



Ville
d'Auvers-sur-Oise
95430

Cabinet du Maire
Tél : 01 30 36 60 81
IM/SWP/2015

Auvers-sur-Oise,

Vendredi 25 Décembre 2015

Mme De Menthon
351 Parc de Cassan
95290 Isle Adam

Madame De Menthon,

Vous m'avez transmis en main-propre le 19 décembre 2015 le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique que vous avez conduite, relative à l'élaboration du P.L.U de la commune d'Auvers-sur-Oise.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme " le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles."

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations de la commune relatives à cette enquête publique.

Observations relatives aux remarques précises **émises à l'enquête publique**

DEMANDE DE CLASSEMENT URBANISABLE DE PARCELLES NON URBANISABLES AU POS

La majorité des demandes de classement en zone urbanisable de parcelles non urbanisable 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 la 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.

CONTESTATION DU NOUVEAU CLASSEMENT UAb (en liaison avec l'AVAP)

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.

En revanche, 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.

DEMANDE D'UNE REGLEMENTATION PLUS PROTECTRICE (moins de densité, plus d'espaces naturels)

La réglementation du PLU est équilibrée. De nombreuses protections – matériaux, techniques constructives – apparaîtront dans la future AVAP car elles ne sont pas réglementables par le PLU.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE AGRICOLE

Perspectives possibles en discussion avec l'ABF.

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.

CONTESTATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

CONTESTATION DE SERVITUDES

Les servitudes évoquées – PPRi et périmètre légal de l'usine des eaux de Méry sur Oise – sont du ressort de l'État. Elles s'imposent dans leur totalité au PLU.

Dans le second cas, elle est apparue le 8 octobre 2015 – l'arrêt de projet ayant été voté fin juin 2015 –. On observera que l'avis de l'Autorité Environnementale mis en ligne le 1^{er} octobre 2015 en ignore la portée et les conséquences.

La commune est informée d'une recherche de solutions entre les parties prenantes – SEDIF et Préfecture – qui sera mise en place en 2016.

Les conséquences quantitatives du maintien du périmètre et des règles actuelles seront développées au RP. Il s'agira notamment du calcul de l'impact de cette servitude sur le calcul du potentiel de densification des espaces urbanisés, après neutralisation du périmètre légal.

Observations relatives aux remarques générales émises à l'enquête publique ou par les Personnes Publiques

- **Avis de l'Autorité Environnementale** : les observations seront prises en compte et l'Évaluation Environnementale complétée.

- **SDRIF et calcul de la densification** : les calculs sont développés au rapport de présentation, notamment p. 167 et 168. Ils seront vérifiés et, si nécessaire, corrigés, affinés, développés.

Insistons sur le fait que la zone UG du PLU dispose d'un règlement nettement plus souple que celui des secteurs équivalents au POS. La suppression de la taille minimum de parcelle ainsi que la possibilité de construire sur une limite constituent des éléments permettant la densification du secteur...qui doit cependant être maîtrisée car l'espace est, originellement, une prairie humide.

L'Autorité Environnementale se montre réticente à la densification de cette ancienne zone humide probable.

- **Secteur 1AU** : la zone 1AU des Perruchets reste urbanisable de façon dense -35 logements à l'hectare sur les parties dévolues à l'habitat.

L'approche environnementale a été affinée :

- En matière de paysage et d'impact en entrée d'agglomération – cf. rapport de présentation p.141 et 142 –.
- En matière de maîtrise du ruissellement grâce à l'étude réalisée par le SIAVOS.

Elle a donné lieu à des prescriptions réglementaires (pas à des recommandations) – voir comparaison de la réglementation avant-après au rapport de présentation p.143 et suivantes –.

Cette excellente prise en compte a d'ailleurs été relevée par l'Autorité Environnementale dans son avis.

- **Secteur 2AU** : 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).

- **Énergie** : la future AVAP développera un chapitre sur les prescriptions relatives aux économies d'énergie dans le bâti patrimonial. Celui-ci est, par ailleurs, naturellement adapté aux conditions climatiques locales.

Pour le reste du bâti, le règlement ne proscrit aucune technique.

Les travaux le plus efficaces restent l'isolation; par l'intérieur, ils ne relèvent pas du code de l'urbanisme et de sa réglementation.

- **Réglementation des bâtiments agricoles** :

Hauteur et formes du bâti : perspectives d'évolution à débattre, notamment avec ABF, en rapport prioritairement aux besoins des exploitants ayant leur siège sur la commune.

Extension de la constructibilité en zone patrimoniale : Perspectives possibles en discussion avec l'ABF.

- **Mise à jour du cadastre** : Les services fiscaux seront sollicités.

Dans l'attente, veuillez croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Isabelle Mézières
Maire d'Auvers-sur-Oise

