU autour d'un bâtiment agricole.

« Conclusion :

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.

La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire d'une réunion publique ou par la publication d'articles dans le journal municipal à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient pas se déplacer. Durant toute la procédure, la commune a réceptionné beaucoup de courriers concernant l'élaboration du PLU.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils, s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer. »

4.6. Publicité de l'enquête

4.6.1. Publications dans la presse

La publication de l'avis d'enquête publique dans la presse a été réalisée 15 jours avant le début de l'enquête et insérée de nouveau dans les 8 premiers jours de celle-ci.

L'enquête débutant le lundi 16 novembre 2015, la date limite de publication a donc été fixée au Samedi 31 octobre 2015 pour la première insertion et au samedi 21 novembre 2015 pour le rappel.

Les journaux et les dates de parutions sont les suivants :

1^{ère} PARUTION

- La Gazette du Val d'Oise : mercredi 28 octobre 2015
- Le Parisien 95 : mercredi 28 octobre 2015

2^{ème} PARUTION

- La Gazette du Val d'Oise : mercredi 18 novembre 2015
- Le Parisien 95 : mercredi 18 novembre 2015

4.6.2. Affichage

L'avis d'enquête a été apposé sur chacun des panneaux d'affichage administratif de la commune,

Contrôle de l'affichage : le commissaire enquêteur a constaté que l'affichage réglementaire était en place le lundi 2 novembre 2015.

4.6.3. Autres supports d'information

- ✓ La publication de l'avis d'enquête a été faite sur le site internet de la commune : www.ville-auverssuroise.fr. Les Auversois ont ainsi pu s'informer sur les dates d'enquête et de permanences du commissaire enquêteur.
- ✓ L'avis d'enquête est paru dans le bulletin municipal Auvers Mag' n°5 de novembre 2015 en page 17. Cette annonce précisait le lieu, les dates et les horaires des permanences du commissaire enquêteur.
- ✓ Un document informant des permanences du commissaire enquêteur était en libre accès au service urbanisme.

On peut donc considérer que l'information des citoyens relative à l'enquête unique a été satisfaisante.

V. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1. Permanences

Les cinq permanences en Mairie se sont déroulées conformément au calendrier prévu. Elles ont toutes été très fréquentées.

5.1.1. Permanence du lundi 16 novembre 2015

La première permanence a eu lieu dans un bureau en Mairie. Durant celle-ci, le commissaire enquêteur a reçu huit personnes.

- Madame VENISE ayant acheté il y a quelques mois une parcelle numérotée W 68 souhaitait connaître si cette parcelle était constructible. Le commissaire enquêteur a inscrit une observation pour Madame Venise qui était blessée au poignet.
- Monsieur MATESCOT souhaitait connaître le contenu du règlement de la zone UG car il envisage construire sur une parcelle située 26 rue de Chaponval. Une observation a été inscrite dans le registre.
- Monsieur Didier BELLAIR 55 rue des ruelles à Auvers propriétaire des parcelles AC N°345, AC N°341 et AC N°342 souhaite connaître le contenu de la zone UGa. A constaté que la zone UGa n'intègre pas la totalité de ses parcelles. Reviendra déposer un courrier.
- Mme GILARDEAU demeurant 36 rue Marceau souhaite construire une extension de son habitation, voulait connaître le contenu du règlement. Sa parcelle cadastrée 1304 figure sous d'autres numéros de parcelle. (43 et 41 dans la zone UAb.) Une observation a été inscrite dans le registre.
- Monsieur BOCHARD demeurant 39 rue François VILLON souhaitait savoir si son terrain rue Emile Bogiaux, parcelle AI N° 429 était constructible. Il a précisé que sa parcelle n'était pas accessible de la voie publique. Le commissaire enquêteur lui a précisé que dans le PLU projeté sa parcelle était en zone constructible UG mais étant donné qu'elle était enclavée son terrain était inconstructible. Il n'a pas souhaité inscrire d'observation. .
- Monsieur DUPUIS est propriétaire d'une parcelle cadastrée X62, il souhaitait savoir si son terrain était en zone agricole et quels étaient les critères de constructibilité. Il n'a pas souhaité inscrire d'observation.
- Mme ARNOLD demeurant 20 rue Rémy à Auvers et propriétaire d'un terrain rue Longue, adossé à la zone UG, souhaitait savoir si ce terrain passerait en zone constructible. D'autre part, elle découvre que sa maison rue Rémy est concernée par l'emplacement réservé N°17. Elle demande la suppression de cet emplacement réservé. Une observation a été inscrite sur le registre.
- Mme BAC 12 Chemin des sablons à Auvers, se demandait quels étaient les projets sur la zone 2AU. Le commissaire enquêteur a expliqué que dans le projet de PLU, la zone 2AU est une zone non urbanisée destinée à l'urbanisation à relativement long terme, qu'elle est inconstructible dans l'immédiat et qu'actuellement aucun projet particulier n'est pressenti à cet emplacement. (cf P146). Dans le règlement, cette zone est inscrite comme zone à urbaniser non urbanisable dans l'immédiat.

5.1.2. Permanence du vendredi 27 novembre 2015

La deuxième permanence s'est tenue en Mairie au même endroit, le commissaire enquêteur a constaté que deux courriers avaient été annexés, au registre le premier de Mme FALLA (Lettre N°1) et le deuxième de Madame KAISER (Lettre N°2).

Au cours de la permanence, le commissaire enquêteur a reçu treize personnes :

- Monsieur Mario VIAUD demeurant 87 bis rue des Marolets à Auvers. Sa demande concerne la parcelle AE 670. Avec le POS en vigueur, son droit à construire est de 20 m². Que prévoit le PLU ? Pourra-t-il construire au niveau du garage de son voisin et à quelle distance de la route ?
- Madame Paulette GERMOND demeurant 10 rue du Montcel à Auvers. Sa demande concerne les parcelles AO 127 et 128 situées en zone UAB dans le PLU projeté. Elle souhaite savoir si elles sont constructibles, si oui y-a-t-il une surface minimum de terrain sachant qu'il y a une entrée rue Montcel et rue Rajon). Si oui quelles sont les contraintes. Dans le cas contraire quelles sont les raisons qui justifient l'inconstructibilité.
- Madame FERRAH est propriétaire de deux parcelles AH 127 et 214 souhaitait savoir si ses terrains étaient concernés par le projet d'urbanisation des Perruchets (zone 1AU dans le projet de PLU). Le commissaire enquêteur lui a précisé que ses terrains se situaient en zone N et qu'ils n'étaient donc pas concernés par le projet d'aménagement de la zone 1AU inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Monsieur Philippe BOUTAUD demeurant 87 Rue Daubigny, souhaitait consulter le règlement projeté de PLU relatif à sa parcelle AM 12 qui se trouve concernée par deux zonages (Zone UGd et Zone N). Il signale que certains arbres, bien que situés en espace boisé classé, nécessitent d'être élagués. Concernant l'entretien des arbres rue Daubigny, le commissaire enquêteur a précisé que ce sujet sortait du domaine de l'enquête mais que l'information serait transmise au Maire.
- Madame Josiane DUCLOS 21 Rue de Léry à Auvers. Sa demande concerne les parcelles AC 371 et 633 situées rue des ruelles. Elles sont actuellement classées en zone N dans le PLU projeté mais compte tenu du fait de la présence des réseaux (eaux, électricité, tout à l'égout) rues des ruelles et de parcelles, de part et d'autre de son terrain, classées en zone UGa ; Elle demande que son terrain soit également classé en UGa dans le PLU projeté.
- Monsieur GOETTELMAN souhaite régulariser l'existence de deux constructions existantes. Un courrier a été annexé au registre (lettre N°3.)
- M. LEFEBVRE 14 Rue Roger à Auvers, est en zone UAb dans le projet de PLU et souhaite savoir si il peut diviser son terrain en deux lots pour le vendre et s'il est constructible. (parcelle AI N° 926). Le terrain est effectivement divisible mais le règlement projeté de la zone UAb de PLU prévoit : « sont admis sous conditions dans le secteur UAb les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou d'une extension (de construction existante) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² » .
- Madame PIGE, habitant Paris, est propriétaire d'un terrain à Auvers et souhaite connaître pour des raisons successorales, le classement de sa parcelle dans le PLU projeté. Le commissaire enquêteur lui a précisé que ses parcelles étaient classées dans le projet de PLU en zone N.

- Monsieur DUPUIS voulait avoir confirmation que sa parcelle AX62 était en zone N et qu'elle ne serait pas à l'avenir en zone constructible.
- Monsieur Ahmed AHRES 21 rue Marceau à Auvers. ne comprend pas que sa parcelle AE N° 1230 soit à nouveau sur deux zonages différents (UE et N) alors que la parcelle de son voisin est uniquement en zone UE. Il considère qu'il n'y a pas de raison environnementale et demande que l'intégralité de sa parcelle soit classée en zone UE. Ce double classement se justifie par la présence d'une zone humide. En outre, un retrait de 15 m par rapport à la voie ferrée est imposée pour toute nouvelle construction.
- Madame DORGAL demeurant 16 bis rue Rémy à Auvers, demande le retrait de l'emplacement réservé N°17 qui constitue une atteinte à leur propriété, crée une nuisance et représente une dévalorisation de leur pavillon
- Monsieur Luis VAZ demeurant 62 rue des Aulnay, demande le retrait de l'emplacement réservé N°17 qui affecte une grande partie de son terrain. Cet emplacement réservé concerne l'éventuel agrandissement de l'école des Aulnay. Il considère qu'il ne se justifie pas, puisque des classes ont été fermées et que de surcroît il y a une surface suffisante pour agrandir l'école.
- Mme BAZIN demeurant 1 rue Parmentier à Auvers souhaite savoir si ses parcelles AE 1195 et 1197 sont constructibles.

5.1.3. Permanence du samedi 5 décembre 2015

La troisième permanence s'est tenue au même endroit. Un courrier a été annexé au registre M. BELLAIR (Lettre N°4)

Le commissaire enquêteur a accueilli treize personnes, des observations ont été déposées sur le registre mais plusieurs personnes ont projeté de le faire d'ici la clôture de l'enquête.

- Madame ARNOLD demeurant 20 rue Rémy à Auvers et M et Mme LABBE demeurant 26 rue Rémy à Auvers demandent la suppression de l'emplacement réservé N°17 qu'ils considèrent imprécis quant à la nature du projet à venir et injustifié. Leurs observations sont inscrites sur le registre.
- Madame Coralie GAUDEAUX, propriétaire d'un terrain situé au 5 quater rue de Bourgogne parcelle AL 142, exploite une activité de centre équestre. Elle s'inquiète des impacts sur son activité du « porter à connaissance de l'Etat » concernant les risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau de Méry-sur-Oise. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre, elle reviendra déposer un courrier.
- Madame MAQUIN demeurant 18 ruelle aux ânes, demande que sa propriété construite depuis 1966 soit rattachée à la zone UGa et non à la zone N. Un courrier a été annexé au registre d'enquête. (Lettre N°5)
- Monsieur CONTESSE, représentant le syndicat des copropriétaires du 18 et 20 bis rue Callé s'est informé des nouvelles possibilités d'aménagement des combles qu'offre le règlement de la zone UG. Le commissaire enquêteur a précisé que ce secteur se situait dans le périmètre concerné par le « porter à connaissance de l'Etat » relatif aux risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau de Méry-sur-Oise.
Aucune observation n'a été inscrite dans le registre.

- Monsieur DELAPACE demeurant rue Fabre souhaitait consulter le règlement de la zone UG il n'a pas inscrit d'observation dans le registre.
- Monsieur et Madame JEGOU PERROT demeurant 23 bis rue Frédéric Fabre à Auvers, souhaitent que leur parcelle AH n°440, située chemin de la longue rue à Auvers, actuellement classée dans le PLU en zone N, puisse devenir constructible. Un courrier a été annexé au registre. (Lettre N°6)
- M et Mme Falco DO VAL et leur fille demeurant 3 rue des Fleurs souhaitent savoir si le « porter à connaissance » de l'Etat relatif aux risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau de Méry-sur-Oise concerne leur terrain et si de ce fait le droit à construire est entravé. Une observation a été inscrite sur le registre.
- Un ami de Mme FALLA souhaitait avoir des précisions quant à la suite donnée au courrier de Madame FALLA concernant l'éventuelle constructibilité de sa parcelle cadastrée AD 690. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre. La parcelle de Madame FALLA dans le PLU projeté rend possible la division de son terrain mais le règlement de la zone UAb du PLU projeté n'autorise pas les nouvelles constructions, seules les extensions de 25 m² sont autorisées.

5.1.4. Permanence du mardi 8 décembre 2015

La quatrième permanence s'est tenue dans la même pièce que les précédentes. Le commissaire enquêteur a constaté qu'un nouveau courrier de Mme AUBRIL avait été annexé au registre (Lettre N°8).

Le commissaire enquêteur a reçu quatorze personnes.

- Monsieur et Madame DORGAL demeurant 16 bis Rue Rémy ont déposé une observation demandant le retrait de l'emplacement réservé N°17 correspondant à l'éventuel projet d'agrandissement de l'école des Aunaies.
- Mme COUDENNE demeurant 15 rue François Villon souhaitait avoir des informations sur le projet de PLU, n'a pas souhaité inscrire d'observation.
- Monsieur DENQUIN demeurant rue Carnot signale des difficultés de stationnement rue Carnot et propose que soit mis en place un stationnement résidentiel. Il n'a pas souhaité déposer d'observation dans l'immédiat.
- Madame DESCAMPS demeurant entre la rue Rajon et la rue Montcel souhaitait avoir des informations concernant le PLU, signale des difficultés de circulation à Auvers. Pas d'observation inscrite sur le registre.
- Madame DIMERMAN demeurant 5 sente des Calpons avait déjà consulté le rapport de présentation, souhaitait avoir des explications, concernant les servitudes rattachées à sa propriété. N'a pas inscrit d'observation dans le registre.
- Monsieur Christophe BRARD demeurant chemin des Tournelles à Auvers, souhaite que l'emplacement réservé N°16 soit déplacé afin qu'il ne soit plus sur des terres cultivées. Demande également que les parcelles OX N°199, 66 et 65 situées chemin des tournelles puissent bénéficier d'un zonage lui permettant d'installer des serres. Une observation a été inscrite sur le registre

- Monsieur MALANDAIN demeurant 18 rue Marcel Martin à Auvers souhaitait avoir des précisions sur le contenu du règlement de la zone UG et des contraintes en termes de constructibilité notamment la distance de la voie ferrée. Une observation a été inscrite sur le registre.
- Madame Céline COLIN, journaliste, souhaitait avoir quelques précisions sur le projet de PLU.
- Madame Coralie GAUDEAUX a remis un courrier qui a été annexé au registre. (lettre N°7)
- M et Mme BAIZE propriétaires au 18 rue Rémy à Auvers souhaitent que l'emplacement réservé N°17 soit retiré, ils viendront inscrire une observation ultérieurement.
- Monsieur et Madame GALESNE demeurant 75 rue de Pontoise à Auvers souhaitaient avoir des précisions concernant les emplacements réservés N°19 et N°20. Ils n'ont pas inscrit d'observation sur le registre.

5.1.5. Permanence du mercredi 16 décembre 2015

La cinquième permanence s'est tenue au même endroit.

Deux nouveaux courriers avaient été annexés au registre M. Gilles de MONT-MARTIN (lettre N°9) et M et Mme Patrick DUCLOS (Lettre N°10)

Le commissaire enquêteur a reçu dix-huit personnes.

- Mme VENISE souhaitait connaître les recours possibles suite à l'achat d'une parcelle en A qui lui aurait été vendue comme étant à urbaniser.
- Mme FIQUEMONT représentante de l'association Vivre dans la Vallée de l'Oise a remis un courrier au commissaire enquêteur (lettre N°11)
- M. Daniel CAFFIN et M. GOETTELDMANN demandent que l'ensemble des parcelles AE N° 1258-1259 et 1261 soit rattaché au même zonage. Ont remis un courrier au commissaire enquêteur (Lettre N° 12)
- M. Jean-Claude DELESNE demeurant 32 sente des jardins relève une incohérence entre les articles UA-2 et UA-7 concernant l'emprise au sol d'une extension. Il propose que l'EBC sur ses parcelles cadastrées 146 et 147 suive plutôt la falaise. Enfin il signale que les constructions qui figurent sur le plan de zonage sont en réalité des cavités qui se sont effondrées
- Mme Cécile VIEIRA avocate représentant Mme OLIVEIRA demeurant 9 ter rue de Chaponval et propriétaire d'un terrain sis 6 bis rue des Bartagnoles (cadastré N°AC 539-904-907) inscrit en zone N, demande qu'il soit rattaché à la zone UG, au moins partiellement.
- M et Mme M. REMBLIER ont remis un courrier au commissaire enquêteur signalant la disparition sur le nouveau cadastre du tracé des fossés ainsi qu'une erreur dans le tracé de la parcelle AK 342 du plan cadastral. (Lettre N°13)
- M. FONSECA demeurant 4 chemin des vallées aux veaux, souhaite que ses parcelles section F N°122-123-211, soient inscrites dans un zonage lui permettant d'exercer son activité : gérant d'une petite société de matériel médical. (Lettre N°14)
- M. et Mme MEUSNIER demeurant 5 bis rue de Bourgogne à Auvers, sont venus s'informer sur le règlement de la zone UG.
- M. Michel VAMPOUILLE a remis un courrier au commissaire enquêteur en précisant que celui contenait des remarques tant sur le projet de PLU que sur l'AVAP (Lettre 15)

- Monsieur Jean-Pierre BECQUET a déposé un courrier élaboré par les cinq élus du groupe Vivre Auvers Ensemble et les membres de l'association qui les soutiennent. Ce courrier contient des remarques sur le projet d'AVAP et de PLU. . (Lettre 16)
- Mme Claire LARREZ demeurant cité des artistes demande, pour des raisons patrimoniales que la zone UGa située rue de Montcel soit réduite et qu'elle soit classée en zone N. ((parcelles 306-32-31-424) .
- Monsieur LESSIEUR demeurant 103 rue Daubigny parcelle N°1 considère que l'inscription sur le plan « éléments naturels protégés » n'est pas justifiée.
- Mme VACHER demeurant 102 rue du Clos Sermon , s'étonne que l'enquête publique relative à l'AVAP ne se déroule pas en même temps. S'étonne de la présence d'éléments naturels à protéger sur sa parcelle N°102, car les arbres ont été coupés.
- Mme HOUBERT, ancienne élue estime que le projet de PLU ne respecte pas la loi SRU car les obligations en matière de logement ne seront pas respectées. La zone 2AU devrait être constructible.
- M. SURGINE souhaite que sa parcelle N°58 inscrite en zone A puisse devenir constructible.

A l'exception de M. LESSIEUR et de M et Mme Meunier, l'ensemble des participants ont soit inscrit une observation dans le registre, soit déposé un courrier.

5.2. Observations déposées sur les registres

On comptabilise un total de 28 observations sur le registre d'enquête, 6 observations orales et 16 courriers ont été annexés

Les thématiques les plus fréquemment abordées concernent les emplacements réservés, notamment le N°17 et les demandes de classement en zone urbanisable.

5.3. Réunion publique et/ou prolongation d'enquête

Le commissaire enquêteur n'a pas organisé de réunion publique.

Concernant la prolongation de l'enquête on constatera tout d'abord qu'aucune demande n'a été faite en ce sens, que même si les permanences ont toutes été très fréquentées, le commissaire enquêteur a pu recevoir les participants dans de bonnes conditions et répondre à leurs questions.

5.4. Remise du Procès-Verbal au demandeur

A partir des sujets d'expression et des questions posées par le public, le commissaire enquêteur a présenté au maître d'ouvrage le 19 décembre 2015 le Procès Verbal de synthèse, auquel s'ajoutent ses propres questions prolongeant celles du public. (annexe 1)

5.5. Mémoire en réponse du demandeur

La municipalité a adressé son mémoire en réponse par voie électronique le 28 décembre 2015 et par courrier parvenu le 30 décembre 2015. Ce document répond de manière succincte et très globale à certains thèmes abordés . Il figure en annexe 2. Le commissaire enquêteur regrette que la commune ne se soit que très peu exprimée sur les avis des personnes publiques associées.

5.6. Entretiens avec les autorités administratives

5.6.1. Entretien avec le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF)

Le 1 décembre 2015, le commissaire enquêteur a pris contact avec Madame LEFORT chargée d'étude au SEDIF afin de déterminer si des solutions techniques étaient possibles pour diminuer les risques technologiques liés à l'usine de traitement des eaux de Méry-sur-Oise, permettant ainsi de réduire les périmètres de protection des zones exposées .

Cette dernière lui a précisé que des solutions étaient actuellement à l'étude et pourraient être testées, après accord des services de l'Etat, en début d'année sur une période de 6 mois.

5.6.2. Entretien avec la DRIEE

Le 2 décembre 2015 , le commissaire enquêteur a contacté Monsieur MOURER, afin d'avoir une estimation du temps nécessaire pour arrêter avec précision le périmètre de sécurité de l'usine des Eaux de Méry sur Oise. La DRIEE a précisé que cela prendrait plusieurs mois, voire peut-être plusieurs années et que l'objectif était que Véolia trouve les solutions assurant une sécurité maximale.

5.6.3. Réunion avec le pétitionnaire

Une réunion s'est tenue en Mairie d'Auvers, en présence du Maire et du bureau d'études, le vendredi 10 décembre 2015 afin de faire le point sur les observations émises au cours des quatre premières permanences.

5.6.4. Entretien avec la Préfecture

Le 30 décembre 2015, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec les services de la Préfecture pour vérifier le caractère légal de la procédure d'enquête publique concernant notamment l'ordre des enquêtes PLU et AVAP. Il s'est également informé des conséquences du périmètre de sécurité de l'usine des Eaux de Méry sur Oise.

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS

6.1. Analyse des observations du public

La très grande majorité des observations a été émise par le grand public (94%), seul une association a déposé une observation ainsi que trois anciens élus.

Pour la clarté de la présentation, l'analyse porte d'abord sur l'expression du public avec une synthèse des avis, contributions, propositions et contre-propositions, recueillis.

Pour faciliter la lecture des réponses apportées par la municipalité dans son Mémoire, celles-ci figurent en italique. **Ce document répond de manière succincte et très globales à certains thèmes abordés. (annexe 2).**

Enfin, le commissaire enquêteur présente sa position sur chaque observation, à la lumière du dossier et du Mémoire en réponse de la municipalité. Cet avis est inscrit dans l'encadré.

Le plan d'analyse des observations par thème comporte donc les trois parties suivantes:

- L'expression du public ;
- Les éventuels avis et les commentaires techniques de la municipalité en italique ;
- Les commentaires du commissaire enquêteur dans l'encadré.

A noter que les observations ont été répertoriées ainsi : Reg pour les observations inscrites sur le registre, Obs orales, courriers, suivis du numéro chronologique de l'observation et du Nom de l'auteur.

6.1.1. Analyse des observations relatives à l'organisation de l'enquête

Quatre observations ont porté sur ce thème.

- ✚ Reg N°12 M. Pascal LABBE : « nous regrettons que les documents ne soient pas en ligne, sur le site de la Mairie. »
- ✚ Reg n°25 Mme GRAND-VACHER : « il manque un site internetj'aurais souhaité que les deux enquêtes PLU et AVAP soient conjointes pour que l'information soit globale »
- ✚ Courrier N°16 Monsieur Jean-Pierre BEQUET : « ...il me semble totalement anormal que l'enquête PLU précède celle de l'AVAP, l'ordre aurait dû être inversé ou mieux les deux enquêtes se dérouler simultanément »
- ✚ Courrier N°15 Monsieur Michel VAMPOUILLE : « ...Ces deux documents sont d'une lecture assez complexe, y compris pour quelqu'un ayant la pratique de ce type de documents. Cette difficulté vient autant de leur mise en page que de la rédaction qui est souvent imprécise et peut donner lieu à des interprétations variables ... »

Commentaire de la municipalité : Dans son mémoire en réponse la municipalité précise que : « Le PLU a été établi en cohérence avec l'AVAP, dont l'enquête publique interviendra début 2016. Un des objectifs de la simultanéité des travaux était d'ailleurs de faire bien coïncider les limites de zones des documents.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Concernant la mise en ligne du dossier d'enquête, cette demande avait été faite par le commissaire enquêteur, mais en raison de l'importance du dossier et du manque de personnel au service urbanisme, cette mesure n'a pu être prise.

Concernant la lecture des documents, leur nombre rend complexe la consultation mais il correspond à la réglementation en vigueur. On relève effectivement plusieurs discordances entre le rapport de présentation et le règlement avec parfois des imprécisions, sources d'ambiguïté.

Quant à une enquête conjointe, se déroulant donc simultanément, elle aurait sans doute permis de mieux apprécier la cohérence des deux documents (AVAP et PLU). Mais certains intervenants ont parfois évoqué l'aspect dense et complexe du dossier d'enquête PLU, cette difficulté aurait donc été accrue.

6.1.2. Analyse des observations relatives au projet de PLU

6.1.2.1 Observations inscrites sur le registre d'enquête publique

 Reg Obs N°1 Mme Venise souhaite que sa parcelle W 68 devienne constructible

Réponse globale de la municipalité : « La majorité des demandes de classement en zone urbanisable de parcelles non urbanisables au POS est irrecevable.

En effet, l'objectif de la commune –en conformité notamment avec la charte du PNR- est de ne pas développer le mitage. Les constructions existantes isolées font l'objet d'une reconnaissance au travers des différents outils autorisés par le Code de l'urbanisme (zone U, STECAL, autorisation d'extension de construction d'habitation en zone N).

Le renforcement de la protection patrimoniale –ZPPAUP en vigueur- est affirmé dans la future AVAP.

Enfin, diverses protections écologiques- notamment les zones humides- sont exigées par la DRIEE et actées par l'évaluation environnementale.

Toutefois, si des erreurs concernant les boisements sont avérées, elles seront rectifiées. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle W 68 est déjà non urbanisable dans le POS. Cette parcelle située en zone A dans le projet de PLU n'est pas constructible. Il s'agit d'un zonage réservé aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres. L'objectif du règlement de la zone A est de permettre l'évolution de l'activité agricole tout en préservant la qualité du paysage. Les constructions y sont autorisées si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces raisons cette demande ne doit pas être satisfaite.

- ✚ Reg Obs N°2 M. MATESCOT : « art. 7 zone UG. Parcelle 26 rue de Chaponval. Le retrait par rapport à la limite séparative latérale devrait être, dans le cas où le pignon respectif ne comporte pas de baies principales, inférieur à cinq mètres »

Absence de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'article 7 de la zone UG précise « Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. Néanmoins, elles pourront s'implanter sur une limite séparative. » Le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis de M. Matescot, il considère en effet que dans la mesure où l'implantation sur une des limites séparatives latérales est autorisée, une distance minimale de 5m pour l'autre limite séparative est tout à fait acceptable.

- ✚ Rég Obs N°3 Mme GILARDEAU : « « Sur le plan ma parcelle cadastrée 1304 figure sous d'autres numéros de parcelle 1299 et 41 dans la zone UAb, 36 rue Marceau. »

Réponse globale de la municipalité : « mise à jour du cadastre : Les services fiscaux seront sollicités »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Effectivement dans ce secteur on relève plusieurs erreurs de numérotation dans les parcelles. En effet, le plan de zonage indique que la parcelle située 36 rue Marceau porte le numéro 43 et 41 alors que sur le plan cadastral il s'agit de la parcelle AE 1304. Le commissaire enquêteur a également relevé trois autres erreurs ne serait ce qu'entre le 20 rue Marceau et le 36 rue Marceau :

- les parcelles N° 74 et 75 du plan de zonage correspondent sur le plan cadastral au N° 1279
- les parcelles N° 37, 38, et 9038 du plan de zonage correspondent sur le plan cadastral au N°1287,
- les parcelles N°23 et 22 du plan de zonage correspondent à la parcelle N°1285.

L'adéquation des numéros de parcelles entre le plan de zonage et le plan cadastral devra faire l'objet d'une vérification et de corrections.

- ✚ Reg Obs N°4 Mme Martine ARNOLD cf Observation N°10 Mme DORGAL

- ✚ Reg Obs N°5 M.VIAUD : «« Parcelle AE 670. Avant le nouveau PLU, on m'accordait 20m², à ce jour combien je peux avoir. Est-il possible de faire une construction juste au niveau de mon voisin, de son garage. A combien de la route je peux construire ? »

Réponse globale de la municipalité : « Contestation du repérage des haies : ce repérage est issu d'une étude spécifique réalisée par le PNR. Une vérification de l'existence des haies et de leur caractère stratégique est à effectuer sur le terrain par le PNR ».

Commentaire du commissaire enquêteur

La parcelle AE 670 se situe en zone UG du projet de PLU, le règlement de la zone UG a pour objectif de permettre une certaine densification tout en préservant la présence du végétal, il autorise donc la construction. Mais une grande partie de cette parcelle est concernée par des éléments naturels protégés (haies) qui limitent très sensiblement le droit à construire, puisque leur destruction est interdite. Le commissaire enquêteur est surpris par « la présence d'éléments naturels protégés (haies) » qui s'apparentent plutôt à des herbes hautes. Il partage donc l'avis de la municipalité et recommande que le PNR confirme l'existence de ces haies et la nécessité de leur préservation.

- ✚ Reg OBS N°6 Mme Paulette GERMOND : souhaite connaître les possibilités de construction sur les parcelles AO N°127 et 128.

Réponse globale de la municipalité : « ..le classement intégral de parcelles en UAb ayant une façade sur la RD4 doit être discuté avec l'ABF dans le cadre de la cohérence AVAP/PLU.. ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces parcelles sont situées dans la zone UAb, elles ne sont pas concernées par le périmètre de risques de l'usine de traitement des eaux de Méry sur Oise mais le règlement projeté de la zone Uab ne permet pas de nouvelle construction. Le commissaire enquêteur estime qu'un assouplissement des règles de construction sur le secteur UAb est souhaitable.

- ✚ Reg Obs N°7 et courrier N°10 de M. et Mme Patrick DUCLOS : la demande concerne les parcelles AC 371 et 633 situées rue des ruelles. Elles sont actuellement classées en zone N avec une servitude d'espace boisé classé dans le PLU projeté mais compte tenu du fait de la présence des réseaux (eaux, électricité, tout à l'égout) rue des ruelles et de parcelles, de part et d'autre de son terrain, classées en zone UGa ; ils demandent que leur terrain soit également classé en UGa dans le PLU projeté.

Réponse globale de la municipalité se référer à l'observation N°1

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles AC 371 et 633 étaient déjà classées en zone non constructible dans le POS. Les deux terrains de part et d'autre de ces parcelles ont été classés en zone UGa afin de régulariser la situation comme le précise le rapport de présentation page 125 : « le secteur UGa correspond aux constructions ou groupe de constructions existantes situées en retrait du périmètre urbanisé global, soit sur les pentes du coteau, soit en bord d'Oise. Le secteur UGa a pour objectif de limiter le développement de l'urbanisation sur ces espaces, afin de lutter contre l'étalement urbain, tout en prenant en compte les besoins des constructions existantes ». Dans le secteur UGa les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. En effet, à la page 28 du règlement il est précisé « sont admis sous conditionuniquement dans le secteur UGa les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit d'une extension (de construction existante)

d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² ». Un classement en zone UGa ne permettrait donc pas la construction d'une maison.

Le commissaire enquêteur estime que le classement en zone N doit être maintenu.

- ✚ Reg Obs N°8 M. LEFEBVRE : « PLU projeté en UAb Actuellement je suis en zone UA et en zone UE. J'aimerais savoir si je peux vendre mon terrain en deux parties. »

Réponse globale de la municipalité : « ..le classement intégral de parcelles en UAb ayant une façade sur la RD4 doit être discuté avec l'ABF dans le cadre de la cohérence AVAP/PLU.. ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans le PLU projeté, la parcelle cadastrée AI 926 pourra être divisée. En revanche, comme ce terrain se situe dans le secteur UAb, le règlement du PLU projeté précise « sont admis dans le secteur UAb : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit d'un changement de destination ou d'une extension (de construction existante) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25m²... » ; les habitations nouvelles ne sont pas autorisées.

Le commissaire enquêteur considère qu'il serait souhaitable d'assouplir le règlement de la zone UAb.

- ✚ Reg Obs N°9 M. Ahmed AHRES : constate que sa parcelle cadastrée AE 1230 est classée dans le projet de PLU en zone UE et N. Il demande que l'intégralité de sa parcelle soit classée comme son voisin en zone UE.

Réponse globale de la municipalité : se référer à l'observation N°1 de Mme Venise

Commentaire du commissaire enquêteur

Lors de la réunion du 10 décembre 2015, la municipalité a rappelé qu'une partie de la parcelle cadastrée AE 1230 correspondait à une zone humide ce qui expliquait le classement en zone N.

De plus, le commissaire enquêteur rappelle qu'en raison de la présence de la voie ferrée, un retrait de 15 mètres s'impose. Il en résulte que cela correspond quasiment à l'intégralité de la zone N inscrite sur la dite la parcelle.

- ✚ Reg Obs N°4 Mme Martine ARNOLD , Reg Obs N°10 M. et Mme DORGAL, Reg Obs N°11 M. Luis VAZ, Reg Obs. N°12 M. Pascal LABBE, Reg Obs. N°13 Mme ARNOLD et M.ERNOUF, Reg Obs N°15 M et Mme DORGAL : l'ensemble de ces intervenants demande la suppression de l'emplacement réservé N°17 qui correspond à l'agrandissement de l'école des Aulnaies qu'ils considèrent comme non justifié parce que des classes ont été fermées, que la pyramide des âges fait ressortir une stabilité de la population avec une prévalence de la population de personnes âgées de plus de 60 ans et que dans l'éventualité où une extension s'avérerait nécessaire, il y a suffisamment de place pour agrandir l'école. Sont également évoqués une atteinte à la propriété privée, une dévaluation des pavillons,

des nuisances supplémentaires, un accroissement de l'urbanisation au détriment des espaces verts et une imprécision dans les projets de la municipalité (le dossier indiquant qu'il s'agit d'agrandissement de l'école des AUNAIES, tandis que le Maire explique qu'il s'agit de la création d'un parking).

Réponse globale de la municipalité :

L'utilité de tous les ER sera réévaluée avant l'approbation

Commentaire du commissaire enquêteur :

ER N°17 :

Le rapport de présentation page 161 précise : « l'emplacement n°17 (terrains derrière l'école des Aunaies) a été introduit au PLU en vue d'un éventuel projet d'agrandissement des installations de l'école.

Au cours de la réunion du 10 décembre 2015, le Maire avait proposé de supprimer cet emplacement réservé dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un projet à court terme. Le commissaire enquêteur partage totalement ce point de vue, de plus il estime que s'il s'agit d'agrandir les locaux de l'école, l'espace autour de celle-ci est suffisant ; s'il s'agit de créer un autre parking, l'emplacement ne paraît pas idéal et favorisera les déplacements en voiture plutôt qu'en mode actif (vélo ou marche) comme le préconise le PDUIF.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'emplacement réservé N°17 correspondant au terrain derrière l'école des Aunaies devra être supprimé.

- ✚ Reg Obs N°12 M. Pascal LABBE : « Pourquoi durcir les règles de construction déjà restrictives dans un environnement contrôlé par un Architecte des Bâtiments de France . Nous sommes attachés à notre village du Vexin mais nous souhaitons un village vivant qui doit renouveler sa population vieillissante et tout en préservant son identité, doit être accueillant et ne pas décourager les nouvelles installations »
- ✚ Reg Obs N°13 M et Mme ARNOLD : « De plus à la lecture du projet, je constate une dégradation des règles de constructibilité sur Auvers (limitation des hauteurs, des emprises pour extension, un seul abri par unité foncière 5m², clôture séparative, matériaux...). A long terme cela pourrait décourager une nouvelle population à s'installer. »

Pas de réponse particulière de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage ces avis non seulement pour les raisons évoquées par M. LABBE et de M et Mme ARNOLD mais également afin de permettre une densification du tissu urbain comme le recommande le SDRIF.

- ✚ Reg Obs N°14 M et Mme DO VAL : « Merci de bien vouloir apporter un plan beaucoup plus détaillé concernant le périmètre concerné par l'arrêté préfectoral lié au risque SEVESO.
Merci de communiquer au jour le jour sur le site internet de la ville les informations et évolutions liées à cet arrêté préfectoral (impact sur le PLU, solution projetée pour permettre la constructibilité du sol, planning de réalisation). »

Pas de réponse particulière de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Lors de la réunion du 10 décembre 2015, le Maire a transmis un plan permettant de déterminer avec plus de précision le périmètre impacté par l'usine de traitement des eaux de Méry sur Oise. Le commissaire enquêteur recommande vivement à la commune de mettre en ligne ce plan. Sur ce document, il apparaît que la parcelle AM N°435, de M et Mme Do Val, est en dehors du périmètre d'inconstructibilité. Le terrain relève donc du règlement de la zone UG dans le PLU projeté.

- ✚ Reg Obs N°16 de M. Christophe BRARD :

« Remarques sur l'emplacement réservé N°16 sur des terres agricoles. De mon avis, cet emplacement serait plus judicieux rue des tournelles dans des parcelles non cultivées.
Je demande l'autorisation de construire (potentiellement une serre) ou l'agrandissement de la zone A autour de la ferme sur les parcelles N° X 199, 66, et 65. »

Réponse globale de la municipalité :

. *L'utilité de tous les ER sera réévaluée avant l'approbation*
. *Demande d'extension de la constructibilité en zone agricole : perspectives possibles en discussion avec l'ABF*

Commentaire du commissaire enquêteur :

Er N°16

Lors de la réunion avec la municipalité le 10 décembre 2015, Le Maire avait proposé que cet emplacement réservé soit supprimé afin de préserver l'activité agricole. Le commissaire enquêteur approuve cet avis et recommande donc à la municipalité de supprimer ou de déplacer l'emplacement réservé N°16 sur des terres non cultivées.

La demande d'extension de la zone A faite par M. BRARD apparaît acceptable, dans la mesure où cela lui permet un développement de son activité sans créer de nuisances paysagères.

- ✚ Reg Obs N°17 M. MALANDAIN : « « A quelle distance peut-on construire par rapport à la voie ferrée en zone UG ? ».

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'article UG 6 précise page 31 du règlement que « les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche ».

- ✚ Reg Obs N°18 M et Mme GALESNE : « Remarque sur l'emplacement réservé Zone UE/UG N°19 et 20. On ne comprend pas la nécessité d'un élargissement de la rue de Pontoise au départ du Valhermeil jusqu'à la limite de Chaponval et le chemin des Bartagnolles. En effet, cette route élargie va constituer une éventuelle augmentation du passage des véhicules qui vont se trouver ralentis puisque l'entrée de Chaponval va constituer un entonnoir étant donné qu'il est impossible d'élargir la route à partir de Chaponval ».

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

ER 19 et 20 : Elargissement de la rue de Pontoise et ER N°20 : Aménagement du carrefour de la rue de Pontoise et du chemin des Bartagnolles

Ces deux emplacements ont comme bénéficiaire le Département, ils étaient effectivement inscrits dans le POS et ont été repris par la commune. Dans son avis le Conseil Départemental du Val d'Oise précise que l'emplacement réservé N°19 situé sur la RD4 n'a pas été demandé par le Département et ne doit pas être inscrit à son bénéfice. En revanche l'emplacement réservé N°20 a bien fait l'objet d'une demande.

En conséquence, **l'ER N°19 devra être supprimé et l'ER N°20 maintenu.**

- ✚ Reg Obs N°19 Mme PITON : regrette que rien ne soit prévu « pour contrôler l'application de ces règles ni pour sanctionner les manquements constatés » ; souligne l'importance de la prise en compte des risques d'inondation notamment concernant la hauteur des compteurs électriques ; s'étonne de l'absence de mesure d'urbanisme concernant les risques liés à l'usine de potabilisation de l'usine de Méry sur Oise ; regrette qu'aucun projet ne soit proposé pour le développement des espaces verts.

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les risques naturels ont été pris en compte cf p 32 et 33 du rapport de présentation qui précise que la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise révisé le 5 juillet 2007 ; ainsi que les risques d'inondation par remontées de nappe. Dans le règlement, ces risques sont rappelés pour chaque zone.

Les prescriptions concernant la hauteur d'installations des compteurs électriques relèvent plutôt du PPRI.

Concernant le périmètre légal de l'usine des eaux de Méry sur Oise , comme le précise la municipalité dans son mémoire en réponse : « *les servitudes évoquées –PPRI et périmètre légal de l'usine des eaux de Méry sur Oise- sont du ressort de l'Etat. Elles s'imposent dans leur totalité au PLU...Les conséquences quantitatives du maintien du périmètre et des règles actuelles seront développées dans le rapport de présentation...* ».

Le commissaire enquêteur considère que le document « le Règlement » devra également en faire état.

Enfin concernant l'observation relative aux espaces verts, le commissaire enquêteur rappelle que près de 50% de la superficie totale de la commune sont des surfaces agricoles et que 33% sont des zones naturelles.

- ✚ Reg Obs N°20 M. Daniel CAFFIN et courrier N°12 : souhaite que le zonage de ses parcelles cadastrées AE N°1258 et 1259 tienne compte de l'ensemble de son unité foncière. Qu'en conséquence sa propriété ne soit pas à cheval sur deux zones UE et UG et passe en totalité en zone UE . Il se demande également si « l'emplacement réservé 21 est toujours justifié et pourquoi l'élargissement de la rue Marceau sur cette portion Et revoir les surfaces des abris de jardin ? »

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que la demande concernant le rattachement de l'ensemble de la propriété à un seul zonage paraît justifié en raison de la présence d'un bâtiment qui est concerné pour moitié par le règlement de la zone UG et pour moitié par celui de la zone UE. Je recommande donc de classer les parcelles AE N°1258 et 1259 en zone UE.

Concernant l'emplacement réservé N°21 . Dans son avis le Conseil départemental du Val d'Oise précise que l'emplacement réservé N°21 situé sur la RD4 n'a pas été demandé par le Département et ne doit pas être inscrit à son bénéfice. **L'emplacement réservé N°21 doit être retiré**

Enfin concernant la surface des abris de jardins, elle doit être inférieure ou égale à 5m² et ne pas dépasser une hauteur de 2m50, le commissaire enquêteur considère que cette surface permet d'éviter les dérives d'usages.

- ✚ Reg Obs N°21 M. Jean-Claude DELESNE : « ...incohérence entre les articles UA2 et UA à propos de l'emprise au sol des extensions en particulier zone UAb, d'autre part la délimitation de l'espace boisé pourrait suivre la falaise en retrait de la voirie, parcelles 146 et 147, les parties en limite sur rue ne sont pas plantées. Les constructions figurées sur la parcelle N°574 sont des cavités en partie éboulées. »

Réponse de la municipalité : « *Si des erreurs concernant les boisements sont avérées elles seront rectifiées*»

Commentaire du commissaire enquêteur :

En effet, le règlement de la zone UA à l'article 2 de la page 9 précise : « sont admis sous conditions : **dans le secteur UAb** ,les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit : d'un changement de destination, ou d'une extension (de construction existante) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m2 »; or à l'article 9 de la page 13 est écrit « dans l'ensemble de la zone UA **à l'exception des secteurs UAa et UAb** : les extensions des constructions existantes sont limitées à 25 m2 d'emprise au sol.. ». Les deux dispositions concernant l'emprise au sol dans la zone UAb du règlement sont en effet contradictoires. Il conviendra de faire les corrections nécessaires .

Il appartient à la municipalité d'examiner le maintien de cet espace boisé classé. Il faudra également s'assurer de la nature des constructions sur la parcelle AO N°574.

- ✚ Reg Obs N°22 Mme Cécile VEIRA avocate, représentant Mme OLIVEIRA : demande que les parcelles cadastrées AC N° 539-904-907 classées dans le projet de PLU en zone N soient classées en zone constructible UG.

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles cadastrées AC N° 539-904-907, correspondant au terrain de Mme OLIVEIRA, sont situées en zone verte du PPRI . Dans le règlement du PPRI , il est précisé que « La zone verte correspond en général aux zones à vocation naturelle au PLU, relativement libres de constructions, qui doivent jouer un rôle optimum d'expansion des crues et où un développement de l'urbanisation ne peut en conséquence pas être toléré ». ... « sont interdits, en dehors des exceptions prévues au chapitre V-3 suivant : 1- toute nouvelle construction et installation immobilière de quelque nature que ce soit,.... ».

En raison de la servitude liée au PPRI qui s'impose au PLU, le terrain de Mme OLIVEIRA n'est pas constructible et de ce fait le classement en zone N est justifié.

- ✚ Reg Obs N°23 Mme Claire LARREZ : Pour des raisons patrimoniales et culturelles, je demande le rattachement des parcelles 306, 32, 31, 424 de la rue Montcel à la zone N à la place de la zone UAa.

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles AO 31,32, 306 et 424 sont classées dans le PLU projeté en zone UAa . Comme le précise le tableau de synthèse du rapport de présentation page 111, les habitations sont autorisées dans le secteur UAa, le règlement du secteur UAa autorise, outre l'évolution des constructions existantes, le

remplacement de celles-ci par des nouvelles constructions édifiées selon des formes urbaines plus à même de s'intégrer dans le tissu urbain historique.

Etant donné, l'éventuelle richesse patrimoniale du sous-sol, le commissaire enquêteur recommande à la municipalité d'étudier avec attention cette proposition de classement en zone N des parcelles précédemment citées et a minima de réaliser un sondage du sous-sol avant tous travaux.

- ✚ Reg Obs N°24 Anonyme : « Si les contraintes du PLU sont justifiées, je souhaite qu'elles ne s'appliquent pas uniquement aux personnes qui déclarent des modifications ou constructions, mais également à toutes les modifications ou constructions non déclarées, dont la mairie n'est pas « officiellement au courant ».

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver cette remarque. Le PLU est justement là pour encadrer la réglementation.

- ✚ Reg Obs N°25 Mme GRAND-VACHER : Parcelle 102 rue du Clos Sermon.

Il manque un site internet. Mes remarques ne porteront donc que sur le règlement.

- Il manque l'AVAP /ZPPAUP qui protégeait le paysage, où se trouve la cohérence avec ce document, où se trouve la protection du paysage ?
- Comment a été réalisé le relevé des espaces naturels à protéger ? Pas à jour avec des erreurs.
- Seul mon terrain est impacté par des éléments naturels protégés. Qu'en est-il de la protection d'un cadre de vie verdoyant, seul un arbre est demandé pour 250m² dans le règlement de la zone article UG13...insuffisant.

J'aurais souhaité que les deux enquêtes PLU-AVAP soient conjointes pour que l'information soit globale

Réponse globale de la municipalité : « ...le renforcement de la protection patrimoniale – ZPPAUP en vigueur- est affirmé dans la future AVAP.. »... « *Le PLU est établi en cohérence avec l'AVAP dont l'enquête publique interviendra début 2016. Un des objectifs de la simultanéité des travaux était d'ailleurs de bien faire coïncider les limites de zones des documents ...* ».

Le repérage des haies «... est issu d'une étude spécifique réalisée par le PNR. Une vérification de l'existence des haies et de leur caractère stratégique est à effectuer sur le terrain par le PNR »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Certes une enquête unique portant sur le PLU et l'AVAP aurait sans doute permis de mieux appréhender la protection apportée au paysage. Rappelons que la ZPPAUP s'applique tant que l'AVAP n'a pas été approuvée par le conseil municipal et comme le précise la municipalité dans son mémoire en réponse, de la même manière le POS s'applique tant que le PLU n'est pas approuvé.

Le relevé des espaces naturels protégés semble nécessiter quelques mises à jour ; il serait souhaitable qu'elles soient établies préalablement à l'approbation du PLU.

- ✚ Reg Obs N°26 Mme GILARDEAU : souhaite que son terrain situé 36 rue Marceau bénéficie du même droit à construire dans le projet de PLU que celui du POS.

Réponse globale de la municipalité : « ...le classement intégral en UAb de parcelles ayant une façade sur la RD4 doit être discuté avec l'ABF dans le cadre de la cohérence AVAP/PLU ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le code de l'urbanisme privilégie le classement d'un terrain par unité foncière, c'est la raison pour laquelle l'ensemble du terrain de Madame GILARDEAU a été classé en UAb.

Le commissaire enquêteur est favorable à un assouplissement des règles de la zone UAb.

- ✚ Reg N°27 Mme Claire HOUBERT : Spécialement préoccupée par la question du respect de la loi SRU et les objectifs de construction. Aujourd'hui il n'y a aucun projet sur la zone située aux perruchets dans le prolongement du lotissement appelé « Montfleury ». Les Sablons d'Auvers est classée dans le projet de PLU en zone « inconstructible dans l'immédiat ». J'interprète cela comme une réelle volonté de ne pas construire, ne pas planifier de constructions à terme. Ce que je considère comme dommageable vis-à-vis de nos engagements en matière de logement locatif social.

Réponse de la municipalité : « Nous constatons que les remarques ou conseils émis par les différents intervenants qui évoquent cette zone sont contradictoires : ouvrir immédiatement à l'urbanisation, reclasser en zone agricole, conserver comme tel, c'est à dire urbanisation future, en apportant un peu de précision (réaliser une OAP) ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est logique que cet espace soit l'objet de controverses et d'interrogations, il s'agit d'un secteur d'une superficie de 5,88 hectares qui figurait dans le POS en zone NA2 pour un projet de lycée, qui a été abandonné. Cette zone se caractérise par une localisation en entrée de ville à l'interface entre les espaces ruraux ouverts et des espaces urbanisés (lotissements).

Le rapport de présentation précise que « le PLU maintient cette zone en 2AU, afin de conserver la possibilité d'une ouverture à l'urbanisation en cas de besoin. Actuellement, aucun projet particulier n'est pressenti à cet emplacement. »

Dans son avis le PNR précise que : «... la zone 2AU, bien que compatible avec le plan de Parc, est non réglementée et sans finalité précise, ce qui interroge sur sa pertinence ...» il conclut en émettant « un avis favorable sous réserve des compléments et corrections demandés à savoir : un renforcement du contenu des OAP relatives aux zones AU, ».

Dans son avis la Chambre d'agriculture interdépartementale d'IDF précise que « nous nous interrogeons sur l'opportunité de classer 5,88 ha de terres agricoles en zone 2AU au lieu dit « les Sablons d'Auvers », en sachant qu'actuellement aucun projet particulier n'est pressenti. En effet, nous souhaitons que les développements urbains programmés au delà de la durée du PLU conservent un zonage adéquat avec leur usage actuel. »

Dans son avis la CDPENAF émet un avis défavorable au motif qu'il n'y a aucun projet sur la zone 2AU, qu'il faut densifier sur la zone 1AU, ... ».

Dans son avis l'Etat, précise qu'il « pourrait émettre un avis favorable sur le projet de PLU lorsque les modifications suivantes lui auront été apportées :, définitions des orientations d'aménagements pour la création de logements dans la zone 2AU,.... »

Le commissaire enquêteur considère qu'en raison des contraintes environnementales (risques naturels, risques technologiques, zones humides...) qui pèsent sur une grande partie de la commune, de la nécessité de respecter les Lois SRU, Grenelle et ALUR, ce site constitue un potentiel urbanisable très intéressant et qu'il devrait faire l'objet d'une OAP comme le suggère l'Etat et la Région.

- ✚ **Reg Obs.N°28 M Harold SURGINE** : Concernant la parcelle 58, zone A , qui se trouve sur le Chemin des Camères Coulons (à côté des Bertholées), est ce qu'il est possible de le rendre constructible ?

Réponse de la municipalité : se reporter à la réponse Reg Obs N°1

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce terrain étant situé en zone A du projet de PLU et d'une surface réduite ne peut être classé en urbanisable.

6.1.2.2 Observations orales faites au cours des permanences

- ✚ **Obs orale N°1 M. CONTESSE** : souhaite connaître les nouvelles possibilités d'aménagement des combles qu'offre le règlement de la zone UG dans le PLU projeté.

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone UG du PLU projeté permet l'aménagement de combles ; en revanche le 18 et 20 bis de la rue Callé se situe à l'intérieur du périmètre de sécurité de l'usine de potabilisation des eaux de Méry sur Oise en zone bleue. Le porter à connaissance de l'Etat en date 8 octobre 2015 précise : « Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (périmètre bleu), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

L'autorisation d'aménagement de comble dans la zone UG relève de la municipalité dans le respect des règles ci-dessus.

- ✚ **Obs orale N°2 Monsieur BOCHARD** : souhaite savoir si son terrain rue Emile Boggio, parcelle AI N° 429 est constructible dans le projet de PLU.

Pas de réponse de la municipalité : se reporter à la réponse Reg Obs N°1

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle AI 429 étant inaccessible de la voie publique, même si elle se situe en zone UG, en l'état elle est inconstructible.

- ✚ **Obs orale N3 de Monsieur DUPUIS** : souhaite savoir si sa parcelle cadastrée X62 se situe en zone agricole dans le PLU projeté, si elle est constructible et si elle a une chance de le devenir rapidement.

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle X N°62 est inscrite dans le projet de PLU en zone N. le règlement précise que seuls sont admis :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions et installations autorisées.

Concernant l'éventualité d'un classement en zone AU (à urbaniser) le commissaire enquêteur pense qu'un classement en zone AU, dans les années à venir, est très peu probable

- ✚ **Obs orale N°4 M. LEFEBVRE** : souhaite savoir s'il peut diviser son terrain en deux lots pour le vendre et s'il est constructible dans le PLU projeté. (parcelle AI N° 926).

Pas de réponse de la municipalité

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle se situe dans le secteur UAb dans le PLU projeté, qui englobe le tissu urbain du village ancien, hors centre-bourg et qui correspond aux anciennes formes rurales du bâti. Il se développe autour de la « rue Haute ». Le Règlement projeté du secteur UAb a pour objectif la préservation du paysage urbain traditionnel et la mise en valeur du patrimoine. Les évolutions du tissu urbain sont limitées

quantitativement (gabarits, emprise au sol) et encadrées qualitativement (implantation, aspect des constructions) par le PLU, mais surtout par les servitudes du patrimoine.

Le règlement projeté précise page 9 article UA-2 : « Dans le secteur UAb sont admis sous conditions les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, uniquement s'il s'agit d'un changement de destination, ou d'une extension (de construction existante) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25m2.»

🚩 Obs orale N°5 Mme BAZIN : souhaite savoir si ses parcelles AE 1195 et 1197 sont constructibles dans le PLU projeté.

Pas de réponse de la municipalité : se reporter à la réponse Reg Obs N°1 Mme VENISE

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans le projet de PLU, la parcelle AE N°1195 est en zone UE , les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans le respect de la réglementation de la zone UE. En revanche, la parcelle AE N°1197 est en zone UAb et seules les extensions (de constructions existantes) d'emprise au sol inférieure ou égale à 25 m2 sont autorisées.

Le commissaire enquêteur est favorable à un assouplissement des règles de la zone UAb.

🚩 Obs orale N°6 M. LESSIEUR: considère que l'inscription sur le plan de zonage « éléments naturels protégés » n'est pas justifiée (parcelle cadastrée N°1)

Réponse de la municipalité : « le repérage des haies est issu d'une étude spécifique réalisée par le PNR. Une vérification de l'existence des haies et de leur caractère stratégique est à effectuer sur le terrain par le PNR ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage ce point de vue.

6.1.2.3 Courriers reçus ou remis au commissaire enquêteur durant l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur invite les auteurs de ces courriers à se reporter au mémoire en réponse de la Mairie, qui apporte des observations sur certains points soulevés.

🚩 Courrier N°1 M et Mme Richard FALLA : souhaite savoir si une division de son terrain situé 9 rue de la Chérielle est possible et si elle peut vendre 500 ou 600m2 au 14 rue des Meulières.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle AD 690 se situe entre le 9 rue de Chérielle et la rue des Meulières, elle est inscrite dans le secteur UAb du projet de PLU. Seule la partie donnant sur le 14 rue des Meulieres n'est pas inscrite en espace boisé classé. Le règlement du projet de PLU de la zone UAb permet la division de parcelle mais n'autorise pas la construction de nouvelle habitation. Au cours de la réunion du 10 décembre 2015, la municipalité a précisé que la parcelle était classée en zone NDa dans le POS et par conséquent la construction de nouvelle habitation n'était pas permise.

Le commissaire enquêteur regrette que la zone UAb ne puisse bénéficier d'un assouplissement des règles de construction.

- ✚ Courrier N°2 Mme Brigitte KAISER : Demande que le terrain qu'elle possède devienne constructible alors qu'elle pense qu'il est classé en zone rouge dans le PPRI.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle AE 651 de Mme Kaiser est inscrite en zone UG du projet de PLU. Concernant le PPRI 247 m2 sont classés en zone rouge et 656 m2 en zone bleue.

Dans la zone rouge du PPRI, toute nouvelle construction est interdite . En revanche dans la zone bleue les constructions sont possibles dans le respect des règles imposées par le PPRI et le règlement du projet de PLU.

- ✚ Courrier N°3 M Eric GOETTELMANN : Demande l'intégration dans le cadastre d'extension de bâtiments pour lesquels ils ont obtenu les permis de construire. Il s'interroge sur les raisons de la marge de recul maximal des constructions sur la zone UAa rue du Montcel.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces constructions bien qu'autorisées ne figurent pas au cadastre car aucune déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux n'a été déposée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

Concernant la marge de recul maximal, il est précisé à la page 111 du rapport de présentation « le secteur UAa Une prescription graphique est indiquée, rue de Montcel afin d'éviter une destruction du tissu lors de constructions neuves et maintenir une implantation proche de la voie. ».

- ✚ Courrier N°4 M et Mme BELLAIR : Demande l'intégration de la totalité des parcelles (AC N°345, AC N°341 et 342) dont ils sont propriétaires à la zone UGa dans le PLU projeté, alors qu'elles ne le sont qu'en partie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, rappelons que les parcelles citées ci-dessus sont classées en zone NDd dans le POS ; le règlement du secteur NDd précise qu'aucun type d'occupation ou d'utilisation du sol n'est admis à l'exception des équipements d'intérêt général, les coupes et abattages d'arbres et les reconstructions des bâtiments sinistrés.

Le rapport de présentation précise page 125 et 126 que : « *le secteur UGa correspond aux constructions ou groupes de constructions existantes situées en retrait du périmètre urbanisé global, soit sur les pentes du coteau, soit en bord d'Oise. Le Règlement du secteur UGa a pour objectif de limiter le développement de l'urbanisation sur ces espaces, afin de lutter contre l'étalement urbain, tout en prenant en compte les besoins des constructions existantes.* »

Le commissaire enquêteur considère que le classement d'une partie seulement des parcelles en zone UGa est justifié car il correspond à une régularisation d'une construction existante en cherchant à limiter les possibilités d'extension en zone naturelle.

- ✚ **Courrier N°5 Mme MAQUIN :** Demande l'intégration à la zone UGa de sa maison construite en 1966, située 18 rue des Ruelles aux ânes, alors qu'elle figure en zone N dans le projet de PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au cours de la réunion du 10 décembre 2015 avec la municipalité, il a été précisé au commissaire enquêteur que cette maison a été conservée en zone N, car elle est desservie par un chemin et non une rue et qu'il n'y a pas d'imperméabilisation possible en raison de problèmes de ruissellement. C'est la raison pour laquelle cette maison a été maintenue en zone N.

Le commissaire enquêteur comprend le point de vue de la municipalité.

- ✚ **Courrier N°6 M et Mme JEGOU-PERROT :** Demandent le classement en zone constructible de leur parcelle AH N° 440

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les parcelles situées en lisière d'urbanisation le long du chemin de la longue rue auraient pu faire l'objet d'un rattachement à la zone UG puisque moins contraint en terme de risque naturel . Ce choix n'a pas été retenu par la municipalité.

- ✚ **Courrier N°7 Mme Coralie GAUDEAUX :** Madame Gaudeaux déclare avoir obtenu un permis de construire sur un terrain de 1297 m2 cadastré AL 142. Celui-ci se trouve remis en question par le recours exercé par un voisin auprès du Tribunal Administratif de CERGY. Devant un possible risque

d'annulation de ce permis, cette personne s'est renseignée sur les futures règles d'urbanisme du PLU projeté. Elle a ainsi appris à lecture du « porter à connaissance préfectoral » que son terrain était désormais inclus dans le périmètre d'effets létaux significatifs liés à la proximité de l'usine de traitement des eaux de Méry sur Oise. Ce qui selon elle rendrait son terrain inconstructible. Elle s'interroge sur la légalité de la procédure d'Enquête Publique qui rendrait son terrain inconstructible alors que l'exploitant de l'usine envisage de réduire de moitié le stockage de produits dangereux avec pour effet de réduire notablement le périmètre de danger et de rendre son terrain constructible. Elle demande que les incertitudes de constructibilité de cette zone déjà urbanisée soient levées par les autorités compétentes.

Réponse de la Mairie : « Les servitudes évoquées –PPRI et périmètre légal de l'usine des eaux de Méry sur Oise- sont du ressort de l'Etat. Elles s'imposent dans leur totalité au PLU...La commune est informée d'une recherche de solutions entre les parties prenantes – SEDIF et Préfecture – qui sera mise en place en 2016. » cf Mémoire en réponse de la Mairie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans son avis l'Etat précise «... qu'à ce stade et compte tenu de l'évolution attendue, il n'est pas indispensable d'inscrire ces périmètres dans le PLU. ...il conviendrait d'ajouter pour chaque zone du règlement du PLU la mention de l'existence de ce risque technologique inhérent à la présence de l'usine de potabilisation des eaux à Méry-sur Oise et le fait que vous pourriez être amenée à refuser une demande d'autorisation d'urbanisme en application de l'article R111-2 du code l'urbanisme ».

Après avoir réinterrogé les services de l'Etat, la légalité de la procédure d'enquête publique n'est pas remise en cause. En effet, un PLU a une validité d'une dizaine d'années et le périmètre de risques devrait évoluer à court ou moyen terme.

Des solutions proposées par l'usine Véolia devraient être à l'essai en début d'année 2016, sur une période de 6 mois, ce qui pourrait conduire à terme à réduire ou supprimer le périmètre de sécurité. Mais seuls les services de l'Etat auront la compétence pour modifier ou lever cette servitude.

-  **Courrier N°8 Mme AUBRIL :** Demande si le PLU projeté leur permettra de procéder à une extension en hauteur de leur maison située sur la parcelle AI N°890.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La parcelle AI 890 est inscrite dans le secteur UG du projet de PLU. La zone UG permet une extension en hauteur, dans le respect du règlement de la zone UG et notamment dans la mesure où la hauteur maximale ne dépasse pas 6,50m à l'égout du toit.

-  **Courrier N°9 M Gilles de MONT-MARIN :** Demande une prise en compte plus précise par le PLU de la voie ferrée Pontoise-Creil , élément structurant qui traverse la ville sur 4 Km .

Il propose notamment :

- De prendre en compte les emprises de la SNCF et leurs contraintes
- De bien identifier, localiser les espaces naturels qui s'y rattachent D'utiliser les abords de cet axe pour mettre en valeur le patrimoine culturel et touristique.

Pas de réponse de la Mairie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La note de travail de M. de MONT-MARIN a été reprise en partie dans le diagnostic du rapport de présentation à la page 68 et 69. Elle comporte plusieurs propositions.

Le commissaire enquêteur recommande à la municipalité de les étudier , notamment celles relatives à la mise en valeur du patrimoine culturel et touristique par la mise en place de panneaux d'information dans le périmètre des deux gares sur la proximité des points d'intérêt culturel et de loisirs.

 Courrier N°10 M et Mme Patrick DUCLOS : cf Obs N°7 du registre

Commentaire du commissaire enquêteur :

Réponse déjà traitée à l'observation N°7 du registre

 Courrier N°11 Association Vivre dans la Vallée de l'Oise : Mme FIQUEMONT attire l'attention sur :

- Les axes de ruissellements et propose de compléter la connaissance de ces axes par des plans qui auraient été établis dans le passé, qui permettraient d'avoir une meilleure connaissance des risques et de prendre les mesures adéquates ;
- L'importance d'avoir un plan de coupe du terrain et du projet afin d'avoir un tracé visible de la ligne des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) du PPRI ;
- L'importance d'étudier des solutions pour réduire les conséquences en cas d'inondation de la station d'épuration ;
- Le développement d'accès transversaux, créer de nouveaux passages d'axe à axe et davantage encourager les circulations douces ;
- Les risques d'une densification excessive notamment en zone inondable ;
- Les risques de décisions arbitraires concernant l'interdiction des menuiseries « *présentant l'aspect et le grain plastique* »
- Le caractère exagéré de l'interdiction des lasures au profit de peinture pour entretenir les boiseries ;
- La dimension trop réduite voire l'interdiction dans certaines zones, des abris de jardins ;
- Modalités d'instruction des demandes de permis de construire liées aux périmètres de sécurité autour de l'usine Véolia de Méry-sur-Oise

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les trois premières remarques relèvent du PPRI et sortent du domaine de l'enquête.

Concernant le développement des axes transversaux et notamment des circulations douces le commissaire enquêteur partage totalement ce point de vue et estime que le projet de PLU aborde peu ce sujet, il protège les axes existants mais ne propose pas de nouveaux axes notamment Est-Ouest en zone urbanisée, ce qui aurait le mérite d'inciter les habitants à utiliser les modes actifs (vélo et marche).

La suppression du COS est réglementaire, la commune limite sensiblement les possibilités de construction à travers le règlement de PLU projeté et l'AVAP. Comme le fait remarquer l'Etat dans son avis, il s'agit plutôt du problème inverse : « *je vous invite à reconsidérer ces dispositions trop contraignantes du projet de PLU afin de permettre de manière équilibrée la mutation et la densification des bâtiments et des terrains identifiés comme 'non remarquables'* ».

Concernant l'éventualité de décisions arbitraires relatives aux « *menuiseries présentant l'aspect et le grain plastique* », le commissaire enquêteur partage cet avis et estime nécessaire que le règlement du PLU ne prête pas à interprétation. Quant à l'interdiction des lasures cette mesure relève d'une disposition de l'AVAP.

Concernant les abris de jardins, leur taille (inférieure ou égale à 5m² et d'une hauteur ne dépassant pas 2,5 m) apparaît correcte et apte à éviter toute dérive dans leur usage. En revanche le commissaire enquêteur estime que l'ensemble des zones, à l'exception des secteurs A et N, devrait bénéficier des mêmes dispositions. Ce qui n'est pas le cas du secteur UA.

Enfin concernant l'instruction des demandes de permis de construire liés au périmètre de sécurité autour de l'usine Véolia de Méry sur Oise, elles se feront en fonction de l'évolution du porté à connaissance de l'Etat .

✚ Courrier N°12 M. Daniel CAFFIN : cf observation N°20 du registre

✚ Courrier N°13 M. Michel REMBLIER : Demande que soit modifié le plan cadastral pour tenir compte des eaux de ruissellement et des résurgences . Il souhaite également que le tracé de la parcelle AK 342 soit conforme au plan du géomètre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Même si ces observations sont en marge de l'enquête publique, le commissaire enquêteur recommande de prendre en considération ces remarques.

✚ Courrier N°14 M FONSECA : Demande une modification du règlement de PLU lui permettant de continuer à exploiter un local commercial sur les parcelles section F N°122, 123 et 211 comme il le faisait jusqu'à présent

Commentaire du commissaire enquêteur :

Etant donné l'historique de ces parcelles (accord de la précédente municipalité) et l'évolution favorable apportée par M. FONSECA notamment en matière environnementale (ancienne casse automobile) et bien que ses parcelles soient situées en zone N mais à proximité immédiate de la zone UGd, je recommande à la municipalité d'étudier si une solution pourrait être trouvée pour maintenir l'activité professionnelle de M.FONSECA qui lui permettrait d'entreposer et de réparer du matériel médical.

- ✚ Courrier N°15 M. VAMPOUILLE : Après avoir fait des remarques d'ordre général sur les imprécisions ou l'excès de précisions du projet de PLU, l'auteur souligne que le versant écologique du PLU est insuffisant. Il regrette que la vision de conservation du patrimoine ne soit que rétrospective et non prospective. Il estime que le projet de PLU n'est pas conforme à la législation, au SDRIF ni à la charte du PNR en matière d'urbanisation et de logements sociaux. Il estime que le projet n'est pas non plus conforme à la loi de transition énergétique (non-respect de la prise en compte de l'exposition solaire dans les prescriptions d'urbanisme). Il estime en outre que le règlement de PLU est insuffisamment adapté aux différents types d'exploitations agricoles. Il regrette que le règlement d'urbanisme ne fasse pas de place aux principes d'eco-construction en matière d'exposition au bruit et d'isolation thermique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

On relève effectivement des imprécisions dans le dossier, tant au niveau de discordances entre le rapport de présentation et le règlement, qu'au sein du règlement lui-même qui peuvent être source d'erreurs d'interprétation. Ainsi à titre d'exemple le règlement de la zone UA manque de précision : dans le rapport de présentation il est précisé P115 à l'article 9 que l'emprise au sol est non réglementée pour les zones UA et UAa alors que dans le règlement à la page 13 Article UA-9 relatif à l'emprise au sol des constructions il est précisé : « *Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UA b : les extensions des constructions existantes sont limitées à 25m2...* » qui diffère encore de l'article UA-2 page 9 du règlement. Autre exemple de discordance entre le rapport de présentation et le règlement de la zone UG à l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : dans le règlement il est précisé un retrait minimum de $\frac{1}{2} H$ (une demi Hauteur) tandis que dans le rapport de présentation il s'agit d'un retrait minimum de H (une Hauteur).

Effectivement certaines prescriptions, comme celles relatives aux menuiseries page 15 du règlement « *les menuiseries présentant l'aspect et le grain du plastique sont interdites* » sont à la fois très détaillées mais pas assez précises pour ne pas engendrer diverses interprétations.

Concernant le versant écologique, le commissaire enquêteur estime qu'effectivement l'écomobilité est très peu développée dans le projet de PLU, y compris l'écoconstruction notamment le volet développement durable /énergie.

Concernant le respect de la Loi SRU le commissaire enquêteur partage l'avis de M. VAMPOUILLE. La commune d'Auvers compte aujourd'hui 7,06% de logements locatifs sociaux (LLS), elle est soumise à l'obligation d'atteindre le taux de 25% d'ici 2025. Au vu de l'inventaire au 1/01/14, la commune devra

réaliser 521 LLS. Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2026 de réaliser 300 logements dont 200 dans le tissu urbain existant, sans apporter de précisions sur leur localisation et 80 logements aidés seront réalisés dans la zone 1AU. Il en résulte que le nombre de logements prévus est inférieur aux obligations réglementaires et ne permettra pas d'atteindre 25% à l'échéance 2026 du PLU.

Concernant la conformité avec le SDRIF, le PLU doit permettre sur le territoire urbanisé de la commune à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Or, comme le précise l'Etat dans son avis, : « il n'est pas prouvé que le projet de PLU permette d'atteindre cet objectif de densification ...En effet les 100 logements prévus dans la zone 1AU ne peuvent être pris en compte dans le calcul de la densité du tissu urbain existant, car il s'agit d'une extension de l'urbanisation. En ce qui concerne la densité humaine, le raisonnement est identique.

Concernant la conformité avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin celle-ci est développée page 174 du rapport de présentation. Cependant, dans son avis le Parc émet un avis favorable avec réserves. Le commissaire enquêteur partage notamment celles concernant le renforcement du contenu des OAP relatives aux zones AU et une meilleure traduction de l'étude trame verte et bleue.

Concernant la vision figée du patrimoine urbain et de son avenir qu'offre le PLU, certes l'un des deux grands principes du projet est « Préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant » mais il ne faut pas oublier que Auvers est une ville historique et culturelle, connue dans le monde entier et que l'on se doit de préserver et mettre en valeur ce patrimoine. A cette fin, il convient que les constructions à venir soient en harmonie avec celles du passé tant en termes de gabarit, de matériaux que d'implantation.

Concernant le caractère contestable de certaines prescriptions, plusieurs concernent l'AVAP ; celles relevant du PLU correspondent à l'esprit de préservation choisi par la commune. En revanche le commissaire enquêteur attire l'attention sur toutes les prescriptions imprécises qui donnent libre cours à l'interprétation.

Concernant l'analyse faite sur la notion de développement durable, le commissaire enquêteur ne partage pas complètement le point de vue de M. VAMPOUILLE relatif aux matériaux de construction.

Concernant la conformité avec la loi de transition énergétique, le commissaire enquêteur estime qu'elle pourrait être davantage prise en compte dans le projet de PLU .

Concernant les prescriptions pour les arbres et les arbustes elles relèvent de l'AVAP.

Concernant l'adaptation du règlement au soutien de l'activité agricole, il serait effectivement souhaitable, comme le demande la Chambre d'Agriculture, tout d'abord de compléter le document en ajoutant un plan de circulation des engins agricoles et à l'article 10 de la zone A d'augmenter la hauteur des bâtiments agricoles sans dépasser 10 m (sous réserve d'un impact visuel acceptable) afin de permettre la réalisation de bâtiments adaptés.

Concernant la prise en compte du bruit, le PLU pourrait effectivement comporter un volet « recommandations » en matière de construction et d'isolation acoustique et thermique .

 Courrier N°16 M. BEQUET représentant 5 élus du groupes Vivre Auvers Ensemble

Estime anormal que l'enquête publique du PLU précède celle de l'AVAP en soulignant que le règlement de l'AVAP s'impose au PLU et non l'inverse

Estime que le projet de PLU ne respecte pas les textes législatifs en matière de densification et de création de logements en particulier pour les logements sociaux.

Le volet agricole du PLU lui semble insuffisant.

Il estime que le projet de PLU n'est pas compatible avec les normes supérieures : Loi ENE, LOI SRU, SDRIF pour ce dernier l'augmentation de 15 % de la densité humaine et de l'espace habitat ne lui apparaît pas respectée (construction de 26,5 à 30 logements par an à l'horizon 2030) les descriptions du projet de PLU lui paraissent incompatibles avec ces objectifs.

Concernant la compatibilité avec la loi SRU le projet de PLU ne lui apparaît pas compatible avec la création de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025

Concernant la compatibilité avec la loi ENE (Grenelle 2) il estime que la zone 2 AU n'a pas lieu d'être et devrait être libérée dès à présent à la construction.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Concernant l'ordre d'organisation des enquêtes publiques, après vérification auprès du service juridique de la Préfecture, la municipalité avait la possibilité d'organiser l'enquête PLU avant celle de l'AVAP ou de manière concomitante.

Concernant la compatibilité avec le SDRIF :

- le respect de la législation en matière de densification et de création de logement, a déjà fait l'objet d'une réponse à l'observation précédente (observation N°15). Les élus contestent également le mode de calcul retenu par la municipalité en matière de création de logements. La municipalité dans son mémoire en réponse s'est engagée à le vérifier. Concernant la demande des élus relative à la réelle capacité de la municipalité à créer 200 logements en zone urbanisée, le commissaire enquêteur partage ce point de vue et demande qu'une justification détaillée soit apportée sur chacune des zones afin de vérifier la compatibilité des chiffres annoncés avec le potentiel mutable et la réglementation en vigueur.

Comme l'a souligné l'Etat, les 100 logements prévus dans la zone 1AU ne peuvent être pris en compte dans le calcul de la densité du tissu urbain existant car il s'agit d'une extension de l'urbanisation. Le commissaire enquêteur partage donc l'avis de Monsieur BEQUET et considère que le projet de PLU n'est pas compatible en matière de politique d'habitat avec le SDRIF.

- Les élus du groupe Vivre Auvers Ensemble contestent le mode de calcul retenu par la commune sur la superficie de l'espace urbanisé au sens du SDRIF. Le calcul de la surface urbanisée au sens du SDRIF (fascicule 3 P 34) « orientations réglementaires » exclut effectivement un certain nombre

d'espaces comme les routes départementales, les voies ferrées, les gares , les parcs, etc). Dans le calcul de la page 169 certains espaces semblent ne pas avoir été enlevés comme par exemple la RD 27. Il conviendra donc de revoir ce calcul , ce qui pourrait avoir une incidence sur l'ensemble des chiffres annoncés dans le rapport de présentation.

Concernant la compatibilité avec la Loi SRU, pour respecter les objectifs de cette loi la commune devrait créer 521 logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, comme le précisent les intervenants, le rapport de présentation ne permet de connaître ni le nombre de logements locatifs sociaux qui seront réalisés ni les moyens mis en œuvre. Le commissaire enquêteur avait interrogé la commune à ce sujet dans le procès verbal, aucune réponse ne lui a été apportée.

Concernant la compatibilité avec la loi ENE, l'une des orientations est de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en luttant notamment contre l'étalement urbain. Le commissaire enquêteur partage l'avis du groupe Vivre Auvers Ensemble et considère que « stériliser » les terrains de la zone 2AU, inscrite dans le rapport de présentation p 146 comme « zone à *urbaniser à long terme* » sans qu'elle ne fasse l'objet d'un projet est contraire à l'esprit de la Loi ENE. Le commissaire enquêteur considère que ce secteur devrait être l'objet d'une OAP au même titre que la zone 1AU.

6.2. Réponses de la ville d'Auvers-sur-Oise aux avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), consultées et commentaires du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse la municipalité ne s'est exprimée que sur l'avis de l'autorité environnementale en précisant: «Les observations seront prises en compte et l'évaluation Environnementale complétée ».

6.2.1. Commentaire du C. E sur l'avis de l'Autorité Environnementale

Le commissaire enquêteur a noté la bonne prise en compte des remarques de l'autorité environnementale par la municipalité, notamment :

- S'agissant de l'articulation avec les planifications de rang supérieur : démontrer la prise en compte des défis du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, du SRCAE et du SRCE.
- S'agissant de l'état initial de l'environnement en particulier des risques naturels une définition de 5 zones du PPRI devrait être détaillée, une cartographie des risques industriels devrait permettre de localiser les ICPE dans le tissu urbain.

- S'agissant des perspectives d'évolution de l'environnement, l'évaluation environnementale devra être complétée ;
- S'agissant de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement et des mesures correctrices, réductrices et compensatoires, qui devra porter sur l'ensemble du territoire communal et sur l'ensemble des thématiques environnementales et non uniquement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ou à une densification, les mesures éviter-réduire-compenser devront être plus largement abordées.

6.2.2. Commentaire du C. E sur l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise

Le commissaire enquêteur approuve les remarques faites par la CDPENAF concernant :

- L'absence de projet sur la zone 2AU,
- Le problème que pose la contrainte de hauteur pour les bâtiments agricoles

En revanche, il considère qu'une densification importante de la zone 1AU, comme le demande la CDPENAF, ne semble pas souhaitable car ce secteur se situe en entrée de ville et il constitue une zone tampon entre le paysage agricole et l'espace urbanisé.

6.2.3. Commentaire du C. E sur l'avis de l'Etat

Le commissaire enquêteur considère que la prise en compte de l'ensemble des remarques de l'Etat est fondamentale. :

- démonstration que le document permet une augmentation de la densité de l'ordre de 15% du tissu urbain existant ;
- inscription des règles permettant d'augmenter le nombre de logements dans la zone 1AU ;
- définition des orientations d'aménagement pour la création de logements dans la zone 2AU
- reconsidération dans la zone dense des dispositions trop contraignantes applicables aux bâtiments et aux terrains identifiés comme « non remarquables » par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
- adoption en zone agricole A de dispositions réglementaires compatibles avec l'implantation des bâtiments indispensables à l'activité agricole.

6.2.4. Commentaire du C. E sur l'avis du Département

Le Commissaire enquêteur pense que les remarques du département devront être prises en compte en particulier la suppression des emplacements réservés N°19, N°21 et N°22.

6.2.5. Commentaire du C. E sur l'avis du Conseil Régional

Le Commissaire enquêteur partage l'avis de la Région concernant notamment :

- l'insuffisance des objectifs de densification, de création de logements ;
- l'imprécision en matière de création de logement social.
- La desserte de la zone des Perruchets , notamment en termes de circulation douce
- La continuité des trames verte et bleue
- Le manque de lisibilité de la stratégie communale

6.2.6. Commentaire du C. E sur l'avis de la Chambre d'Agriculture

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant :

- le calcul de l'extension urbaine et celui de la superficie de l'espace urbanisé, qui semble erroné parce qu'il devrait exclure du calcul certains espaces ;
- le classement en zone 2AU, au lieu-dit « les sablons d'Auvers » en sachant qu' « actuellement aucun projet particulier n'est pressenti à cet emplacement »;
- le retrait de l'emplacement réservé N°16 (création d'un parking) sur des terres cultivées ;
- un assouplissement du règlement de l'article 10 concernant la hauteur maximale des constructions (sous réserve d'un impact visuel acceptable) et de l'article 11 concernant l'obligation d'une toiture à deux pentes.

6.2.7. Commentaire du C. E sur l'avis de Parc Naturel Régional du Vexin (PNR)

Le commissaire enquêteur partage l'avis du PNR concernant notamment :

- le manque de précisions de l'OAP N°1
- l'absence de finalité précise de la zone 2AU, ce qui met un doute sur sa pertinence
- une meilleure traduction de l'étude trames verte et bleue dans le projet de PL

6.2.8. Commentaire du C. E sur l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Le commissaire enquêteur partage les interrogations de la CMA concernant :

- La capacité de la ville à concilier une diminution de l'obligation de déplacements motorisés en pérennisant une offre de commerces et de services de proximité avec le fait que la ville s'étire sur plusieurs kilomètres.

- la réalisation de locaux d'activités économiques, cette orientation semblant être abandonnée sur le secteur des Perruchets, ces locaux verront-ils le jour à moyen terme et quels types d'activité pourront s'implanter ?

Les avis des autres personnes consultées ne seront pas commentés car il s'agit soit majoritairement d'avis favorables, soit de remarques concernant des points techniques à prendre en compte.

VII. Discussion du commissaire enquêteur

7.1. Le dossier mis à l'enquête

- Le rapport de présentation, comme l'exprime l'avis de l'autorité environnementale, « ne répond pas à l'ensemble des exigences de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme ».

On constate des discordances entre le rapport de présentation et le règlement. A titre d'exemple le règlement de la zone UA manque de précision : dans le rapport de présentation il est précisé P115 à l'art 9 que l'emprise au sol est non réglementée pour les zone UA et UAa alors que dans le règlement à la page 13 Article UA-9 relatif à l'emprise au sol des constructions il est précisé : « Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UA b : les extensions des constructions existantes sont limitées à 25m2... ». Autre exemple de discordance entre le rapport de présentation et le règlement de la zone UG à l'article 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : dans le règlement il est précisé un retrait minimum de $\frac{1}{2}$ H (une demi Hauteur) tandis que dans le rapport de présentation il s'agit d'un retrait minimum de 1 H (une Hauteur).

Page 188 et 189 des erreurs de transcription dans le calcul de des pourcentages des zones urbaines ainsi la zone U représente 15,8% de la superficie totale de la commune au POS (et non 0,158%) et 16,5% au PLU (et non 0,165%), on retrouve la même erreur pour les zones à urbaniser.

- Le Règlement est d'une lecture assez complexe en raison d'une rédaction parfois imprécise, ainsi l'absence de précision de l'emprise au sol pour la zone UE risque de rendre difficile l'instruction des permis de construire, de la même façon les incohérences entre les articles UA2 et UA9 (cf réponse du commissaire enquêteur courrier N°15 M. Vampouille) relatives à l'emprise au sol des constructions, ou bien encore l'absence de règle pour les abris de jardins de la zone UA signifie-t-elle qu'ils sont interdits ou au contraire non encadrés ?
Le commissaire enquêteur signale également une erreur de frappe dans la zone 2AU qui à chaque article est intitulé 1AU.
- La numérotation des parcelles sur les plans de zonage initialement fournis était illisible et l'échelle sur un des plans était au 1/5000^{ème} contrairement aux deux autres qui étaient au 1/2000^{ème}.

Le plan de zonage fait apparaître des erreurs dans la numérotation des parcelles qui diffère de celle du cadastre, ainsi par exemple le 36 rue Marceau porte le numéro 43 et 41 alors que sur le plan cadastral il s'agit de la parcelle AE 1304. Le commissaire enquêteur a également relevé trois autres erreurs ne serait ce qu'entre le 20 rue Marceau et le 36 rue Marceau : les parcelles N° 74 et 75 du plan de zonage correspondent sur le plan cadastral au N° 1279, les parcelles N° 37, 38, et 9038 du plan de zonage correspondent sur le plan cadastral au N°1287, les parcelles N°23 et 22 du plan de zonage correspondent à la parcelle N°1285.

7.2. Le respect de la législation et des normes supra-communales

- Le projet de PLU ne semble pas permettre de respecter la loi SRU qui impose à la commune d'Auvers d'atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux en 2025. Rappelons qu'aujourd'hui ce taux est de 7% et qu'en conséquence 521 Logements Locatifs Sociaux devront être créés à l'horizon 2025. Or la commune prévoit à l'horizon du PLU la création d'environ 300 logements dont environ 200 indéfinis en densification du tissu urbain et 100 au sein de la zone AU dont 80 en LLS.

Le commissaire enquêteur considère que l'inscription d'une Orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 2AU permettrait de combler une partie du retard accumulé par la commune en matière de LLS.

- Le projet de PLU ne respecte pas parfaitement les orientations du SDRIF 2013. Tout d'abord le calcul de la surface urbanisée présente des oublis. En effet, le calcul de la surface urbanisée au sens du SDRIF (fascicule 3 page 34) « orientations réglementaires » exclut un certain nombre d'espaces comme les routes départementales, les voies ferrées, les gares, les parcs, etc). Dans le calcul de la page 169 certains espaces semblent ne pas avoir été enlevés comme par exemple la RD 27. Il conviendra donc de revoir ce calcul, ce qui pourrait modifier le chiffre de la surface urbanisée et par conséquent le calcul de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. D'autre part, comme l'a souligné l'Etat dans son avis, les 100 logements prévus dans la zone 1AU ne peuvent être pris en compte dans le calcul de la densité du tissu urbain existant car il s'agit d'une extension de l'urbanisation. Le projet de PLU ne démontre pas qu'il permet effectivement, comme le demande le SDRIF une augmentation de la densité de l'ordre de 15% du tissu urbain existant.

Le commissaire enquêteur considère que les dispositions du règlement des zones UA, et UG sont trop contraignantes et limitent sensiblement les possibilités de densification.

- Le projet de PLU n'apporte pas de justification de sa compatibilité avec le PDUIF notamment le défi 1 « construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs » et les défis 3 et 4 « redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ».

Aux questions posées au ce sujet par le commissaire enquêteur dans le procès verbal, la municipalité n'a pas répondu

- De la même manière, le projet de PLU annonce la compatibilité avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie sans aucune démonstration (cf P177 du rapport de présentation).

7.3. Acceptation sociale du projet

Les observations émises par le public consistaient surtout en demandes individuelles de classement de parcelle non urbanisable au POS en parcelle urbanisable dans le projet de PLU. La plupart de ces demandes ne peuvent être satisfaites.

Quelques interventions ont concerné des emplacements réservés (ER) dont la suppression est justifiée, soit parce qu'ils ne sont plus demandés par le destinataire à savoir le Département pour les ER N°19, 21 et 22, soit parce qu'ils paraissent peu appropriés voire injustifiés aux yeux du commissaire enquêteur comme le ER N°16 pour la création d'un parking sur des terres agricoles et le ER N°17 relatif à l'agrandissement de l'école des Aunaies.

7.4. Impact environnemental du projet

La stratégie mise en place par la municipalité est axée principalement sur la préservation du patrimoine bâti et des paysages, il en résulte de fait une préservation de l'environnement. Cependant, le commissaire enquêteur partage l'avis du PNR et celui de la Région concernant la traduction des trames verte et bleue. Il considère qu'au moins des recommandations auraient pu être inscrites dans le document, voire des prescriptions.

D'autre part, il considère que l'absence de prise de position sur la zone 2AU au lieu dit « les Sablons d'Auvers » est regrettable. En effet, ce secteur 2AU aurait du faire soit l'objet d'une OAP comme le demandent l'Etat et la Région, soit être classé en zone A comme le demande la Chambre d'Agriculture afin de ne pas gêner l'exploitation agricole de ces terres. Le commissaire enquêteur estime pour sa part que ce secteur aurait pu faire l'objet d'une OAP, ce qui aurait permis de réaliser des logements et ainsi de mieux répondre aux objectifs de la loi SRU.

7.5. Impact en matière de transports

Dans le cadre du nouveau programme d'aménagement de la zone 1AU dite des « Perruchets », la commune n'a pas cherché à favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en améliorant la piste cyclable qui selon les habitants serait actuellement peu praticable ou en créant des cheminements piétons facilitant l'accès aux gares.

D'autre part le rapport de présentation souligne des difficultés de circulation le long de la RD4 mais la municipalité ne fait pas de proposition pour améliorer cet état de fait. Des cheminements Est-Ouest auraient pu, par exemple, être étudiés.

7.6. Incidences économiques

Le projet de PLU limite la réduction des surfaces agricoles qui représentent 50% de la superficie communale, puisqu'entre le POS et le PLU il n'y a eu qu'une diminution de la superficie des terres agricoles d'environ 5%.

Le projet de PLU vise à préserver les espaces agricoles de l'urbanisation et du morcellement et à encourager les circuits courts entre producteurs et consommateurs; néanmoins, comme en témoigne l'avis de la Chambre d'Agriculture, certaines mesures ne favorisent pas l'activité agricole, projet de création d'un parking (ER N°16) sur un espace agricole, contrainte importante de hauteur pour les bâtiments même si une protection de l'environnement est assurée par l'inscription de l'ensemble de la commune dans le site PNR du Vexin et par la future AVAP.

A noter cependant que le projet de PLU à travers la protection du patrimoine bâti et du paysage permet de maintenir l'attrait touristique de la ville et de ce fait l'activité économique.

7.7. La protection du patrimoine

Le projet de PLU vise principalement à protéger le patrimoine bâti et les paysages au moyen d'une réglementation limitant très sensiblement la constructibilité. Les servitudes de l'AVAP viendront compléter cette protection.

Fait à L'Isle Adam, le 15 janvier 2016.

Françoise de MENTHON
Commissaire Enquêteur

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE PLU D'AUVERS-SUR-OISE

Après avoir étudié le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme d'Auvers-sur-Oise et au terme de l'enquête de 31 jours du 16 novembre 2015 au 16 décembre 2015 je considère que :

Concernant la procédure de l'enquête publique

- ✓ La commune d'Auvers-sur-Oise a mis en œuvre l'affichage selon la réglementation en vigueur.
- ✓ Le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public pendant les 31 jours de l'enquête,
- ✓ La publicité a été effectuée dans deux journaux locaux diffusés dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les huit premiers jours de l'enquête.
- ✓ Les modalités et l'affiche de l'enquête ont été diffusées sur le site Internet de la commune et dans le bulletin municipal.
- ✓ La publicité ainsi que l'affichage ont été vérifiés, avant et pendant l'enquête par le commissaire enquêteur.
- ✓ Le commissaire enquêteur, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, a remis au maître d'ouvrage le procès-verbal des observations le 19 décembre 2015 soit dans les huit 8 jours suivant la clôture. La commune a fait parvenir son mémoire en réponse le 30 décembre 2015, il apparaît donc que les règles de la procédure d'enquête ont été respectées.

Concernant le déroulement de l'enquête publique

Après étude du projet, visites du site, analyse des observations du public et après avoir procédé aux investigations nécessaires auprès de la Direction Départementale des Territoires, du Syndicat des Eaux d'Ile de France, de la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France, il ressort que :

- ✓ L'enquête s'est globalement déroulée dans de bonnes conditions
- ✓ Au cours des permanences le commissaire enquêteur a reçu la visite de **66 personnes, 28 observations écrites ont été déposées sur le registre, 16 courriers** ont été adressés ou remis au commissaire enquêteur. Les remarques ont essentiellement porté sur les emplacements réservés N°16, N°17 N°19, N°21 et N°22 sollicitant leur suppression ainsi que sur des demandes individuelles de constructibilité de parcelles. Des anciens élus ont notamment remis en cause le respect des lois SRU, DUFLOT, ENE et la compatibilité avec les documents supra-communaux.
- ✓ L'enquête publique n'a pas atteint totalement ses objectifs puisque les réponses apportées par la municipalité aux questions posées par les personnes publiques associées, les habitants et le commissaire enquêteur ont été rarement personnalisées, souvent déléguées à des tiers, parfois approximatives ou inexistantes.

Concernant le fond du projet :

Le PLU d'Auvers sur Oise a pour objectif de « préserver, revaloriser, conforter le patrimoine existant » et de « mettre en œuvre un développement adapté du territoire ». Le développement de l'offre de logements doit se faire par une densification de l'habitat (15%) tel qu'inscrit dans le SDRIF, document supra-communal. Le PLU doit également répondre aux exigences de création de logements sociaux définies par les lois SRU et DUFLOT. L'exercice est d'autant plus complexe que la commune est contrainte par un certain nombre de risques naturels notamment risques d'inondation, risques d'inondation par remontées de nappes, risques de mouvements de terrains liés à l'instabilité des fronts rocheux, risques d'effondrements liés aux cavités souterraines, et de servitudes et d'incertitude liées à l'usine de potabilisations des eaux de Méry-sur-Oise etc et qu'elle n'ouvre à l'urbanisation que la zone 1 AU d'une surface de 4,94 Ha. Rappelons qu'elle a accumulé un retard important en termes de logements sociaux (actuellement 7,06%).

- ✓ Le dossier d'enquête contient plusieurs discordances entre le rapport de présentation et le Règlement créant des confusions. Les erreurs de calcul de la surface urbanisée au sein du rapport de présentation sont susceptibles de modifier les objectifs de densification attendus par le SDRIF. Le Règlement contient également plusieurs incohérences telles que celles développées dans le corps du rapport. Des erreurs matérielles comme celles de numérotation de parcelle du plan de zonage complexifieront l'instruction des permis de construire.

- ✓ Concernant l'acceptabilité sociale du projet de PLU , à l'exception des élus, les observations émises par le public consistaient surtout en demandes individuelles.
- ✓ Concernant l'aspect économique du projet de PLU, j'estime qu'il aurait peu d'incidence économique que ce soit dans un sens favorable ou défavorable.
- ✓ L'incidence sur l'environnement est limitée puisque le projet de PLU ne prévoit pas d'extension urbaine. En effet, le développement de la commune et la création de nouveaux logements se feraient pour 2/3 au sein du tissu urbain existant et pour 1/3 sur le secteur 1AU dit des Perruchets, déjà inscrit au POS.
- ✓ Concernant le respect des normes supra-communale :
 - Le SDRIF :
Le volet extension urbaine du SDRIF est parfaitement respecté puisque la commune envisage une extension urbaine très inférieure à celle autorisée par le SDRIF :10% de l'espace urbanisé d'Auvers. Les espaces agricoles sont préservés mais le développement de l'activité n'est pas pour autant facilité par le règlement qui impose certaines règles trop strictes : implantation des bâtiments, hauteur.
En revanche le projet de PLU ne respecte que partiellement le SDRIF avec des calculs approximatifs voire erronés de la surface urbanisée au sein du rapport de présentation susceptibles de modifier les objectifs de densification attendus par le SDRIF (15% supplémentaire dans le tissu urbain) ; or le projet inclut les 100 logements prévus dans la zone 1AU alors qu'ils ne seront pas dans le tissu urbain existant.
De plus, le règlement du projet de PLU dans le tissu urbain des zones UA, UE, UG de par son caractère trop contraignant et son manque de clarté risque de ne pas permettre d'atteindre les objectifs annoncés.
 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (PDUIF): la compatibilité avec le PDUIF n'est pas démontrée et aucune mesure de déplacements alternatifs au transport en automobile n'est proposée notamment en modes actifs (vélo et marche) .
 - Le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE): de la même manière la prise en compte du SRCAE n'est que « *très succinctement évoquée* » (cf avis de l'Autorité Environnementale page 5) .
- ✓ Concernant le respect de la Loi SRU et DUFLOT : L'article 55 de la Loi SRU exige que le taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) soit de 25% en 2025, ce qui suppose la création de 521 LLS sur Auvers. Or, le projet de PLU propose la réalisation de seulement 300 logements sans préciser le nombre de LLS ; seul au sein de la zone 1AU est spécifié le nombre de LLS (80). De ce point de vue, je considère qu'étant donné les contraintes diverses et le retard accumulé par la Mairie en matière de LLS, la zone 2AU doit à minima faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Compte tenu de l'imprécision du dossier présenté à l'enquête publique ;

Compte tenu des observations figurant dans le corps du rapport ci-joint et leur analyse ;

Compte tenu de la réponse évasive du Maitre d'ouvrage au sujet des emplacements réservés N°16, N°17 N°19, N°21 et N°22 qui n'ont pas lieu d'être où que j'estime non justifiés ;

Compte tenu des réponses parfois évasives ou souvent déléguées à des tiers, apportées par la maitre d'ouvrage aux observations émises par le public, et par les personnes publiques associées ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur et que, de ce fait, il n'a pas été possible de clarifier certains points et de connaître la position de la commune comme par exemple la possibilité d'une OAP sur la zone 2AU;

Compte tenu que j'estime insuffisante la compatibilité du projet de PLU avec la la législation et les normes supra-communales ;

J'EMETS un AVIS DEFAVORABLE

au projet de **PLU** de la commune **d'AUVERS-SUR-OISE**

Fait à L'Isle Adam, le 15 janvier 2016.

Françoise de MENTHON
Commissaire Enquêteur