

COMMUNE DE VAUREAL
RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
A LA REVISION DU POS ET L'ELABORATION DE 3 POS PARTIELS

Rapport de Monsieur LEBARD Jean, Commissaire-Enquêteur à VAUREAL (Ordonnance du Tribunal Administratif de VERSAILLES du 21 Octobre 1993 et Arrêté Municipal du 10 Octobre 1993) pour la révision du Plan d'Occupation des Sols et pour des Plans d'Occupations des Sols Partiels (au nombre de 3).

Abréviations utilisées : C.E = Commissaire-Enquêteur.
 R.= Registre d'enquête
 P.O.S = Plans d'Occupations des Sols.

Le C.E soussigné atteste que l'enquête a eu lieu du 2 Décembre 1993 au 8 Janvier 1994 à la Mairie de VAUREAL, normalement et conformément à la réglementation en vigueur (il convient de noter toutefois les horaires spécifiques de la Mairie de VAUREAL).

Le C.E. a reçu une quarantaine de visites. 34 observations sont consignées sur le R., un plan y est annexé, ainsi que plusieurs pièces remises par Monsieur CHRESTIAN, une lettre du C.E à Monsieur BISCHOFF et une lettre de Monsieur B. PHILIPPE.

Le présent rapport comprendra deux parties:

1) - l'examen des observations du R. et des pièces annexées et la prise en compte des conversations lors des permanences; cette partie sera elle-même divisée en deux rubriques:

- 1 - 1 questions ayant un caractère plutôt individuel.
- 1 - 2 questions ayant un caractère plutôt général.

2) 2 - 1 : essai de synthèse
 2 - 2 : conclusions du C.E.

1 - 1 questions ayant un caractère plutôt individuel:

Mr VEILLON (photocopie de plan annexé au rapport) : la demande de l'intéressé est une modification de détail, très peu importante et sans incidence sur les principes du P.O.S.

Avis du C.E: Favorable.

Monsieur CHRESTIAN: cette intervention, très longue, revêt souvent un caractère polémique qui ne concerne pas le C.E. Quelques assertions sont erronées: ex : les plans ont bien des échelles (mais dans un cas, ce n'est pas la bonne). De même, dire que le POS est complètement obscur et d'une imprécision totale, me semble inexact. La présence permanente d'un spécialiste des problèmes d'urbanisme est irréaliste. Les POS sont au contraire bien explicites quand on prend connaissance des rapports de présentation et des règlements.

Deux visiteurs ont également déclaré "ne pas vouloir perdre plusieurs heures à consulter ces documents". Or, un POS ne peut être quelque chose de très simple et toute personne désireuse de se faire une opinion générale sérieuse doit y consacrer un temps assez important. Peu de questions ont été d'ailleurs posées au C.E sur la signification des sigles, ce qui laisse supposer que certaines personnes étaient informées et que d'autres venaient dans un but différent. L'affirmation de Monsieur CHRESTIAN selon laquelle les élus locaux "ont utilisé des stratagèmes pour empêcher les habitants de s'opposer à ce POS", semble tout à fait inexacte au C.E. D'autres points soulevés par Monsieur CHRESTIAN seront examinés au 1 - 2.

Intervention de Monsieur PHILIPPE B: (P.22 du Registre) lettre annexée au R.

L'intéressé demande une libéralisation sur plusieurs points (surface constructible, contraintes architecturales...). Il semble bien que le POS soit tout à fait normal sur ces points.

Avis du C.E : Réservé.

Intervention de Monsieur LOURDEZ P: (p.23 et 24 du R.)

Les arguments avancés semblent logiques.

Position du CE: sans objection.

Intervention de Monsieur COUCAUD : (p.36 du R.)

Les documents que possède le C.E ne sont pas assez précis pour donner tous les éléments d'appréciation, mais il semble possible, au prix d'une modification de détail de limite de zonage de donner (au moins partiellement) satisfaction à l'intéressé.

Position du CE: pas d'objection, affaire à réexaminer.

1 - 2 questions ayant un caractère plus général ou souvent évoquées

Plusieurs "thèmes" reviennent fréquemment sur le R. ou dans les conversations lors des permanences ou dans les documents annexés au R. Ces "thèmes" semblent au CE au nombre de 4.

1er thème: Forme de l'enquête (publicité et durée).

L'affirmation selon laquelle la publicité a été insuffisante, concerne des documents internes à la Commune (Bulletin Municipal, lettre d'avis...) et non mentionnés par la loi. La publicité légale a bien été respectée. De même les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête ont été critiquées (incluant la période des fêtes). Or, on peut remarquer que la date d'ouverture a eu lieu suffisamment tôt et la date de clôture suffisamment longtemps après les fêtes pour que la population puisse s'exprimer normalement. Il ne faudrait pas que "démocratie participative" signifie impossibilité de conduire une procédure. Il se trouvera toujours des personnes qui prendront une raison ou une autre pour différer une solution.

Avis du CE: La publicité est légale; quelques habitants se sont plaints de ne pas avoir reçu le bulletin municipal en temps utile.

2ème thème: (très important et très souvent exprimé)

Hostilité vis à vis des immeubles collectifs mentionnés en zone NA (I NA en particulier). Cette hostilité se manifeste aussi dans une pétition qui figure parmi les pièces remises par Monsieur CHRESTIAN et qui comprend plus de 150 personnes. Cette hostilité ne peut être ignorée. Pour éviter des répétitions voir plus loin la rubrique 2-1 "Synthèse".

Position du C.E: il semble que cette question ne se pose pas vraiment - voir conclusion.

Remarque: le règlement des zones NA spécifie bien (p.28) : cette zone peut être urbanisée... et rendue publique avant toute opération.

3ème Thème: (important souvent exprimé).

Attachement à la promenade piétonnière rue de Caix de Saint Aymour et son prolongement. Cette promenade est très fréquentée par les habitants du Village de VAUREAL, par des personnes de la Ville Nouvelle et même par d'autres. Il est certain que cette promenade n'est pas facilement compatible avec l'aménagement et le prolongement de la rue Caix de Saint Aymour, élément important de la voirie municipale. Mais une solution doit être recherchée pour concilier des points de vue initialement contraires.

4ème thème: (assez important, exprimé surtout dans des conversations lors de permanences). Il concerne l'aménagement en bordure de l'Oise et revêt 2 aspects :

a) - Une bande assez importante le long de la rivière est en zone ND. Un certain nombre de personnes seraient favorables à un classement moins contraignant avec possibilité de construire moyennant des conditions assez rigoureuses (COS faible, protection contre la montée des eaux, contraintes architecturales...) Position du CE : pas d'objection; Raisons : il n'est pas très sain de classer en ND un espace où il y a déjà d'assez nombreuses constructions, et la possibilité d'agrandissement de constructions déjà existantes est un élément assez peu satisfaisant (même si des normes de limitation sont fixées).

Remarque: les dispositions actuelles résultent de documents d'urbanisme plus généraux. S'il en était bien ainsi, rien n'est possible légalement sans une modification de ces documents.

b) - L'autre aspect concerne non seulement la zone ND, mais dans une certaine mesure une partie des zones UA, UB, UC (partie la plus proche de l'Oise). Dans cet espace, beaucoup d'irrégularités peuvent être constatées : constructions illégales, stationnement prolongé de caravanes...). Plusieurs personnes souhaiteraient une application plus rigoureuse des dispositions.

Avis du CE sur ce dernier point : FAVORABLE.

Remarque: des actions en justice sont en cours.

2 - 1 Synthèse :

La plupart des intervenants (que ce soit au R.ou aux permanences) sont attachés au caractère de "village" du "vieux VAUREAL", à son aspect (partiellement) rural. Cette impression est due à de nombreux facteurs: habitat individuel largement dominant, assez souvent ancien, de densité moyenne à faible, espaces verts, parcs, jardins, présence d'une grande rivière, de la base de loisirs sur la rive opposée, relief... Le projet proposé traduit déjà de façon perceptible la préoccupation de conserver ce cadre mais insuffisamment du point de vue de beaucoup. Il est impossible de connaître leur proportion par rapport à la population totale, car dans ce genre d'enquête ce sont surtout les "opposants" qui se manifestent et probablement pas tous. D'ailleurs des personnes extérieures au "Village" peuvent aussi être intéressées (moins directement). Beaucoup d'intervenants pensent qu'il faut être très modéré à propos de l'accroissement de population. Ils invoquent plusieurs raisons sérieuses, parfois étayées de documents techniques solides: nécessité de préserver le cadre de vie (qui contient des monuments historiques), voirie peu adaptée et difficilement adaptable à une augmentation notable de trafic, solidité des sols avec dans la roche sous-jacente des caves et des carrières (voir rapport de la société SOLS-ESSAIS-ETUDES), finances communales... La présence très proche d'une Ville-Nouvelle (dont une partie sur le territoire même de la Commune de VAUREAL) très importante, permet la construction sur une grande échelle de logements collectifs et d'équipements urbains. Il est donc possible de ne toucher que peu au "Village". Remarque : l'augmentation du COS des zones UA, UB, UC qui favoriserait l'augmentation de population (sans l'imposer) n'est jamais mentionné de manière défavorable. On peut voir plusieurs raisons à cela.

2 - 2 : Conclusions du C.E. :

Emets un AVIS FAVORABLE à l'approbation du POS, car considère qu'il contient des éléments judicieux (nous sommes en secteur urbanisé), mais cet avis favorable est subordonné aux réserves suivantes:

- 1) - dans le secteur I de la zone NA, constructions à caractère individuel, respectant une hauteur comparable à celle du bâti existant dans le village.
- 2) - conservation de la promenade piétonnière de la rue de Caix-de-St Aymour avec au minimum 50 % à conserver. Ceci est pour le C.E. une condition de défense de l'environnement.
- 3) - En outre je souhaite, sans que ces souhaits aient une valeur de réserve, que soient réexaminés les cas de : Mrs VEILLON, LOURDEZ et COUCAUD.

Le 5 février 1994

