

Rapport relatif à l'enquête publique unique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme, le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales et le projet de Périmètre Délimité des Abords modifiés du menhir de Jouy-le-Moutier sur la commune de Vauréal - Dossier n°E1700009/95 -

Département du Val d'Oise

Commune de VAUREAL

Enquête publique unique ayant pour objet : la révision du Plan Local d'Urbanisme, le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales, le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier et le projet de proposition de périmètre des abords modifiés.



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 24 mars 2017 au 25 avril 2017 inclus

Claude ANDRY – Commissaire Enquêteur

Le présent rapport comprend 2 documents



RAPPORT du COMMISSAIRE QUI ANALYSE ET RESUME L'ENQUÊTE

- **PRESENTATION DE L'ENQUÊTE**
- **DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**
- **OBSERVATIONS RECUES PENDANT L'A DUREE DE L'ENQUÊTE**
- **REPONSES AUX OBSERVATIONS RECUES DURANT L'ENQUÊTE**
- **CONTRE PROPOSITION DU MAÎTRE D'OUVRAGE**
- **ANNEXES**



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation afin d'éviter qu'un document ne s'égare.



SOMMAIRE

COMMUNE DE VAUREAL	1
1 PRESENTATION DE L'ENQUETE UNIQUE - GENERALITES	9
1.1 Objet de l'enquête unique	9
1.2 Projet de révision du PLU	9
1.3 Projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales	10
1.4 Projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier	10
1.5 Projet de proposition de périmètres délimités des abords modifiés	10
1.6 Le PADD de Vauréal	11
1.7 Environnement juridique et administratif	12
1.7.1 Les documents supra communaux	12
1.7.2 Le contexte de l'élaboration des projets	12
1.7.3 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	14
1.8 Désignation du commissaire enquêteur	15
1.9 Modalités d'organisation de l'enquête unique	15
2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	16
2.1 Examen du dossier	16
2.1.1 Composition du dossier	16
2.1.2 Documents complémentaires insérés dans le dossier mis à l'enquête	17
2.1.3 Documents complémentaires demandés par le commissaire	18
2.2 Entretien avec les services de la ville de Vauréal	18
2.2.1 Rencontres avec le service urbanisme de la ville de Vauréal	18
2.2.2 Rencontre préalable à l'enquête avec Madame le Maire	18
2.3 Visite de la ville	19
2.3.1 Visite initiale du 22 mars 2017	19
2.3.2 Visites complémentaires les 18 - 25 avril et 5 mai 2017	19

2.4	Publicité de l'enquête	19
2.4.1	Publicité légale	19
2.4.2	Les autres formes de publicité	20
2.5	Organisation du registre dématérialisé	20
2.6	Déroulement des permanences	20
2.6.1	Climat social durant l'enquête	20
2.7	Prolongation de l'enquête	20
2.7.1	Prolongation de l'enquête	20
2.8	Formalités de fin d'enquête	20
2.8.1	Recueil des quatre registres papiers	20
2.8.2	Recueil des observations lors des permanences	20
2.8.3	Communications des observations et courriers – Elaboration des thèmes	21
2.8.4	Mémoire en réponse	21
3	EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
3.1	Les observations recueillies lors des permanences	21
3.2	Les observations recueillies sur le registre papier	27
3.2.1	Registres n°1 et 2 du « PLU »	27
3.2.2	Registre n°3 « PDA »	32
3.2.3	Registre n°4 « Zonage Assainissement des Eaux Pluviales »	32
3.3	Les observations recueillies sur le registre dématérialisé (électronique)	32
3.4	Les courriers reçus	36
3.5	Avis et position du commissaire enquêteur sur les différents thèmes	42
3.5.1	<i>Thème T1 : L'Urbanisation de la zone UBb et la Protection des lisières de forêt</i>	42
3.5.1.1	Synthèse des observations recueillies	42
3.5.1.2	Avis et commentaires de la municipalité	42
3.5.1.3	Avis du commissaire enquêteur	43
3.5.2	<i>Thème n°2 : Biodiversité</i>	44
3.5.2.1	Synthèse des observations recueillies	44
3.5.2.2	Avis et commentaires de la municipalité	44
3.5.2.3	Avis du commissaire enquêteur	44
3.5.3	<i>Thème n°3 : La Réhabilitation des anciens corps de fermes pour la création de logements</i>	44
3.5.3.1	Synthèse des observations recueillies	44
3.5.3.2	Avis et commentaires de la municipalité	44
3.5.3.3	Avis du commissaire enquêteur	44
3.5.4	<i>Thème n°4 : Non respect des avis délivrés lors des précédentes enquêtes publiques (SCoT, modification et révision du PLU)</i>	45
3.5.4.1	Synthèse des observations recueillies	45

3.5.4.2	Avis et commentaires de la municipalité	45
3.5.4.3	Avis du commissaire enquêteur	45
3.5.5	Thème n°5 : <i>Maintien de l'emplacement réservé n°5 (PLU en vigueur)</i>	45
3.5.5.1	Synthèse des observations recueillies	45
3.5.5.2	Avis et commentaires de la municipalité	45
3.5.5.3	Avis du commissaire enquêteur	46
3.5.6	Thème n°6 : <i>Périmètre PDA autour des monuments historiques</i>	46
3.5.6.1	Synthèse des observations recueillies	46
3.5.6.2	Avis et commentaires de la municipalité	46
3.5.6.3	Avis du commissaire enquêteur	46
3.5.7	Thème n°7 : <i>Zonage A</i>	46
3.5.7.1	Synthèse des observations recueillies	46
3.5.7.2	Avis et commentaires de la municipalité	47
3.5.7.3	Avis du commissaire enquêteur	47
3.5.8	Thème n°8 : <i>Le règlement</i>	47
3.5.8.1	Synthèse des observations recueillies	47
3.5.8.2	Avis et commentaires de la municipalité	47
3.5.8.3	Avis du commissaire enquêteur	47
3.5.9	Thème n°9 : <i>Le Stationnement</i>	47
3.5.9.1	Synthèse des observations recueillies	47
3.5.9.2	Avis et commentaires de la municipalité	47
3.5.9.3	Avis du commissaire enquêteur	47
3.5.10	Thème n°10 : <i>La Circulation douce et les pistes cyclables</i>	48
3.5.10.1	Synthèse des observations recueillies	48
3.5.10.2	Avis et commentaires de la municipalité	48
3.5.10.3	Avis du commissaire enquêteur	48
3.5.11	Thème n°11 : <i>La Concertation préalable</i>	48
3.5.11.1	Synthèse des observations recueillies	48
3.5.11.2	Avis et commentaires de la municipalité	48
3.5.11.3	Avis du commissaire enquêteur	48
3.5.12	Thème n°12 : <i>Le futur Forum</i>	48
3.5.12.1	Synthèse des observations recueillies	48
3.5.12.2	Avis et commentaires de la municipalité	49
3.5.12.3	Avis du commissaire enquêteur	49
3.5.13	Thème n°13 : <i>La Densification urbaine</i>	49
3.5.13.1	Synthèse des observations recueillies	49
3.5.13.2	Avis et commentaires de la municipalité	49
3.5.13.3	Avis du commissaire enquêteur	49
3.5.14	Thème n°14 : <i>Les Nuisances dues au bruit</i>	50
3.5.14.1	Synthèse des observations recueillies	50
3.5.14.2	Avis et commentaires de la municipalité	50
3.5.14.3	Avis du commissaire enquêteur	50
3.5.15	Thème n°15 : <i>Demande de Création d'une ZNIEFF</i>	50
3.5.15.1	Synthèse des observations recueillies	50
3.5.15.2	Avis et commentaires de la municipalité	50
3.5.15.3	Avis du commissaire enquêteur	50
4	APPRECIATION DU PROJET P.L.U	51
4.1	Préambule	51
4.2	Cadre général – Présentation de la commune de Vauréal	51

4.3 Bilan de l'analyse	53
4.3.1 Concernant la morphologie urbaine	53
4.3.2 Concernant la population vauréalienne	54
4.3.3 Concernant l'habitat	55
4.3.4 Concernant l'activité économique	56
4.3.5 Concernant les déplacements et les transports	56
4.3.6 Concernant les équipements	58
4.3.7 Concernant les contraintes	60
4.3.8 Concernant les risques	62
4.3.9 Concernant les enjeux environnementaux	63
4.3.10 Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	63
4.4 Le projet de P.L.U élaboré	64
4.5 Thèmes ressortant de l'analyse des observations – Synthèse et Bilan	65
4.6 Consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)	66
4.6.1 L'avis de Réseau de transport d'électricité (Rte)	66
4.6.2 L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)	66
4.6.3 L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCID Val d'Oise)	66
4.6.4 L'avis de la ville de Jouy-le-Moutier	66
4.6.5 L'avis du Ministère de la Défense	67
4.6.6 L'avis du Conseil régional d'Ile-de-France	67
4.6.7 L'avis du Conseil départemental du Val d'Oise	67
4.6.8 L'avis de la Chambre d'agriculture interdépartementale Ile-de-France	67
4.6.9 L'avis de l'Etat (DDT 95 – SAFE)	67
4.6.10 L'avis de l'Etat (DDT 95 - SUAD)	67
4.6.11 L'avis de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)	68
4.6.12 L'avis de la Ville de Cergy	68
4.7 Evaluation du projet de P.L.U	68
4.7.1 Synthèse du projet	68
4.7.2 Appréciation du projet	68
4.7.2.1 Le critère d'équilibre	69
4.7.2.2 Le critère de cohérence	72
4.7.2.3 Le critère de réalisme	73
4.7.2.4 La légalité du projet de P.L.U	74
4.7.3 La lisibilité du P.L.U	74
4.8 Evaluation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales	74
4.9 Evaluation du projet de suppression du débord lié au menhir de Jouy-le-Moutier	75
4.10 Evaluation du projet de Périmètre Délimité des Abords (P.D.A)	75
5 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE	75

5.1	Communication des observations et de la synthèse au M.O	75
6	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)	77
6.1	Avis du commissaire enquêteur	77
6.2	Conclusions motivées du commissaire enquêteur	77
6.2.1	Recommandations	78
6.2.2	Réserves	79
7	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	80
7.1	Avis du commissaire enquêteur	80
7.2	Conclusions motivées du commissaire enquêteur	80
8	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE SUPPRESSION DU DEBORD DU PERIMETRE DE PROTECTION DU MENHIR DE JOUY-LE-MOUTIER	80
8.1	Avis du commissaire enquêteur	80
8.2	Conclusions motivées du commissaire enquêteur	80
9	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (P.D.A)	81
9.1	Avis du commissaire enquêteur	81
9.2	Conclusions motivées du commissaire enquêteur	81
9.2.1	Recommandation	81
10	LES PIECES JOINTES AU RAPPORT	82
10.1	Lexique – Abréviations	82
10.2	Ordonnance du Tribunal Administratif	84
10.3	Arrêté municipal d'organisation de l'enquête	85
10.4	Bilan de la concertation	89
10.5	Délibération du conseil municipal de Vauréal	92
10.6	Procès verbal de synthèse	97

1	DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	98
2	PRESENTATION DU QUESTIONNAIRE :	99
3	QUESTIONNAIRE :	99
3.1	Questions liées à la construction de nouveaux logements :	99
3.2	Règlement	100
3.3	Aire d'accueil des gens du voyage :	102
3.4	Questions d'ordre général :	102
10.7	Mémoire en réponse du M.O (Mairie de Vauréal)	104
10.8	Certificats d'affichage	111
10.9	Réponses complémentaires à mon PV émises par la CACP	113

1 - RAPPORT

1 PRESENTATION DE L'ENQUETE UNIQUE - GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête unique

La présente enquête publique unique a pour objet de soumettre à la consultation du public les dispositions de quatre projets de la commune de Vauréal :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales pour la commune de Vauréal,
- Le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier,
- Le projet de proposition de périmètre des abords modifiés.

Les quatre projets sont apparentés et liés, les enquêtes peuvent donc être organisées simultanément. L'organisation d'une enquête publique unique présente un intérêt pour le public qui dispose ainsi d'une information plus complète et plus cohérente.

Les observations recueillies par le commissaire enquêteur pendant l'enquête sont examinées par lui et sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par les autorités compétentes pour prendre les décisions.

Le dossier soumis à l'enquête unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, ainsi qu'une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur, ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques requises. Le registre « papier » a été complété par une adresse mail dédiée à l'enquête unique sur laquelle le public pourra formuler par écrit « dématérialisé » ses observations. Observations qui seront consultables sur le site internet de la ville de Vauréal durant l'enquête unique.

1.2 Projet de révision du PLU

La commune de Vauréal est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 mai 2004, modifié et révisé une première fois le 21 juin 2006, puis modifié les 26 septembre 2007 et 11 février 2015.

Par délibération en date du 24 septembre 2014 ([Pièce n°4](#)), le conseil municipal de Vauréal a décidé de lancer la mise en œuvre de la révision du PLU.

La prescription du conseil municipal implique la révision générale du document ainsi que son conventionnement avec la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CAGP). La délibération du conseil municipal précise les grands objectifs qui sont :

- Garder l'équilibre entre l'urbain et la nature de Vauréal, ville verte, en préservant les espaces naturels et les coulées vertes,
- Continuer à développer la mixité en matière d'habitat et d'activités économiques,

- Aménager les entrées de ville,
- Intégrer aux projets de la commune le Plan Local de Déplacement Communautaire (PLDC) et le Programme Local de l’Habitat (PLH),
- Préparer le vieillissement annoncé de la population en développant une politique de cohésion sociale basée sur l’inter génération,
- Préserver pour les générations futures des zones à aménager afin de pourvoir à leurs besoins,
- Permettre au cœur de l’agglomération à chacun de pouvoir accéder à un logement.

La révision du PLU permettra d’adapter le document d’urbanisme communal aux évolutions des cadres législatifs et réglementaires national, régional et communautaires dans lesquels le projet de PLU révisé doit s’inscrire.

1.3 Projet de zonage d’assainissement des eaux pluviales

La cohérence entre le plan de zonage de l’assainissement des eaux pluviales et les prévisions d’urbanisme est à vérifier lors de l’élaboration du PLU et à chacune de ses révisions.

Le zonage d’assainissement des eaux pluviales est soumis à enquête publique en application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Le zonage est défini par l’article L.2224-10 du CGCT.

La modification du plan d’assainissement des eaux pluviales dans certains secteurs particulièrement concernés par les eaux de ruissellement est nécessaire ; en particulier dans les secteurs sensibles telles les zones à fortes contraintes hydrauliques, les zones classées au PPRI de l’Oise, les zones à risques de mouvement de terrain liés au gypse et aux carrières souterraines abandonnées et pour les ICPE. La mise à jour du zonage d’assainissement concerne des modifications des plans ; la réglementation n’est pas modifiée par rapport au zonage établi en 2005.

1.4 Projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier

La commune de Jouy-le Moutier a mis en place des PPM devenus PDA en lieu et place des périmètres de 500 m, dont celui du menhir. Une étape réglementaire avait été oubliée à l’époque ; celle de l’enquête publique pour la suppression du débord sur Vauréal. Lors de la première réunion avec les PPA, il a été convenu de régulariser la situation lors de la révision du PLU de Vauréal, et de faire une enquête unique.

Sur proposition de la DRAC IdF, il est proposé de supprimer le débord du périmètre de protection du menhir situé sur la commune de Jouy-le-Moutier.

1.5 Projet de proposition de périmètres délimités des abords modifiés

La commune de Vauréal compte trois monuments historiques inscrits ou classés à la liste des monuments historiques. Ces monuments sont situés au centre du village (voir carte au § 1.7.2).

- L’église inscrite depuis le 16 juin 1926,
- La croix de 1607 dans le cimetière est classée depuis le 3 décembre 1932,
- L’Allée couverte dite « Cimetière des Anglais » qui est classée depuis le 16 avril 1969.

Le conseil municipal de Vauréal a approuvé le projet de proposition de Périmètres Délimités des Abords (PDA ex PPM) lors de sa séance du 29 juin 2016.

Les périmètres de protection des monuments historiques peuvent être modifiés par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après accord de la commune et enquête publique (art. R.621-92 du code du patrimoine).

Le conseil municipal émet un avis sur le projet de périmètre en même temps qu'il arrête le projet de PLU. Lorsque cet avis est favorable, l'enquête publique porte à la fois sur le projet de PLU et sur le projet de périmètre de protection (art. R.621-94 du code du patrimoine). Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de la révision du PLU, elle est soumise à enquête publique par le maire, en même temps que le PLU. L'approbation du plan local d'urbanisme emporte modification du périmètre.

Le PDA proposé en lieu et place des actuels périmètres de protection de 500 m autour des monuments historiques classés entrainera une diminution du nombre de demandes d'occupation des sols soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Seuls les projets situés à l'intérieur du nouveau périmètre seront concernés par la consultation de l'ABF.

Une fois approuvé, le PDA sera annexé au PLU révisé.

1.6 Le PADD de Vauréal

Le projet communal met en avant la poursuite du développement urbain tout en maintenant les grands équilibres naturels caractéristiques de la commune pour atteindre une population de 17 000 habitants à l'horizon 2030.

Le conseil municipal de Vauréal a pris acte du débat sur les orientations du PADD le 30 mars 2016.

Le PADD de Vauréal définit les fondamentaux du projet urbain.

- **AXE 1** : Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville.
 - Améliorer le parcours résidentiel des habitants et mieux répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées.
 - Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux et pérenniser l'équilibre des polarités commerciales.
 - Favoriser un haut niveau de service et d'équipements adaptés à tous.
- **AXE 2** : Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune.
 - Développer les alternatives à l'usage de l'automobile pour plus de déplacements doux et partagés ;
 - Valoriser les projets d'aménagements, de construction et de rénovation ambitieux énergétiquement et exemplaires dans leurs usages autant que dans leur conception.
- **AXE 3** : Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager et bâti comme une composante majeure de l'identité de la commune.

- Maintenir l'identité de la « ville à la campagne » à Vauréal en préservant et valorisant le patrimoine naturel ainsi que les éléments de la trame écologique.
- Valoriser les éléments naturels qui participent au cadre de vie du quotidien ainsi que les coteaux boisés.
- Préserver le patrimoine bâti et protéger l'équilibre entre le village ancien et l'unité architecturale du plateau caractéristique de la ville nouvelle.

1.7 Environnement juridique et administratif

Le PLU de Vauréal doit s'insérer dans les logiques de territoire élargi, intégrant les enjeux supra-communaux. Certains documents ayant été approuvés dans les dernières années.

1.7.1 Les documents supra communaux

De nouveaux documents supra communaux, avec de nouvelles directives et orientations, modifient le contexte territorial.

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.
- Le Plan de gestion des risques d'inondation entré en vigueur le 23 décembre 2015.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 26 septembre 2013.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île de France approuvé le 26 septembre 2013.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Île de France arrêté en décembre 2012.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Cergy-Pontoise approuvé le 29 mars 2011.
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CACP dont la révision a été adoptée le 7 octobre 2016.
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV). La loi du 5 juillet 2000 s'applique à toutes les communes de plus de 5 000 habitants.
- La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (dite Loi SRU) du 13 décembre 2000 qui a remplacé les POS par les PLU avec ajouts de nouvelles lois.
- La loi ALUR du 26 mars 2014 qui instaure d'importants changements pour les locataires et propriétaires.

1.7.2 Le contexte de l'élaboration des projets

- **Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)**

La dernière modification du PLU, adopté le 12 mai 2004, date du 11 février 2015 (3^e modification). Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 vise à la modernisation du contenu du PLU ; celui-ci nécessite une révision afin de mieux répondre aux enjeux de l'urbanisme d'aujourd'hui. La révision proposée s'inscrit dans une perspective de transition énergétique et dans une logique de projet adaptée à la diversité du territoire communal.

Le PLU révisé offrira plus de souplesse, notamment dans le règlement, sans remettre en cause les outils actuels ni fragiliser les projets en cours. La mise en cohérence du PADD permettra de répondre aux objectifs fixés par le Conseil Municipal lors de sa délibération du 24 septembre 2014.

Des OAP seront prévues afin de valoriser une planification stratégique et thématique.

La CACP possédant la compétence Aménagement et Développement Urbain, il est proposé une coréalisation de la révision du PLU de Vauréal entre la ville et l'agglomération afin de garantir la coordination de planification et de droit des sols sur les territoires communautaires et communaux.

Enfin, la loi ALUR, le nouveau SCoT communautaire et le nouveau SDRIF nécessitent une évolution des règles du droit du sol. Le plan de zonage est simplifié : moins de zones et simplification de leur dénomination.

– **Le zonage d'assainissement des eaux pluviales**

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le collecteur public des eaux pluviales quand il existe. Les techniques de gestion appropriée des eaux pluviales devront être mises en œuvre pour tout projet prévu dans l'une des zones à risques identifiées sur le territoire communal de Vauréal.

La révision du PLU est l'opportunité de mettre à jour le zonage d'assainissement établi en octobre 2005. Les préconisations restent identiques pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

– **Le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier**

Dans sa note justificative du 18 avril 2016, la DRAC Ile-de-France indique « *que le périmètre de 500 m de protection du menhir de Jouy-le-Moutier qui déborde sur Vauréal n'est pas nécessaire* ».

Il est donc proposé de supprimer le débord du périmètre de protection du menhir situé sur la commune de Jouy-le-Moutier.

– **Le projet de proposition de périmètres délimités des abords (PDA)**

Dans la même note du 18 avril 2016, en cohérence avec les spécificités patrimoniales, architecturales et paysagères locales, la DRAC Ile-de-France propose à la ville de Vauréal de créer des Périmètres de Protection Modifiés (PPM) autour des 3 monuments historiques situés sur son territoire.

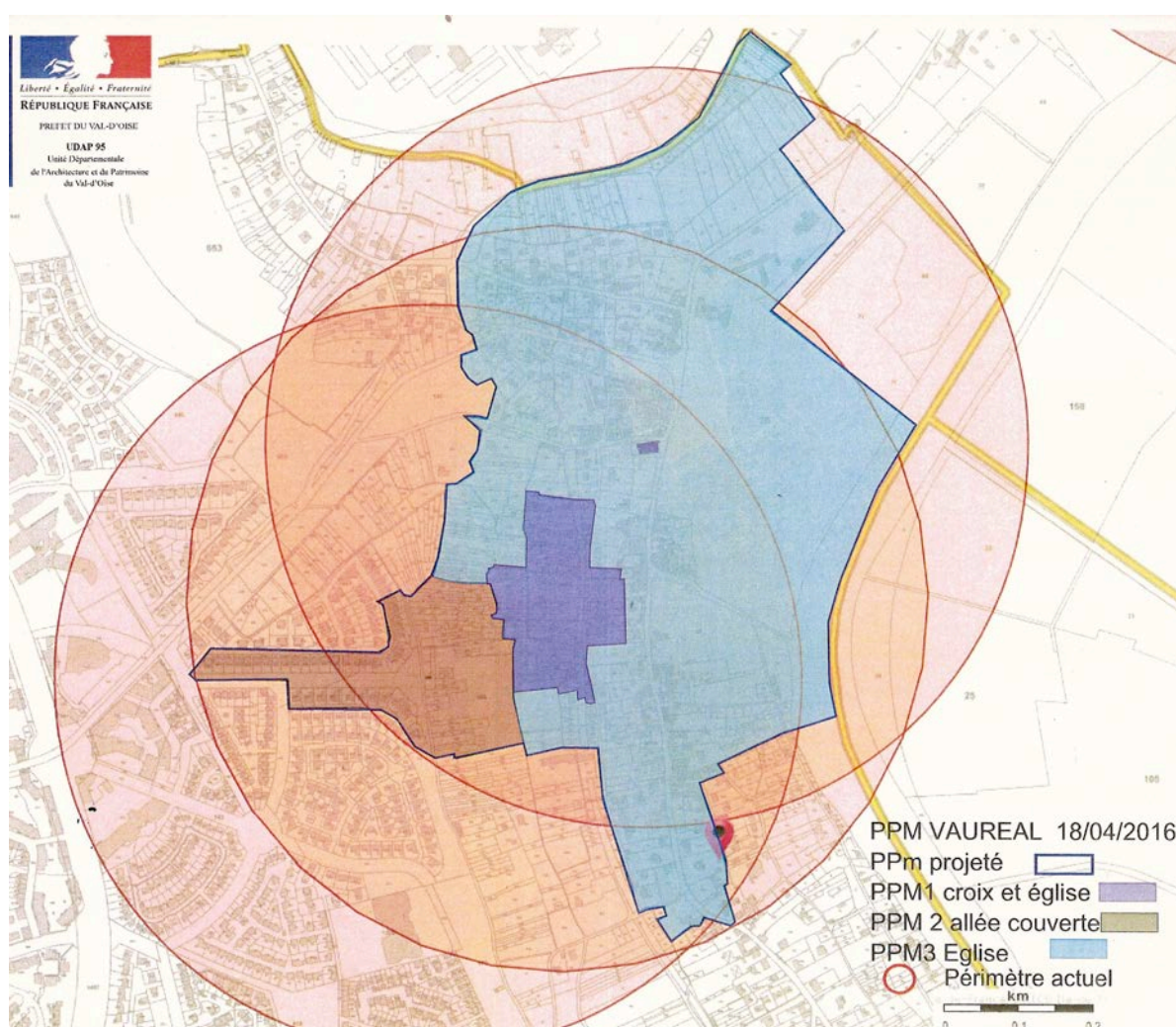
A savoir :

- L'église du village,
- La croix de 1607, classée, située dans le cimetière,
- L'allée couverte, classée, dite « cimetière des anglais ».

Les trois périmètres existants correspondent chacun à un monument, mais étant accolés, ils forment une unité. Le projet de création d'un PPM a pour objectif de limiter la servitude de protection aux espaces naturels et bâtis se trouvant dans le champ de visibilité de chaque monument historique. C'est à dire soit étant visibles depuis l'édifice protégé, soit étant visibles en même temps que lui à partir d'un point d'observation accessible au public.

Le périmètre de la croix du cimetière sera intégré au sein du périmètre de l'église en s'y superposant.

Le périmètre de l'allée couverte comprendra une partie de la pente boisée proche du monument ainsi que l'allée perspective en venant de l'ouest qui comprend uniquement les résidences récentes aux abords immédiats du monument.



1.7.3 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

En application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la demande d'examen au cas par cas a été prise en compte par la MRAe le 17 mai 2016. La décision de la mission a été rendue le 15 juillet 2016.

Dans son article 1^{er} de sa décision, la MRAe indique que la révision du PLU de Vauréal n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la décision de la MRAe a été jointe au dossier d'enquête publique.

1.8 Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance n° E17000009/95 du 31 janvier 2017, j'ai été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour « procéder à une enquête publique unique ayant pour but la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vauréal », le projet de zonage des eaux pluviales, la suppression du débord du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier et le projet de PDA.

Ce document figure en pièce jointe - [Pièce n°1](#).

1.9 Modalités d'organisation de l'enquête unique

Madame la Maire de Vauréal a publié le 2 mars 2017 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique unique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du vendredi 24 mars 2017 au mardi 25 avril 2017 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire des trois registres-papier d'enquête (pour chacune des 3 enquêtes) seront déposés à la mairie de Vauréal,
- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie selon le planning ci-dessous :

Date	Jour	Lieu	Horaires
24 mars 2017	vendredi	Mairie de Vauréal	8 h 30 – 11 h 30
30 mars 2017	jeudi		15 h – 18 h
10 avril 2017	lundi		15 h – 18 h
22 avril 2017	samedi		9 h – 12h
25 avril 2017	mardi		15 h – 18 h

- L'arrêté sera publié par voie d'affiche à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune, au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée,
- Un avis faisant connaître au public l'ouverture de l'enquête devra en outre être publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département du Val d'Oise,
- Un registre d'enquête dit « dématérialisé » sera accessible au public à partir d'un poste informatique, au bureau de l'urbanisme de la commune, afin que celui-ci puisse consulter le dossier et/ou déposer ses observations qui seront mises en lignes sur le site internet de la mairie,

- A l'issue de l'enquête, le rapport unique et les conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques du commissaire enquêteur seront transmis à la Madame la Maire de Vauréal et resteront tenus à la disposition du public, en mairie de Vauréal, pendant un an.

L'arrêté n° 45/2017/URBA de Madame la Maire de Vauréal ([Pièce n° 2](#)).

2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Examen du dossier

2.1.1 Composition du dossier

Selon l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le dossier PLU est composé de :

- Une notice de présentation (résumé non technique des documents qui suivent), avec exposé des motifs des changements apportés en cas de révision ou de modification du PLU,
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Un rapport de présentation qui expose :
 - Le diagnostic et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme,
 - L'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
 - L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement en exposant les conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement,
 - Les choix retenus pour établir le PADD, au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national et communautaire,
 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU,
- Un règlement (R.123-4 à 10),
- Un ou plusieurs documents graphiques dont notamment le plan de zonage délimitant les zones U, AU, A et N ainsi que les espaces boisés classés (R.123-11 et 12),
- Des annexes (R.123-13 et 14).

Le dossier soumis à l'enquête comprenait :

- **Le rapport de présentation :**
 - Tome 1 - Le diagnostic : Document de 101 pages qui expose les caractéristiques du territoire, l'analyse urbaine et paysagère, le diagnostic socio-économique, le fonctionnement urbain et le diagnostic foncier.
 - Tome 2 - L'état initial de l'environnement : Document de 62 pages qui précise le milieu physique du territoire, l'environnement naturel et paysager, l'environnement urbain et les risques influant sur la santé de la population.

- Tome 3 - La justification du PADD, des OAP et du règlement : Les indicateurs de suivi du PLU. Document de 41 pages qui précise les objectifs de la révision du PLU, les choix établis pour le PADD, la justification des OAP et du règlement et les indicateurs de suivi du PLU.
- **Le PADD** : document de 15 pages qui précise les 3 axes du PADD
- **Les OAP** : document de 9 pages qui donnent des indications sur les deux projets d'aménagement et de programmation.
- **Le règlement** : document de 60 pages qui reprend les chapitres définis par le code de l'urbanisme dans les articles L.151-8 et suivants.
Les dispositions communes aux zones sont indiquées au début du règlement.
La zone AU1 ne comprend pas de règlement ; celui-ci sera établi lors d'une future modification du PLU.
- **Le plan de zonage** et la liste des emplacements réservés. Au format 75 x 80 cm. Echelle environ 1 / 6000^è.
- **Les annexes** : document de 181 pages
 - Servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la conservation du patrimoine naturel et culturel, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la salubrité et à la sécurité publique. Les SUP sont soumises à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme. Annexes 1 à 8.
 - Risques naturels : annexes 9 à 17 dont le PPRI révisé et approuvé le 5 juillet 2007, aléas de retrait-gonflement des sols argileux et les contraintes du sol et du sous-sol.
 - Urbanisme : annexes 18 à 28 dont le Droit de Prémption Urbain.
 - Réseaux : annexes 29 à 33 dont la carte de zonage des eaux pluviales, le plan des réseaux d'assainissement, le plan du réseau d'eau potable, les préconisations de Rte, le règlement général d'assainissement collectif du SIARP et de la CACP.

De l'étude attentive du dossier soumis à l'enquête, il semble que l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme figurait bien au dossier de révision du PLU de la commune de Vauréal.

2.1.2 Documents complémentaires insérés dans le dossier mis à l'enquête

Afin de parfaire l'information du public appelé à consulter le dossier mis à l'enquête, la ville de Vauréal avait également complété le dossier décrit au § 2.1.1 par les documents suivants :

- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dont le rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.
- Le bilan de la concertation qui reprend tous les documents et compte-rendu des différentes réunions publiques qui se sont tenues pendant la mise au point du dossier.
- Les délibérations du conseil municipal relatives à la révision du PLU.
- Le plan définissant le nouveau périmètre de protection des monuments historiques (PDA ex PPM),

- L'avis de l'Autorité Environnemental (MRAe) – décision notifiée le 18 juillet 2016 de ne pas soumettre la révision du PLU à une étude environnementale.

2.1.3 Documents complémentaires demandés par le commissaire

J'ai demandé un plan de zonage avec un format mieux adapté que A3. Un plan au format intermédiaire entre A1 et A0 a été mis dans le dossier.

J'ai également demandé à ce que soit ajouté au dossier une note de présentation non technique du projet de PLU, ainsi qu'une notice explicative sur les réseaux d'assainissement des eaux pluviales de certaines zones où l'effet de ruissellement doit être pris en compte et étudié par les services techniques lors de tout projet. Ce qui fut fait.

2.2 Entretien avec les services de la ville de Vauréal

2.2.1 Rencontres avec le service urbanisme de la ville de Vauréal

Avant que ne débute l'enquête, j'ai rencontré la responsable du service urbanisme de Vauréal, Madame Sylvie Ghemires, chargée pour la commune du suivi du dossier PLU.

La réunion s'est tenue en mairie de Vauréal le 10 février 2017 ; Madame Laetitia Gerstle de la CACP était présente.

Après m'avoir présenté l'historique du PLU et les objectifs poursuivis, dont la mise en cohérence du PDA et des périmètres de Protection Modifié (PPM) de l'église, de la croix de 1607 du cimetière, de l'allée couverte dite « cimetière des anglais » et du périmètre du menhir de Jouy-le-Moutier.

Nous avons longuement échangé sur les modalités de l'enquête et défini les dates de l'enquête et des permanences que je comptais effectuer, à savoir 5 sur les 32 jours calendaires de l'enquête.

Nous avons également abordé les nouvelles modalités de mise à disposition d'un registre dématérialisé accessible au public. Ce, selon l'ordonnance N°2016-1060 du 3 août 2016 qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Cette ordonnance fixe la prise en compte obligatoire de la généralisation de l'usage dématérialisée.

L'adresse du site a été déterminée le 22 février ; j'en ai été informé par mail (pour test) par Monsieur Jérôme Alberici, Directeur des Systèmes d'information de la commune de Vauréal.

Je suis retourné rencontrer M^{me} Ghemires le mardi 14 mars pour prendre possession d'un complément de pièces du dossier qui ne m'avaient pas été remises lors de la réunion du 10 février 2017.

M^{me} Gersle (CACP) a apporté à M^{me} Ghemires la notice explicative du plan d'assainissement ainsi que la note de présentation non technique de la révision du PLU le 22 mars. Documents qui m'ont été remis avant la réunion avec M^{me} le Maire.

2.2.2 Rencontre préalable à l'enquête avec Madame le Maire

Madame Sylvie Couchot, Maire de Vauréal, souhaitant me rencontrer avant le début de l'enquête, une réunion avait été fixée au mercredi 22 mars 2017.

Madame le Maire était accompagnée de Mesdames Marie-Christine Sylvain (ajointe au maire chargée de l'aménagement et de l'habitat), Sylvie Ghemires (responsable service urbanisme), Chantal Jaziri (service urbanisme) et Monsieur Jean-Jacques Frejaville (DGS de la commune de Vauréal).

Madame le Maire m'a expliqué la genèse de la ville neuve de la commune ainsi que les objectifs de la révision du PLU de Vauréal.

J'ai bien noté que l'OAP de la zone AU1 était constitutif d'un projet à moyen terme (supérieur à 3 ans) dont l'urbanisation sera soumise à une « modification » ultérieure du PLU. C'est aujourd'hui une zone inconstructible occupée ponctuellement par des ovins et bovins qui contribuent à son entretien par un procédé écologique.

2.3 Visite de la ville

2.3.1 Visite initiale du 22 mars 2017

A la fin de la réunion avec Madame le Maire, Madame Ghemires m'a conduite dans la ville, en voiture, pour me faire découvrir les particularités du territoire communal, et plus spécialement les secteurs concernés par les OAP, le PDA et le village.

Nous avons parcouru la ville, via les voies principales et quelques rues secondaires pour terminer par les rues Caix-de-Saint-Aymour et des Prés en bord de l'Oise.

Cette visite m'a permis de bien cerner le type d'habitat dominant de la ville, son aspect « ville à la campagne » et le cadre de vie des vauréaliens.

2.3.2 Visites complémentaires les 18 - 25 avril et 5 mai 2017

Suite aux divers commentaires concernant l'emplacement réservé ER n°5 qui est supprimé dans le projet de PLU, je me suis rendu sur place, à trois reprises, pour mieux comprendre les appréhensions et remarques des vauréaliens qui se sont exprimés sur ce thème.

Je n'ai pas noté de circulation difficile aux heures et jours où je me suis rendu sur place (effectivement en dehors des heures d'entrée et sortie des écoles). La circulation a été nulle lors de chacune de mes visites.

J'ai noté le sens interdit sur une partie de la rue et l'absence de circulation de bus (contrairement aux dires de certaines personnes venues me rencontrer).

2.4 Publicité de l'enquête

2.4.1 Publicité légale

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie de Vauréal dans les journaux suivants :

- 1^{ère} insertion :
 - le 8 mars 2017 dans « Le Parisien » édition 95
 - le 8 mars 2017 dans « La Gazette du Val d'Oise »
- 2^è insertion :
 - le 29 mars 2017 dans « La Parisien » édition 95
 - le 29 mars 2017 dans « La Gazette du Val d'Oise »
- affichage :

Une affiche reprenant les principales prescriptions de l'arrêté de Madame la Maire de Vauréal a été apposée sur différents panneaux d'affichage administratifs et en mairie.

J'ai personnellement pu vérifier lors de mes déplacements en ville et permanences la réalité de cet affichage et son maintien tout le long de l'enquête. Un procès-verbal d'affichage (Pièces n° 7) m'a été remis lors de la réunion du 14 mars 2017 et un autre lors de la remise du PV de synthèse le 5 mai 2017 certifiant que l'affichage avait été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

2.4.2 Les autres formes de publicité

Par ailleurs, la commune de Vauréal a, dans le cadre de l'enquête publique, mis en ligne les documents téléchargeables du PLU sur son site et dans le bulletin d'information municipal « l'étincelle » (n° 127 de janvier/février 2017 – 5 pages et n° 128 de mars 2017 – page 18 où les détails de l'organisation de l'enquête étaient très clairement précisés sur 1/3 de page).

Un article est paru dans le journal « La Gazette du Val d'Oise » le 19 avril 2017 pour rappeler que l'enquête publique se terminait le 25 avril.

2.5 Organisation du registre dématérialisé

Un ordinateur était mis à la disposition du public dans un bureau spécialement dédié au 1^{er} étage de la mairie durant la durée de l'enquête.

Cet ordinateur permettait au public de consulter le dossier mis en ligne sur le site de la mairie (internet) et d'écrire ses remarques ainsi que lire les différentes contributions du public adressées par messagerie électronique.

2.6 Déroulement des permanences

2.6.1 Climat social durant l'enquête

RAS.

2.7 Prolongation de l'enquête

2.7.1 Prolongation de l'enquête

Sans objet.

2.8 Formalités de fin d'enquête

2.8.1 Recueil des quatre registres papiers

- **Les deux Registres R1 et R2 « PLU » :**

Registre R1 : 17 contributions écrites - 8 courriers agrafés - 5 courriers électroniques agrafés.

Registre R2 : 2 contributions écrites - 2 courriers agrafés - 4 courriers électroniques agrafés.

- **Registre R3 « Périmètre des abords » :**

Deux contributions écrites (dont une hors sujet) et un courrier.

- **Registre « Zonage assainissement » :**

Aucune contribution écrites ou par courrier.

2.8.2 Recueil des observations lors des permanences

Je me suis tenu à la disposition du public aux jours et heures suivants :

Date	Horaires	Nombre de personnes rencontrées
24 mars	8 h 30 – 11 h 30	4 personnes (dont trois personnes - individuellement - de l'Association des 3 Tilleuls
30 mars	15 h – 18 h	1 personne
10 avril	15 h – 18 h	3 personnes
22 avril	9 h – 12 h	10 personnes dont un collectif de 9 personnes
25	15 h – 18 h	4 personnes (qui étaient déjà venues à d'autres permanences

avril	- Association des 3 Tilleuls)
-------	-------------------------------

Le 24 mars, j'ai refusé de recevoir le journaliste du « Parisien » qui est entré dans la salle de permanence alors que je discutais avec une personne.

A la fin de chaque permanence, j'ai fait le point brièvement avec M^{me} Ghemires responsable du service urbanisme de Vauréal.

2.8.3 Communications des observations et courriers – Elaboration des thèmes

Ayant échangé avec M^{me} Ghemires (Responsable du service Urbanisme) à la fin de chacune de mes permanences et par mail ou téléphone durant l'enquête, j'ai été en mesure de rédiger un Procès Verbal de fin d'enquête (PV de synthèse) dans les délais prévus par l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

J'ai donc remis en main propre à M^{me} le Maire de Vauréal mon PV le 5 mai 2017 au cours d'une réunion à laquelle participaient Mesdames Marie-Christine Sylvain (ajointe au maire chargée de l'aménagement et de l'habitat) et Sylvie Ghemires (responsable service urbanisme) ainsi que Monsieur Jean-Jacques Frejaville (DGS de la commune de Vauréal).

J'ai expliqué dans quel climat s'était déroulée l'enquête et développé rapidement les thèmes soulevés par la population vauréaliennne.

A la fin de la réunion il a été convenu qu'un mémoire en réponse me serait adressé par mail au plus tard le lundi 15 mai.

D'un commun accord, compte tenu des fêtes de l'Ascension, nous avons fixé la date de remise de mon rapport au mardi 30 mai à 9 h. Conformément au Code de l'Environnement, j'ai adressé un mail à M^{me} Delhumeau du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le 5 mai, pour l'informer du léger dépassement (4 jours) du délai prévu pour la remise du rapport d'enquête publique.

2.8.4 Mémoire en réponse

Madame Ghemires m'a envoyé par messagerie électronique, le 16 mai 2017, les réponses de la municipalité aux questions posées dans mon PV de synthèse (Pièce n°5).

Ce mémoire de 6 pages reprend point par point les questions abordées dans le PV de synthèse et apporte des réponses détaillées aux questions.

Les réponses aux questions Q1₅ et Q2₈ qui étaient de la compétence de la CACP m'ont été transmises par mail le 22 mai 2017 (Pièce n°8).

3 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Les observations recueillies lors des permanences

- O₁ Monsieur Arnaud DESTREE :

Thème T1

Vice Président de l'association « Les 3 Tilleuls ».

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques.

M^r Destrée et les membres de l'association « Les 3 Tilleuls » confondent zone N et zone EBC qui est protégée par la règle de protection des lisières de forêt.

La zone UBb, existante dans le PLU en vigueur et qui sera reportée dans le projet PLU soumis à la présente enquête, est bien située à plus de 50 m de la zone boisée classée EBC. La superficie qui a été défrichée pouvait donc l'être puisque située en

dehors de la zone EBC pour laquelle une opération de « déboisement » serait soumise à des règles et autorisations qui ne sont pas la règle en zone urbaine.



Contrairement à ce que pense l'association « Les 3 Tilleuls », l'emplacement prévu pour la construction de 22 logements par Domaxis n'a pas été déclassé et ne constitue pas une partie du bois des Loctaines classé EBC.

Il m'a été confirmé que l'association avait été déboutée en juin 2015 de son recours déposé auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise contre le déclassement du terrain en friche jugé par elle illégal.

– O₂ Monsieur André AMBROIS :

[Thèmes T1 - 3 - 5](#)

M^r Ambrois s'est présenté à moi comme Vice-président de l'association « Les 3 Tilleuls ».

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des commentaires.

Concernant la remarque émise au sujet des protections de lisière de forêt, ma réponse est la même que celle faite à M^r Destrée.

Je note que le nombre de logements prévus par Domaxis n'est pas le même que celui indiqué par M^r Destrée.

Pour ce qui est de la réhabilitation d'anciens bâtiments de ferme, Madame le Maire m'a signalé, lors de notre réunion du 22 mars, qu'une étude avait été menée à ce sujet et que le coût était supérieur à celui d'un bâtiment neuf.

Le projet de sente piétonne dont il est fait mention a été pris en compte (il faisait l'objet d'un emplacement réservé – n°5 – dans le PLU en vigueur). Partant de l'église, le chemin s'arrêtera, pour le moment, au niveau de l'école : il sera pris en compte dans les travaux d'aménagement confiés à Domaxis.

Parking pour studios : A Vauréal, les règles de stationnement sont communes à toutes les zones. Dans les dispositions locales du règlement, au chapitre 4, la sous-section 4 précise le dimensionnement des places, le nombre de places minimum par destination. Je conviens qu'il n'est pas évident pour la municipalité de détecter les transformations d'un logis en studio si l'opération n'est pas déclarée ; ce qui peut effectivement poser des nuisances en terme de disponibilité de places de parking.

Le PLU ne gère pas les travaux intérieurs aux bâtiments mais uniquement les modifications extérieures. Néanmoins, si aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire pour réaliser des travaux intérieurs, les règles du PLU s'appliquent, particulièrement dans le cas de division d'un bâtiment en plusieurs logements. Et bien évidemment pour les règles de stationnement.

Je conseille à M^r Ambrois de se rapprocher de la municipalité pour exposer avec précision le cas dont il m'a fait part.

– O₃ Monsieur Jacques MAROUZE :

[Thèmes T1 - 2](#)

M^r Marouze - adhérent de l'association « Les 3 Tilleuls ».

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des commentaires.

Concernant la remarque émise au sujet des protections de lisière de forêt, ma réponse est la même que celle faite à M^r Destrée.

Souvent le public confond « espaces verts naturels » et « biodiversité ». Celle-ci représente la diversité des êtres vivants et des écosystèmes (faune, flore, bactéries etc...). Les espaces naturels et agricoles sont maintenus sur le territoire de Vauréal et sont

donc propices à la protection et au développement de la biodiversité. Je considère que le projet contribue, comme cela est précisé dans l'axe 3 du PADD, à la préservation de la biodiversité.

– O₄ Mademoiselle Gwaeva MERI (Nexity) :
Est venue se renseigner sur le projet de PLU.

– O₅ Monsieur Bruno LE CUNFF :

Thèmes T1 - 2 - 3 - 4

Président de l'association « Les 3 Tilleuls ».

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques. Je renvoie à mes réponses faites aux autres membres de l'association des « 3 Tilleuls ».

Pour ce qui concerne les réflexions émises sur « le non respect » des avis émis lors de précédentes enquêtes publiques, dont une date de 2011, je renvoie M^r Le Cunff aux jugements rendus par le Tribunal Administratif (cf § 3.5.1). Je n'ai pas d'avis à émettre sur la chose jugée ; je n'ai ni les compétences ni l'autorité pour le faire.

Je considère que la trame verte ne peut être considérée comme « étant remise en cause » par le projet Domaxis de la rue Caix de Saint-Aymour. La zone N du secteur représente une superficie très importante (plus de 30 ha) ; ce qui est bien supérieur aux 2000 m² de la zone UBb.

La demande concernant le mail piétonnier de la rue Caix de Saint-Aymour me paraît pertinente.

Pour ce qui concerne la demande de prise en compte des anciens bâtiments qui pourraient être réaménagés en logements (tel d'anciens corps de ferme), il faudrait que les propriétaires soient vendeurs et qu'un gestionnaire immobilier soit intéressé. Renseignement pris auprès du service urbanisme de Vauréal, ce n'est pas le cas aujourd'hui. Ce type d'opération est donc difficile à entreprendre dans le contexte local actuel.

Quant à la remarque sur les périmètres de la zone N, je renvoie M^r Le Cunff à la réponse qui lui a été donnée lors de la réunion publique du 11 mars 2016 par le bureau d'étude Neue – réponse écrite dans le compte rendu de la réunion publique qui était joint au dossier d'enquête. (nota : le schéma qui posait question est un schéma élaboré à l'initiative du bureau d'étude pour des démarches commerciales afin d'expliquer son savoir-faire : il n'a rien à voir avec le projet PLU défini).

– O₆ Monsieur Régis NOEL :

Thèmes T1 - 8 - 11

M^r Noel - Président de l'association « Avenir de Vauréal avec vous ».

Considère que les monuments historiques sont insuffisamment entretenus. Le projet en zone UBb du village est trop prêt des monuments.

M^r Noel me dit que la municipalité n'a pas informé l'opposition municipale de la concertation préalable au projet PLU. Pour lui il n'y a pas lieu de créer des zones Aa en zone N (Château des Closbilles et Bois des Loctaines).

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des commentaires.

Concernant la remarque émise au sujet du projet immobilier Domaxis de la rue de Caix de Saint-Aymour, je renvoie au § 3.5.1.

Zones Aa :

⇒ Ces terrain, actuellement classés N, sont déjà exploités par des maraîchers. Le règlement de la zone N ne permet pas l'installation de serres.

Le classement en Aa (zone agricole) permettra la pérennisation des ces cultures sur le territoire communal. Sans nuire à la qualité des espaces naturels.

Un article paru le 30 mars 2017 dans le quotidien « Le Parisien » explique que le maintien des zones maraîchères contribue à favoriser les « circuits courts ».

Concertation préalable jugée insuffisante par l'opposition élue au conseil municipal de Vauréal :

⇒ Je suis étonné de la remarque de M^r Noel. Le dossier « bilan de la concertation » précise que l'opposition a participé aux débats du conseil municipal, notamment lors des conseils du :

- 24 septembre 2014 qui prescrit la révision du PLU et précise les modalités de la concertation préalable. La prescription ayant été voté à l'unanimité.
- 30 mars 2016 au cours duquel le conseil prend acte du débat sur les orientations du PADD.
- 14 décembre 2016 où est acté le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

D'autre part, dans le bulletin « L'étincelle » toutes les informations ont été données aux vauréaliens pour participer aux ateliers de concertation et/ou aux réunions publiques dont les dates ont été données dans le bulletin de :

- juin 2015 pour les deux ateliers des 15 et 22 septembre 2015
- septembre 2015 pour la première réunion publique programmée le 8 octobre 2015 à 20 h.
- mars 2016 pour la seconde réunion publique programmée le 11 mars 2016 à 20 h.
- avril 2016 pour la troisième réunion publique programmée le 12 mai 2016 à 20 h.
- des informations sont parues dans le journal « La Gazette du val d'Oise » des 7 octobre 2015 et 9 mars 2016 pour informer la population de la tenue des réunions publiques. La ville a également diffusé l'avis administratif de la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU dans la rubrique des annonces légales de la Gazette du Val d'Oise.

Je note enfin, que le site internet de la ville de Vauréal a été alimenté avec toutes les informations nécessaires à la bonne information du public, et donc des élus.

Je considère que la concertation préalable a été menée dans les règles et que la remarque de M^r Noel ne correspond pas à la réalité.

- O₇ Madame Dominique PARDON :

Thèmes T7 - 8

J'ai bien pris note des inquiétudes de M^{me} Pardon. Après avoir situé avec précision sa propriété sur le plan de zonage, j'ai pu lui donner une réponse qui l'a rassurée.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Le plateau EPS qui correspondait à un corridor ouvert est maintenant fermé par une clôture édifiée pour des raisons de sécurité lorsque des personnes jouent au ballon sur ce terrain. Le terrain est en zone N, donc protégé de toute urbanisation.

- O₈ Madame Marie-Hélène Cieslak :

Thèmes T1 - 8 - 9 - 10

J'ai pris note des remarques de M^{me} Cieslak.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Pour ne pas faire de répétition, je renvoie au § 3.5 où j'ai donné mes réponses aux remarques orales et écrites de M^{me} Cieslak.

M^{me} Cieslak s'est étonnée que le SIARP n'ait pas été consulté comme PPA. Nous remarquons que le plan d'assainissement des eaux usées n'est pas joint au dossier dans la partie annexe. Mais l'enquête porte sur la révision du PLU et le projet d'assainissement des eaux pluviales. L'assainissement des eaux usées dont à la charge le SIARP n'entre pas dans le cadre de l'enquête et il ne me paraît pas anormal que le plan d'assainissement des eaux usées ne soit pas joint au dossier puisqu'il n'est pas remis en cause par le projet de révision du PLU.

Concernant les « toitures terrasses » ; elles sont interdites dans le PLU en vigueur mais seront autorisées dans le PLU révisé. La municipalité réécrira l'article 4 du règlement pour qu'il soit plus compréhensible.

- O₉ Madame Emmanuelle VIVIEN - LIROT :

Thème T8

Demande des explications sur les zones Ne ; en particulier près du chemin des Loctaines qui doit rester en zone N. Il faut préserver l'espace entre le bois et l'ancienne zone UD.

Le règlement est difficilement compréhensible ; trop de rappel aux conditions générales, ce qui prêterait à interprétation. Que deviendra la zone UP ? Ne pas écrire « dans la mesure du possible » ; il faut un règlement plus précis

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'ai compris l'inquiétude de M^{me} Vivien-Lirot concernant le devenir du chemin des Loctaines. Sa remarque me paraît justifiée et doit être étudiée par la municipalité.

Ses remarques sur l'écriture du règlement sont pertinentes ; le règlement devra être réécrit pour qu'il soit compréhensible et ne prête pas à interprétation.

- O₁₀ Collectif de la rue des Ancolies (6 personnes) :

Thème T14

MM Miasnikas et Declerck me remettent un courrier signé par 8 personnes pour signaler que le PLU ne respecte pas la réglementation du bruit. Le PLU devant être conforme à la loi.

Le fait d'avoir annulé le projet de déviation de la V88 (projet de près de 30 ans) qui n'a pas été retenu dans le SCoT de 2010 aggrave la situation des riverains du B^{ld} de l'Oise qui est sous la responsabilité de la CACP. La mise en place d'une butte de terre en 1988, qui n'est pas entretenue et s'affaisse, n'a pas résolu le problème.

L'excès de bruit est nuisible pour la santé : les signataires, auxquels M. Girard s'associe (courrier déposé le jour de la permanence) demandent que la municipalité de Vauréal agisse auprès de la CACP pour qu'une solution soit trouvée.

Une pétition avait circulé en 2013 et avait été remise au président de la CACP. Une réunion s'est tenue le 4 mars 2014 dans le bureau de M^r Victorien Lachas – chef de cabinet du Président de la CACP - en présence de M^{me} le maire de Vauréal (M^{me} Sylvie Couchot). Tout le monde s'étant accordé à reconnaître que la réglementation n'était pas respectée et qu'un plan d'action devait être mis en place. Les riverains constatent que rien n'a été entrepris depuis 3 ans.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'ai compris les nuisances décrites par les riverains. Je note que le quartier de la rue des Ancolies n'est pas le seul à être affecté par le bruit engendré par la circulation automobile.

Les cartes n°20-21 et 22 du tome 2 du rapport de présentation sont très explicites (pages 56 à 58). Je constate que le document de présentation du projet de révision de PLU ne fait que décrire la situation et ne propose que des ajustements d'isolation acoustique pour les futurs logements qui devront respectés l'arrêté préfectoral n°01.087 du 10 mai 2001 qui détermine les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs.

Le PADD de Vauréal ne prend pas en compte la nuisance du bruit, ce qui est regrettable. Le fait que la gestion des grands axes de circulation comme le B^d de l'Oise soit pris en charge par le CACP ne doit pas exonérer la municipalité de ses responsabilités vis à vis de la santé des vauréaliens.

Je conseille à la municipalité de Vauréal de reprendre en main le dossier ouvert lors de la réunion du 4 mars 2014 pour qu'un plan d'action soit étudié.

- Q₁₁ Madame Christine AUFFRET et Monsieur Bruno LE CUNFF :
[Thèmes T1 - 4 - 5 - 6 - 8 - 10 et 13](#)

Ces personnes me redisent ce que M^r Le Cunff m'a déjà dit lors de la permanence du 30 mars.

Ils me font remarquer que le Parc Levallois ne sera plus protégé avec le nouveau périmètre de protection des monuments. Et que, dans le même ordre d'idée, la liste des « bâtiments remarquables » ne tient pas compte de la réalité : le parc de la maison F.A Michaud devrait être « classé remarquable » car les aménagements en cours sont destructeurs.

M^{me} Auffret constate qu'il n'existe pas de vrai plan d'amélioration des circulations douces. Le maintien de l'ER n° 5 rue de Caix de Saint-Aymour est impératif et nécessite une voie réservée aux transports en commun.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je reprends note de toutes les observations faites que j'avais déjà notées le 30 mars. Je n'ai pas noté que des bus circulaient dans cette rue.

Voir mes réponses au § 3.5

- Q₁₂ Monsieur Stephan MARTIN :
[Thème T8](#)

M^r Martin souhaitait avoir des précisions sur les hauteurs maxi du bâti dans la zone UP qui regroupe dans le projet plusieurs zones U du PLU en vigueur.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

J'ai expliqué le règlement des zones UP et UB avec M^r Martin qui a été satisfait de ce qu'il lisait à l'article 5 (H < 9 m en UB et H < 7 m en UP).

- Q₁₃ Madame Chantal MAILLOT et Monsieur Jacques FONGOND :
[Thème T5](#)

Ces personnes qui demeurent rue de Caix de Saint-Aymour demandent le maintien de l'ER n°5 (sente piétonne) et l'interdiction de la circulation des bus.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je note la demande. Voir ma réponse au § 3.5

- Q₁₄ Monsieur Maurice POULAIN :
[Thème T14](#)

Cette personne est arrivée alors que le collectif de la rue des Ancolies était reparti. Il me pose les mêmes questions que le collectif.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je note la demande. Voir ma réponse à l'observation O₁₀ et au § 3.5

- O₁₅ Madame et Monsieur Thimoléon ANDONI :

Avis favorable au PLU

Ce couple s'est déplacé pour me dire qu'ils soutiennent tous les deux le projet de révision du PLU. La qualité de vie s'améliore à Vauréal et le règlement du PLU se simplifie.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable.

- O₁₆ Mademoiselle Hatouma SAMASSA pour le compte de Monsieur Mamadou DOUCOURIE :

Avis favorable au PLU

Est simplement venue pour savoir en quoi consistait l'enquête publique et la révision du PLU. N'a fait aucun commentaire après avoir écouté mes explications.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable.

- O₁₇ Madame Marie-Christine CARAGUEL :

Avis favorable au PLU dans son ensemble.

Est venue s'informer sur le PLU en général et savoir si le projet de la déviation V88 aboutirait.

Ayant entendu tout un lot de rumeurs, a souhaité avoir des précisions, en particulier sur l'éventualité d'un élargissement du B^{ld} de l'Oise entre sa résidence et le centre ville.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis favorable.

J'ai expliqué à M^{me} Caraguel que l'élargissement du B^{ld} de l'Oise n'était pas à l'ordre du jour. D'autre part, ce boulevard est géré par la CACP. Compte tenu de l'urbanisation existante, une enquête publique pour DUP serait nécessaire si tel était le projet de la CACP.

- O₁₈ Messieurs Bruno LE CUNFF et Arnaud DESTREE :

Avis défavorable au PLU sur les thèmes qu'ils ont déjà exprimés dans leurs courriels et lors de leurs venues aux permanences des 24 – 30 mars et 22 avril.

Ces personnes sont revenues me voir pour demander que le cas des constructions illégales situées le long des berges de l'Oise près du Lavoir des Marettes soit pris en compte par la municipalité.

M^r Le Cunff souhaite l'élaboration d'une ZNIEFF.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note l'avis défavorable.

Les thèmes abordés ont mon avis au § 3.5

3.2 Les observations recueillies sur le registre papier

3.2.1 Registres n°1 et 2 du « PLU »

Les observations notées R1_x sont dans le registre n°1 et celles notées R2_x dans le registre n°2.

- R1₁ Anonyme - le 29 mars :

Avis favorable – Les exigences environnementales du « vivre ensemble » sont prises en compte.

- R1₂ Anonyme - le 31 mars :

Avis favorable, PLU équilibré

- R1₃ Anonyme - le 31 mars :

Avis favorable – Très bien.

- R1₄ Anonyme – le 7 avril :

Thème T5

Cette personne demande le maintien de l'emplacement réservé n°5 (mail piétonnier rue de Caix de Saint-Aymour) qui était promis depuis toujours. La construction des 25 logements prévus ne laissera plus de place aux piétons.

➤ Avis de la mairie :

Voir réponse au § 3.5.5

Pour info ce ne sont pas 25 mais 22 logements qui sont prévus.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir réponse au § 3.5.5

- R1₅ Anonyme – le 7 avril : hors sujet

Cette personne est étonnée d'apprendre la démolition de la station service BP du Boulevard de l'Oise dont il n'est pas fait mention dans le dossier du PLU.

Ce terrain sera-t-il utilisé pour construire de nouveaux logements ? N'y-a-t-il pas assez de constructions sur Vauréal ?

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

La gestion de la station service BP ne dépend pas de la municipalité de Vauréal. Ce terrain, privé, est en zone UP. S'il est vendu par le propriétaire actuel, il devra être dépollué (établissement ICPE) et sa future utilisation devra répondre au règlement de la zone.

Le devenir de cet espace urbanisable, en l'état actuel des choses, n'a pas à être mentionné dans le dossier PLU.

Question « hors sujet » par rapport au projet PLU.

- R1₆ Anonyme – le 7 avril : hors sujet

Cette personne est également étonnée d'apprendre la démolition de la station service BP du Boulevard de l'Oise qui était bien pratique.

De qui se moque-t-on ?

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Voir ma réponse à la question précédente

- R1₇ M^r R. ERPELDING – le 7 avril :

Thèmes T1 - 5 - 7

Cette personne regrette que des intérêts partisans soient venus interférer dans la procédure de révision du PLU qui aurait pu être une bonne chose.

Les nouvelles constructions prévues au village sont une ineptie et vont engendrer des dégâts importants sur la nature ; risque de glissements de terrains avec dégâts sur l'église (monument classé).

Le passage en zone A des terrains du « Bout d'en haut » coupe les possibilités de développement économique de la ville ; il aurait mieux valu créer des terrains agricoles rue de Caix de Saint-Aymour.

Que devient l'emplacement réservé n°5 (mail piétonnier) ?

Se dit contre le projet.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Voir ma réponse au § 3.5.5 pour ce qui concerne le mail piétonnier (ER n°5) de la rue de Caix de Saint-Aymour.

Les risques de mouvements de terrains aux alentours de l'église qui seraient provoqués par la construction de 22 logements me paraissent improbables. L'église se situe à plus de 300 m du projet Domaxis qui ne constitue pas un chantier d'immeuble de hauteur et fondations importantes il me semble.

Je note que la DDT 95 (Service agriculture) a donné un avis favorable au projet et que la Chambre d'agriculture prend acte du changement de zonage qui permet le maintien et le développement de l'activité agricole sur la commune.

Transférer cette activité (actuellement située au Bout d'en haut) vers la rue de Caix de Saint-Aymour aurait nécessité de dézoner l'espace classé N, qui est boisé, avec des superficies non équivalentes. La solution proposée par M^r Erpelding ne me paraît pas viable ; les coteaux boisés représentent un corridor écologique difficilement mutable en zone agricole.

Le projet qui transforme 20,95 ha de zone N en zone A est conforme aux directives du SDRIF : les superficies naturelles et agricoles croissent par rapport à l'ancien PLU.

– R1₈ Monsieur Jacques MAROUZE – le 18 avril :

Thèmes T1 - 2 - 5

Cette personne, que j'ai rencontrée lors de la permanence du 24 mars, souhaite apporter un complément d'information.

M^r Marouze constate la suppression de l'emplacement réservé destiné à la réalisation d'un mail piétonnier rue de Caix de Saint-Aymour. Ce qui, pour lui, aggravera l'insécurité dans le quartier avec l'arrivée de nouveaux habitants.

M^r Marouze note un manque de concertation des communes voisines qui prévoient toujours plus de logements alors que l'autoroute A15 et le RER A sont dépassés. Ce qui démontre qu'il n'y a aucune cohérence entre les différents PLU et Plan de circulation.

M^r Marouze insiste sur le fait que 6000 m² de forêt ont été rasés, ce qui conduit à la détérioration de la biodiversité et à un bétonnage massif dans ce quartier. Les élus ne se soucient pas de ces problèmes.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Je renvoie à mes réponses par thèmes au § 3.5

J'ajouterais que ce n'est pas la forêt, classée EBC, qui a été déboisée, mais une partie de la zone N. Ce qui est très différent.

Les PLU des communes de l'agglomération sont cohérents entre eux car ils doivent l'être avec le SDRIF : par voie de conséquence, les PADD et PLU des communes voisines sont cohérents entre eux.

En ce qui concerne les déplacements, il est évident que l'A15 et le RERA sont saturés ; personne ne le nie. Mais ce n'est pas de la responsabilité des communes qui doivent toutes, au travers leurs PLU, respecter le SDRIF et le Plan de déplacement urbain (PDU). D'autre part, un Plan local de déplacement (PLD) a été élaboré pour la CACP. Le PLU de Vauréal (et celui des autres communes de l'agglomération) doit être compatible avec ce document. On ne peut donc pas dire qu'il n'existe pas de concertation au niveau local entre les différentes communes.

– R1₉ Monsieur D. FRASCA – le 18 avril :

Thème T5

Cette personne souhaite le maintien de l'emplacement réservé n°5 (mail piétonnier rue de Caix de Saint-Aymour) et le retour à une circulation à sens unique dans cette rue (circulation qui a été supprimée lors de la réalisation du projet immobilier Kaufmann).

M^r Frasca demande l'amélioration de la sécurité routière sur la rue de Caix de Saint-Aymour.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Je renvoie à mes réponses par thèmes au § 3.5

- R1₁₀ F. DETREE – le 18 avril :

Avis favorable

Cette personne souscrit à la révision du PLU, sans réserves.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Je prends note de l'avis exprimé.

- R1₁₁ Mesdames LIPPENS et MOREAU - le 18 avril :

Thèmes T1 - 2 - 3 - 4 - 5 et 13

Ces dames disent que la lisière de forêt n'a pas été protégée et que le déboisement a été effectué avant la révision du PLU.

Elles demandent le maintien de l'ER n°5 avec un aménagement de la sécurité des piétons et randonneurs par l'élargissement de la rue de Caix de Saint-Aymour.

Ces personnes demandent si une étude portant sur la rénovation du bâti pour créer de nouveaux logements a été faite.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Je renvoie à mes réponses par thèmes aux différents § 3.5.

- R1₁₂ Anonyme - le 20 avril :

Avis défavorable et remarques d'ordre général

Cette personne adhère aux observations de l'association des 3 Tilleuls.

Elle demande plus d'originalité dans le projet qui devrait s'inspirer de la ville d'Ungersheim.

Le paysage change frénétiquement et ne favorise pas le bien vivre ensemble.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Je renvoie à mes réponses par thèmes aux différents § 3.5

Je ne comprends pas en quoi le projet de PLU exprime un « changement frénétique » ; il respecte les documents supra communaux (SDRIF, SCoT, PDUIF, PLD etc...). L'environnement vert de la ville ne sera pas modifié et encore moins détruit à la suite de la révision du PLU.

Je ne connais pas le projet de la ville d'Ungersheim, mais je peux dire qu'on ne peut pas faire une « copier/coller » de PLU, car chaque ville a ses spécificités.

- R1₁₃ Monsieur Michel JUMELET - le 20 avril :

Avis favorable au projet

M^r Jumelet dit être satisfait du projet qui est équilibré, avec une urbanisation maîtrisée.

➤ *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Je prends note de l'avis exprimé.

- R1₁₄ Madame Simone DUFAYET - le 21 avril :

Avis favorable au projet

M^{me} Dufayet dit être satisfaite du projet qui permet les constructions de logements sociaux, sur l'ensemble de la ville y compris le village, en tenant compte du bâti existant et en respectant les hauteurs des constructions.

Le projet favorise l'intergénérationnel et confortera le bien vivre à Vauréal, la ville à la campagne.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis exprimé.

- R1₁₅ C. LANNON - le 21 avril :

[Avis favorable au projet](#)

Pour cette personne, le PLU révisé « a réussi l'exploit » de conjuguer l'urbain et la verdure, sans égoïsme et privilège, dans l'intérêt général. La réputation de la ville (ville verte) sera maintenue. Le massif forestier est préservé de même que les îlots de verdure qui lui font dire que Vauréal est une sacrée belle ville où il fait bon vivre.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis exprimé.

- R1₁₆ V. DAVID - le 21 avril :

[Avis favorable au projet](#)

Pour cette personne, le PLU révisé prend en compte le respect de l'environnement avec une organisation très satisfaisante. C'est une ville dans la quelle on se sent bien.

Le logement social est harmonieusement intégré.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis exprimé.

- R1₁₇ Madame S. CHARVET - le 21 avril :

[Avis favorable au projet](#)

M^{me} Charvet dit qu'il fait bon vivre et flâner à Vauréal. Le projet de PLU préserve la nature, ce qui la rassure.

Les logements prévus rue de Caix de Saint-Aymour sont en zone constructible ; le bois se situe loin derrière l'emplacement prévu pour leur construction.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis exprimé.

Effectivement les logements du projet Domaxis sont en zone UBb dans le PLU en vigueur, en limite de zone « N » mais à environ 100 m de la lisière de la partie boisée classée « EBC ».

- R2₁ Madame BONONI - le 24 avril :

[Avis favorable au projet](#)

Pour cette personne, le PLU révisé respecte l'équilibre de la ville, permet la création de zones de culture maraîchères, préserve l'aspect du village et favorise la mixité sociale et intergénérationnelle.

Les 3 pôles commerciaux sont préservés.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis exprimé.

- R2₂ Madame Sandrine KHEMICI- le 25 avril :

[Avis favorable au projet](#)

M^{me} Khémici prend de la fin de la période de construction de logements.

Le PLU laisse ouvert pour l'avenir des zones réduites pour la construction de nouveaux logements tout en permettant le développement des zones naturelles et agricoles. La commune conservera son équilibre logement collectif / pavillons.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis exprimé.

Effectivement la période de construction de logements tire à sa fin. Les zones N et A sont développées et pérennisées. Les bois (EBC) sont préservés.

3.2.2 Registre n°3 « PDA »

- R3₁ Monsieur Robert ERPELDING - le 7 avril :

Thème T6

M^r Erpelding, membre du conseil municipal – liste d'opposition – dit que la suppression du périmètre anciennement défini par un cercle de 500 m est une bonne avancée. Il espère que la DRAC saura imposer aux bâtisseurs des règles strictes et imposer l'entretien régulier des bâtiments

➤ Avis de la mairie :

Les terrains de la rue A. de Caix de Saint-Aymour sont inclus dans le plan des ABF.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

La DRAC a donné un avis favorable au projet de PLU en demandant qu'une attention particulière soit portée aux zones comprises dans le futur PDA qui nécessitent une architecture et des matériaux de qualité.

M^r J-B Bellon, chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val d'Oise, précise les modalités d'entretien et de rénovation du bâti dans sa note justificative de l'adoption d'un périmètre concernant les abords immédiats des monuments classés.

La démarche du PDA relève du bon sens. Les procédures administratives de demandes d'occupation des sols s'en trouveront simplifiées. Bien évidemment, les services compétents auront à veiller au respect des règles d'urbanisme définies à l'intérieur du PDA.

- R3₂ Nom illisible - le 14 avril : Hors sujet

Cette personne souhaite que le menhir de Jouy le Moutier soit redressé et protégé.

➤ Commentaires du commissaire enquêteur :

Le menhir de Jouy-le-Moutier se situe sur la commune de Jouy-le-Moutier et non pas sur le territoire communal de Vauréal. Ce monument, classé Monument Historique, ne fait pas partie du patrimoine vauréalien ; la remarque ne peut donc être prise en compte.

3.2.3 Registre n°4 « Zonage Assainissement des Eaux Pluviales »

Aucune remarque ni courrier.

3.3 Les observations recueillies sur le registre dématérialisé (électronique)

- Message CE₁ de Monsieur Romain MATHIEU : 18 avril 2017

Avis favorable

M^r Mathieu pense que le PLU respecte l'équilibre entre Nature et Ville moderne. Il trouve remarquable que des zones maraîchères soient créées.

Pour lui, le projet de PLU respecte la nature et les espaces verts en les associant à une urbanisation intelligente où les besoins en logements sociaux sont pris en compte.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable au projet.

- Message CE₂ de Monsieur Frédéric GONANT: 20 avril 2017
Thèmes T2 - 5

M^r Gonant demande la conservation d'une voie verte et la protection de la lisière de forêt.

Il espère que je saurai résister à la pression des élus afin que ni mon intégrité, ni ma liberté de citoyen ne soient atteintes afin que je puisse donner un « avis libre ».

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la remarque concernant la voie verte et la lisière de forêt. Je renvoie au § 3.5.2 (thème sur la biodiversité) puisque la remarque rejoint celles émises par les autres contributeurs à l'enquête qui se sont exprimés sur ce thème.

Je me permets de répondre « personnellement » à M^r Gonant au sujet de sa remarque sur mes capacités à résister aux pressions des élus de Vauréal.

- ⇒ *Les commissaires enquêteurs se doivent de respecter un code d'éthique et de déontologie.*
- ⇒ *Je remplis mon rôle dans l'intérêt général, avec équité, loyauté et intégrité.*
- ⇒ *J'agis de façon neutre et impartiale, dans le respect de chacun.*
- ⇒ *Je contribue toujours de manière à ce que le public dispose d'une information complète et objective.*

- Message CE₃ de M^r et M^{me} NATALI: 20 avril 2017
Thèmes T2 - 5

Ces personnes, anciens vauréaliens demeurant aujourd'hui à Boissy l'Aillerie, ont souhaité donner leur avis sur le projet de PLU.

Ils demandent la réalisation d'une voie verte rue de Caix de Saint-Aymour pour la sécurité des élèves et protestent contre la destruction boisée de Vauréal.

Le projet immobilier Domexis rendra le quartier « répulsif et dangereux ».

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la remarque concernant la voie verte et la lisière de forêt. Je renvoie au § 3.5 puisque les remarques rejoignent celles émises par les autres contributeurs à l'enquête qui se sont exprimés sur ces thèmes.

Je considère les mots « répulsifs et dangereux » comme très exagérés et inappropriés.

- Message CE₄ de Monsieur Yves BLOUIN : 21 avril 2017

M^r Blouin m'adresse un complément de contribution suite à son courrier du 20 avril. Je répondrai à l'ensemble de ses interrogations au § 3.4

- Message CE₅ de Madame Catherine Riblet : le 23 avril 2017
Thème T13

M^{me} Riblet considère que Vauréal, qui fait partie des 150 villes de France les plus denses, doit arrêter de construire des logements « à tout va ». Construire sur le bois nécessitera d'adapter les infrastructures et cassera l'équilibre de la ville.

Les nombreuses zones N du village sont-elles une garantie du maintien des zones boisées ?

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la remarque concernant le classement des villes les plus denses. Je renvoie aux § 3.5.13 puisque la remarque rejoint celles émises par les autres contributeurs à l'enquête qui se sont exprimés sur ce thème.

J'ajouterai que l'éventualité d'une modification du classement des zones N en zone U nécessiterait une révision du PLU, donc une enquête publique. D'autre part, le SDRIF dans ses orientations réglementaires, fixe comme priorité de « limiter la consommation d'espace et le développement par la densification du tissu existant ». Je rappelle que le SDRIF – document supra-communal – s'impose au PLU.

Enfin, compte tenu des obligations du SDRIF, le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels est à éviter. La création d'une zone agricole Aa, au village, démontre la volonté du PLU de maintenir ce secteur communal en dehors de toute urbanisation.

- Message CE₆ de Monsieur Bruno LE CUNFF: le 24 avril 2017

Thème T4

M^r Le Cunff me confirme par écrit (mail électronique) ce qu'il m'avait dit lors de notre entretien du 24 mars 2017 (permanence n°1). A savoir que le bureau d'études Neue met sur son site internet une photo-montage qui est en contradiction avec les documents du PLU révisé.

M^r Le Cunff est interpellé par la carte mise en ligne par le bureau d'études Neue, prestataire de service pour mener la révision du PLU de Vauréal.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des pièces jointes au mail.

Je fais la même réponse qu'au § 3.1 : la carte mise sur le site par Neue est un document de travail et n'a aucune valeur juridique. Un plan de zonage est nécessairement beaucoup plus précis que le document mis en ligne par Neue. Les documents soumis à enquête publique sont ceux qui ont été validés par le conseil municipal et non ceux utilisés par un prestataire de service au titre d'une démarche commerciale.

- Message CE₇ de Monsieur Arnaud DESTREE: le 24 avril 2017

Thèmes T4 - 11

M^r Destrée revient sur les propos qu'il m'a tenus lors de la première permanence du 24 mars.

A savoir que les enquêtes publiques ne servent à rien puisque les réserves émises par les commissaires enquêteurs lors de précédentes enquêtes n'avaient pas été retenues et que le projet de construction situé rue de Caix de Saint-Aymour, bien que contraire au PADD, sera maintenu.

M^r Destrée note l'incohérence entre la nécessité de préserver et de conforter les corridors écologiques et la volonté exprimée de construire sur un corridor.

M^r Destrée fait remarquer que certaines cartes présentées sont périmées. Il considère que le projet de PLU ne consiste qu'à permettre l'extension de la ville de Vauréal, sans concertation avec la population.

Oui aux logements mais pas sur la forêt et avec la concertation du public.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des nouvelles remarques de M^r Destrée.

J'ai déjà répondu à ces remarques au § 3.1

Les plans joints en annexe (réseau d'assainissement) sont effectivement anciens (2005 et 2007). Mais il faut noter que ces plans ont été réalisés par le Bureau

d'Etudes Eau et Environnement pour les conduites des réseaux d'assainissement. La limite des espaces boisés indiquée sur ces documents n'est qu'indicative et n'est donc pas juridiquement opposable. Ces documents n'engagent pas la responsabilité de la municipalité ni de la CACP. Les limites officielles des lisières de forêts sont indiquées sur le plan de zonage de Vauréal. Elles figurent très nettement sur le plan de zonage du PLU en vigueur et ne correspondent pas avec les plans dont parle M^r Destrée.

Le projet de révision du PLU n'a pas pour but de permettre l'extension des zones urbanisables (U). Au contraire, la création d'une zone Aa au village tend à pérenniser ces espaces naturels.

Je considère que la concertation préalable a été correctement menée par la municipalité. M^r Destrée constate qu'il n'y a pas eu suffisamment de participation du public durant l'enquête. C'est un fait. Mais j'ai constaté que plusieurs personnes ayant un avis favorable sur le projet de révision du PLU se sont manifestées durant l'enquête ; ce qui est remarquable car ce n'est généralement pas la règle que les personnes favorables au projet de déplacent pour le signifier au commissaire enquêteur.

Enfin, je ne peux admettre que mon impartialité puisse être mise en doute par M^r Destrée. Je me base sur des faits : les lisières officielles ne correspondent pas à celles souhaitées par M^r Destrée et le débroussaillage réalisé était conforme aux règlements d'urbanisme. Je renvoie M^r Destrée à la décision n°1503699 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 2 novembre 2016.

- Message CE₈ de Madame Marilynne AMBROIS : le 24 avril 2017
Thèmes T1 - 5 et 11

M^{me} Ambrois me dit que la zone UBb, rue Amédée de Caix de Saint-Aymour, est totalement aberrante.

D'après elle, les arbres abattus étaient anciens (plus de 30 ans), le corridor vert a disparu.

Est-il possible d'avoir une réponse claire quant à la création d'un chemin piétonnier entre le cimetière et l'école ? Chemin promis depuis longtemps et nécessaire à la sécurité des enfants.

Est-il prévu des places de stationnement le long de la zone UBb ?

La mairie peut-elle communiquer un peu plus sur l'aménagement des voies de circulation dans cette zone ?

- Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de la remarque concernant la voie verte (chemin piétonnier) et le corridor. Je renvoie au § 3.5 puisque les remarques rejoignent celles émises par les autres contributeurs à l'enquête qui se sont exprimés sur ces thèmes.

Concernant le stationnement, le promoteur devra suivre ce qui est prévu dans le règlement. A savoir ; 2 places par logement (maison individuelle) – 1 place par logement d'une pièce – 1,2 place par logement de 2 ou 3 pièces, etc ... (voir chapitre 4 – sous section 3 du règlement).

- Message CE₉ de M^r Jean MASSIP et M^{me} Chantal LOUIS: le 24 avril 2017

Thèmes T5 - 9

Ces personnes pensent que la volonté d'améliorer l'accès aux équipements public au moyen de liaisons douces semble remise en cause pour ce qui concerne les abords de la bibliothèque des Dames Gille et du Forum. Les places de stationnement sont saturées, en particulier lors de manifestation au Forum.

Ces personnes regrettent que les liaisons douces Nord/Sud soient ignorées. Il est souhaitable que la circulation douce rue A. de Caix de Saint-Aymour soit prise en compte dans le projet de construction sur le secteur UBb.

➤ *Avis du commissaire enquêteur :*

Concernant la circulation rue Amédée de Caix de Saint-Aymour, je renvoie au § 3.5

Les difficultés de stationnement : m'étant déplacé à plusieurs reprises, et à différents moments de la journée, je n'ai pas noté de difficultés de circulation et encore moins de stationnement rue Amédée de Caix de Saint-Aymour.

Les circulations douces Nord/Sud : voir § 3.5

3.4 Les courriers reçus

Un courrier fait mention de remarques concernant le « PDA ».

Il s'agit de la première page du courrier de M^f Yves BLOUIN (C₃₁).

M^f Blouin considère que c'est une erreur de réduire le périmètre de protection des monuments historiques parce qu'elle prive le village et ses abords d'une protection du bâti ancien. Ce qui ouvre la voie à de futurs aménagements hors du contrôle légal.

➤ *Avis du commissaire enquêteur :*

Cette réduction a été justifiée par la note du 18 avril 2016 de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Le « PDA » est là pour protéger les monuments historiques inscrits.

Je considère que cette démarche relève du bon sens. Elle n'autorise pas pour autant le non respect du règlement (article 1 / sous-section 2 / section 2 du chapitre 4).

Concernant la remarque sur le nouveau périmètre de protection des monuments historiques ; je considère que tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de la justification du périmètre « PDA » sont dans le dossier. En particulier la note justificative de monsieur Jean-Baptiste BELLON, chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.

Le « PDA » a pour objet de préserver les monuments historiques, les perspectives et cônes de vue sur eux, l'état du couvert végétal et l'harmonie des constructions existantes dans le voisinage. Le caractère du village, à l'intérieur du « PDA » me semble donc préservé puisque le PPM3 (Eglise) couvre une superficie plus grande que celle du village. (voir plan du 18/04/2016 de l'UDAP 95).

Là où le périmètre a été réduit d'une manière importante (sur le plateau), il ne se justifiait pas. Sa modification résulte du bon sens.

Les autres courriers concernent tous la révision du PLU.

– C1₁ Lettre de l'Association « Les 3 Tilleuls » reçue le 5 avril :

Thème T5

Le courrier a été rédigé par M^{me} Jacqueline FRASCA, membre de l'association « Les 3 Tilleuls », et qui réside 13 rue de Caix de Saint-Aymour. Il a été agrafé au registre « PLU ».

Ce courrier de 6 pages comprend une annexe composée de 23 photos montrant l'évolution de la rue A. de Caix de Saint-Aymour entre les années 2011 et 2015.

L'argumentation porte sur le refus de la suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un mail piéton le long de la rue Amédée de Caix de Saint-Aymour au bénéfice de la commune de Vauréal.

Le projet de PLU ne comprend plus cet emplacement réservé qui était défini très précisément (largeurs du trottoir et de la chaussée soit une bande de 16 m de largeur).

En 2011, une partie du mail a été réalisée mais le mail s'arrête bien avant l'école du village.

Lors du recours auprès du TA de Cergy-Pontoise, la municipalité avait fait valoir que le projet était arrêté mais qu'il n'était pas abandonné. Ce dont avait tenu compte le TA dans son jugement.

Le courrier m'informe que deux avis favorables avaient été donnés par les commissaires enquêteurs lors des enquêtes publiques du PLU (1993) et du Scot (2011). Sous réserves de la « conservation de la promenade piétonne » - PLU et de la « préservation et protection de la trame verte » - Scot.

L'association « Les 3 Tilleuls » demande le maintien de l'emplacement réservé n°5 pour que soit assurée la sécurité des piétons, randonneurs et particulièrement des écoliers puisque la construction de 25 logements va contribuer à augmenter le trafic automobile dans la rue A. de Caix de Saint-Aymour.

➤ Commentaires de la municipalité :

Voir réponse au § 3.5.5

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques de l'association et de la réponse que m'a donnée le service urbanisme de la commune lorsque je l'ai interrogé sur ce point (mail du 6 avril 2017 de M^{me} Sylvie Ghemires – responsable du service urbanisme de Vauréal).

Ce ne sont pas 25 mais 22 logements qui seront construits.

Voir réponse au § 3.5.5

– C1₂ Lettre de M^{me} Marie-Hélène CIESLAK :

Thèmes T1 - 8 - 9 - 10

M^{me} Cieslak me remet un courrier lors de sa venue à la permanence du 10 avril. Ce courrier est agrafé par mes soins au registre « PLU ».

M^{me}Cieslak, domiciliée au 107 rue Nationale à Vauréal dit être opposée au projet de PLU qui urbanise une partie de la zone naturelle en limite du village. La construction des logements rue de Caix va à l'encontre des « équilibres naturels et urbains » et engendrera des « risques d'accidents supplémentaires ».

La circulation sur le plateau est saturée aux heures de pointe du fait que la population privilégie l'utilisation de l'automobile pour se déplacer.

Il serait souhaitable de créer plus de places de parking aux alentours des commerces de proximité. Le parking de la piscine étant d'autre part utilisé par les occupants des logements proches.

Il est nécessaire de créer de véritables pistes cyclables afin de faciliter l'utilisation du parc de vélos VELO2.

Pourquoi la municipalité interdit-elle les toitures terrasses alors que les toitures végétalisées sont coûteuses et peu durables ?

➤ Commentaires de la municipalité pour le thème T1 (zone UBb) :

Voir réponse au § 3.5.1

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Thème T1 – voir ma réponse au § 3.5.1

Je prends note des commentaires.

Concernant la remarque émise au sujet des toitures terrasses ; l'article 4 de la sous-section 2 – architecture des toitures (chapitre 4 : dispositions applicables en toutes zones – page 18 du règlement) indique « pour des raisons d'architecture, il sera également admis des pentes plus importantes et / ou des toitures terrasses qui devront obligatoirement être végétalisées selon les prescriptions précisées dans les dispositions communes des zones U ».

⇒ Je ne lis pas que les toitures terrasses soient interdites. Je conviens que l'article 4 pourrait être mieux rédigé pour éviter toute ambiguïté. La définition d'une toiture terrasse végétalisée devrait être précisée dans le lexique du règlement. Je demande que ce complément soit prévu au règlement définitif (voir mes Recommandations au § 6.2.1).

Je ne suis pas d'accord avec l'avis émis par M^{me} Cieslak au sujet d'un manque de place de stationnement.

⇒ Le diagnostic établi dans le rapport de présentation (page 93) fait mention de 1313 places de stationnement sur toute la ville. J'ai personnellement pu me garer sans aucune difficulté lorsque je suis venu aux permanences en mairie ; quelque soit le jour et l'heure (j'ai constaté que beaucoup de places de stationnement étaient libres le long des différents axes que j'ai utilisés pour venir ou repartir).

Les opérations nouvelles intégreront le stationnement résidentiel au sein des parcelles pour les voitures ainsi que des places de stationnement pour vélos ; ce qui répondra aux obligations. Je ne vois pas de problème majeur concernant le stationnement sur la commune

Le manque de piste cyclable : Vauréal possède un réseau cyclable le long des grands axes qui est séparé du réseau routier. Mais, effectivement, le réseau ne dessert pas la totalité des quartiers.

⇒ Cela est lié à la dénivellation du terrain entre le village et le plateau, mais aussi aux « oublis » des urbanistes qui ont conçu la ville il y a plusieurs décennies. Il est impossible de combler le manque très rapidement : j'ai noté que la CACP développe des actions pour promouvoir la ville sans voiture et que la réflexion était engagée pour Vauréal. De même que la réalisation de pistes cyclables le long des axes structurants du plateau et dans le village est prévue par la municipalité de Vauréal.

– C1₃ Courrier de Monsieur et Madame Jacques LE ROCH :
Thèmes T5 - 12

Dans leur courrier du 10 avril 2017, M^r et M^{me} Le Roch demandent le maintien de l'emplacement réservé n°5 (mail piétonnier).

Ils sont contre la création d'un nouveau Forum dont le coût de 9 millions d'euros fera augmenter les taxes déjà trop élevées à Vauréal. La proximité de AREN'ICE ne justifie pas cet investissement sur la commune.

➤ Commentaires de la municipalité :

Voir réponse au § 3.5.5

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Thème T5 – voir ma réponse au § 3.5.5

Je prends note de l'avis exprimé.

Concernant la remarque émise au sujet du projet du Forum

⇒ J'ai compris qu'il ne s'agissait pas d'un « nouveau Forum » puisque le Forum (salle de spectacle) existe déjà. J'ai noté qu'il s'agissait d'un projet de

reconstruire cet équipement car la réhabilitation ou l'extension du bâtiment actuel n'est pas pertinente ni techniquement, ni du point de vue fonctionnel.

Le bilan de la concertation fait état d'une demande de la population, qui semble très attachée au Forum, pour qu'il soit rénové et propose des places assises. (atelier de concertation n°2 du 22/09/2015).

Le budget annoncé par M^r et M^{me} Le Roch de 9 M€ alors que M^{me} le Maire m'a dit que le coût final, pour la ville, serait de 2 M€.

– C1₄ Lettre de Madame Catherine YGLESIAS :

Thèmes T1 - 2 - 4

M^{me} Yglesias demande le gel des constructions rue de Caix de Saint-Aymour et le reboisement de 4000 m².

M^{me} Yglesias, pour qui Vauréal est une des communes les plus denses de France et du Val d'Oise, revient sur les différents avis émis lors de précédentes enquêtes publiques et estime que ce projet de PLU va à l'encontre des recommandations émises lors de ces enquêtes.

Pour elle, le PLU ne permet pas la préservation de la biodiversité, la migration des crapauds sera perturbée. Les lisières de forêt doivent être sanctuarisées la construction de logements y être interdite.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques. Je renvoie à mes réponses faites aux membres de l'association des « 3 Tilleuls » et au § 3.5 (réponses par thème).

Pour ce qui concerne les réflexions émises sur « le non respect » des avis émis lors de précédentes enquêtes publiques, dont une date de 2011, je renvoie également aux jugements rendus par le Tribunal Administratif (cf § 3.5.1). Je n'ai pas d'avis à émettre sur la chose jugée ; je n'ai ni les compétences ni l'autorité pour le faire.

Je considère que la biodiversité n'est pas remise en cause par le projet Domaxis de la rue Caix de Saint-Aymour. La zone N du secteur représente une superficie très importante (plus de 30 ha) ; ce qui est bien supérieur aux 2000 m² de la zone UBb. D'autre part, ce projet est en dehors des lisières protégées ; M^{me} Yglesias confond « zone N » - à l'intérieur de laquelle se situe le projet Domaxis - et les espaces boisés classés « EBC ». Le défrichement effectué est en zone N et pas en EBC.

J'ajouterai que la migration des crapauds est très certainement plus perturbée par la zone urbanisée (ancienne) du Village et la traversée de la rue Nationale (qui est beaucoup plus passante que la rue de Caix de Saint-Aymour).

Enfin, Vauréal qui est au 134^e rang des communes les plus densifiées de France (13^e rang sur le Val d'Oise) et occupe le 20^e rang dans le département du Val d'Oise en terme de population, ne peut être considérée comme « ville hyper densifiée » avec 4582 ha / km². A titre d'exemple, Cergy a une densité de 4690 ha / km². (source www.france.ousuisje.com)

– C1₅ Lettre de Monsieur Eric LE NORMAND :

Thèmes T1 et 4

M^r Le Normand regrette le déboisement de 4000 m² rue de Caix de Saint-Aymour.

D'après lui, le « nouveau » PLU est à contre courant de ce qui est raisonnable de faire ; c'est inacceptable.

➤ Avis du commissaire enquêteur :
Je prends note de la remarque. Je renvoie au § 3.5 (réponses par thème).

– C1₆ Lettre de Monsieur Yves BLOUIN :

Thèmes T1 - 3 - 5 - 10 - 13 - 15

Dans un courrier de 4 pages, M^r Blouin regrette le déboisement de 4000 m² rue de Caix de Saint-Aymour et le maintien de la zone UBb destinée à la construction de logements sociaux. Il n'y a pas de justification au maintien de ce secteur UBb qui contredit la « coupure verte » et la volonté exprimée dans le PADD de préserver les coteaux boisés.

Oui à la mixité sociale ; mais elle existe déjà au village. Le besoin de logement doit être satisfait par la rénovation du bâti. La course à la construction est déraisonnable. Vauréal est l'une des communes les plus denses de France et de la CACP.

Une zone N n'est pas protégée et peut être transformée en zone UB à la faveur d'une simple modification du PLU.

La carte des EBC doit correspondre à celle du SCoT.

M^r Blouin demande la création d'une ZNIEFF sur les coteaux boisés et insiste sur le besoin de circulations douces ; la voie piétonne (ER n°5) doit être réaffirmée.

➤ Avis du commissaire enquêteur :
Je prends note l'ensemble des remarques. Je renvoie au § 3.5 (réponses par thème).

Je note la demande de création d'une ZNIEFF ; cette demande doit être argumentée car la décision de créer une ZNIEFF se prend au niveau de la Région et sur validation de l'Etat, avec l'appui de scientifiques et naturalistes, afin d'affiner le périmètre. Je ne peux me prononcer sur l'opportunité de la création d'une ZNIEFF.

Selon la municipalité, un inventaire faune/flore a été réalisé dans le cadre du SCoT par la CACP ; le diagnostic n'a pas révélé suffisamment d'espèces rares qui auraient pu justifier la création d'une ZNIEFF.

Si on compare la superficie des zones urbanisables et naturelles dans le secteur du Bois des Loctaines entre le POS et le PLU révisé, il est clair que l'augmentation de la superficie de la zone N a été considérablement augmentée. Le petit secteur UBb qui est maintenu ne contredit pas le PADD puisque ce secteur a été classé UB il y a plusieurs décennies.

Le fait de classer des secteurs en zone A signifie que le projet veut pérenniser l'activité agricole dans le secteur. Les reclasser en zone UB avec modification du PLU serait très difficile. Idem pour une zone N. les craintes de M^r Blouin à ce sujet sont injustifiées.

Nota : *La capture d'écran du document joint au courrier est illisible (photo très floue ; il est impossible de localiser le secteur – ce serait un extrait de la carte du SCoT ?).*

– C1₇ Lettre de Messieurs Jacques MIASNIKAS et Francis DECLERCK :

Thème T14

La lettre, co-signée par six autres personnes, m'a été remise en main propre lors de la permanence du 22 avril. Elle est accompagnée d'une lettre (C1₈) de M^r Jean-François GIRARD qui dit être solidaire des démarches faites par les signataires de la lettre référencée C1₇.

Toutes ces personnes résident rue des Ancolies et se plaignent du bruit engendré par la circulation sur le Boulevard de l'Oise. Les promesses faites par M^r Lachas

(CAGP) lors de la réunion du 4 mars 2014 n'ont pas été tenues alors que l'abandon de la déviation V88 (rocade non retenue dans le SCoT) fait que la réglementation n'est pas respectée (dépassement des valeurs limites pour l'indice acoustique moyen). Aucun plan d'action n'a été engagé, ni par la CACP, ni par la ville de Vauréal.

La butte de terre mise en place en 1988 par la commune de Vauréal s'est affaissée ; elle n'est pas entretenue et son « efficacité » a considérablement diminuée.

Le niveau sonore est supérieur au niveau maximal de référence (68 dBA en période diurne et 63 dBA en période nocturne) d'après l'étude réalisée en 2009 par la CACP.

De ce fait, l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 qui précise le niveau maximal autorisé pour un axe de circulation de catégorie 4 n'est pas respecté.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note l'importance des nuisances engendrées par la circulation sur l'axe du Boulevard de l'Oise qui est géré par la CACP.

Je demande à la ville de Vauréal de prendre contact avec la CACP, si ce n'est déjà fait, pour voir quel plan d'action peut être envisagé pour améliorer la situation qui a des conséquences sur la santé des riverains.

Voir réponse au § 3.5

– C1₉ Lettre de Monsieur Abdelmajid ARCHANI : Avis favorable

M^r Archani donne un avis favorable à la révision du PLU ; le projet conforte l'équilibre ville / nature, crée des zones maraîchères, organise la mixité sociale et intergénérationnelle sur tous les quartiers de la ville.

La modification du règlement (% emprise au sol augmentée) permettra l'isolation des maisons par l'extérieur.

Le projet a pour objectif de finir la ville.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'avis favorable exprimé en particulier sur plusieurs points du projet.

– C1₁₀ Lettre de Madame Evelyne VALIERE :

Thèmes T1 et 13

M^{me} Valière s'oppose au projet d'urbanisation du village. Elle dit être contre le projet de construction de 24 pavillons rue de Caix de Saint-Aymour pour préserver la trame verte.

La population vauréaliennne est passée de 800 à 16 000 habitants ; l'effort de construction est réalisé et doit être arrêté.

➤ Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note des remarques. Je renvoie à mes réponses faites aux membres de l'association des « 3 Tilleuls » et au § 3.5 (réponses par thème).

Je considère que la biodiversité et la trame verte ne sont pas remises en cause» par le projet Domaxis de la rue Caix de Saint-Aymour. La zone N du secteur représente une superficie très importante (plus de 30 ha) ; ce qui est bien supérieur aux 2000 m² de la zone UBb. D'autre part, les constructions sont prévues en zone UBb, existante dans le PLU en vigueur.

Effectivement la population de Vauréal a considérablement augmenté depuis 1984 où le premier quartier du plateau (les Toupets) a été aménagé. Si la croissance de la démographie a été exponentielle jusqu'à la fin du XX^e siècle, depuis elle


est stabilisée et les projections sur les 15 prochaines années ne font pas apparaître une croissance démesurée. Les enjeux du PLU est de faire en sorte de conserver la population jeune sur le territoire communal. Cela impose de construire des logements qui conviennent à cette population (prix et dimensions).

3.5 Avis et position du commissaire enquêteur sur les différents thèmes

3.5.1 Thème T1 : L'Urbanisation de la zone UBb et la Protection des lisières de forêt

3.5.1.1 Synthèse des observations recueillies

Les personnes qui se sont exprimées sur ce thème sont généralement membres de l'association « Les 3 Tilleuls ». Elles expriment leur opposition au projet de construction de 22 logements rue Amédée de Caix de Saint-Aymour sur un terrain de 2000 m² appartenant à la commune de Vauréal.

Opposition qui a fait l'objet de plusieurs recours auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le passé. Les jugements ont été rendus. 

3.5.1.2 Avis et commentaires de la municipalité

La municipalité m'a fait part de l'historique.

Je résume ci-dessous l'évolution du quartier, en particulier celle de la rue de Caix de Saint-Aymour qui inquiète les personnes rencontrées ou ayant contribué à l'enquête par écrit sur les registres ou par courriers et mails.

a) Evolution du POS et du PLU de Vauréal

Sur le plan de zonage du POS (1980 et 1994), l'ensemble du secteur est en zone NA (qualifiée à l'époque de « zone d'urbanisation future »).

Diminution notoire de la zone NA qui devient en partie zone N (1994).

Modification n°1 du PLU en 2006 : extension de la zone naturelle et forestière par rapport au plan de zonage du POS. Ne subsistent que deux secteurs en UBb et le cimetière en UB.

Modification n°3 du PLU en 2015 : afin de renforcer le PADD et de répondre aux demandes de logements, tout en les diversifiant, la ville de Vauréal conforte le secteur UBb. La modification du PLU consiste à mettre le zonage du PLU en compatibilité avec le SCoT pour ce qui concerne la délimitation des EBC.


Au chapitre 4 du règlement - l'art. 1 (page 19) indique que les dispositions prises pour les massifs boisés de plus de 100 ha ne sont pas applicables dans les secteurs identifiés au document graphique comme des secteurs urbains constitués. L'ensemble des zones U de la commune de Vauréal représente les sites urbains constitués.

b) Position de la Région Ile de France

Dans un courrier adressé par la Région IdF à M^{me} la Présidente de l'association « les 3 Tilleuls de Vauréal » - daté du 3 février 2015 – il est écrit :

- Le PLU en cours de modification est protecteur de l'environnement et sera compatible avec le SCoT approuvé en 2011.
- L'IAU de la région Ile de France a donné un avis favorable sur le dossier d'expertise « d'exemplarité SDRIF » du SCoT de Cergy-Pontoise.

- La région IdF prend note :

- o qu'après négociation avec l'association des « 3 Tilleuls », la municipalité de Vauréal a décidé de ne construire que sur un espace réduit de 3 700 m² (secteur UBb). 



- que la ville de Vauréal va plus loin en transférant 20 755 m² des zones UB et UBb en zone N et qu'elle classe une partie du secteur (2 430 m²) en EBC.
- la commune de Vauréal limite au mieux l'urbanisation sur le corridor dans le cadre de la révision du PLU. Le projet respecte le SDRIF et ne remet pas en cause le corridor écologique situé entre le village ancien et la ville nouvelle de Vauréal.

c) Position des services de l'Etat sur le secteur UBb

La DRIEE, dans un courrier du 9/10/2013 adressé à Domaxis, confirme que le secteur UBb est une friche arbustive de moins de 20 ans et qu'il est exempté des dispositions de l'article L341-3 du code forestier.

Sur le plan de la DDT 95/SAFE du 23/8/2012, les parcelles comprises entre le cimetière, la sente Bien Aimée, l'école et la rue de Caix de Saint-Aymour, sont déclarées « zones possible d'urbanisation ».

Je note que la DDT 95 (dans son courrier du 27/6/2012 adressé à l'association « 3 Tilleuls de Vauréal ») :

- valide le périmètre des lisières de forêt,
- confirme que la partie arborée le long de l'école du village n'entre pas dans les critères d'un massif forestier, donc au rattachement de cette partie au massif boisé forestier de plus de 100 ha,
- considère qu'aucune autorisation de défrichement n'est nécessaire sur le secteur UBb ; le code forestier ne s'applique pas en ce cas.

d) Jugements du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise

Dans son jugement n°1503565 (audience du 13 septembre 2016 – lecture du 27 septembre 2016), le TA de Cergy-Pontoise rejette la requête formulée par l'association « Les 3 Tilleuls de Vauréal ».

3.5.1.3 Avis du commissaire enquêteur

Le terrain qui a été défriché est en zone UBb dans le PLU en vigueur, en zone N et en dehors du bois des Loctaines. Longtemps laissé à l'abandon, la végétation avait envahi ce terrain situé au-delà du périmètre de protection du bois classé EBC.

L'examen attentif des explications fournies par la municipalité de Vauréal montre que les lisières indiquées sur le plan de zonage du PLU révisé sont conformes au SDRI et au SCoT. Je note que par rapport au POS et aux premières versions du PLU, la zone naturelle et EBC a été confortée puisque considérablement augmentée. Le corridor écologique est préservé et conforme aux directives du SDRIF et du SCoT de Cergy-Pontoise.

Les zones U du document graphique constituent des sites urbains constitués ; la protection des lisières de forêt de plus de 100 ha ne s'applique pas côté zone U.

Le projet immobilier qui est prévu par Domaxis n'est donc pas hors la loi.



Je renvoie aux conclusions du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (affaire n°1503699 jugée en audience publique le 2 novembre 2016) qui considère que le terrain, qui est classé zone urbaine depuis longtemps, ne constitue pas un espace boisé classé (EBC) et pouvait de ce fait être « nettoyé ».

La superficie conservée en zone urbaine UBb lors des précédentes modifications du PLU est destinée à la construction de logements qui permettront à la commune de Vauréal d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux. J'encourage la commune à continuer

d'étudier les éventuelles opportunités en matière d'acquisitions d'immeubles anciens dans le village pour poursuivre sa volonté de favoriser la mixité sociale.

3.5.2 Thème n°2 : Biodiversité

3.5.2.1 Synthèse des observations recueillies

Les opposants au projet immobilier de la zone UBb située dans le village soutiennent que cette urbanisation, sur environ 2000 m², dégradera la biodiversité, en particulier de la faune puisque le gros gibier n'est plus visible depuis le défrichement réalisé.

3.5.2.2 Avis et commentaires de la municipalité

Voir l'analyse faite au § 3.5.1.2 ci-dessus.

3.5.2.3 Avis du commissaire enquêteur

L'urbanisation prévue en zone UBb ne me semble pas remettre en cause la protection de la biodiversité. La superficie concernée est relativement faible en regard des zones N avoisinantes dont certaines sont classées EBC.

Je note que la lisière Est de l'EBC est distante d'une centaine de mètres du périmètre de la zone UBb.

Je considère que la bande de terrain classée N (environ 1800 m de long sur 180 m en partie la moins large) ne contribue pas à la détérioration des zones identifiées dans le SCoT de l'agglomération de Cergy-Pontoise comme étant à préserver. Cette zone N coupe le territoire communal en deux et fait en sorte que le PLU est compatible avec le SCoT puisque la protection a été jugée suffisante lors de la dernière modification du PLU de Vauréal.

Je note également que la commune de Vauréal avait réduit dans le passé, lors du passage du POS au PLU et lors des précédentes modifications du PLU, la zone urbaine afin de se conformer au SCoT. Voir l'analyse faite au § 3.5.1.2 ci-dessus.

Le PLU a été approuvé en mai 2004 et a fait l'objet de 3 modifications et 1 révision (en 2006 – 2007 et 2015), toutes approuvées.

Le projet de PLU respecte les continuités écologiques mises en évidence par le SRCE d'Ile-de-France d'octobre 2013 et qui sont confirmées par l'avis de la région IdF pour qui le PLU révisé respecte le SDRIF et ne remet pas en cause le corridor écologique. Ce qui est également mon avis.

3.5.3 Thème n°3 : La Réhabilitation des anciens corps de fermes pour la création de logements

3.5.3.1 Synthèse des observations recueillies

Peu de personnes ont abordé ce thème, sans donner d'exemple si ce n'est celui de l'ancienne imprimerie.

3.5.3.2 Avis et commentaires de la municipalité

Vauréal est prête à travailler avec des porteurs de projets sur des réhabilitations.

Le bailleur social Domaxis avait travaillé en ce sens sur un projet de réhabilitation d'un corps de ferme rue de l'ancienne mairie. Mais le propriétaire n'a pas vendu.

La CACP qui a compétence d'aménagement a déjà travaillé avec certaines communes sur des projets de rénovation d'anciens bâtiments inoccupés pour en faire des logements. Ce type de projet est onéreux (4 à 5 fois plus cher qu'une opération classique) ; seuls les petits villages peuvent prétendre à obtenir des subventions pour ce type de projets ; ce qui n'est pas le cas de Vauréal.

3.5.3.3 Avis du commissaire enquêteur

Je note l'avis de la municipalité.

J'ajouterai que les maisons dites abandonnées, n'ont pas forcément les caractéristiques adaptées pour produire des logements modernes, en nombre suffisant et à un coût supportable par la commune. D'autre part, ce sont des propriétés privées qui devraient être achetées, lorsqu'elles sont à vendre ; les promoteurs ne sont pas tellement preneurs de ce type de bâtiment et la municipalité a-t-elle les moyens financiers pour acheter et aménager ?

3.5.4 **Thème n°4 : Non respect des avis délivrés lors des précédentes enquêtes publiques (SCoT, modification et révision du PLU)**

3.5.4.1 Synthèse des observations recueillies

Plusieurs personnes notent des incohérences entre différents plans / schémas et considèrent que le plan de zonage ne représente pas la limite des lisières de forêt telles que définies dans le SCoT.

Voir § 3.5.1.1

3.5.4.2 Avis et commentaires de la municipalité

Le service urbanisme que j'ai consulté m'a fourni plusieurs documents qui retracent officiellement l'évolution du plan de zonage et des lisières, en particulier pour le Bois des Loctaines.

La municipalité renvoie les personnes qui contestent le plan de zonage à la note de la DDT 95 du 27 juin 2012, adressée à l'association « Les 3 Tilleuls de Vauréal », qui valide le périmètre des lisières qui a été retenu.

Ce périmètre a été confirmé en octobre 2013 par la DRIEE ; la zone UBb du Village est « une friche arbustive » et ne peut être considérée comme un massif forestier auquel s'appliqueraient les protections de lisières.

La Région Ile de France et l'IAU donnent également un avis favorable ; le PLU sera compatible avec le SCoT qui est lui-même « exemplaire » vis-à-vis du SDRIF (note IAU du 7 mars 2014).

3.5.4.3 Avis du commissaire enquêteur

Je prends note des différentes informations fournies par la municipalité. Ces documents montrent que les lisières sont respectées et que les plans pris en référence pour le zonage du PLU de Vauréal sont cohérents avec le SDRIF et le SCoT.

3.5.5 Thème n°5 : Maintien de l'emplacement réservé n°5 (PLU en vigueur)

3.5.5.1 Synthèse des observations recueillies

Demande du maintien de l'emplacement réservé n°5 (mail piétonnier rue de Caix de Saint-Aymour) dans son intégralité.

3.5.5.2 Avis et commentaires de la municipalité

La municipalité remarque que l'association « Les 3 Tilleuls » aurait dû se manifester lors de l'enquête publique de 2015 (modification du PLU) pour le maintien de cet ER qui a été amputée de la partie qui va de la sente Bien Aimée à la Côte des Carnaux.

Le mail a été réalisé devant le cimetière.

Un emplacement réservé n'a de sens que sur des terrains privés nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. Le mail qui reste à construire se trouve sur des terrains appartenant à la ville.

La ville de Vauréal aménagera le mail piétonnier devant le groupe scolaire mais seulement lorsque le programme de 22 maisons locatives (Domaxis) sera réalisé. Le mail serait détérioré durant la phase de chantier. En conséquence, toutes les procédures engagées par l'association « Les 3 Tilleuls » retardent l'ouverture du chantier Domaxis, donc la réalisation du prolongement du mail.

Le mail s'arrêtera peu après l'école ; c'est une portion peu passante et classée N au PLU, donc inconstructible. L'avenir dira si le prolongement est nécessaire et si un emplacement réservé doit être créé. Le mail sera réalisé une fois le programme de 22 maisons locatives de Domaxis terminé.

La partie de l'ER située entre la sente Bien Aimée et le groupe scolaire n'a pas lieu d'être conservée en tant qu'espace réservé puisque tous les terrains sont propriété de la ville de Vauréal.

3.5.5.3 Avis du commissaire enquêteur

Je prends note des remarques des différentes personnes ainsi que de l'association et de la réponse que m'a donnée le service urbanisme de la commune (mail du 6 avril 2017 de M^{me} Sylvie Ghemires – responsable du service urbanisme de Vauréal).

Bien que la circulation automobile soit peu importante dans cette rue, en dehors des heures d'entrée et sortie de classes, il me semble important de maintenir l'intégralité de l'ER n°5. Même si la portion située après l'école n'est pas prévue dès la fin des travaux Domaxis.

Ce mail piétonnier a un intérêt pour améliorer et favoriser les circulations douces et pour aider à la préservation de la trame verte préconisée par le SCoT.

Je note les arguments de la municipalité qui me paraissent recevables.

3.5.6 Thème n°6 : **Périmètre PDA autour des monuments historiques**

3.5.6.1 Synthèse des observations recueillies

Peu de personnes se sont inquiétées du changement des périmètres de protection. Deux personnes seulement ont émis des inquiétudes quant au maintien du patrimoine.

3.5.6.2 Avis et commentaires de la municipalité

La commune compte trois monuments historiques classés qui sont situés dans le vieux village.

L'article 40 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (dite SRU) a introduit la possibilité de modifier le périmètre de protection défini par un rayon de 500 m en créant des Périmètres de Protection Modifié (PPM) sur proposition de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Les PPM sont remplacés depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine par des Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui introduisent plus de souplesse.

Les PDA ont été proposés par l'ABF lors de la préparation de la révision du PLU : le principe a été approuvé par le Conseil Municipal de Vauréal le 29 juin 2016.

3.5.6.3 Avis du commissaire enquêteur

La nouvelle définition des PDA relève du bon sens.

Les démarches administratives seront simplifiées tout en maintenant la demande d'agrément à l'ABF pour tous les travaux effectués au sein de ces nouveaux périmètres.

Il n'y a donc pas de risque de dérive ; la sauvegarde du patrimoine architectural est assurée.

3.5.7 Thème n°7 : **Zonage A**

3.5.7.1 Synthèse des observations recueillies

Une personne (M^r NOEL Régis) dit être opposé à la création de secteurs Aa et demandent à ce que le Château des Closbilles et le Bois des Loctaines restent en zone N.

3.5.7.2 Avis et commentaires de la municipalité

Les secteurs Aa sont dédiés aux activités agricoles. Le maraîchage biologique y est encouragé. Cette activité agricole favorise les « circuits courts » entre producteurs et consommateurs.

3.5.7.3 Avis du commissaire enquêteur

La comparaison des surfaces de zones entre les deux PLU révèle une diminution des zones urbaines, à urbaniser et naturelles au profit des zones agricoles.

Les zones Aa pérennisent les zones N ; ce qui est conforme aux orientations réglementaires du SDRIF.

3.5.8 Thème n°8 : Le règlement

3.5.8.1 Synthèse des observations recueillies

Très peu de remarques sur ce thème. Lorsque les personnes se sont exprimées sur ce sujet, elles font remarquer que le « règlement » est difficile à lire donc à comprendre. Il est imprécis.

3.5.8.2 Avis et commentaires de la municipalité

Vauréal est l'une des toutes premières municipalités à mettre en œuvre le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 qui vise à alléger le contenu du règlement des PLU.

Il n'est donc pas étonnant que des améliorations doivent être apportées à la rédaction du règlement. Cela sera étudié afin de le rendre plus structuré et plus lisible. Les erreurs matérielles seront corrigées.

Il sera également indiqué que les bâtiments situés dans le périmètre des monuments historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra ainsi faire des prescriptions le cas échéant.

3.5.8.3 Avis du commissaire enquêteur

Il serait souhaitable que le règlement soit plus explicite et contiennent plus de schémas explicatifs.

Sa présentation peut et doit être améliorée. Je note l'avis favorable de la municipalité sur ce point ainsi que ses réponses dans son mémoire en réponse aux questions du PV n° Q2₁, Q2₃, Q2₅.

3.5.9 Thème n°9 : Le Stationnement

3.5.9.1 Synthèse des observations recueillies

Les principales remarques émises sur ce thème concernent la rue de Caix de Saint-Aymour avec le projet de nouveaux logements (zone UBb au village).

Une personne craint que la construction du nouveau Forum aggrave la situation. L'extension du Forum n'est pas une bonne chose car le secteur est saturé en terme de stationnement puisque les places sont utilisées par des vauréaliens, même ne dehors des heures d'ouverture du Forum.

3.5.9.2 Avis et commentaires de la municipalité

Rue de Caix de Saint-Aymour : le point sera fait après l'emménagement des familles dans les pavillons (pas avant fin 2018). Le cas échéant, un nouveau de plan de circulation pourra être mis en place.

La circulation n'est pas plus dangereuse devant l'école du village que devant les autres écoles de la ville, ou d'ailleurs, aux heures de rentrée et sortie. Durant la journée, il y a peu de circulation dans cette rue.

3.5.9.3 Avis du commissaire enquêteur

Je note l'avis de la municipalité et formule les mêmes conclusions.

3.5.10 Thème n°10 : **La Circulation douce et les pistes cyclables**

3.5.10.1 Synthèse des observations recueillies

Ce thème a fait l'objet de 6 notifications réclamant plus de pistes cyclables et piétonnes.

3.5.10.2 Avis et commentaires de la municipalité

Pas de commentaires

3.5.10.3 Avis du commissaire enquêteur

Les pistes cyclables sont présentes mais ne desservent pas la totalité du plateau ; du fait de la difficulté liée à la forte dénivellation du terrain menant au village.

J'ai noté, dans le diagnostic, que la municipalité prévoit l'aménagement de pistes le long des axes structurant dans les années à venir. Cela aurait pu être mieux noté dans le rapport de présentation même si c'est inscrit dans l'axe 2 du PADD (où il est noté que les vauréaliens ont une utilisation importante de la voiture, en particulier à cause de la topographie).

Je note que le réseau est néanmoins suffisamment maillé et que les orientations du PDUIF sont traduites dans le PLD pour « inciter aux usages doux ».

3.5.11 Thème n°11 : **La Concertation préalable**

3.5.11.1 Synthèse des observations recueillies

Trois notifications disent qu'il y a eu un défaut de concertation préalable.

3.5.11.2 Avis et commentaires de la municipalité

Pas de commentaires.

3.5.11.3 Avis du commissaire enquêteur

Les observations sont surprenantes, surtout celle de M^r Régis Noel (Président d'Avenir de Vauréal avec Vous» qui a 3 élus au conseil municipal).

Toutes les informations ont été données aux vauréaliens dans le bulletin municipal « l'Étincelle » pour participer aux ateliers de concertation et réunions publiques. Des informations sont parues dans le journal « La Gazette du val d'Oise » des 7 octobre 2015 et 9 mars 2016 pour informer la population de la tenue des réunions publiques. La ville a également diffusé l'avis administratif de la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU dans la rubrique des annonces légales de la Gazette du Val d'Oise.

J'ai noté que l'opposition municipale a participé aux débats du conseil municipal, notamment lors des conseils du :

- 24 septembre 2014 qui prescrit la révision du PLU et précise les modalités de la concertation préalable. La prescription ayant été voté à l'unanimité.*
- 30 mars 2016 au cours duquel le conseil prend acte du débat sur les orientations du PADD.*
- 14 décembre 2016 où est acté le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.*

Je considère que la concertation préalable a été menée dans les règles et que la remarque de M^r Noel ne correspond pas à la réalité.

3.5.12 Thème n°12 : **Le futur Forum**

3.5.12.1 Synthèse des observations recueillies

J'ai reçu deux remarques concernant le projet du futur Forum.

L'une (courrier C1₃) estime que le coût de 9 M€ va faire monter les taxes alors qu'il n'est pas tenu compte de la proximité de l'Aren'ice.

3.5.12.2 Avis et commentaires de la municipalité

Il n'y a pas de concurrence entre le Forum et l'Aren'ice ; ce sont deux structures différentes. Aren'ice est avant tout dédiée aux activités sur glace et signe quelques conventions pour des spectacles annuels.

Le Forum est une salle de concert à part entière dont la capacité est de 450 places actuelle : elle passera à 800 places avec le futur Forum.

3.5.12.3 Avis du commissaire enquêteur

Je note les commentaires de la municipalité qui me satisfont.

Dans leur courrier (C1₃) M^r et M^{me} Le Roch ont omis de noter que le futur Forum bénéficiait d'aides importantes qui limitent le montant qui restera à la charge de la commune de Vauréal.

3.5.13 Thème n°13 : **La Densification urbaine**

3.5.13.1 Synthèse des observations recueillies

J'ai reçu six remarques concernant la densification urbaine. Les personnes qui se sont exprimées sur ce sujet estiment qu'il n'y a plus lieu de construire des logements sur Vauréal qui est l'une des communes les « plus denses de France ».

3.5.13.2 Avis et commentaires de la municipalité

Dans le PLH de la CACP, il est prévu dans la programmation prévisionnelle dur Vauréal, la construction de 470 logements sur la période 2016/2021. Soit une moyenne de 78 logements / an.

Il est prévu 150 logements en zone AU1 (sur 3,62 ha compte tenu de la remarque d'Etat afin de rester compatible avec le SCoT de la CACP), 400 logements sur le plateau et 22 logements au village.

3.5.13.3 Avis du commissaire enquêteur

J'estime le programme de construction de nouveaux logements compatibles avec les possibilités de la ville : capacité d'accueil dans les écoles, réseau de transport en commun, commerces, services et équipements structurels.

Les rares opérations à venir ont pour but d'accroître et de rééquilibrer le parc de logements. Ce, sans consommer d'espaces naturels, de forêt et de terres agricoles, comme l'exige le SDRIF.

Le PLU révisé sera compatible avec les orientations du PLH de la CACP élaboré en 2009 et dont la révision a été approuvée le 7 octobre 2016.

Tout en maintenant la dynamique de production de logements sociaux nécessaires l'équilibre de l'habitat, le programme envisagé sur Vauréal ne conduira pas à une sur-densification.

Les enjeux liés au développement urbain ont été clairement identifiés (préservation des coteaux boisés et des cœurs d'îlots). Les projets situés près du golf et au village ne remettent pas en cause le cadre urbain et les qualités environnementales de la ville. Les morphologies urbaines seront préservées avec des densités faibles.

Enfin, cohérent avec le SDRIF, l'urbanisation de la commune permet d'envisager environ 1000 logements à l'horizon 2030.

Effectivement, la population a considérablement augmentée ces 4 dernières décennies. L'évolution de la population suit maintenant une courbe asymptotique mais l'évolution des ménages (mutation vers des familles plus petites) demandent d'offrir plus de logements, principalement des logements de petites et moyennes tailles.

3.5.14 Thème n°14 : **Les Nuisances dues au bruit**

3.5.14.1 Synthèse des observations recueillies

Le collectif représenté par MM. Miasnikas et Declercq a exprimé une demande ancienne. A savoir qu'aucune suite ni réponse n'avaient été données à la pétition du 9 décembre 2013 et la réunion à la CACP du 4 mars 2014.

3.5.14.2 Avis et commentaires de la municipalité

Le Boulevard de l'Oise est de la compétence de la CACP qui a été informée du courrier.

Le CACP, qui est au courant de la plainte déjà ancienne, va analyser la demande des riverains de la rue des Ancolies. Un plan général de lutte contre le bruit est en cours d'élaboration.

3.5.14.3 Avis du commissaire enquêteur

Je note que Monsieur Victorien Lachas, Chef de cabinet du Président de la CACP, avait reconnu lors de la réunion du 4 mars 2014 que « la réglementation n'était pas respectée ».

Les riverains du B^d de l'Oise demandent la mise en place d'un plan d'action ; je souscris à leur demande.

La municipalité devra à ce que la CACP, qui a en charge les compétences, entre autres, de la voirie et des aménagements et du cadre de vie, mène à son terme le plan contre le bruit. La tranquillité des riverains du B^d de l'Oise entrant dans ce champ et me semble une priorité.

3.5.15 Thème n°15 : **Demande de Création d'une ZNIEFF**

3.5.15.1 Synthèse des observations recueillies

Seulement quatre remarques sur ce thème. Lorsque les personnes se sont exprimées sur ce sujet, elles émettent le souhait qu'une ZNIEFF soit créée au Bois des Loctaines.

3.5.15.2 Avis et commentaires de la municipalité

Ce n'est pas une compétence PLU. Une ZNIEFF est créée à l'initiative de la Région et sur validation de l'Etat à l'appui d'un diagnostic.

3.5.15.3 Avis du commissaire enquêteur

Les continuités écologiques mises en évidence par le SRCE sont prises en compte sur le territoire communal. La sous-trame arborée et la sous-trame bleue permettent des connections avec les réservoirs de biodiversité de la forêt d'Hautil.

Le territoire communal est constitué d'espaces boisés péri et intra-urbains (frange du massif de l'Hautil, coteaux boisés). Il est situé à proximité de deux ZNIEFF de type 1 et 2.

Alors qu'en 2000, six zones naturelles d'intérêt écologique de type 1 et quatre zones de type 2 étaient inventoriées, aujourd'hui, à l'issue de la révision générale des inventaires ZNIEFF, il ne subsiste à proximité de Vauréal que la forêt d'Hautil (ZNIEFF de type 2).

(Source : SCoT de Cergy-Pontoise – rapport de présentation – diagnostic écologique)

Il n'a donc pas semblé utile aux décideurs de créer une ZNIEFF au Bois des Loctaines puisque l'inventaire faune/flore, réalisé dans le cadre du SCoT de la CACP, n'a pas révélé suffisamment d'espèces rares qui auraient justifié la création d'une ZNIEFF.

4 APPRECIATION DU PROJET P.L.U

4.1 Préambule

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, dite loi SRU, date du 13 décembre 2000. Ses très nombreux articles apportent de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes.

La commune de Vauréal est désormais couverte par le SCoT de Cergy-Pontoise approuvé le 29 mars 2011. La CACP est d'autre part membre de Paris Métropole depuis le 30 avril 2009. Un Contrat de développement Territorial (CDT) sera vraisemblablement initié à l'échelle de la Confluence Seine-Oise.

La loi MAPTAM, confirmée par la loi NOTRe, ont redistribué les schémas de coopération intercommunale.

Un PLU est un document d'urbanisme exigeant, riche et prospectif. Dans le cadre d'une révision, il doit faire l'objet d'une concertation et doit être explicite en terme de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.

4.2 Cadre général – Présentation de la commune de Vauréal

Ces données sont issues du rapport de présentation et visent à situer la commune et à présenter les grandes lignes du projet de révision du PLU.

Située à 35 km de Paris, la commune de Vauréal se trouve au cœur du département du Val d'Oise ; elle fait partie de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) qui comporte treize communes. Elle est proche des grandes infrastructures de transports (fleuve Seine, autoroutes A13-15 et 16, aéroport Charles De Gaulle).

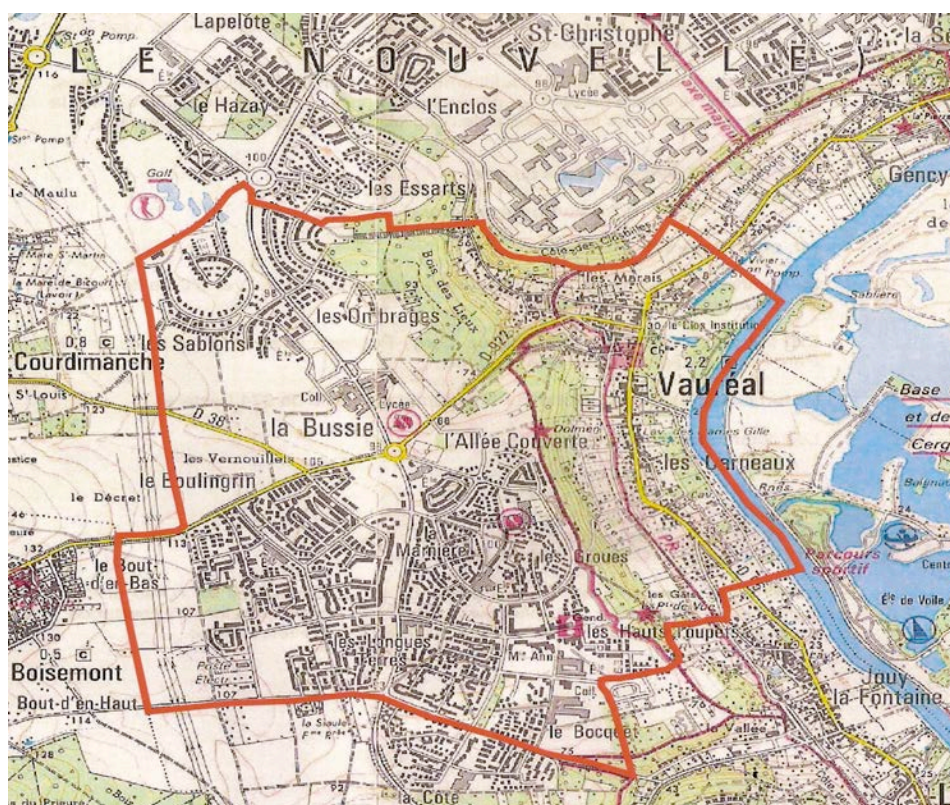
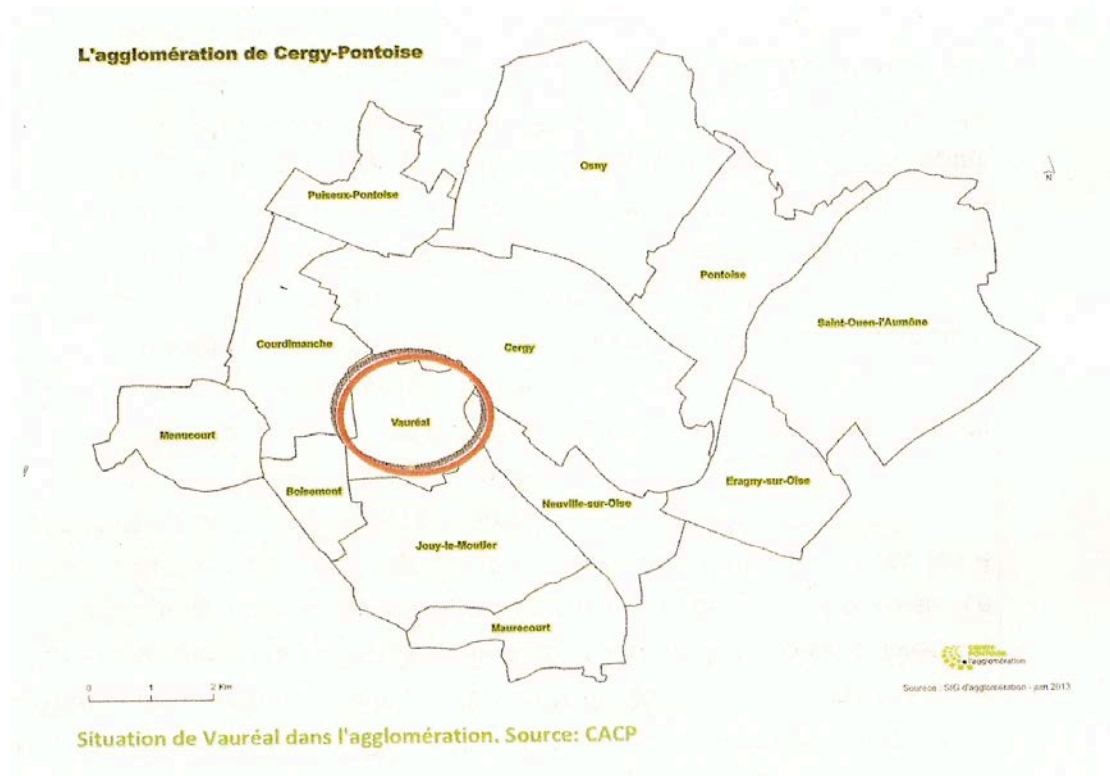
La morphologie de la ville présente une dualité entre le village ancien et la ville plus récente, séparés par des coteaux boisés. Le vieux village est situé en bord de la rivière Oise, avec un tissu urbain qui a peu évolué.

Malgré l'urbanisation issue de la ville nouvelle de Cergy, sur le plateau, qui concentre de nombreuses fonctions de la commune (commerces, administrations, équipements), la commune a conservé un caractère villageois conforté par les terrains agricoles situés à l'ouest du territoire.

La commune comprend 8 quartiers. Son expansion fait suite à la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise dans les années 70.

Son territoire s'étend sur 371 ha dont 54 ha d'espaces boisés.

Il est limitrophe des communes de Cergy, Courdimanche, Boisemont, Jouy-le-Moutier et Neuville-sur-Oise.



Sa population est de 15 853 h (source Insee - 2014) pour 800 h dans les années 70. Cette population représente moins de 10% de la population de la CACP. La population a fortement augmenté dans les années 80/90. La population de Vauréal est nettement plus jeune que le reste de la CACP (en 2012, 50% avait moins de 30 ans).

4.3 Bilan de l'analyse

La décision de réviser le PLU prise par le conseil municipal le 24 septembre 2014 a engagé une réflexion préalable à la révision du PLU qui s'est fondée sur :

- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement qui a permis de définir les enjeux environnementaux locaux auquel el PLU doit répondre,
- La prise en compte :
 - des normes supra communales,
 - des coteaux boisés qui sont le support de continuités écologiques boisées et herbacées,
 - de la biodiversité et des écosystèmes,
 - de la préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et des sous-sol
- L'enjeu que représente un bâti énergétivore construit avec des normes désormais obsolètes, et donc la prise en compte du changement climatique et de la nécessaire réduction des GES.

4.3.1 Concernant la morphologie urbaine

Le développement de la commune de Vauréal s'organiserà en respectant les grands objectifs suivants :

- Conserver l'équilibre entre l'urbain et la nature du territoire communal et en préservant les espaces naturels et les coulées vertes,
- Continuer de développer la mixité en matière d'habitat et d'activités économiques,
- Aménager les entrées de ville,
- Intégrer le PLD communautaire et le PLH,
- Préparer le vieillissement de la population en développant une politique de cohésion sociale basée sur l'inter génération,
- Préserver pour les générations futures des zones à aménager afin de pouvoir à leurs besoins,
- Permettre au cœur de la ville à chacun de pouvoir accéder à un logement.

Les principaux enjeux liés au développement urbain de Vauréal sont :

- **La préservation des coteaux boisés,**
- La préservation des cœurs d'îlots, squares et jardins publics de proximité,
- La confortation d'un maillage doux pour diversifier les usages liés à la mobilité de manière à réduire la part modale d'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité,
- Rééquilibrer le parc de logements dans sa globalité :
 - Dans le tissu urbain diffus sur des parcelles non encore bâties ou sur des délaissés fonciers,
 - Sur le foncier classé en zone AU1,
 - En conservant les activités agricoles existantes qui sont un enjeu important pour l'équilibre du territoire communal et communautaire.

4.3.2 Concernant la population vauréalienne

Si la population de Vauréal a été multiplié par 26 depuis 1968, elle a tendance à diminuer depuis plusieurs années : la tendance est à – 3,20% sur les 14 dernières années.

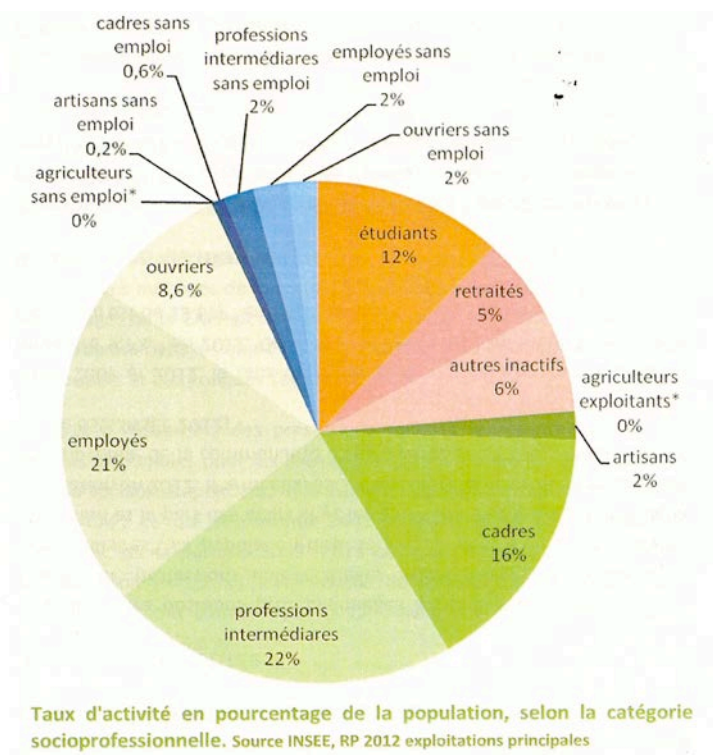
Avec 22 334 € de revenu annuel médian en 2012, le revenu net moyen par foyer fiscal de Vauréal est légèrement supérieur à la moyenne de la CACP ou nationale.

La grande majorité des actifs comptent parmi les professions intermédiaires et les employés (66% en 2012). Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 16,4% des actifs communaux.

Le profil social de la commune est contrasté : 11% des ménages de Vauréal vivaient sous le seuil de pauvreté en 2011 pour 15% à la CACP et 14% dans le département (source Compas 2015). On note un taux de pauvreté chez les personnes de plus de 75 ans supérieur à celui de la CACP pour la même tranche d'âge. Ce qui montre une certaine fragilité de cette population au sein de la commune.

La population de la ville représente près de 8% de la population de la CACP (15 705 / 199 000).

69% de la population a un emploi. Le taux de chômage est inférieur à celui de la CACP (7,5 contre 9%).



La taille des ménages diminue régulièrement depuis 1990 pour atteindre 3 personnes par ménage en 2012. Néanmoins, ce chiffre indique une structure très familiale de la population. Particulièrement dans le quartier des Toupets qui compte de nombreux logements sociaux.

Compte tenu de la baisse de la population vauréalienne, les principaux enjeux démographiques consisteront à :

- Maintenir un bon niveau d'équipements pour rendre la ville attractive,

- Maîtriser la mutation démographique annoncée en raison du vieillissement de la population. Aujourd'hui 62,3% des foyers ont des enfants, mais ce % est à la baisse depuis une dizaine d'années.
- Optimiser le dynamisme démographique important résultant du fait que la population de Vauréal est nettement plus jeune que le reste de la CACP. Ce qui est un point fort de la commune (50% des vauréaliens ont moins de 30 ans).
- La construction de nouveaux logements adaptés à la mutation progressive de la population vers des familles plus petites même si aujourd'hui la tailles des ménages vauréaliens reste plus élevés que la moyenne nationale.
 - Cela se traduit par un besoin de logements supplémentaires alors que la population n'augmente pas.

4.3.3 Concernant l'habitat

Selon l'Insee (2012), Vauréal compte 5 444 logements qui sont essentiellement des résidences principales.

L'urbanisation des trente dernières années s'est faite essentiellement sur le plateau avec la création de trois ZAC.

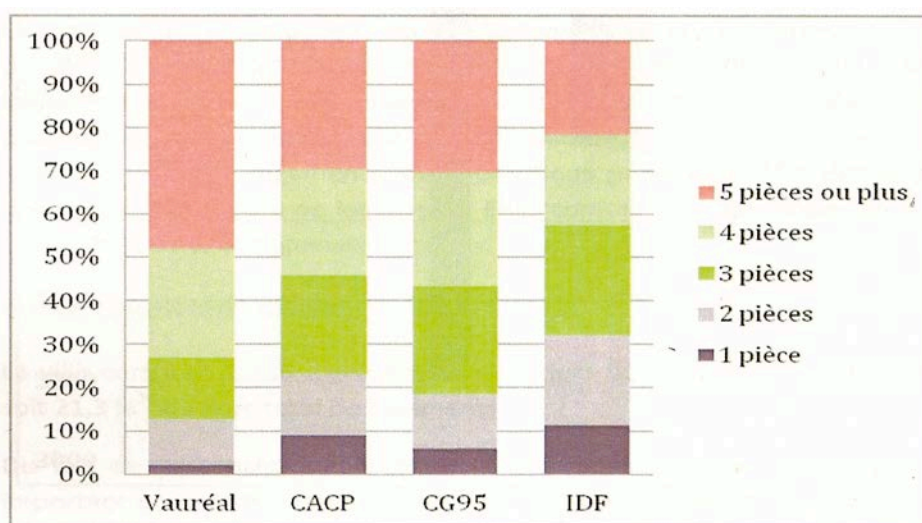
A l'exception du village et des Toupets, les constructions sont faites sur la base de confort assez récente.

Le parc de logements vauréalien se caractérise par une très forte proportion de résidences principales (96,7%). La maison individuelle représente 70,2% du parc de logement en 2012 avec une densité de 22 logements / ha. Vauréal ne comprend qu'un faible % de résidences en collectif. Ce qui est un frein à l'installation de population jeune.

Les maisons sont habitées majoritairement par des propriétaires occupants (68,1%). La proportion de propriétaire occupant et de locataire n'évolue pas.

Le parc a connu une augmentation de 11% entre 2007 et 2012, principalement en raison de la réalisation de la seconde phase du Cœur de Ville.

La proportion de logements de très grande taille (plus de 3 pièces) reste stable (48,9%) alors que la proportion de logements de 2 à 3 pièces (24,1%) a beaucoup augmenté depuis 1999 (+ 50%).



Typologie des résidences principales en 2013. Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013 exploitation complémentaire

- L'offre de petits logements reste insuffisante compte tenu des besoins liés aux décohabitations qui découlent du vieillissement et du desserrement des ménages.
- Les nouveaux logements devront correspondre au niveau de vie que les postes d'emplois sur le département permettent.
- Ces logements devront également permettre aux étudiants (Cergy est cité universitaire) de rester sur Vauréal : aujourd'hui l'offre de logement n'est pas adaptée à cette population (dimensions et prix).

Du fait de sa conception récente, la commune possède un important parc locatif social (21,3% en 2012). Ce qui correspondait au critère de la loi SRU. La loi « Duflot » de 2014 (dite ALUR) a renforcé les obligations de production de logements sociaux.

Les principaux enjeux de l'habitat et du parc de logement sont les suivants :

- Maintenir l'effort en matière de constructions de nouveaux logements pour respecter le taux de LLS fixé par la loi ALUR (25% en 2025),
- Assurer la diversité et l'accessibilité des logements pour tous les types de population,
- Renouveler l'offre locative sociale et privée, notamment pour les jeunes populations et les personnes âgées,
- Les objectifs du SDRIF induisent une croissance assez douce pour les années à venir : ce qui permettra de mettre l'accent sur les mobilités résidentielles et conserver sa population à tout âge.

4.3.4 Concernant l'activité économique

Vauréal ne fait pas partie des pôles économiques de l'agglomération de la CACP. Mais la montée en nombre des commerces sur le territoire communal permet des emplois locaux.

Le nombre de création d'entreprise est en hausse mais il concerne essentiellement des entreprises unipersonnelles (« auto-entrepreneur ») dont peu sont pérennes ou génèrent un très faible chiffre d'affaire.

La commune ne comporte pas de parc d'activités. Mais on recense 523 entreprises au 1^{er} janvier 2014 dont 140 dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé. Seulement 3 entreprises ont plus de 50 salariés. Le secteur public est le principal employeur sur la commune.

Les profils d'emplois recherchés dans le Val d'Oise sont en décalage par rapport au niveau de formation des vauréaliens. La population vauréaliennne possède un niveau de formation supérieure ne correspondant pas aux besoins en matière de main d'œuvre identifiés dans le département.

Le maintien de l'agriculture et des activités maraîchères est un point important en terme d'emplois même si les superficies concernées sont faibles et peu génératrices d'emplois agricoles.

L'un des grands enjeux de la commune est de conserver sa population de jeunes actifs et futurs actifs de manière durable.

4.3.5 Concernant les déplacements et les transports

Les déplacements :

Le territoire communal est sujet à des mouvements journaliers d'actifs compte tenu du peu d'emplois locaux.

Les actifs utilisent principalement le mode de déplacement automobile malgré la mise en place d'une ligne de bus (534) lisible et disposant d'une bonne fréquence. L'Insee (étude 2012) relève que 58% des vauréaliens utilisent un véhicule automobile pour se rendre à leur travail. Ce chiffre est supérieur à celui de la CACP (52,3%) et de la région Ile-de-France (41,7%).

- Le réseau routier dessert efficacement la commune et offre une bonne connexion avec le reste de l'agglomération de la CACP et l'autoroute A15 qui dessert les bassins d'emplois de Cergy et de Saint-Ouen-l'Aumône.
- Une expérience est menée depuis 2012 sur la CACP pour sensibiliser les automobilistes à restreindre l'utilisation des voitures. Vauréal réfléchit à proposer une expérience similaire sur la commune.

Le PDUIF propose une série d'actions qui sont reprises dans le PLD de la CACP pour que l'emprise de la voiture diminue.

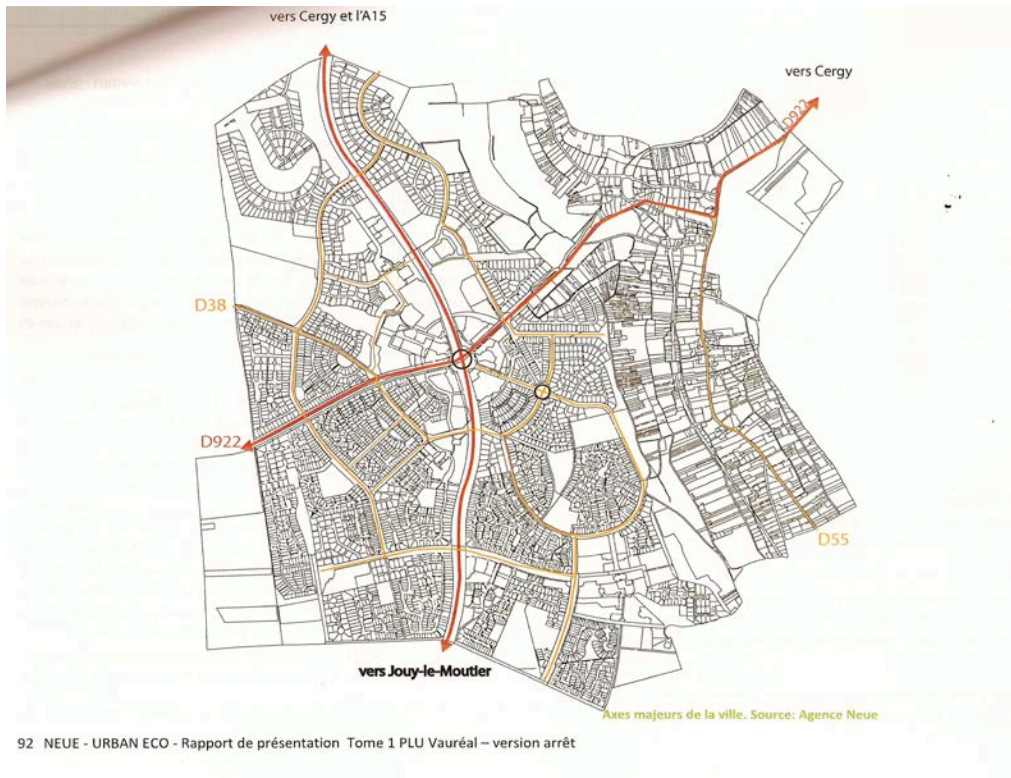
Les règles de stationnement au sein de la CACP ne sont pas homogènes ; il serait pertinent de mutualiser certains parkings. Vauréal, avec 1313 places de stationnement, gratuit et réglementé, possède de bonnes capacités de stationnement. Dans le village c'est un peu plus compliqué mais la présence de 7 parkings de proximité permet de répondre aux besoins.

Les liaisons douces ne sont pas encore interconnectées entre les différentes communes de la CACP. Un système de vélos en libre-service comptabilise 40 stations à travers le territoire départemental, dont 5 sur la commune de Vauréal.

- Les pistes cyclables sont de qualité mais ne desservent que la moitié Est des quartiers du plateau, notamment du fait des difficultés liées à la dénivellation des terrains menant au village.
- Des projets sont étudiés (plateau et village).



Le réseau routier s'articule autour de trois axes.



Les transports collectifs :

- L'accessibilité à la capitale est assurée par les RER A et C, ainsi que la ligne « J » de la SNCF. Les projets de transport à venir dans le cadre du Grand Paris devraient améliorer les relations en transport de l'agglomération vers le cœur de la métropole (réseau GP Express).
- Le réseau de bus STIVO assure une bonne desserte de Vauréal depuis les stations du RER A.
- Vauréal est desservie par 5 lignes de bus du réseau STIVO qui dessert tout le territoire départemental, avec pour pôle majeur la commune de Cergy, avec 28 arrêts. La fréquence varie de 10 mn à 60 mn selon la ligne.
- Le réseau CITIZ qui est un réseau de voitures en libre-service et auto-partage depuis 2011 sur la CACP. Vauréal s'est dotée d'une station située place Cœur Battant (centre ville – mairie) depuis juillet 2016.

Les enjeux de la mobilité ont été identifiés :

- Renforcer le potentiel de la commune, qui est bon, en matière de mobilité douce pour les piétons et vélos,
- Accompagner les usages avec l'amélioration du réseau doux et l'implantation de système d'accroche vélo et de possibilités de stationnement dans l'espace public,
- Améliorer les relations douces entre le plateau et le village tout en respectant les enjeux écologiques et la préservation des coteaux boisés.

4.3.6 Concernant les équipements

S'ils sont répartis sur tout le territoire communal, deux pôles d'équipements se distinguent et représentent une concentration d'équipements :

- La place du cœur Battant qui remplit de nombreuses fonctions de centralité tel que Hôtel de Ville, équipements culturels, sportifs ou des commerces.
- Le Mail Mendès France dans le quartier des Toupets qui regroupe plusieurs équipements comme la poste, le CCAS, l’Agora, la Maison de la jeunesse ou des commerces de proximité.

Services médicaux :

Le pôle hospitalier principal de proximité est l’hôpital René Dubos situé à Pontoise. Mais l’offre sanitaire est bien développée sur la commune.

Plus de 75 professionnels de la santé officient sur la commune : 11 dentistes, 13 kinésithérapeutes, 8 médecins généralistes et 8 ostéopathes.

Trois pharmacies sont installées à Vauréal, ainsi que 3 centres médicaux. Un centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI) est localisé mail Mendès France dans le quartier des Toupets.

Commerces :

Les commerces de proximité de la commune, diversifiés, se concentrent sur trois pôles et sont adaptées aux différents profils de la population :

- Le Cœur Battant : plus de 30 commerces s’y concentrent autour d’une place centrale. C’est le pôle commercial le plus complet.
- La Bussie (près du lycée) : une vingtaine de commerces variés et adaptée à la population. L’offre alimentaire y est prédominante avec 8 commerces.
- Le Mail Mendès France aux Toupets : avec 18 commerces concentrés le long d’un axe récemment revalorisé ? Ce pôle est accessible à pied, en TC et en voiture. Huit enseignes, dont LIDL, s’y trouvent.

Les enjeux sont :

- Redynamiser le pôle de la Bussie fragilisé par le développement récent du pôle Cœur Battant,
- Maintenir l’offre de service du pôle des Toupets qui joue un rôle important de proximité au sein du quartier même si l’offre est moins variée,
- Faciliter l’accès aux commerces depuis le Village : la topographie est contraignante.

Culturels :

Au sein de la commune se trouvent 3 églises et une mosquée.

La commune dispose, entre autre, d’une bibliothèque, d’une école de musique (600 élèves – 30 professeurs – 15 instruments enseignés), une ludothèque, un Forum (salle de concert), une maison de la Jeunesse, la maison de la Nature, la Maison des Arts Plastiques, la Maison des cultures et langues du monde, la Maison des jeux et le Cinéma Antarès.

Scolaires :

Les équipements scolaires sont relativement récents et dimensionnés dès l’origine pour accueillir des populations jeunes. L’offre scolaire est suffisante avec 8 écoles maternelles et élémentaires publique et une école privée.

La commune dispose d'une crèche collective de 25 places ainsi que de sites multi accueil et RAM pour la petite enfance. Il existe un projet pour la création d'un nouveau site multi accueil qui aura pour but de regrouper les différentes structures existantes.

Les effectifs sont stables depuis 2012.

Du fait du vieillissement de la population, les classes ont été réorganisées de façon à optimiser le fonctionnement des écoles et des cantines.

La commune compte 2 collèges (La Bussie et des Toupets) dont les taux de remplissage sont respectivement de 66,6% et 68,4%.

Le lycée Camille Claudel, avec 1341 élèves, a un taux de remplissage de 80% environ.

- Les équipements scolaires du premier degré devraient subir encore une baisse des effectifs, ce qui pose la question de la réaffectation des locaux au-delà des fermetures de classes.

Sportifs :

L'offre communale apparaît bien dimensionnée. La ville de Cergy offre à proximité un espace nautique de 250 ha.

Vauréal propose sur son territoire : 2 gymnases, 1 parc des sports regroupant des pistes d'athlétisme, des terrains de football et de tennis, 1 piscine intercommunale, des plateaux multisports dans les quartiers, etc....

Un golf avec parcours de 18 trous se trouve au nord de la commune.

Loisirs et espaces verts :

La commune dispose de 8 jardins et squares bien identifiables et offre des espaces verts accessibles à tous qui se trouvent dans les quartiers Sud de Vauréal.

4.3.7 Concernant les contraintes

Ces contraintes sont généralement liées :

Au milieu physique :

L'urbanisation récente de la ville s'est développée sur le plateau ; la pente du coteau, très importante (jusqu'à 20% à certains endroits) a empêché une urbanisation continue. Ce qui a permis le maintien d'un boisement conséquent.

La topographie douce de la partie urbanisée du territoire n'impose pas de contrainte à l'implantation de bâtiments.

Les sols qui se développent sous les couches géologiques (calcaire et sable) ont une bonne capacité d'infiltration ; la gestion des eaux pluviales est donc modérément contrainte, en dehors de l'effet de pente sur le coteau.

Le climat est tempéré (type océanique), avec faible dégradation continentale. Les orages sont fréquents en période estivale, mais les précipitations sont bien réparties sur l'année et sous forme peu abondante.

Le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque est significatif du fait d'un bon niveau d'ensoleillement malgré la présence de brouillard fréquent. A noter que les études montrent que la production d'énergie par unité de surface est 4 à 5 fois supérieure pour un système solaire thermique comparé à un système photovoltaïque.

Au patrimoine naturel et paysager :

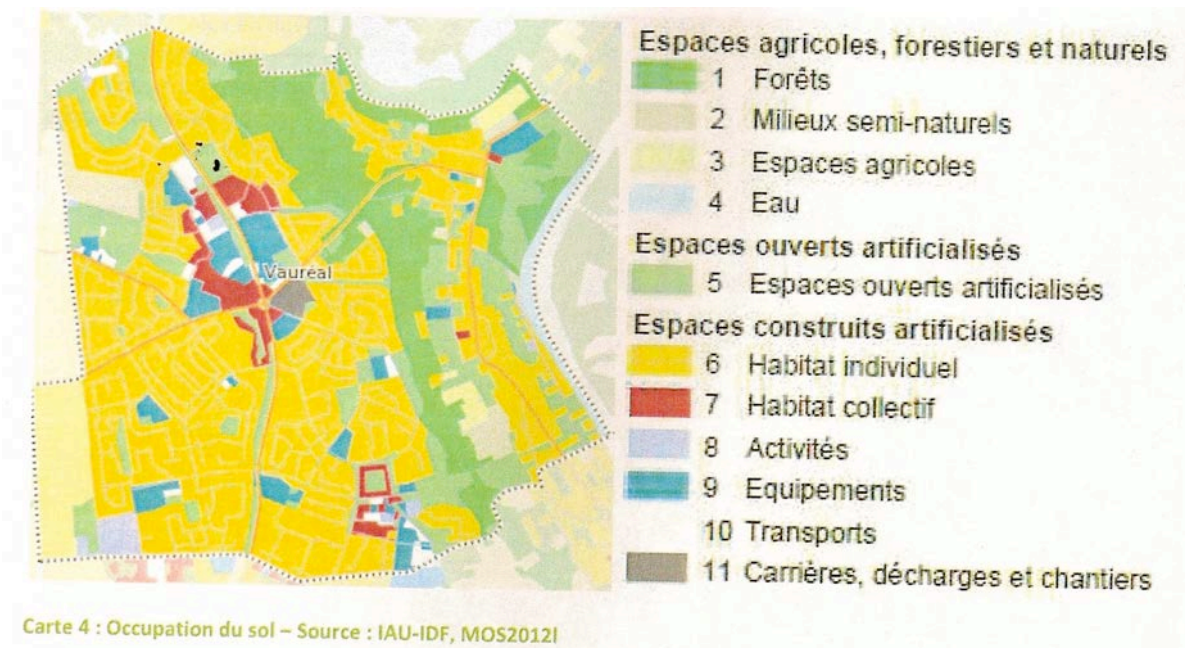
Le territoire communal est composé à 41% par des espaces naturels (forêt et cultures) et ouverts artificialisés (espaces verts urbains) et à 59% par des espaces construits artificialisés (habitat, commerces, bureaux, ...).

Les pentes fortes des coteaux ont produit une coupure bien marquée entre l'urbanisation de la ville nouvelle sur le plateau et celle des vieux villages. Le vieux village est séparé de la ville nouvelle par un bois de 40 ha. Le vieux village comporte quelques éléments patrimoniaux remarquables (seconde église du 16^{ème} siècle, lavoir également du 16^{ème}, château de Vauréal – Clos de Levallois - et un dolmen datant de la période néolithique.

Depuis la boucle de l'Oise, la ville nouvelle est peu visible du fait d'un paysage qui présente un aspect boisé dominant.

La rivière Oise et ses abords occupent une place importante dont une grande partie de son linéaire est encore faiblement urbanisée.

L'urbanisation de la ville est quasi continue, en continuité avec les communes limitrophes, hormis sur une « poche agricole », sur les coteaux boisés et en fond de vallée inondable (Oise).



La culture reste marginale ; elle n'occupe que 5% (20 ha) du territoire. Les parcelles cultivées forment de grandes étendues ouvertes cultivées.

La ville ne comporte pas de ZNIEFF mais est à proximité de deux ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2 (la forêt de l'Hautil). De plus, Vauréal n'est pas très éloignée du Parc Naturel Régional du Vexin.

Le SRCE d'Ile-de-France (21 octobre 2013) met en évidence plusieurs continuités écologiques sur la commune de Vauréal.

A la gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets :

L'alimentation en eau potable de la ville est assurée par la société CYO' à qui la délégation de service de l'eau potable a été donnée par la CACP en janvier 2009, pour une durée de 18 ans.

Le territoire comporte une station de captage qui correspond à 8% du volume distribué en 2014 par CYO. Ce captage fait l'objet de périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné.

Ce réseau est satisfaisant dans la ville nouvelle mais doit faire l'objet d'amélioration dans le village. La commune comptait fin 2014 encore deux branchements d'alimentation en eau potable avec des tuyauteries en plomb à remplacer du fait du risque de saturnisme.

La compétence d'assainissement est répartie entre la CACP et le syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Pontoise (SIARP).

Pour éviter l'engorgement du réseau de collecte des eaux pluviales et maintenir les performances épuratoires de la station d'épuration de Neuville-sur-Oise, la rétention des eaux pluviales à la parcelle doit être généralisée.

L'énergie : bien que les maisons à Vauréal soient majoritairement des maisons accolées, les consommations énergétiques restent *a priori* élevées au regard de celles que peuvent avoir des appartements.

La typologie et l'âge du bâti indiquent une consommation d'énergie des logements. La rénovation thermique à Vauréal est un enjeu important.

Vauréal se trouve sur des aquifères profondes ; leur exploitation pour la géothermie est limitée en raison des investissements importants nécessaires dus à la profondeur (eau à une température de variant de 56°C à 80°C à une profondeur de 2 000 m).

La gestion des déchets : c'est la CACP qui est compétente depuis 2003.

En 2012, la CACP a mis en œuvre un programme local de prévention des déchets visant à une réduction de la production de déchets de l'ordre de 7% par habitant.

La gestion est optimisée pour le ramassage des ordures ménagères résiduelles, les emballages ménagers, le verre, les déchets végétaux et fermentescibles, les encombrants etc...

4.3.8 Concernant les risques

Vauréal a été concernée, depuis 1983, par 11 arrêtés de catastrophes naturelles pour moitié liés à des phénomènes de retrait-gonflement des argiles et pour moitié à des inondations et coulées de boues.

L'aléa lié au retrait-gonflement du gypse est moyen au pied de la butte de Courdimanche. Dans ce secteur, les pétitionnaires de projets devront mener des investigations géotechniques proportionnées à l'importance et à la nature de leur projet afin de définir les dispositifs constructifs adaptés.

Vauréal est concerné par le Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) ; arrêté préfectoral du 27 novembre 2012 sur l'aléa d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau.

Le vieux village est inclus dans le périmètre du PPRI de la Vallée de l'Oise, approuvé le 5 juillet 2007. Le territoire comprend des zones verte, bleue et rouge.

En raison des coteaux, plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. Le risque de mise en charge des réseaux est à redouter dans l'axe des talwegs.

Le risque sismique est faible.

Le territoire est concerné par une zone de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Dans ce secteur tout projet d'urbanisation doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.

Le risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse se limite au secteur du « Bout-d'en-haut », à la limite de la commune de Boisemont.

Il n'existe pas d'installation classée de type ICPE sur le territoire communal.

En l'absence de station de mesure de la qualité de l'air sur la commune, le niveau de pollution éventuelle de l'air ne peut être déterminé avec précision.

Les secteurs affectés par le bruit à Vauréal sont limités. Néanmoins, à proximité des grands axes de circulation routière que sont la RD55, la RD922 et le Boulevard de l'Oise, un arrêté préfectoral du 10 mai 2001 fixe les niveaux sonores qui doivent être pris en compte pour la construction de bâtiments dans ces secteurs.

La majorité du territoire est cartographiée avec un niveau de bruit compris entre 55 – 60 dB(A). Les axes routiers mentionnés ci-dessus étant compris entre 65 et 70 dB(A).

4.3.9 Concernant les enjeux environnementaux

Au regard de la synthèse du diagnostic de la ville (état des lieux), compte tenu des contraintes inventoriées et des objectifs du développement durable, les enjeux environnementaux retenus sont :

- Garder un équilibre entre l'urbain et le naturel du territoire communal, ville verte,
- Maintenir l'identité de la ville en préservant et valorisant le patrimoine naturel et sa trame écologique,
- Valoriser les éléments naturels qui participent au cadre de vie du quotidien ainsi que les coteaux boisés,
- Prendre en compte le changement climatique et réduire les émissions de GES
- Préserver les ressources naturelles, la qualité de l'air, de l'eau et des sous-sol,
- Prendre en compte la biodiversité et les écosystèmes,
- Ne pas consommer l'espace naturel.

Le PLU devra être le fruit d'une réflexion fondée sur une imagination créatrice, prudente mais réaliste. La topographie de la commune crée une séparation géographique entre le Vieux Village et le Plateau (ville nouvelle) qui peut être atténuée en mettant en œuvre des actions dans une logique de cohésion sociale.

4.3.10 Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La zone AU1 :

Cette OPA n°1 a pour objectif de permettre à la zone AU1 de recevoir de nouveaux logements afin de conforter l'actuel Cœur de Ville en diversifiant l'offre. Toutes les opérations devront comporter au moins 50% de petits et moyens logements (T1, T2 ou T3).

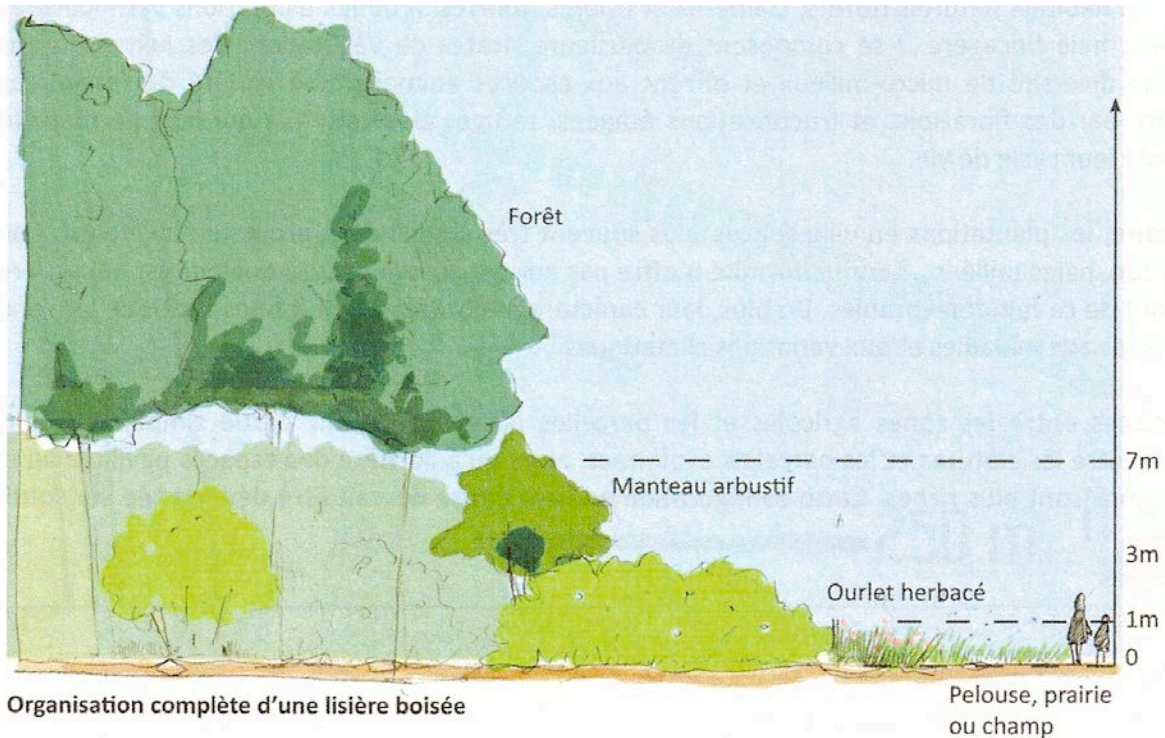
La densité sera de 40 logements à l'hectare.

Les principes d'aménagement sont d'organiser une gradation des hauteurs bâties, avec des transitions paysagères vers l'Hautil, et de relier le projet au centre-ville avec des cheminements doux.

La trame verte des coteaux et de la vallée de l'Oise :

Cette OAP n°2 a pour but l'amélioration des continuités écologiques du territoire communal, sur le coteau de l'Hautil, qui impose la présence d'une lisière composée d'une végétation pluri stratifiée constituée de haie dense.

Cette stratification des plantations permettra de protéger la ville du vent et des nuisances induites (poussières, dérives de produits phytosanitaires utilisés en agriculture).



4.4 Le projet de P.L.U élaboré

Les objectifs de la révision du PLU sont cités dans les délibérations du conseil Municipal du 24 septembre 2014 qui a prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal que je rappelle ci-dessous :

- Le PLU est ancien (adopté il y a plus de dix ans),
- La loi ALUR, le nouveau SCoT communautaire et le nouveau SDRIF imposent une évolution des règles du droit du sol,
- Les évolutions législatives et réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de développement doivent être prises en compte dans le PLU,
- Certaines prescriptions du règlement en vigueur se révèlent inadaptées aux évolutions et aux besoins d'évolution du tissu urbain de Vauréal,
- Le PADD doit être également revu pour prendre en compte les projets réalisés et intégrer les enjeux d'aménagements futurs ; ce qui entrainera un changement des orientations du PADD.

C'est la délibération du 30 mars 2016 qui a précisé, par le détail, les nouvelles orientations du PADD, donc du PLU de la ville.

Le projet de PADD mis à l'enquête reprend la totalité de ces orientations. Il fixe les objectifs, selon 3 axes :

- Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville,
- Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune,
- Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune.

4.5 Thèmes ressortant de l'analyse des observations – Synthèse et Bilan

Sur l'ensemble des observations, écrites et orales, recueillies au cours de cette enquête, il ressort que 15 thèmes ont été abordés par le public. Les thèmes soulevés durant les permanences sont les mêmes que ceux ayant fait l'objet de courriers (lettres, notations dans le registre, courriers électroniques).

Beaucoup de remarques formulées par écrit ou oralement sont similaires. C'est pourquoi je les ai traitées par thème et ferai un commentaire détaillé par thème. Lorsque une remarque est accompagnée d'une réflexion particulière, il en est fait mention.

Quatre contributions sont « hors sujet ».

Seize contributions (10,8%) donnent un avis favorable au projet de révision du PLU.

Les cinq thèmes les plus abordés ont été les suivants :

- Thème **T1** : 14,2%
- Thèmes **T5** et **T14** : chacun 8,8%
- Thème **T4** : 7,4%
- Thème **T2** : 5,4%

Les thèmes abordés sont numérotés de T1 à T15.

Colonne « R1 à 3 » : nombre d'annotations sur les trois registres papier

Colonne « C » : nombre de courriers reçus en mairie par La Poste

Colonne « CE » : nombre de courriers reçus via la messagerie électronique

Colonne « O » : nombre de personnes venues me rencontrer aux permanences pour s'exprimer sur le projet soumis à l'enquête (PLU, zonage assainissement et PDA)

Colonne « Σ » : total des avis émis sur le thème

Remarques et observations reçues durant l'enquête							
Thème		R ₁₋₂	R ₃	C	CE	O	Σ
T1	La construction de logements en zone UBb au Village	6		5	1	9	21
T2	La biodiversité	2		1	2	3	8
T3	Réhabilitation des anciens corps de fermes pour permettre la création de logements	2		1		3	6
T4	Non respect des avis émis lors des précédentes enquêtes publiques (SCoT, modification et révision du PLU)	3		2	3	3	11
T5	Maintien de l'emplacement réservé n°5 de l'actuel PLU.	3		3	4	3	13
T6	Périmètre des Abords (PDA) – monuments classés		1			1	2
T7	Zonage Aa					1	1
T8	Règlement	1		1		6	8
T9	Stationnement	1		1	1	1	4
T10	Pistes cyclables	2		2		2	6
T11	Concertation préalable				2	1	3
T12	Nouveau Forum (salle de concert)	1		1			2
T13	Densité urbaine (population)	2		2	1	1	6
T14	Nuisance due au bruit le long du Boulevard de l'Oise (au niveau de la	2		2		9	13

	rue des Ancolies)						
T15	Création d'une ZNIEFF	1		2		1	4
	Avis globalement favorable	11	-	1	1	3	16
	Hors sujet	3		1			4

Si l'on tient compte des avis globalement favorable (16) et des contributions hors sujet (4), j'ai reçu au total 148 contributions orales ou écrites.

Il est à noter, que pour un début, la consultation par registre dématérialisé a bien fonctionné (9 messages avec 8 thèmes abordés soit 15 remarques).

4.6 Consultations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'article L.132-11 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Les personnes publiques associées reçoivent notification de la délibération prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. Peuvent (...) demander à être consultées sur le projet de schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. Emettent un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de schéma ou de plan arrêté. »

Le projet de PLU a été transmis aux 20 PPA (dont les communes limitrophes) après la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2016 qui l'a arrêté.

L'avis des PPA associées et des communes ayant répondu a été joint au dossier et figurait donc à l'enquête. Seulement 9 PPA ont répondu dans les délais.

Ces avis sont résumés ci-après.

4.6.1 L'avis de Réseau de transport d'électricité (Rte)

Rte rappelle que le territoire communal est traversé par 3 liaisons aériennes de 63 kV et comprend le poste de Breval. Rte demande de préciser les points suivants :

- Indiquer le poste de Breval sur le plan des servitudes,
- Mettre à jour la liste des servitudes comme c'est indiqué dans le porter à connaissance du 18 mai 2015,
- Compléter le règlement selon liste des remarques,
- Tenir compte pour les OAP de la présence des ouvrages de Rte

4.6.2 L'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

La DRAC demande la prise en compte de 4 observations.

4.6.3 L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCID Val d'Oise)

La CCID du Val d'Oise émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Vauréal.

4.6.4 L'avis de la ville de Jouy-le-Moutier

Considérant que la révision du PLU de Vauréal met en avant une volonté de poursuite du développement urbain au sein du tissu existant tout en maintenant ses grands équilibres naturels, et après avoir considéré les 4 principales modifications des documents réglementaires qui concernent Jouy-le-Moutier, le conseil municipal, après en avoir délibéré le 2 février 2017, émet un avis favorable au projet de révision du PLU.

4.6.5 L'avis du Ministère de la Défense

Le bureau Stationnement des Infrastructures du ministère des armées demande à ce que la servitude liée au faisceau hertzien de Gauciel (27) à Taverny (95) – géré par la DRIS IdF – soit précisée par des annotations sur le plan graphique des servitudes.

4.6.6 L'avis du Conseil régional d'Ile-de-France

Le Conseil régional constate que le projet de révision du PLU de Vauréal s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini dans le SDRIF. Il souligne que la pertinence des propositions visant à améliorer le parcours résidentiel des habitants, en prenant en considération les besoins des jeunes et des personnes âgées.

Le Conseil régional aurait souhaité que soit davantage pris en compte la présence et la valorisation des rives de l'Oise, notamment en matière d'accessibilité, d'usage et de promenade.

Le Conseil régional note enfin que le projet favorise le développement de l'usage des transports collectifs en dépit de l'absence de gare et d'une déclivité peu favorable entre le village et le plateau.

4.6.7 L'avis du Conseil départemental du Val d'Oise

Le Conseil départemental de Val d'Oise signale plusieurs erreurs matérielles dans le rapport de présentation (7), le règlement (2) et le plan de zonage (2). Il remarque que les informations sur les capacités d'accueil des deux collèges ne sont pas à jour.

Le Conseil départemental juge peu adaptée la carte localisant les ENS dans le rapport de présentation et demande une meilleure précision dans la localisation du captage d'eau potable « La source du lavoir » pour lequel il existe une servitude qui doit être indiquée dans l'annexe 6.

Le Conseil départemental aurait souhaité que le concept architectural du quartier des Toupets fasse l'objet d'une identification au titre des éléments bâtis remarquables.

4.6.8 L'avis de la Chambre d'agriculture interdépartementale Ile-de-France

La Chambre d'agriculture a adressé son avis le 15 mars (reçu en mairie le 28 mars).

La Chambre prend acte des modifications de zonage des espaces agricoles (zones A et Aa) qui permettent le maintien, voir le développement, de l'activité agricole sur le territoire communal.

La Chambre d'agriculture demande que soit précisé dans le règlement la dérogation admise par le SDRIF (bâtiments agricoles dans la limite des 50 m de lisière de forêt). L'article 2 de la sous-section 3 n'est pas adapté à l'activité agricole qui nécessite plus d'espace autour des bâtiments pour la circulation des engins agricoles.

4.6.9 L'avis de l'Etat (DDT 95 – SAFE)

Le Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement émet un avis favorable au projet de PLU élaboré.

4.6.10 L'avis de l'Etat (DDT 95 - SUAD)

L'Etat émet un avis favorable sous réserve que soient apportées des modifications permettant d'assurer la sécurité juridique du document final, notamment au niveau de la cohérence entre le rapport de présentation et la justification des zones A et N.

Afin d'être compatible avec le SCoT de Cergy-Pontoise, la zone AU1, qui fait l'objet d'une OAP en vue d'une urbanisation future, doit être préservée de toute urbanisation.

L'Etat préconise un taux minimal de 30% de LLS dans les programmes de construction afin de maintenir le seuil à une valeur de 25% (24,81% au 1^{er} janvier 2016).

L'Etat remarque que les objectifs de densification prévus dans le SDRIF à l'horizon 2030 ne transparaissent pas clairement dans le projet de PLU.

Des erreurs matérielles sont indiquées et doivent pouvoir être corrigées facilement.

4.6.11 L'avis de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)

La CACP a adressé son avis le 3 avril (reçu en mairie le 5 avril).

La CACP donne un avis favorable au projet de révision du PLU de Vauréal (à l'unanimité moins une abstention).

4.6.12 L'avis de la Ville de Cergy

Le conseil municipal de Cergy prend acte que le projet de révision du PLU de Vauréal ne compromet pas les perspectives d'évolution urbaine de Cergy et ne porte pas atteinte au PLU de la commune de Cergy. Le conseil municipal donne avis favorable au projet arrêté par Vauréal.

La délibération du conseil municipal de Cergy a eut lieu le 30 mars 2017 et a été reçu en mairie de Vauréal le 24 avril 2017.

4.7 Evaluation du projet de P.L.U

4.7.1 Synthèse du projet

Les grands aménagements de la ville terminés, la municipalité a décidé d'engager une réflexion globale sur le futur de la commune à l'horizon des 10 ou 15 prochaines années. Pour que cette réflexion soit cohérente sur l'ensemble des sujets d'aménagements et de préservation du patrimoine (architectural et paysager), il a été décidé d'inclure dans l'enquête publique :

- La révision du PLU,
- La définition du périmètre délimité des abords (PDA) en lieu et place des périmètres circulaires de 500 m actuellement en vigueur autour des 3 monuments historiques situés sur la commune de Vauréal,
- La suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier,
- Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

4.7.2 Appréciation du projet

Le projet doit être apprécié au regard des critères définis par la loi SRU qui sont des critères d'équilibre, de cohérence et de réalisme auxquels s'ajoutent des critères plus techniques que sont les critères de légalité, de lisibilité et de diversité.

L'analyse du projet de révision du PLU mise à l'enquête, ainsi que les différents avis exprimés par les PPA et l'ensemble du public ayant participé à l'enquête, fournit des éléments de réponse globaux qui sont étayés par les réponses apportées aux 15 thèmes retenus pour cette enquête.

4.7.2.1 Le critère d'équilibre

La loi SRU demande à ce que le PLU examine et se prononce sur un ensemble de projets d'aménagements intéressant la commune, à savoir : aménagement de l'espace privilégiant le renouvellement urbain, développement économique, équilibre social de l'habitat, lutte contre l'insalubrité, transports et déplacements, équipements et services, environnement et paysage, entrées de ville, etc...

Tous ces volets doivent être examinés, même si la municipalité privilégie plus ou moins un ou plusieurs de ces volets.

– Le renouvellement urbain :

Le projet mis à enquête se donne pour objectif de réaliser un projet urbain proche du centre-ville, connecté aux transports en commun, avec une densité de 40 lgts/ha (sue 4,6 ha en zone AU1).

Le projet répond en ce sens aux exigences de la loi SRU et est cohérent avec le SDRIF.

– Le développement économique :

La commune ne compte pas de parc d'activités sur son territoire, et de ce fait, le développement économique n'est pas un objectif. Ce qui paraît logique car la CACP, qui fonctionne comme une grande entité au sein de laquelle les gens résident et travaillent, compte 20 parcs d'activités répartis sur 1000 ha.

Le développement économique de la CACP se concentre sur les villes de Cergy, Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône et Eragny.

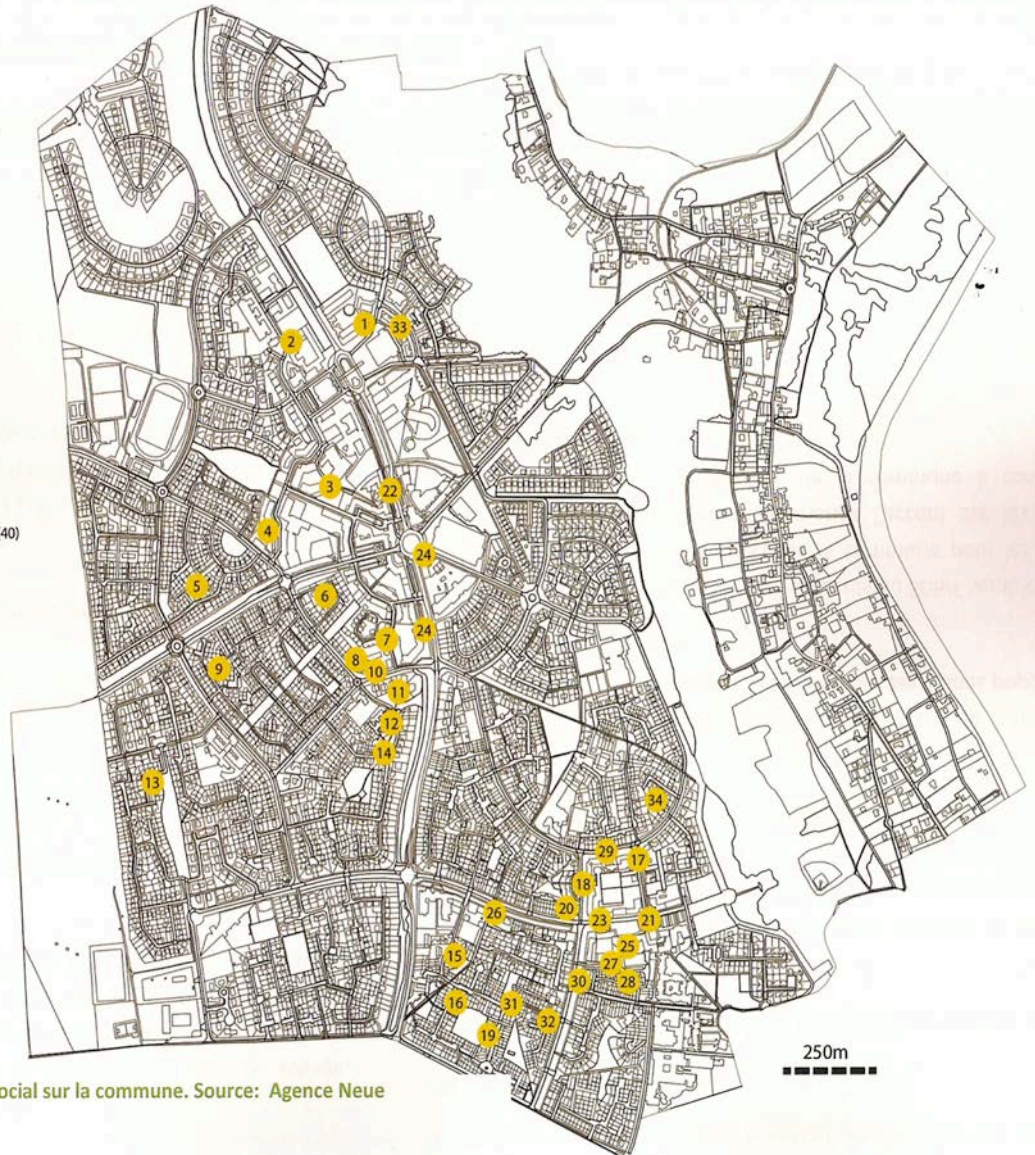
L'urbanisation existante de Vauréal ne peut offrir de possibilité à la création d'un nième parc d'activité.

– L'équilibre social de l'habitat :

Les différentes opérations passées ont permis de mieux répartir le logement social dans la ville ; seul le village ne compte pas de LLS mais la commune travaille sur un projet en limite du village (rue de Caix-de-Saint-Aymour) qui contribuera à l'équilibre global du logement et de la population de la commune.

Les projets en cours des Sablons et sur l'ancien terrain Marcel Paul apporteront au total 270 logements dont 89 en LLS et accession sociale. L'OAP n°1 (Zone AU1) complètera le programme avec la construction de 40 lgts/ha sur cette zone.

- 1 avenue Martin Luther King (177)
- 2 avenue Jules Vallès (85)
- 3 rue des Jours Heureux (59)
- 4 rue de la Gerbe d'Or (113)
- 5 rue Taillandier (1)
- 6 rue des Campanules (1)
- 7 rue Vagabonde (21)
- 8 rue Musardine (22)
- 9 rue de l'Armoise (1)
- 10 avenue J. Brel (13)
- 11 place du Fabliau (14)
- 12 rue du Voyage (42)
- 13 rue de la Goutte d'Eau (1)
- 14 rue des Sarments (9)
- 15 rue de la Varlope (27)
- 16 rue du Saut du Loup (1)
- 17 avenue de la Révolution Française (40)
- 18 avenue de la Liberté (59)
- 19 rue des Campagnols (51)
- 20 rue Escarpolette (4)
- 21 Place des Marchands (38)
- 22 avenue de la Paix (28)
- 23 Mail Mendès France (147)
- 24 Boulevard de l'Oise (58)
- 25 Place de la Flamme (22)
- 26 rue des Longues Terres (1)
- 27 avenue George Brassens (19)
- 28 rue du Lapin Agile (32)
- 29 avenue Gavroche (41)
- 30 avenue Louise Michel (2)
- 31 rue des Taupinières (58)
- 32 rue de la Haze (23)
- 33 avenue P. Brasseur (12)



Répartition de logement social sur la commune. Source: Agence Neue

On peut considérer que le projet de PLU de Vauréal répond de façon volontariste à l'objectif tendant à respecter l'équilibre social de l'habitat voulu par la loi SRU.

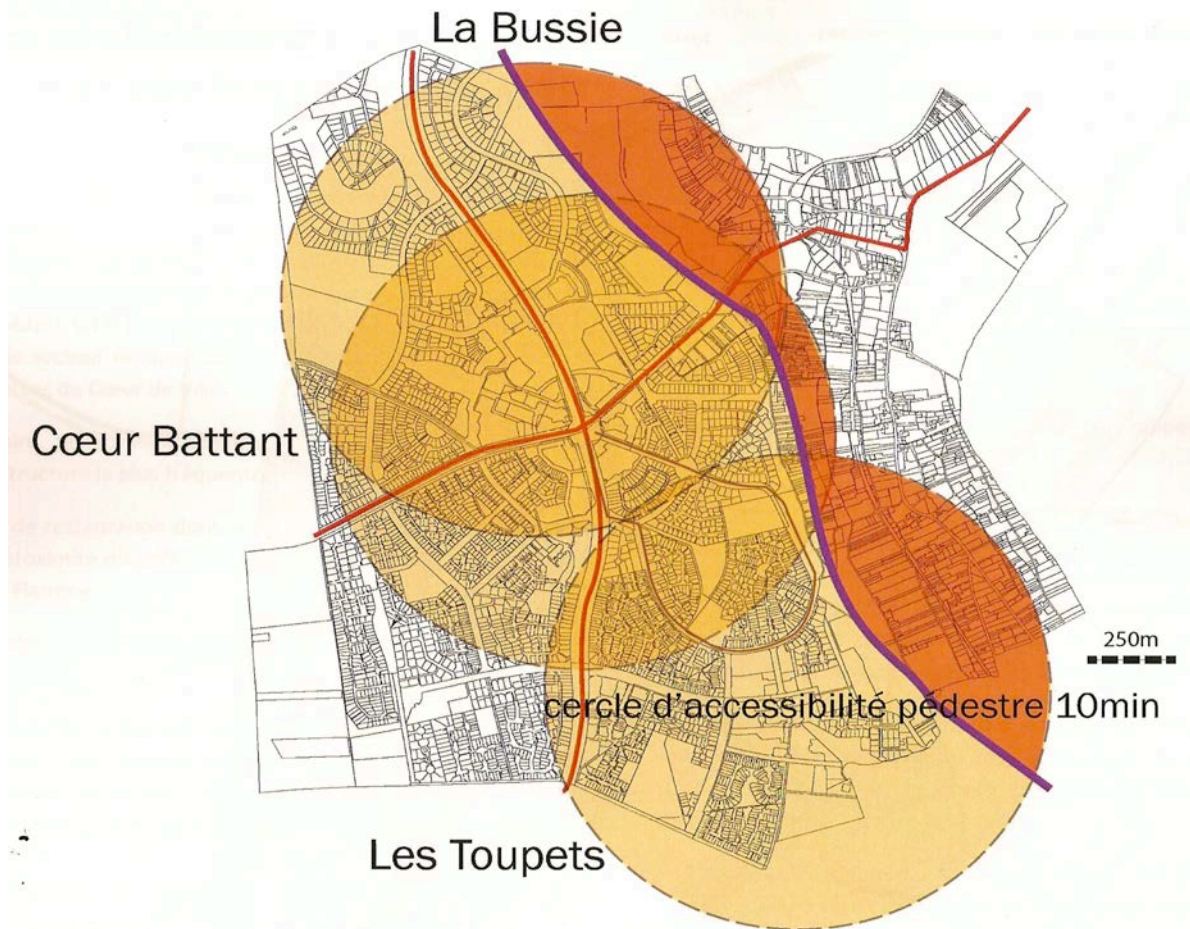
– Les transports et les déplacements :

Le projet vise à diminuer l'emprise de la voiture en assurant la continuité des liaisons douces, à l'intérieur de la commune mais aussi entre elles.

Il s'agira de changer les mentalités et de faire en sorte que les transports en communs deviennent compétitifs par rapport à la voiture en s'appuyant sur les propositions du PDUIF malgré la situation géographique de la ville neuve (plateau).

La commune compte 5 stations du réseau de vélos en libre-service (CITIZ) mis en place par l'agglomération de Cergy-Pontoise (40 stations réparties à travers le territoire).

Les 3 pôles commerciaux seront en zone d'accessibilité pédestre de 10 mn pour la majeure partie du territoire communal. Ils seront reliés entre eux par des lignes de bus (existantes), des itinéraires vélo et liaisons douces. Une réflexion est engagée pour relier le village aux commerces par des voies douces à travers les coteaux boisés de manière à créer une connexion entre le plateau et le village qui ne dépende pas de la voiture.



Accessibilité piétonne des principaux pôles commerciaux. Source: Agence Neue

Le projet répond à l'objectif défini dans l'axe 2 du PADD : « développer les alternatives à l'usage de l'automobile pour plus de déplacements de proximité doux et partagés ».

– Les équipements et services :

L'un des objectifs du PADD est de « favoriser un haut niveau de service et d'équipements adaptés à tous ».

Compte tenu du vieillissement de la population, les équipements existants sont appropriés et semblent correspondre aux besoins. Les bâtiments sont de construction récentes et ne posent pas de problème pour le moment.

Chaque quartier accueille un ou plusieurs équipements ; cette répartition joue un rôle important dans la vie sociale de la commune.

– L'environnement et les paysages :

L'axe 3 du PADD est de conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager comme étant une composante majeure de l'identité de la commune.

L'aspect boisé de la commune qui est présenté depuis les berges de l'Oise est maintenu dans le projet.

Les extensions urbaines prévues ne remettent pas en cause les exploitations agricoles qui occupent 5% du territoire (moins de 20 ha).

La commune est consciente de l'impact de la hausse des températures sur le changement climatique. Afin de limiter ce phénomène, la ville s'inscrit dans les réflexions menées dans le PCAET conduit par la CACP (intégration d'espaces végétalisés au cœur

du tissu urbain par exemple et études sur la faisabilité du déploiement d'un réseau de chaleur sur la ville).

Le projet de PLU est cohérent avec cette ligne directrice du PADD qui prend en compte les orientations du SDRIF et l'objectif de la loi SRU de renforcer les performances énergétiques des bâtiments et la biodiversité.

– Les entrées de ville :

S'agissant d'une ville appartenant à une agglomération importante (CACP), les projets concernant l'amélioration des « entrées de ville », particulièrement celles menant vers Cergy-le-Haut, Cergy-Préfecture et Jouy-le-Moutier ne peuvent se concevoir qu'en association et/ou coordination avec les deux communes limitrophes faisant également partie de la CACP.

Ainsi, le projet de PLU de Vauréal mis à l'enquête intègre donc bien, de manière globale et équilibrée, l'ensemble des objectifs assignés à un PLU.

4.7.2.2 Le critère de cohérence

Le critère de cohérence consiste à examiner si la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs fixés dans le PLU sont cohérents.

– La densification :

La commune de Vauréal souhaite limiter au maximum son étalement urbain. Le PADD a retenu de conforter la structure urbaine existante sur le plateau et de créer de nouvelles opérations de logements dans le tissu urbain existant.

Un potentiel de 425 logements a été identifié sur le plateau. Sur le secteur de zone AU1 un projet connecté aux transports en commun permettra d'atteindre un minimum de 40 logements/ha.

La logique du SDRIF est respectée puisque le potentiel d'urbanisation permet d'envisager la construction d'environ 1 000 logements à l'horizon 2030 sans consommation de zones A et N. La superficie « A+N » du PLU révisé sera supérieure de 0,24 ha / PLU actuel.

– Les logements sociaux :

Vauréal doit contribuer à l'objectif de construction de nouveaux logements sur le Grand Paris. A ce titre, en reprenant les objectifs du PLH (470 logements d'ici 2021) de la CACP et du SDRIF et avec une population projetée à 17 000 habitants à l'horizon 2030, le taux de 25% de logements sociaux à l'échelle de la ville sera atteint au plus tard en 2025 (21,3% du parc total – source Insee RP 2012).

Cet objectif est conforme aux prescriptions des lois ALUR et « Duflot ».

– Les emplacements réservés :

La révision du PLU conduit à conserver les « ER » n°1 et 9 du PLU en vigueur (aménagement des berges de l'Oise et de l'emprise pour le boulevard de l'Oise). Les six autres « ER » du PLU actuel ont été supprimés pour cause de réalisation ou d'annulation.

Un « ER » n°2 est introduit, au bénéfice de la commune de Vauréal pour l'aménagement de la voirie à l'angle de la rue de l'église et de la rue Amédée de Caix de Saint Aymour.

Le maintien de l'ER n°5 du PLU en vigueur doit être maintenu, tout au moins en partie, afin que la révision du PLU soit en adéquation avec les parcours de randonnées identifiées sur les bords de l'Oise.

Ce chemin est identifié au PDIPR du Val d'Oise (carte des cheminements piétons – rapport de présentation du PLU : tome 2).

4.7.2.3 Le critère de réalisme

Un PLU doit faire preuve de réalisme tout en anticipant les évolutions prévisibles mais en s'adaptant aux situations existantes locales qui peuvent perdurer. Il doit répondre également aux besoins urgents qui ne peuvent être différés (équipements publics, risques naturels etc...).

– La mise en place de deux OAP :

Pour organiser l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1, il est nécessaire de définir des principes d'aménagement du site (bâti compact pour augmenter l'offre de logements à proximité du centre-ville).

L'OAP n°1 porte une attention particulière au traitement des franges d'une zone aux cheminements piétons favorisés.

L'OAP n°2 a pour objectif de maintenir et renforcer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques du territoire communal. L'OAP prescrit la reconstitution d'une lisière forestière étagée avec une haie mixte pluristratifiée qui améliorera l'insertion paysagère du bâti et préservera les habitants des nuisances induites par l'activité agricole.

– Les règles de constructibilité :

Le PLU révisé a pour objectif de préserver les morphologies urbaines.

En zone UP, le coefficient d'emprise au sol passe de 50% à 55% d'emprise au sol constructible. Un coefficient d'emprise au sol a été introduit en zone UCV afin de permettre la construction de logements collectifs denses dans le respect des gabarits et du paysage urbain.

Les hauteurs de construction sont préservées.

Les règles ne changent pas pour la zone UA du village, exceptée la règle de stationnement qui évolue afin de s'adapter aux difficultés de stationnement dans le village.

Les règles de stationnement ont été adaptées au PDUIF intégré dans le PLD en intégrant une règle pour les deux roues. Le projet de règlement prévoit d'autoriser le stationner à l'extérieur de la construction dans les limites du terrain.

La norme plancher fixe à 2,2 places de stationnement / lgt.

– L'organisation des déplacements :

L'utilisation de la voiture par les vauréaliens est importante du fait de la topographie de la ville et de l'éloignement des transports en communs majeurs (RER). Le PADD envisage de renforcer l'usage des mobilités douces et des alternatives à l'automobile. Les projets à venir seront réalisés à proximité immédiate des équipements, des commerces et des transports en communs qui se trouvent sur le boulevard de l'Oise.

Ces projets s'inscrivent donc bien dans une logique de proximité de déploiement des transports en commun.

Le déploiement de la fibre est un enjeu important car il permettra le télétravail.

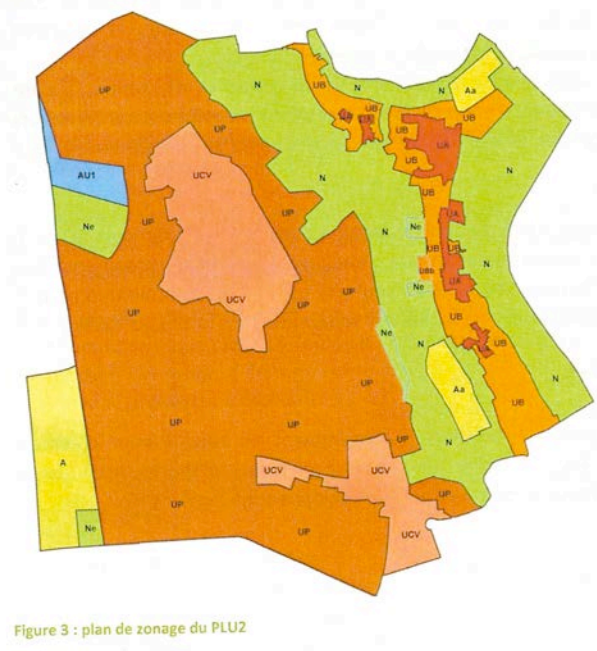
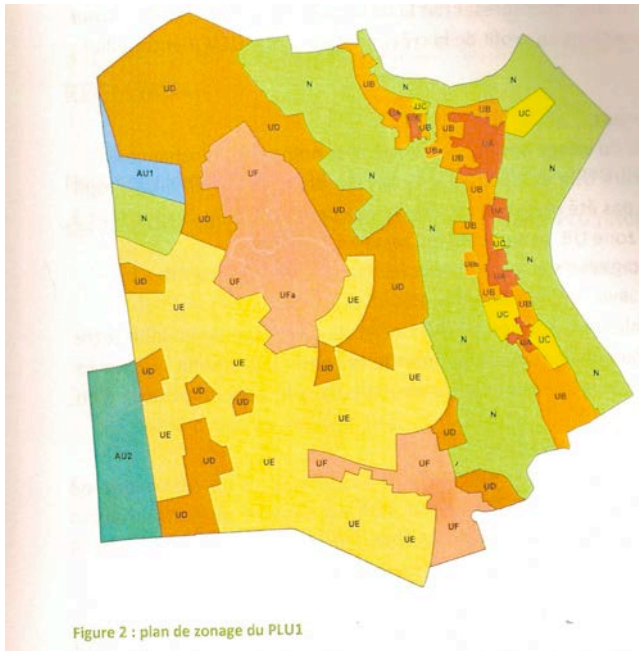
– L'évolution du zonage :

Le zonage a évolué dans le projet de PLU afin de finaliser le Cœur de Ville, de simplifier les zones U, de créer une zone A et Aa pour le maraîchage.

La comparaison des surfaces de zones entre les deux PLU révèle une diminution des zones urbaines, à urbaniser et naturelles au profit des zones agricoles.



Des règles spécifiques à chaque zone ont été rédigées.



N'ayant constaté aucun projet pharaonique dépassant les capacités de Vauréal, je considère que les objectifs fixés pour ce PLU et les modalités de leur réalisation me paraissent réalistes.

4.7.2.4 La légalité du projet de P.L.U

Même s'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité du PLU révisé (qui est du domaine exclusif du Tribunal Administratif territorialement compétent), il n'est pas indifférent d'observer que la révision du PLU de Vauréal s'inscrit bien dans le cadre des prescriptions du code de l'urbanisme régissant les PLU, mais aussi dans le cadre des orientations du SDRIF comme le note la Conseil régional d'Ile-de-France dans son avis (§ 4.6.6).

4.7.3 La lisibilité du P.L.U

Il serait souhaitable que le règlement soit plus explicite et contienne plus de schémas explicatifs visant à illustrer le règlement écrit. Sa présentation peut être améliorée sans difficultés particulières.

Voir mes recommandations au § 6.2.1

4.8 Evaluation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

La commune est compétente en matière d'assainissement, elle a défini :

- Un schéma d'assainissement visant à mettre en place le programme des travaux à envisager pour améliorer le fonctionnement de son système d'assainissement
- Un zonage d'assainissement.

L'étude du zonage d'assainissement liée à la révision du PLU concerne les eaux pluviales (voir rapport B3E d'octobre 2005 – mis à jour en mars 2017). Le dossier d'enquête s'appuie sur l'étude de schéma directeur d'assainissement finalisée en 2004 par le bureau d'études Vincent RUBY.

Le dossier comprend :

- L'étude géographique du site,
- Le contexte géologique,
- Le contexte hydrologique,
- Le plan d'urbanisation futur,
- Les règles applicables selon les aspects quantitatif et qualitatif,
- La carte de zonage des eaux pluviales où sont indiqués les zones d'urbanisation à venir.

4.9 Evaluation du projet de suppression du débord lié au menhir de Jouy-le-Moutier

La commune de Vauréal est limitrophe de la commune de Jouy-le-Moutier qui compte un monument historique inscrit à la liste des monuments historiques : le menhir

Le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier a été acté lors de la séance du conseil municipal du 29 juin 2016.

La démarche qui consiste à définir un périmètre de protection uniquement où cela s'avère nécessaire, c'est à dire où lorsqu'on se trouve dans un champ de visibilité d'un monument historique, relève du bon sens.

C'est le cas avec le menhir situé sur le territoire communal de Jouy-le-Moutier : la DRAC Ile-de-France ayant jugé que le bois de Jouy suffit à sa protection.

4.10 Evaluation du projet de Périmètre Délimité des Abords (P.D.A)

La mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (P.D.A ex P.P.M) a été approuvé par le conseil municipal de la commune lors de sa séance du 29 juin 2016.

L'Architecte des Bâtiments de France a justifié dans sa note du 18 avril 2016 la création d'un PPM autour des 3 monuments situés sur la commune de Vauréal et la suppression de la partie débordante sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier.

Cette démarche relève du bon sens. Les démarches administratives de demandes d'occupation des sols s'en trouveront simplifiées.

5 FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

5.1 Communication des observations et de la synthèse au M.O

Le code de l'environnement impose la rencontre du commissaire enquêteur avec le MO. Cette réunion a pour but de permettre à la municipalité de préparer le mémoire en réponse au procès-verbal des observations formulées par le public et des interrogations du commissaire enquêteur.

Le 5 mai 2017, soit 10 jours après la clôture de l'enquête, j'ai rencontré Madame Sylvie Couchot, maire de Vauréal, afin de lui notifier, sous forme de procès-verbal

de synthèse de 7 pages ([Pièce n°5](#)), les différentes observations recueillies au cours de l'enquête, en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans les 15 jours.

Durant la réunion j'ai exposé le déroulement de l'enquête et expliqué le contenu du procès-verbal qui reprend les remarques et questionnements du public et de moi-même.

Chacun des 15 thèmes dégagés durant l'enquête a été abordé.

J'ai pris note des remarques et réponses formulées par M^{me} le Maire de Vauréal.

Madame le Maire s'est engagée à m'adresser un mémoire en réponse pour le 15 mai 2017. En conséquence de quoi nous avons pris rendez-vous pour la remise du rapport et de mes conclusions pour le mardi 30 mai 2017.

En plus de M^{me} le maire, participaient à la réunion :

M^{me} M.C Sylvain (3^e adjoint chargée de l'Aménagement et Habitat).

M^r J.J Frejaville (DGS)

M^{me} S. Ghemires (Responsable de l'Urbanisme).

A la fin de la réunion, je suis reparti avec une copie du PV de synthèse contresignée par Madame Sylvie Couchot, Maire de Vauréal (page 7 de la pièce n°5).

2 – CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du CE

6 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

6.1 Avis du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête qui a duré 33 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de Vauréal, je considère que :

- Le diagnostic de la commune est complet et respecte, à mes yeux, l'esprit des lois SRU et « Duflot » et prend en considération les besoins des jeunes et des personnes âgées dans leurs parcours résidentiels.
- Les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma Directeur Régional (SDRIF) s'accordent avec le projet.
- Le PADD, cœur du PLU, est synthétique et clair. C'est un bon document qui permet de visualiser la globalité politique qu'entend mener la municipalité pour la commune de Vauréal. Il respecte également les grandes lignes de la loi SRU (renforcement de la mixité des quartiers) et est cohérent avec la logique du SDRIF en matière de construction de logements.
- Si le plan de zonage, qui a été simplifié, traduit pour l'essentiel les orientations générales du PADD, il conviendrait cependant d'en améliorer :
 - la lecture en reportant le nouveau périmètre de protection lié à la présence de Monuments Historiques,
 - la compréhension du règlement où un renvoi trop systématique aux « dispositions générales » de certaines « dispositions locales » en rend la lecture et l'interprétation difficile. Le règlement doit être plus précis pour chaque zone sans renvoyer systématiquement au même article « applicable en toutes zones »,
 - la lecture ; il manque plusieurs annexes telles que la liste des bâtiments et arbres remarquables, la liste des « emplacements réservés », etc...
 - la présentation en allant plus systématiquement à la page suivante (par exemple lors des changements de section) et en ajoutant des graphiques explicatifs (pour la hauteur de façade, les cônes de vue, le retrait ou marge d'isolement, etc...).
- Le projet de PLU tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population tout en restant réaliste.

6.2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Après une étude attentive et approfondie du dossier, suivie de plusieurs réunions avec le service urbanisme (en fin de chaque permanence) et une réunion préalable à

l'enquête avec Madame le Maire pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête et du projet,

Après plusieurs visites de la commune, une opérée avant le début de l'enquête et les autres accomplies après avoir entendu le public pour mieux comprendre la problématique du projet immobilier de la rue Caix de Saint-Aymour, visualiser concrètement la topographie du territoire communal, me rendre compte de la situation géographique particulière de la commune de Vauréal et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes,

Après avoir reçu en mairie durant les 5 permanences prévues les vauréaliens venus consulter les dossiers de l'enquête unique et s'entretenir avec le commissaire enquêteur,

Après avoir analysé les contributions reçues par courriers et sur les registres (papier et dématérialisé), ainsi que les interrogations exposées par le public,

Estimant que le public a eu tous les éléments nécessaires pour une bonne compréhension et information de l'enquête unique et du contenu du dossier,



Considérant la forme et la procédure d'enquête, le fond de l'enquête et les 62 observations portées sur les registres et courriers,

Considérant que le projet de révision du PLU est compatible avec les documents d'urbanisme supra-communaux,

Considérant que les documents critiquables peuvent être facilement améliorés, les points obscurs éclaircis, les corrections demandées aisément effectuées et les divers manquements comblés,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vauréal avec les six Recommandations et les deux Réserves qui suivent.

6.2.1 Recommandations

En conclusion, et considérant ce qui précède (les deux parties : rapport  1 et conclusions  2), je propose les recommandations suivantes à la commune de Vauréal :

➤ Recommandation n°1 :

De revoir le plan de zonage du PLU pour qu'il soit plus lisible et plus clair, en n'hésitant pas à y reporter les principales rues et/ou lieux remarquables et en faisant largement appel à la couleur (quadrichromie).

Indiquer les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le nouveau périmètre des abords PDA (protection des monuments historiques).

Préciser sur tous les plans, et en particulier le plan de zonage, le nord cartographique (par flèche d'orientation du Nord).

➤ Recommandation n°2 :

S'agissant des emplacements réservés (ER), compléter le plan de zonage de la liste des ER en précisant leur destination, leur superficie et le ou les bénéficiaires.

➤ Recommandation n°3 :

S'agissant des erreurs signalées au travers des observations et/ou courriers, ou constatées par les Personnes Publiques Associées (PPA) dont notamment l'Etat, Rte ; la DRAC et Le Conseil départemental du Val d'Oise, il conviendrait qu'après vérification, les divers documents du PLU comportant les erreurs mentionnées soient corrigées avant l'adoption définitive du PLU.

➤ **Recommandation n°4 :**

Le nouveau périmètre des abords (PDA) qui a été défini devrait être le prétexte à compléter les articles 1 à 6 des sous-sections 2 pour les zones concernées par le PDA, en particulier les zones UA et UB.

Certaines problématiques doivent être explicitées précisément.

➤ **Recommandation n°5 :**

J'ai bien noté que le règlement avait été rédigé dans un souci de simplification et de modernisation conformément au décret n°2015-1783

Néanmoins, sa rédaction et sa présentation mériterait d'être améliorées pour une lecture plus facile et compréhensible du public (saut de page, lexique des définitions plus complet, schémas explicatifs, listes des arbres et bâtiments remarquables, etc...).

Les bâtis repérés devrait avoir une fiche précisant les éléments à protéger en cas de travaux d'entretien (type de menuiserie autorisée par exemple, etc...).

La protection des lisières devrait apparaître sur le plan de zonage.

➤ **Recommandation n°6 :**

Compléter le lexique du règlement comme en particulier la définition d'une toiture terrasse.

⇒ *Nota :* Les six recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées et le commissaire enquêteur demande qu'elles soient prises en considération par la commune de Vauréal.

⇒ Les six recommandations ne sont pas énoncées par ordre de priorité.

6.2.2 Réserves

J'ajoute les 2 réserves suivantes, qui, si elles ne sont pas levées par la commune de Vauréal, font que l'avis du commissaire enquêteur est réputé défavorable :

➤ **Réserve n°1 :**

Compte tenu de la construction de 22 maisons locatives en zone UBb, rue A. de Caix de Saint-Aymour, l'emplacement réservé n°5 du PLU en vigueur doit être maintenu de manière à ce que la promenade piétonne (qui est identifiée comme parcours de randonnée mettant en valeur les bords de l'Oise) soit réalisée dès la fin, si possible, du projet immobilier de Domaxis. Et ce depuis la sente Bien Aimée jusqu'à la Côte des Carneaux qui rejoint la rue Nationale.

Je demande l'inscription plus formelle, rue Amédée de Caix de Saint-Aymour, de la sente piétonne inscrite au PDIPR et numérotée 5 au PLU en vigueur (mail piéton). Sur la totalité de l'emprise initiale prévue.

➤ **Réserve n°2 :**

Le projet de PLU doit être précis quant au nombre de logements prévus, leur situation et le taux de LLS. L'effort de construction de logements sociaux devant être maintenu pour atteindre le taux fixé de 25% par la loi SRU.

Je demande à ce que les projets de construction de logements soient précisés ainsi que les taux de LLS pour chacun. Un seuil minimum devra être fixé pour les projets comprenant plus de 20 logements.

7 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

7.1 Avis du commissaire enquêteur

Dans le cadre de la révision de son PLU, le projet de zonage a été soumis à enquête publique bien que le fondement du document n'est pas modifié. Des vérifications ont été faites suite à l'évolution de certaines données.

Des mises à jour de la notice et du plan de zonage ont été réalisées suite à ces vérifications, notamment en relation avec le PPRI et les zones d'urbanisations futures.

Le principe général reste de gérer les eaux pluviales en utilisant de manière prioritaire les techniques alternatives (infiltration, recyclage, etc...), en adéquation avec les caractéristiques des sols et les capacités du réseau exutoire. Les imperméabilisations supplémentaires sont possibles sous réserve de la maîtrise et du traitement des rejets concernés.

Compte tenu des précipitations hivernales connues (statistiques SRCAEF de l'IdF), il est impératif pour la ville de Vauréal de prendre en compte ces phénomènes et d'accompagner l'urbanisation avec une prise en compte des ruissellement potentiels d'eaux pluviales ; c'est l'objet de la révision du plan de zonage d'assainissement.

7.2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Vauréal.

8 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE SUPPRESSION DU DEBORD DU PERIMETRE DE PROTECTION DU MENHIR DE JOUY-LE-MOUTIER

8.1 Avis du commissaire enquêteur

La suppression du débord de protection est logique. L'existence d'un bois autour du Menhir de Jouy-le-Moutier contribue à sa protection comme le fait remarquer Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine du Val d'Oise dans sa note du 18 avril 2016.

Le maintien du périmètre de 500 m débordant sur le territoire de Vauréal n'est pas nécessaire.

Je note par ailleurs que le conseil municipal de la commune de Jouy-le-Moutier n'a émis aucune réserve à ce sujet lors de sa délibération du 2 février 2017 au cours de laquelle il a donné un avis favorable sur le projet du PLU de Vauréal.

8.2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de suppression du débord du périmètre de protection du menhir situé sur la commune de Jouy-le-Moutier.

9 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (P.D.A)

9.1 Avis du commissaire enquêteur

Le projet de création d'un PDA a pour but de lever la protection sur les parties résiduelles des espaces non concernés par des relations visuelles et qui ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier.

Le PDA proposé maintient les prescriptions générales définies dans l'ex PPM sur une zone continue où doit être préserver l'harmonie définie (respect des implantations voisines, maintien de l'échelle parcellaire, respect des gabarits des volumes environnants, dimensions des percements – portes et fenêtres, couleur des menuiseries recevant une peinture et respect des types de clôture du voisinage).

Le projet est conforme à la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 qui modifie les dispositions du code du patrimoine.

Désormais, selon les art. L621-30 et 31 du code du patrimoine : « ...les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées par l'article L.621-31. Ce périmètre peut être commune à plusieurs monuments historiques ».

9.2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de création d'un **Périmètre Délimité des Abords (PDA – ex PPM) des monuments historiques** de la commune de Vauréal en remplacement des 3 Périmètres de Protection de 500 m avec une recommandation.

9.2.1 Recommandation

En conclusion, et considérant ce qui précède (les deux parties : rapport 1 et conclusions 2), je propose la recommandation suivante à la commune de Vauréal :

➤ Recommandation n°1 :

D'une manière générale, le règlement n'est pas suffisamment explicite en ce qui concerne les matériaux autorisés, et en particulier dans les zones concernées par le PDA (matériaux autorisés, revêtements de façade, murs de clôtures, coloris etc...).

Une attention toute particulière devra être portée pour les bâtiments (anciens et futurs) compris à l'intérieur du périmètre PDA.

Cela doit être retranscrit dans le règlement, sans faire référence systématiquement à l'article « applicable en toutes zones ».



3 – PIECES JOINTES

10 LES PIECES JOINTES AU RAPPORT

10.1 Lexique – Abréviations

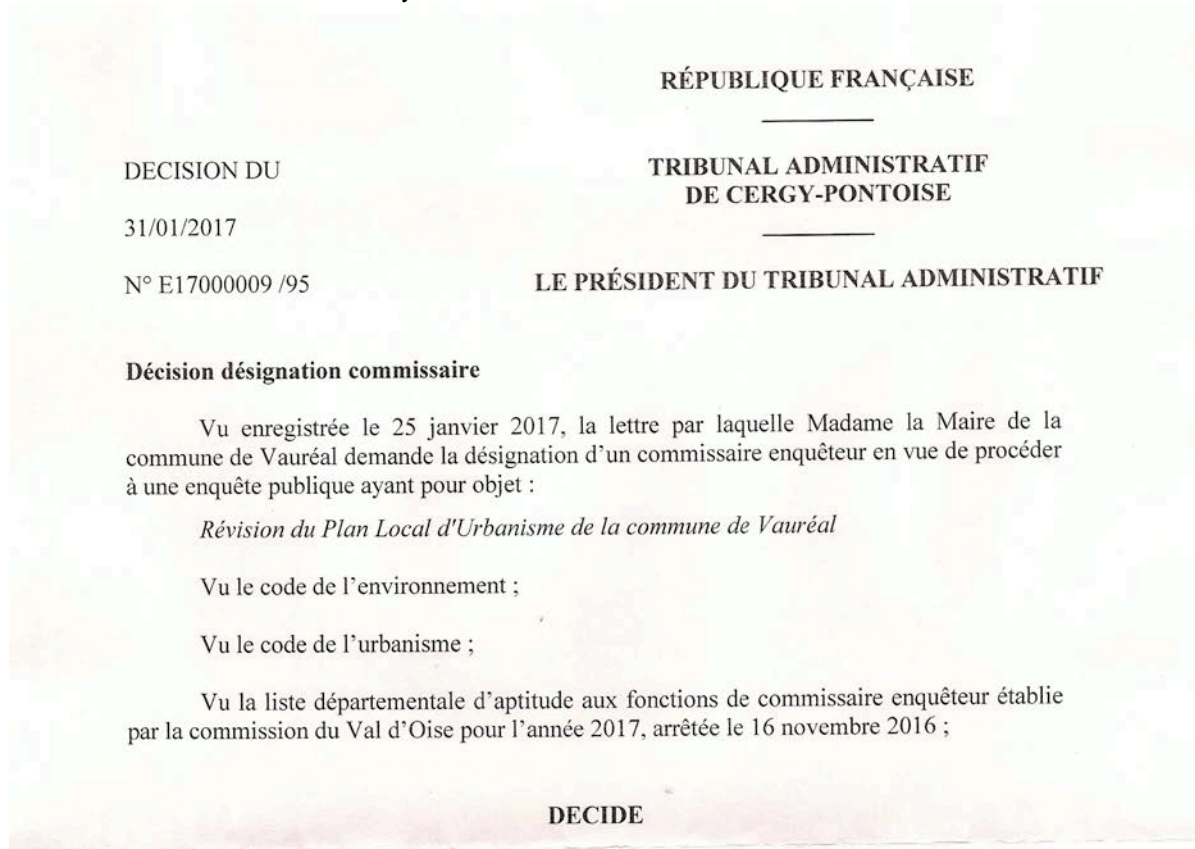
Annexe n°0

ABF : Architecte Bâtiments de France
AEV : Agence des Espaces Verts de l'Île de France
AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CAGP : Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise
CDT : Contrat de Développement Territorial
CE : Commissaire Enquêteur
CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
CINASPIC : Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif
CRPF : Centre Régional de la Propriété Forestière
DDT : Direction Départementale des Territoires (Préfecture)
EBC : Espace Boisé Classé
ENA : Espace Naturel Associé
ENS : Espace Naturel Sensible
EPFIF : Etablissement Public Foncier Ile-de-France
DPU : Droit de Préemption Urbain
DRIEA : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
ICPE : Etablissement Classé pour la Protection de l'Environnement
M.O : Maître d'Ouvrage (Ville de Vauréal)
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Plan Aménagement de Développement Durable
PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial de la CACP
PCET : Plan Climat Énergie Territorial
PDA : Périmètres Délimités des Abords
PDIPR : Plan départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée
PDUIF : Plan Déplacement Urbain Ile de France
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PLDC : Plan Local de Déplacement Communautaire
PLH : Plan Local d'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc Naturel Régional du Vexin français
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Personnes Publiques Associées
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
RNR : Réserve Naturelle Régionale
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDENS : Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France
SEDIF : Syndicat des Eaux De l'Ile de France
SRCAE : Schéma Régional Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique en Ile de France
SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
STIF : Syndicat des Transports d'Ile de France
TVB : Trame Verte Bleue
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

10.2 Ordonnance du Tribunal Administratif

Pièce n°1 : ordonnance du 31 janvier 2017



ARTICLE 1 : Monsieur Claude ANDRY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune de Vauréal et à Monsieur Claude ANDRY.

Fait à Cergy-Pontoise, le 31/01/2017.

La Présidente,

signé

B. PHEMOLANT

Pour amputation

A. Del...

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun

10.3 Arrêté municipal d'organisation de l'enquête

Pièce n°2 : Arrêté n° 45/2017/URBA du 2 mars 2017

affichage n° 3200/17
du 8/3/17
au 8/5/17

Accusé de réception en préfecture
095-219506375-20170302-45-2017-URBA-AR
Date de télétransmission : 07/03/2017
Date de réception préfecture : 07/03/2017

COMMUNE DE VAUREAL

ARRETE N° 45/2017/URBA

NOMENCLATURE ACTES :

2.1.2 PLU

**ARRETE PRESCRIVANT
LA MISE A ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) REVISE
PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES
PROJET DE SUPPRESSION DU DEBORD SUR VAUREAL DU PERIMETRE DE
PROTECTION DU MENHIR DE JOUY LE MOUTIER
PROJET DE PROPOSITION DE PERIMETRES DES ABORDS MODIFIES AU
TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Le Maire de la Commune de Vauréal,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12/05/2004, modifié et révisé le 21/06/06, modifié le 26/09/07, modifié le 11/02/2015,

VU la délibération n° 5.1a/09/14 du conseil municipal du 24 septembre 2014 prescrivant la révision du PLU,

VU la délibération n° 2.1/03/2016 du conseil municipal du 30 mars 2016 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

VU la délibération n° 5.3/06b/2016 du conseil municipal du 29 juin 2016 se prononçant favorablement sur la proposition de Périmètres Délimités des Abords (ex-PPM) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France sur Vauréal, et approuvant le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy le Moutier,

VU la délibération n° 1.1/12/2016 du conseil municipal du 14 décembre 2016 tirant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) et autorisant Madame le Maire à soumettre à enquête publique :

- le projet de PLU révisé
- le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales pour Vauréal
- le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy le Moutier et le projet de proposition de Périmètres Délimités des Abords (PDA),

VU l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme soumettant le projet de révision du PLU à enquête publique,

VU les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement,

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France dispensant la commune de Vauréal de la réalisation d'une évaluation environnementale,

VU les avis des personnes publiques associées et consultées,

VU la décision en date du 31/01/2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Claude ANDRY, directeur d'usine en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,

VU les pièces des dossiers (PLU, PDA, zonage d'eaux pluviales) soumis à enquête publique,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Les projets cités dans le titre de l'arrêté sont soumis à enquête publique unique destinée à recevoir les observations du public.

- **Responsable du Projet de PLU révisé :** commune de Vauréal, Hôtel de ville, 1 place du cœur battant 95490 Vauréal,
- **Responsable du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales :** Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, Hôtel d'agglomération, parvis de la préfecture BP 80309 95027 Cergy-Pontoise cedex,
- **Responsable du projet de périmètre délimité des abords et de la suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy le Moutier :** Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine, 37 rue de la coutellerie 95300 Pontoise.

ARTICLE 2 : Cette enquête publique se déroulera sur 33 jours ouvrables aux dates suivantes :

VENDREDI 24 MARS 2017 AU MARDI 25 AVRIL 2017 INCLUS

ARTICLE 3 : Durant cette période, les dossiers et le registre d'enquête seront à la disposition du public à l'accueil du service Urbanisme, 1 Place du Cœur Battant, aux horaires d'ouverture, soit :

- *lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h30-12h30 / 13h30-17h30*
- *samedi : 9h00-12h15*

Le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations dans le registre d'enquête.

Le public pourra également consulter le dossier d'enquête :

- sur le site internet de la ville : www.vaureal.fr/cadre-vie/urbanisme
- sur un poste informatique mis à sa disposition dans le service urbanisme aux heures d'accueil du service urbanisme

Des observations formulées par écrit pourront également être adressées au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur –
Hôtel de ville – service de l'urbanisme,
1 place de cœur battant 95 490 Vauréal,

de façon à ce qu'elles puissent lui parvenir avant la clôture de l'enquête.

Accusé de réception en préfecture
095-219506375-20170302-45-2017-URBA-AR
Date de télétransmission : 07/03/2017
Date de réception préfecture : 07/03/2017

Des observations pourront également être formulées par courriel à l'adresse mail suivante : enquetepubliqueplu@mairie-vaureal.fr.

Ces observations seront consultables sur le site internet de la ville : www.vaureal.fr/cadre-vie/urbanisme.

ARTICLE 4 : Monsieur Claude ANDRY, nommé commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, se tiendra à la disposition du public à l'hôtel de ville, 1 place du Cœur Battant, aux jours et horaires suivants :

**VENDREDI 24 MARS DE 8H30 A 11H30
JEUDI 30 MARS DE 15H00 A 18H00
LUNDI 10 AVRIL DE 15H00 A 18H00
SAMEDI 22 AVRIL DE 9H00 A 12H00
MARDI 25 AVRIL DE 15H00 A 18H00**

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai fixé à l'article 2 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire le dossier et le registre accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées. Une copie du rapport sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, Madame le Maire afin de lui communiquer la synthèse des observations écrites et orales qui seront consignées dans un procès-verbal de synthèse de fin d'enquête.

ARTICLE 7 : Le conseil municipal de Vauréal se prononcera par délibération sur l'approbation de ces projets ; il pourra, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets, en vue de cette approbation.

ARTICLE 8 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dans le service urbanisme, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 9 : Un avis au public d'ouverture de l'enquête publique sera affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci : à l'Hôtel de ville, à l'Agora et à la maison de la nature. Cet avis sera également publié sur le site internet officiel de la Mairie.

ARTICLE 10 : L'avis au public sera également publié, dans Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise, deux journaux du département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête puis rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

ARTICLE 11 : Madame Le Maire et Monsieur le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au sous-préfet de Pontoise et notifié à Monsieur Claude ANDRY le commissaire enquêteur.

Fait à Vauréal, le 02 mars 2017

Sylvie COUCHOT
Maire de Vauréal

Date exécutoire :8.13.2017
Date de notification :8.13.2017
Date d'affichage :8.13.2017



Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois, devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, à compter de sa réception par le représentant de l'Etat ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tout tiers ayant un intérêt à agir.

10.4 Bilan de la concertation

Pièce n°3 : Délibération du conseil municipal 14 décembre 2016 – Bilan de la concertation et arrêt du P.L.U de Vauréal

Accusé de réception en préfecture
095-219506375-20161214--1-1-12-2016-DE
Date de télétransmission : 19/12/2016
Date de réception préfecture : 19/12/2016

COMMUNE DE VAUREAL

DELIBERATION N° 1.1/12/2016

NOMENCLATURE ACTES :

2.1.2 Plu

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur proposition de Madame Marie-Christine SYLVAIN, Adjointe au Maire chargée de l'Aménagement et de l'Habitat,

VU l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la compétence générale du Conseil Municipal pour régler, par ses délibérations, les affaires de la commune,

VU notamment les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à la procédure de révision du PLU et l'article L.300-2 relatif aux modalités de la concertation,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2014 prescrivant la révision du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2016 prenant acte du débat sur le PADD,

VU la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2016 approuvant le projet de proposition de Périmètres de protection Modifiés sur Vauréal et approuvant la suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy le Moutier,

CONSIDERANT que le PLU de Vauréal avait été approuvé, il y a plus de dix ans avec comme objectif principal la constitution d'un cœur de ville afin de réunir les divers quartiers,

CONSIDERANT que sa révision était nécessaire pour actualiser le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et intégrer les évolutions législatives et réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de développement. Elle permet également de revoir, préciser et clarifier certaines règles,

CONSIDERANT que la prescription de cette révision a été validée par le Conseil Municipal du 24 septembre 2014. La concertation avec le public s'est déroulée tout au long de cette phase d'études conformément aux modalités prescrites par cette délibération,

CONSIDERANT que le Conseil Municipal doit tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU comprenant le rapport de présentation, le projet de PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage, le règlement ainsi que les annexes. Cette étape marque la fin des études et le début de la phase de consultation administrative de trois mois auprès des personnes publiques associées, des communes limitrophes et organismes qui ont demandé à être consultés. Ensuite, se déroulera l'enquête publique,

CONSIDERANT qu'en parallèle, se tiendront également les enquêtes publiques suivantes :

- le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales pour Vauréal,
- le projet de proposition de Périmètres Délimités des Abords (PDA) (ex PPM) sur Vauréal,
- le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy le Moutier,

**APRÈS AVOIR ENTENDU L'EXPOSÉ DU RAPPORTEUR
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

DÉCIDE À LA MAJORITE

(7 contre : Mesdames Faucon et Valelo-Domingo / Messieurs Erpelding, Gonçalves, Hermandesse, Nedelec et Techer)

ARTICLE 1 : de tirer le bilan de la concertation,

ARTICLE 2 : d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé,

ARTICLE 3 : de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés,

ARTICLE 4 : d'autoriser Madame le Maire à soumettre le présent projet à enquête publique à l'issue de la consultation administrative et en organiser les modalités,

ARTICLE 5 : d'autoriser Madame le Maire à soumettre le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales pour Vauréal à enquête publique,

ARTICLE 6 : d'autoriser Madame le Maire à soumettre le projet de proposition de Périmètres Délimités des Abords (PDA) (ex PPM) sur Vauréal à enquête publique,

ARTICLE 7 : d'autoriser Madame le Maire à soumettre le projet de suppression du débord sur Vauréal du périmètre de protection du menhir de Jouy-le-Moutier à enquête publique,

ARTICLE 8 : d'autoriser Madame le Maire à signer tous les actes administratifs, juridiques et financiers relatifs à ce dossier.

Accusé de réception en préfecture
095-219506375-20161214-1-1-12-2016-DE
Date de télétransmission : 19/12/2016
Date de réception préfecture : 19/12/2016

ARTICLE 9 : Madame le Maire et Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de Vauréal sont chargés de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité, dont ampliation sera notifiée aux délégués et publiée au recueil des actes administratifs.

Pour extrait conforme
au registre des délibérations

Madame Le Maire de Vauréal
Sylvie COUCHOT



Date exécutoire :
.....20 DEC. 2016

Date de notification :
.....20 DEC. 2016

Date d'affichage : 20 DEC. 2016
.....

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois, devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, à compter de sa réception par le représentant de l'Etat ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tout tiers ayant un intérêt à agir.

10.5 Délibération du conseil municipal de Vauréal

Pièce n°4 : Prescription de la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
CANTON DE L'HAUTIL

5.1a/09/14

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2014

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de conseillers présents : 30
Nombre de conseillers votants : 33

L'an deux mille quatorze, le 24 septembre à vingt heures dix minutes, le CONSEIL MUNICIPAL, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de Madame Sylvie COUCHOT, Maire de Vauréal.

Date de la convocation : 17 septembre 2014

Etaients présents : MMES ET MM COUCHOT, CHEVALIER, ROLLET, SYLVAIN, JUMELET, COLSON, RIONI, DUFAYET, LANTERI, HUKPORTIE, LARDET-ROMBEAUX, PRUDENT, BRUNET-LARUCHE, VIZIERES, BADIANE, EHRHART, WATERLOT, ARCHANI, JASON, MICHEL, KONCKI, GABIRON, GUISURAGA, ANDONI, TECHER, MOUTY, ERPELDING, FAUCON, NEDELEC, CAILLIÉ.

formant la totalité des membres en exercice.

Conseillers municipaux arrivés en cours de séance

M.GABIRON A REJOINT LA SEANCE A 20H15
M.EHRHART A REJOINT LA SEANCE A 20H25

Pouvoirs donnés pour l'ensemble de la séance

MME GARY A DONNE POUVOIR A MME CHEVALIER
M.DE GERMON A DONNE POUVOIR A M.VIZIERES
M.HERMANDESSE A DONNE POUVOIR A M.TECHER

Accusé de réception en préfecture 095-219506375-20140924-5-1a-09-2014-DE Date de télétransmission : 29/09/2014 Date de réception préfecture : 29/09/2014

*Monsieur Michel JUMELET est désigné
secrétaire de séance.*

Accusé de réception en préfecture
095-219506375-20140924-5-1a-09-2014-DE
Date de télétransmission : 29/09/2014
Date de réception préfecture : 29/09/2014

COMMUNE DE VAUREAL

DELIBERATION N° 5.1a/09/2014

NOMENCLATURE ACTES :

2.1.2 PLU

OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur proposition de Madame Marie Christine SYLVAIN, adjointe au Maire chargée de l'Aménagement et de l'Habitat,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29 relatif à la compétence générale du Conseil Municipal pour régler, par ses délibérations, les affaires de la commune,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.123-1 et suivants relatifs à la procédure d'adoption ou de révision du PLU ainsi que l'article L.300-2 relatif aux modalités de la concertation,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),

VU la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat »,

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL),

VU la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de Modernisation de l'Economie (LME),

VU la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE),

VU les lois n° 2009-967 du 3 août 2009 dite Grenelle I et n° 2010-788 dite Grenelle II du 12 juillet 2010,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise approuvé le 29 mars 2011,

CONSIDERANT que le PLU de la commune de Vauréal a été adopté, il y a plus de dix ans, avec pour objectif principal de constituer un cœur de ville afin de réunir les divers quartiers communaux,

CONSIDERANT que le vote de la loi, ALUR, l'adoption d'un nouveau SCOT communautaire et d'un nouveau Schéma d'aménagement de la région Ile-de-France nécessitent une évolution des règles du jeu de notre droit du sol,

CONSIDERANT que les évolutions législatives et réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de développement, doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

CONSIDERANT que certaines prescriptions du règlement du PLU se révélant inadaptées aux évolutions et aux besoins d'évolution du tissu urbain de notre commune, il est nécessaire de les réviser. De même qu'il est nécessaire de modifier, préciser et clarifier d'autres règles du PLU à partir de l'expérience acquise depuis son adoption,

CONSIDERANT que le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, doit également être revu pour prendre en compte à la fois les projets d'ors et déjà réalisés et intégrer les enjeux d'aménagements futurs,

CONSIDERANT que toutes ces évolutions à apporter au PLU relèvent de la procédure de révision conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où la commune va changer les orientations du PADD,

CONSIDERANT le rejet, par 26 voix, des amendements proposés par le groupe « Changer Vauréal »,

**APRÈS AVOIR ENTENDU L'EXPOSÉ DU RAPPORTEUR
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
DÉCIDE À L'UNANIMITE**

ARTICLE 1 : de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal,

ARTICLE 2 : d'intégrer les objectifs politiques suivants dans le futur PADD :

- ✓ garder l'équilibre entre l'urbain et la nature de Vauréal, ville verte en préservant les espaces naturels et les coulées vertes
- ✓ continuer à développer la mixité en matière d'habitat et d'activités économiques
- ✓ aménager les entrées de ville, première image de notre espace communal,
- ✓ intégrer à nos projets le Plan Local de Déplacement communautaire et le Programme Local de l'Habitat
- ✓ préparer le vieillissement annoncé de notre population en développant une politique de cohésion sociale basée sur l'inter génération
- ✓ préserver pour les générations futures des zones à aménager afin de pourvoir à leurs besoins
- ✓ permettre au cœur de notre agglomération à chacun de pouvoir accéder à un logement

ARTICLE 3 : d'élaborer le projet de révision en concertation avec les services de l'Etat ainsi qu'en concertation avec la population, les associations locales, les personnes publiques associées et les autres personnes concernées jusqu'à la délibération prescrivant l'arrêt du PLU, selon les modalités suivantes :

- Annonce de la concertation par voie de presse (journal municipal, site internet) et par voie d'affichage dans les lieux publics (Hôtel de Ville, Agora)
- Tenue de réunions publiques ouvertes au débat sur les éléments présentés, les enjeux identifiés et le projet communal (PADD) : les lieux et dates de ces réunions seront communiqués par voie d'affichage sur les panneaux administratifs, dans le journal municipal et sur le site internet
- Organisation de réunions thématiques avec les différents acteurs concernés (groupes de travail). Thématiques : circulation, habitat, commerces, équipements, développement durable
- Diffusion d'informations dans le journal municipal et sur le site internet afin de renseigner le public au fur et à mesure de l'avancée du projet
- Exposition en Mairie avant l'arrêt du projet, avec mise à disposition de panneaux pédagogiques explicatifs
- Libre consultation à l'Hôtel de ville de documents présentant le projet de révision et tenue d'un registre de concertation mis à disposition de la population aux jours et heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville afin de lui permettre d'y consigner ses remarques, suggestions ou propositions
- Création d'une adresse électronique dédiée au projet
- Elaboration d'un document explicatif sur le projet pour l'ensemble de la population.

ARTICLE 4 : d'autoriser Madame le Maire à signer tous les actes administratifs, juridiques et financiers relatifs à ce dossier,

ARTICLE 5 : Madame le Maire et Monsieur le Directeur Général des Services de la commune de Vauréal sont chargés de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité, dont ampliation sera notifiée aux délégataires et publiée au recueil des actes administratifs,

Accusé de réception en préfecture 095-219506375-20140924-5-1a-09-2014-DE Date de télétransmission : 29/09/2014 Date de réception préfecture : 29/09/2014

Pour extrait conforme
au registre des délibérations

Madame Le Maire de Vauréal
Sylvie COUCHOT



Date exécutoire :
Date de notification :
Date d'affichage 30 SEP. 2014

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois, devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, à compter de sa réception par le représentant de l'Etat ainsi que de sa notification à la personne intéressée ou de son affichage pour tout tiers ayant un intérêt à agir.

10.6 Procès verbal de synthèse

Pièce n° 5 : PV du commissaire enquêteur

PROCES VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Vauréal - 95490

**Enquête publique relative à la révision du PLU - des périmètres
de protection des monuments historiques et du zonage
d'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

du 24 mars 2017 au 25 avril 2017

Je soussigné, Claude ANDRY, Commissaire Enquêteur dûment désigné dans l'arrêté municipal de Madame le Maire de Vauréal, n° 45/2017/URBA en date du 2 mars 2017,

Poursuivant l'enquête publique unique relative à la demande « **Révision du Local d'Urbanisme - du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales – des projets de modification des périmètres de protection du menhir de Jouy-le-Moutier et des 3 monuments historiques situés sur la commune de Vauréal** »,

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale du 18 juillet 2016,

Vu la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par la délibération du conseil municipal de Vauréal en date du 24 septembre 2014,

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu au conseil municipal de Vauréal en date du 30 mars 2016,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment son article R.132-18,

J'adresse à Madame Sylvie Couchot, Maire de Vauréal, le présent procès verbal auquel je lui demande de répondre, en particulier aux questions suivantes issues de ma réflexion et des remarques mentionnées sur les 4 registres-papier de l'enquête publique unique et celles adressées sur la messagerie électronique spécialement ouverte pour l'enquête.

1 Déroulement de l'enquête :

J'estime que le public a eu tous les éléments nécessaires pour une bonne information de l'enquête et du contenu du dossier.

L'enquête publique a donné lieu à :

- 19 observations (R) consignées dans les quatre registres papier,
- 10 observations reçues par courriers (C) et agrafés aux registres,
- 15 observations reçues via la messagerie électronique (CE) et agrafées aux registres papier (9 messages),
- 18 contributions verbales (O) notées par le commissaire durant les cinq permanences.

Quinze thèmes ont été abordés (T1 à T15) :

Remarques et observations reçues durant l'enquête

Thème		R ₁₋₂	R ₃	C	CE	O	Σ
T1	La construction de logements en zone UBb au Village	6		5	1	9	21
T2	La biodiversité	2		1	2	3	8
T3	Réhabilitation des anciens corps de fermes pour permettre la création de logements	2		1		3	6
T4	Non respect des avis émis lors des précédentes enquêtes publiques (SCoT, modification et révision du PLU)	3		2	3	3	11
T5	Maintien de l'emplacement réservé n°5 de l'actuel PLU.	3		3	4	3	13
T6	Périmètre des Abords (PDA) – monuments classés		1			1	2
T7	Zonage Aa					1	1
T8	Règlement	1		1		6	8
T9	Stationnement	1		1	1	1	4
T10	Pistes cyclables	2		2		2	6
T11	Concertation préalable				2	1	3

T12	Nouveau Forum (salle de concert)	1		1			2
T13	Densité urbaine (population)	2		2	1	1	6
T14	Nuisance due au bruit le long du Boulevard de l'Oise (au niveau de la rue des Ancolies)	2		2		9	13
T15	Création d'une ZNIEFF	1		2		1	4
	Avis globalement favorable	11	-	1	1	3	16
	Hors sujet	3		1			4

2 Présentation du questionnaire :

Les différentes questions répertoriées ci-après ont été classées sous différentes rubriques.

Dans chaque rubrique, on trouvera dans cet ordre, les questions posées par le commissaire enquêteur puis celles posées par le public.

Chaque question est numérotée (ex : Q₁ – Q₂, etc...) : je demande au pétitionnaire de bien vouloir reprendre ces numéros en regard de ses réponses afin de rendre plus facile la lecture de son mémoire en réponse.

3 Questionnaire :

3.1 Questions liées à la construction de nouveaux logements :

- Q₁ : Réserves émises par l'Etat sur l'OAP de la zone AU1
 - ✚ S'il est donné suite à la demande de préserver 20% de la zone AU1 de toute urbanisation afin d'être cohérent avec le SCoT de Cergy-Pontoise, quid de la perspective de maintenir le taux de LLS à 25% ?
 - ✚ Pensez-vous maintenir les règles de hauteur prévues dans le projet ou bien souscrire à la demande de l'Etat d'augmenter ces hauteurs afin de favoriser la densification du tissu urbain ? Si oui, sur quelles zones / secteurs ?
 - ✚ Comment expliquez-vous que le CDPENAF n'ait pas fait mention de l'espace à préserver mentionné dans le SCoT dans son avis du 6 mars 2017 ?
 - ✚ Sans la possibilité d'urbaniser la totalité de la zone AU1, quelles sont les possibilités de la commune pour atteindre la densification prévue par le SDRIF ?
Sachant qu'un PLU ne doit pas s'opposer aux orientations réglementaires du SDRIF, il ne doit pas pour autant densifier plus que de raison dans les secteurs non identifiés comme offrant un potentiel de mutation majeur.
Vauréal fait-elle l'objet de secteurs ainsi identifiés par le SDRIF ? Je note que la commune n'est pas située à proximité immédiate d'une gare SNCF.
- Q₂ : Projet Domaxis (zone UBb)
 - ✚ Quel est le nombre de logements prévus exactement ?
Les chiffres qui m'ont été indiqués varient de 25 à 50.
 - ✚ Quelle est la date de début du chantier ?
- Q₃ : Difficultés de circulation automobile rue Amédée de Caix de Saint-Aymour
 - ✚ Certains riverains expriment le désir de voir la circulation rue de Caix en sens unique. Ce qui a été supprimé, paraît-il, lors de la réalisation du projet immobilier Kaufmann.

La circulation est-elle aussi dangereuse que M. Frasca me l'écrit aux heures de pointe (école) ?

- ✚ *Les opposants au projet de construction de logements en zone UBb (Rue Caix de Saint-Aymour) m'ont fait part de leur crainte quant aux dangers dus à l'augmentation de la circulation à certaines heures dans cette rue où se situe une école.*

Quels sont vos projets pour réduire ce risque, d'autant plus que l'emplacement réservé n°5 dans le PLU en vigueur a été supprimé (aménagement d'un mail piéton le long de la rue Amédée de Caix de saint-Aymour). Ce que je ne trouve pas cohérent car une promenade piétonne est indiquée sur le plan des pages 77- 82 et 87 du rapport de présentation – tome 1.

Je note que ce chemin est inscrit au PDIPR et doit être maintenu et éventuellement amélioré.

Votre avis sur ces deux points ? Le motif d'annulation indiqué dans le rapport de présentation – tome 3 page 25 – ne me semble pas justifié.

▪ Q14: Programmes immobiliers envisagés

- ✚ *Des études chiffrées ont-elles été menées pour savoir s'il était possible de rénover d'anciens bâtiments inoccupés ou à vendre pour créer de nouveaux logements ?*

Est-ce économiquement possible ?

▪ Q15: Assainissement

- ✚ *Les renseignements fournis par la CACP ne présentent pas clairement les modifications du projet de zonage par rapport à l'existant.*

- ✚ *Les risques d'inondations par ruissellement lors de fortes pluies sont évoqués. Quid des quartiers concernés par ce risque et la densification avec le dimensionnement existant du réseau ? Des aménagements et/ou travaux sont-ils prévus par le gestionnaire (la CACP).*

▪ Q16: Objectifs de constructions de logements

- ✚ *Le projet de PLU ne précise pas la programmation des projets de construction en cours et à venir. Il est difficile de se faire une idée du nombre de logements de la commune d'ici 2030.*

- ✚ *Le chapitre V du rapport de présentation – tome 1 – mérite d'être complété par des chiffres précis (ma remarque rejoint l'analyse des services de l'Etat).*

3.2 Règlement

▪ Q21 : Il est nécessaire de mieux préciser les règles de hauteur admissible.

- ✚ *L'article 5 de la zone UP (par exemple) fait mention de « hauteur plafond » : le terme « hauteur maximale » serait plus approprié et éviterait toute confusion.*

Cet article de règlement est ambigu et sera source de conflit s'il n'est pas mieux rédigé.

- ✚ *L'article 5 « hauteur » maximale doit préciser si c'est à l'égout ou au faitage.*

▪ Q22 : Présentation du règlement

- ✚ *La volonté de simplifier le document le rend difficilement lisible.*

- ✚ La présentation pourrait être modifiée, en allant à la page à la fin de chaque section ou sous-section.
- ✚ Le règlement n'est pas suffisamment précis : il est trop fait mention de « voir dispositions générales au chapitre 4 ». Ce chapitre ne fait que 6 lignes ; c'est trop imprécis et les interprétations pourront être sujet à litige.
- ✚ La liste des bâtiments remarquables devrait être jointe, avec une fiche qui précise les éléments à protéger en cas de travaux d'entretien (comme par exemple le type de menuiserie autorisé, etc...).
- Q2₃ : Article supplémentaire
 - ✚ Comme le souligne l'Etat dans ses annexes, il y a lieu de prévoir un ou deux articles supplémentaires, selon la zone, pour spécifier les règles de construction en fonction des risques (affaissement de terrains et inondation).
Votre avis ?
- Q2₄ : Stationnement
 - ✚ Le règlement est imprécis et fait référence, pour chaque zone, au chapitre 4 des dispositions générales. C'est insuffisant. La règle peut varier d'une zone à l'autre.
D'autant plus que les dispositions générales traitent du stationnement au chapitre 3 – sous-section 4.
 - ✚ Voir la remarque de M. Ambrois (permanence du 24 mars) qui me dit qu'aucune règle n'est fixée pour la réhabilitation d'un bâtiment découpé en 6 studios (impasse Bourgoin). Votre avis ?
- Q2₅ : Toitures terrasses
 - ✚ M^{me} Cieslak souhaite le maintien des toitures terrasses.
Je note que le règlement ne s'y oppose pas mais ne pensez-vous pas qu'une écriture plus compréhensible, moins ambiguë, de l'article 4 de la s/section 2 du chapitre 4 est nécessaire ?
Voir question Q2₂.
- Q2₆ : Bâtiments et jardins remarquables
 - ✚ Plusieurs personnes s'étonnent de cette liste et demandent qui l'a établie ? Sur quels critères ? Les propriétaires ont-ils été informés ? Quelles sont leurs obligations ?
 - ✚ M^r Le Cunff dit que la liste ne tient pas compte de la réalité ; certains bâtis ne sont pas pris en compte.
- Q2₇ : Risque inondation : PPRI
 - M^r Le Cunff souhaite que la situation des constructions « illégales » situées près du Lavoir des Marettes soit re-examinée.
- Q2₈ : Protection de la qualité de l'air
 - ✚ Le dossier ne fait pas mention des précautions à prendre pour la protection de l'air.
- Q2₉ : Protection des lisières de forêt
 - ✚ En zone urbanisée, le SDRIF impose une protection de 50 m des lisières de forêts et EBC de plus de 100 ha. Cette limite devrait être rappelée très clairement sur le plan de zonage et pas seulement à l'article 3 de la s/section 2 – section 1 du chapitre 4.
- Q2₁₀ : Création d'une ZNIEFF

- ✚ Deux personnes ont exprimé le souhait de créer une ZNIEFF sur les coteaux boisés.

Votre avis sur la question ? Ce sujet a-t-il déjà été évoqué ? Si oui par quel organisme ?

▪ Q2₁₁ : Energie renouvelable

- ✚ L'éolien domestique ou individuel n'est pas mentionné dans les articles 6 du règlement applicable en toute zone. C'est une source d'énergie d'appoint, car intermittente, qui pourrait intéresser certains propriétaires. Mais elle présente des contraintes d'installation (esthétique, bruit) et devrait être encadrée dans les nouveaux PLU. Est-ce le cas pour Vauréal en dehors du PDA ?

- ✚ L'article 6 du chapitre 4 est incomplet. Comment a été défini le seuil de 3000 m² de surface de plancher au-delà duquel un dispositif de production d'énergie renouvelable est obligatoire ?

3.3 Aire d'accueil des gens du voyage :

▪ Q3₁ : Loi Besson

- ✚ Dans le rapport de présentation – tome 1 (page 19), il est indiqué que le schéma départemental prévoit la réalisation d'une aire d'accueil de 14 emplacements.

- ✚ Pourquoi ne pas avoir indiqué ce projet dans une OAP spécifique ?

- ✚ Il serait souhaitable de l'indiquer sur le plan de zonage par un « espace réservé », si l'emplacement a déjà été identifié.

Le projet de PLU précise (page 34 du rapport présentation - tome 3) qu'une partie de la zone Ne « pourrait » être utilisée à cet effet : le règlement ne dit rien à ce sujet (autorisation de caravanes ?).

• Q3₂ : Situation de la commune de Vauréal par rapport au Schéma départemental

- ✚ La référence à ce schéma dans le dossier d'enquête est indiquée. Où en est la réflexion de la commune ? Situation vis à vis de l'intercommunalité ?

3.4 Questions d'ordre général :

▪ Q4₁ : Nouveau Forum

- ✚ Les époux Le Roch, dans leur courrier du 10 avril 2017, demandent l'annulation du projet de nouveau Forum. Cet établissement est concurrencé par l'AREN'ICE et le coût de 9 M€ ferait augmenter les impôts locaux.

- ✚ Je souhaiterais savoir si le coût annoncé par ses personnes est réaliste. Quelle est la capacité actuelle et celle envisagée ?

- ✚ Le Forum a-t-il la même destination que l'AREN'ICE qui me semble plus destinée au hockey sur glace même si l'une des patinoires peut être transformée en salle de concert ?

- ✚ Ces deux salles ne seront-elles pas concurrentes ?

▪ Q4₂ : Nuisances dues au bruit

- ✚ Les riverains du B^{ld} de l'Oise (principalement ceux qui résident rue des Ancolies) se plaignent du bruit. L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 semble ne pas être appliqué (niveau de bruit supérieur au seuil réglementaire maximal autorisé).

- ✚ La gestion de ce B^{ld} est à la charge de la CACP ; est-il envisagé, si cela n'a pas été fait, d'engager une étude avec la CACP pour étudier les améliorations possibles ?

- ✚ Est-il envisageable de reprendre le talus (qui a été mis en place en 1988) qui s'est affaissé ? Son efficacité semble devenu quasi nulle.

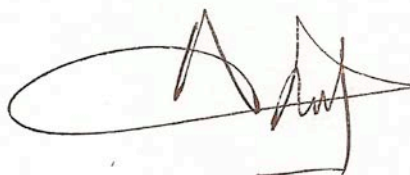
PV d'ENQUETE - Révision du PLU de Vauréal EP n° E17000009 - Annexe n° 7

J'invite Madame le Maire de Vauréal, à m'adresser à mon domicile un mémoire en réponse aux questions ci-dessus posées, **dans un délai de douze jours à compter de ce jour.**

Madame le Maire voudra bien dater et signer le présent document, indiquant qu'il a bien reçu ce jour le procès verbal de l'enquête publique.

Soisy sous Montmorency le 3 mai 2017

Signature du Commissaire Enquêteur : Claude ANDRY



Signature de Madame Sylvie COUCHOT, maire de Vauréal



10.7 Mémoire en réponse du M.O (Mairie de Vauréal)

Pièce n° 6: transmis par mail (document non signé par M^{me} le maire)

REPONSES AU PROCES VERBAL D'ENQUETE PUBLIQUE DU 24 MARS 2017 AU 25 AVRIL 2017 PROCES VERBAL REMIS PAR M ANDRY LE 5 MAI 2017

3.1 QUESTIONS LIEES A LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS :

Q1₁ : réserves émises par l'Etat sur l'OAP de la zone AU1

1^{er} point : sur 4,5 hectares de superficie de la zone AU1, 0,88 hectares ne seront pas ouverts à l'urbanisation afin de rester compatible avec le SCOT de la CACP qui les classe en « espace ouvert à préserver ». Les 3,62 hectares restants seront ouverts à l'urbanisation avec un programme d'ensemble comprenant 30 % de logements locatifs sociaux (orientation dans le PLH)

2^{ème} point : pas de hauteur définie dans l'OAP de la zone AU1, juste les grands principes d'aménagement dont une densité minimum de 40 logements à l'hectare. A ce jour, zone fermée à l'urbanisation : une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation et définir le règlement de la zone (hauteur etc...).

3^{ème} point : la CDPENAF ne statue que sur les terrains agricoles, ce qui n'est pas le cas des 0,88 hectares de AU1 qui sont en espaces ouverts à préserver. Elle n'avait donc pas à les mentionner.

4^{ème} point : voir 1^{er} point.

Q1₂ : projet Domaxis (zone UBb)

1^{er} point : il est prévu 22 logements locatifs sociaux

2^{ème} point : pas de date définie mais pas avant fin 2018, à priori

Q 1₃ : difficultés de circulation automobile rue Amédée de Caix de saint Aymour

1^{er} point : circulation pas plus dangereuse devant cette école que devant les autres écoles de la ville ou d'ailleurs, aux heures de rentrée. Le reste de la journée, peu de circulation dans cette rue.

2^{ème} point : un emplacement réservé (ER) a existé sur une grande partie de la rue caix pour un aménagement du mail piétonnier. Une partie de cet aménagement a déjà été effectuée devant le cimetière. La partie de l'ER située entre la sente bien aimée et le groupe scolaire n'avait plus lieu d'être conservé puisque tous les terrains de cet ER sont propriétés de la ville. Elle a été supprimé lors de la modification du PLU en 2015. Mais cela ne signifie pas que l'aménagement du mail piétonnier ne se fera pas. Il sera réalisé mais une fois le programme de 22 maisons locatives sociales de Domaxis construit. La ville ne va pas faire des aménagements qui risquent d'être abimés par le chantier futur...

La portion restante d'ER n°5, après le groupe scolaire, est supprimée dans le PLU en révision car partie de la rue peu passagère et classée en N au PLU donc inconstructible. Un bas-côté existe pour les piétons de l'autre côté de la rue (côté construit) . Et si un jour vraiment besoin de faire un aménagement piétonnier, un ER pourra être institué.

Un point sera fait sur la circulation dans la rue, ultérieurement à l'emménagement des familles dans les pavillons de Domaxis, et le cas échéant un nouveau plan de circulation pourra être mis en place.

Q 14 : programmes immobiliers envisagés

1^{er} point : la CACP a compétence aménagement et a déjà travaillé avec certaines communes sur des projets de rénovation d'anciens bâtiments inoccupés pour en faire des logements. Mais ce type de projets est onéreux, il coûte 4 à 5 fois plus cher qu'une opération classique. Il faut savoir que les petits villages peuvent prétendre à obtenir des subventions pour ce type de projets, ce qui n'est pas le cas pour une ville comme Vauréal.

Ce qui n'empêche pas Vauréal d'être prête à travailler avec des porteurs de projets sur des réhabilitations. Le bailleur social Domaxis avait, dans ce sens, travaillé sur un projet de réhabilitation d'un corps de ferme rue de l'ancienne mairie mais finalement le propriétaire n'a pas vendu. Ces projets devant bien sûr respecter le règlement du PLU, dont le nombre de places de stationnement minimum par logement

Q 15 : Assainissement

1^{er} point : LA CACP a réalisé en 2005, un projet de zonage Eau Pluviale homogène pour toutes les communes de l'agglomération. Pour la commune de Vauréal, le zonage a été validé en conseil communautaire du 14 décembre 2005 et a été transmis en 2006 à la commune pour mise à l'enquête publique et annexion au PLU.

En 2017, dans le cadre de la révision du PLU, le projet de zonage a été mis en enquête publique. Le fondement du document n'a pas été modifié mais au préalable de la mise en enquête publique, des vérifications ont été réalisées suite à l'évolution de certaines données. Ainsi, des mises à jour du document (notice et plans) portant notamment sur le PPRI et les zones d'urbanisation futures ont donc été réalisées.

2^{ème} point : L'objectif principal du zonage est de ne pas aggraver la situation en termes d'inondations et de qualité des milieux récepteurs. Sur la carte de zonage de la commune, des zones liées aux ruissellements ruraux sont indiquées en violet (bassins versants ruraux sensibles à l'érosion et au ruissellement) en limite de zone urbaine. Dans la notice, des préconisations préventives et curatives sont données pour l'amélioration globale de la gestion des eaux pluviales sur ces bassins versants, le détail est en annexe 5 du document de zonage pluvial.

Concernant, les aménagements de zones actuelles et pour les futurs projets urbains, les préconisations générales du zonage sont de gérer les eaux pluviales en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols, de leur occupation mais aussi des capacités hydrauliques du réseau qui servira d'exutoire. En fait, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, et après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Ainsi, conformément au document de zonage, toute imperméabilisation supplémentaire sera donc envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter les eaux du projet. De ce fait, le débit de fuite maximum autorisé du terrain à aménager sera déterminé sur la base des capacités hydrauliques du réseau exutoire (le débit résiduel disponible est réparti entre les secteurs à aménager au prorata de leurs surfaces)

Q 16 : objectifs de constructions de logements

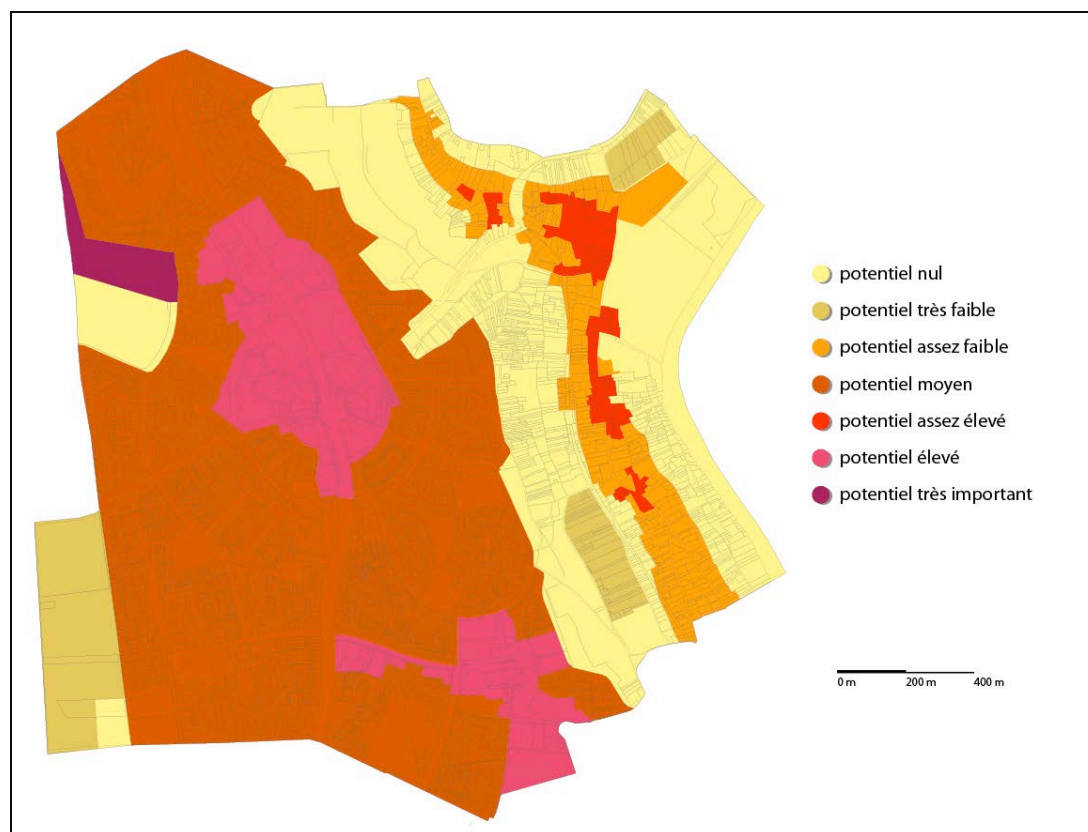
1^{er} point : dans le PLH de la CACP, il est prévu dans la programmation prévisionnelle sur Vauréal la construction de 470 logements sur la période 2016/2021 soit une moyenne annuelle de 78 logements à construire.

Sur la zone AU1, prévisionnel d'un minimum de 150 logements

Sur le plateau, prévisionnel d'environs 400 logements

Sur le village, prévisionnel de 22 logements

2^{ème} point : la carte du diagnostic foncier est affinée comme suit.



3.2 REGLEMENT

Q2₁ : il est nécessaire de mieux préciser les règles de hauteur admissible

1^{er} et 2^{ème} point : le lexique en fin de règlement explique les termes « hauteur plafond des constructions » (page 56) et « hauteur de façade » (page 55), accompagnés de deux schémas explicatifs.

Il est également bien indiqué que le calcul se fait au faitage.

Q2₂ : présentation du règlement

1^{er} point : décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de mise en œuvre de la modernisation du contenu des PLU, dont les objectifs principaux sont de permettre un urbanisme de projet et d'alléger le contenu du règlement (simplification et clarification). Le conseil municipal du 21 septembre 2016 avait validé l'utilisation du contenu modernisé pour la révision du PLU.

Vauréal est une des toutes premières villes de France à mettre en application ce contenu modernisé (et ce avant la publication du guide national d'élaboration des PLU modernisé, sorti fin avril 2017), il n'est donc pas étonnant que des améliorations lui seront apportées. Toutefois, ce guide identifie des objectifs précis et propose de suivre une structure de rédaction du règlement, que le PLU de Vauréal reprend très précisément malgré un arrêt du PLU bien antérieure à sa publication (cf. extrait du plan du guide de la modernisation des PLU ci-dessous).

Nomenclature recommandée pour l'élaboration du règlement d'un plan local d'urbanisme

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité¹

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

De plus, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation au plus tard au bout des 9 ans après son approbation. La commune aider de la CACP et de ses outils techniques, n'attendra pas ce délais de mise en œuvre pour alimenter régulièrement son bilan au regard des projets présentés par les pétitionnaires et des critères et indicateurs déjà identifiés dans le rapport de présentation du PLU (tome 3) afin d'y apporter les ajustements et améliorations nécessaires.

2^{ème} point : la mise en forme du règlement va être améliorée pour le rendre plus structuré afin que les grands titres, les chapitres, les sections etc... soient plus visibles et lisibles (encadrer, souligner etc...)

3^{ème} point : il rejoint le 1^{er} point du contenu modernisé des PLU qui permet de regrouper dans des dispositions générales et des dispositions locales des points de règlement concernant toutes ou plusieurs zones.

Une erreur matérielle s'est glissée dans le règlement, elle va être corrigée à chaque endroit où elle est citée : il faut lire « voir dispositions locales au chapitre 4 » et non pas « voir dispositions générales au chapitre 4 ». Ce chapitre 4 fait 10 pages.

4^{ème} point : en page 26 du règlement (partie « dispositions locales »/« chapitre 5 dispositions applicables zones urbaines »/ « article 6 éléments et ensembles bâtis protégés »), il est indiqué que cette liste se trouve dans le tome 1 du rapport de présentation, partie diagnostic. Voir les pages 39 à 41 du tome 1.

Il est également indiqué que ces éléments situés dans le périmètre des monuments historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il pourra ainsi faire des prescriptions, le cas échéant

Q 23 : article supplémentaire

1^{er} point : les paragraphes transmis par l'Etat dans son avis et portant sur « dissolution du gypse », « risques inondation », « terrains alluvionnaires compressibles » seront bien intégrés dans le règlement.

Q 24 : stationnement

1^{er} point : dans les dispositions générales, chapitre 2 « réglementation générale de l'urbanisme », la sous-section 2 précise les dispositions générales en matière de stationnement (page 8 et 9).

Ensuite, dans les dispositions locales, chapitre 4 « dispositions applicables en toutes zones », la sous-section 4 précise le dimensionnement des places, le nombre de places minimum par destination, les normes de stationnement pour les constructions existantes et le stationnement des deux roues non motorisés.

Donc sur Vauréal, les règles de stationnement sont communes à toutes les zones, ce qui est le cas dans 90% des PLU.

2^{ème} point : le PLU ne gère pas les travaux intérieurs des logements, uniquement les modifications de l'aspect extérieur (création fenêtres, portes etc...). Cependant, même si aucune autorisation d'urbanisme n'est à obtenir pour des travaux intérieurs, les règles du PLU s'appliquent. C'est particulièrement le cas lorsque des divisions en plusieurs logements ont lieu, les règles de stationnement doivent être respectées, dont le nombre de places de stationnement minimum par logement

Q 25 : toitures terrasses

1^{er} point : dans le PLU en vigueur, les toitures terrasses sont interdites. Dans le futur PLU, elles seront autorisées mais uniquement si végétalisées.

L'article 4 des dispositions applicables en toutes zones va bien être réécrit pour être plus compréhensible et un schéma de principe de végétalisation et une définition de la toiture terrasse seront insérés dans le lexique.

La zone A sera également concernée par cette règle. Seuls les équipements publics et d'intérêt collectif seront exemptés de cette règle d'obligation de végétalisation des toitures terrasses.

Q 2₆ : bâtiments et jardins remarquables

1^{er} point et 2^{ème} point : en complément de la réponse au 4^{ème} point de la question Q2₂, c'est l'Architecte des Bâtiments de France qui a établi cette liste complémentaire à celle déjà existante, sur des critères architecturaux qui lui sont propres.

Q 2₇ : risque d'inondation

1^{er} point : ce secteur est sous surveillance, des dossiers ont été réglés au tribunal, un dossier toujours en cours au tribunal

Q 2₈ : protection de la qualité de l'air

1^{er} point : L'ensemble des éléments de diagnostic précis concernant le climat et ses conséquences sur la qualité de l'air seront reportés dans le rapport de présentation du PLU (cf. note).

De plus, la commune de Vauréal participe activement aux réflexions et comités d'avancement dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise en concertation avec les communes. La CACP a prévu d'adopter ce document aux alentours du 4^{ème} trimestre 2017, dans lequel chaque fiche action sera détaillée et précisée, en fonction du territoire et du rôle à jouer par chacune des communes membres.

Q 2₉ : protection des lisières de forêt

1^{er} point : dans le chapitre 4 des dispositions locales applicables en toutes zones (page 19), l'article sur les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares indique que les dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs identifiés au document graphique comme des secteurs urbains constitués. Il indique également que l'ensemble des zones U de la commune représente les sites urbains constitués.

Q 2₁₀ création d'une ZNIEFF

1^{er} point : ce n'est pas une compétence PLU. Une ZNIEFF est créée à l'initiative de la Région et sur validation de l'Etat à l'appui d'un diagnostic.

Un inventaire de la faune et flore, réalisé dans le SCOT de la CACP, n'a pas relevé d'espèces assez rares qui auraient pu justifier la création d'une telle zone.

Q 2₁₁ énergie renouvelable

1^{er} point : le PLU n'interdit pas les éoliennes qui sont des constructions qui devront respecter les règles du PLU (dont les hauteurs)

2^{ème} point : seuil défini afin de ne pas créer de contraintes fortes techniques et coûteuses pour les petits porteurs de projets. 3 000 m² semble le seuil cohérent qui s'appliquera surtout pour les gros promoteurs, représentant environ un projet de 50 logements.

3.3 AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Q 3₁ loi Besson et Q 3₂ situation de la commune de vauréal par rapport au schéma départemental

Le diagnostic préalable au schéma départemental d'accueil des gens du voyage a fait le constat d'un besoin de plus en plus fort de sédentarisation des gens du voyage. Vauréal souhaite donc répondre à ce besoin en orientant son obligation d'aire d'accueil en proposant de réaliser de l'habitat adapté, possible dans toutes les zones (dont A et N).

La ville travaille en partenariat avec la CACP sur ce dossier, il s'agit d'une compétence intercommunale

3.4 QUESTIONS D'ORDRE GENERAL

Q 4₁ nouveau forum

1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e point : pas de concurrence du Forum avec Aren'ice, ce sont deux structures différentes. Aren'ice est avant tout une structure dédiée aux activités sur glace et signe des conventions pour quelques spectacles annuels. Le Forum est une salle de concert à part entière.

La capacité actuelle du Forum est de 450 places. Elle va passer à 800 places avec le futur forum.

Le coût de construction du futur Forum de 9 millions d'euros ne tient pas compte de toutes les aides, subventions qui au final ramène son coût final pour la ville à 2 millions d'euros. Ce futur équipement devrait être transféré à la CACP au 1/1/2018.

Q 4₂ nuisances dues au bruit

Le boulevard de l'Oise étant de compétence CACP, elle a été informée par copie de cette pétition. Elle va l'analyser mais est déjà au courant de ses plaintes anciennes. Un plan général contre le bruit est en cours d'élaboration.

Sylvie COUCHOT

Madame Le Maire de Vauréal



10.8 Certificats d'affichage

Pièce n°7 : 2 pièces (début – 10 mars - et fin d'enquête remis lors de la réunion du 5 mai 2017)



SERVICE URBANISME
N/REF : SC/SG/09-03-2017
Attestations/Affichage/enquête publique

OBJET : Attestation affichage avis d'enquête publique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Sylvie COUCHOT, Maire de la commune de Vauréal, atteste que l'affichage de l'avis d'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vauréal a bien été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête, qui se déroulera du 24 mars au 25 avril 2017 inclus. Cet affichage a été effectué le 8 mars 2017 et restera en place toute la durée de l'enquête aux lieux suivants :

- Hôtel de Ville 1 place du cœur battant
- Agora 36 mail Mendès France
- Maison de la Nature rue de l'ancienne mairie

En foi de quoi, je délivre la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Vauréal, le 10 mars 2017

Sylvie COUCHOT

Madame Le Maire de Vauréal





SERVICE URBANISME
N/REF : SC/SG/02-05-2017
Attestations/Affichage/enquête publique

OBJET : Attestation affichage avis d'enquête publique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Sylvie COUCHOT, Maire de la commune de Vauréal, atteste que l'affichage de l'avis d'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Vauréal a bien été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête, qui se déroulera du 24 mars au 25 avril 2017 inclus. Cet affichage a été effectué le 8 mars 2017 et est resté en place toute la durée de l'enquête aux lieux suivants :

- Hôtel de Ville 1 place du cœur battant
- Agora 36 mail Mendès France
- Maison de la Nature rue de l'ancienne mairie

En foi de quoi, je délivre la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Vauréal, le

Sylvie COUCHOT

Madame Le Maire de Vauréal



10.9 Réponses complémentaires à mon PV émises par la CACP

Pièce n° 8 : transmises par mail le 22 mai 2017 (document non signé)

VAUREAL :

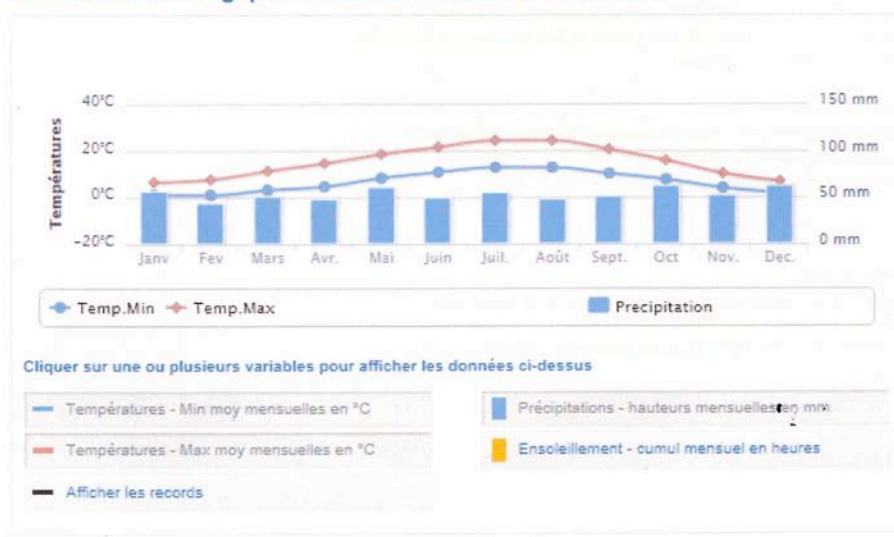
Données climatiques et protection de la qualité de l'air

Complément au rapport de présentation Tome 2 du PLU- état initial de l'environnement

Normales climatologiques annuelles de la Station de Pontoise

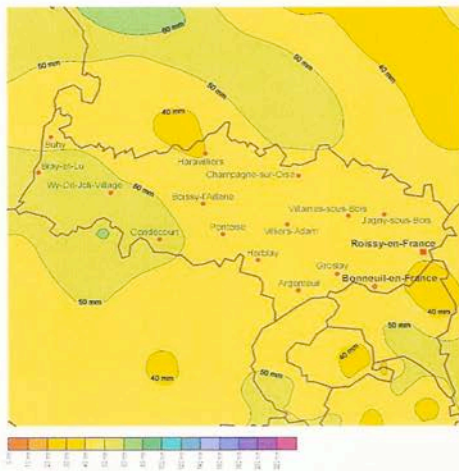


Normales climatologiques annuelles de la Station de Pontoise

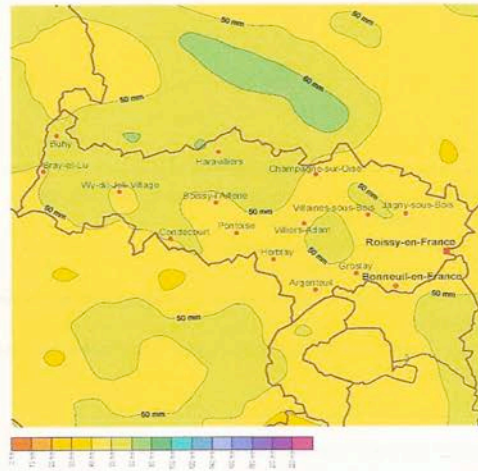


Les précipitations mensuelles hiver (décembre)

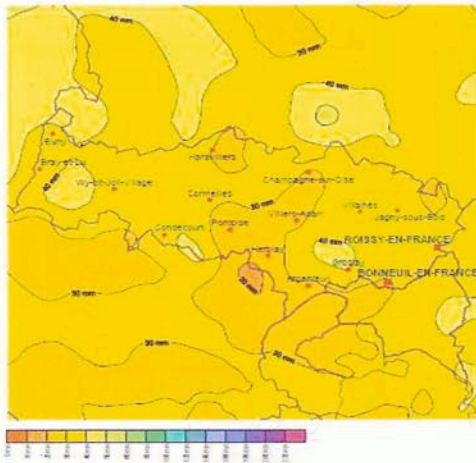
2001



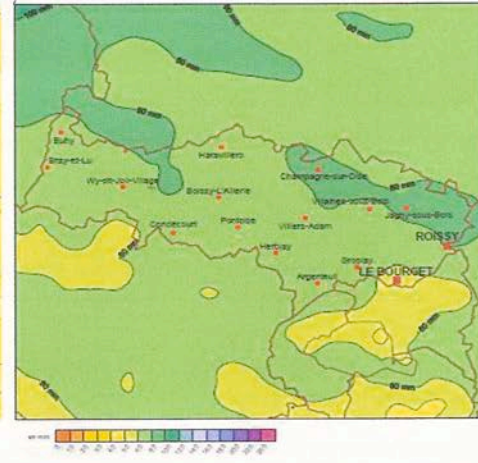
2003



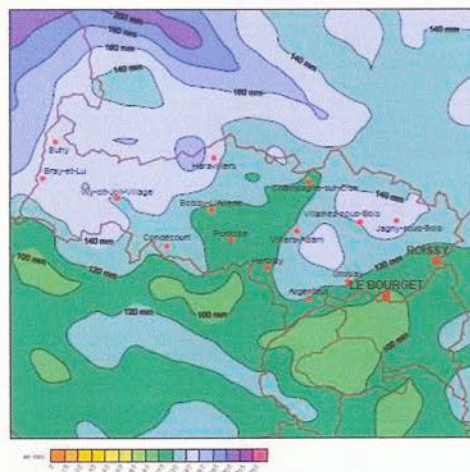
2005



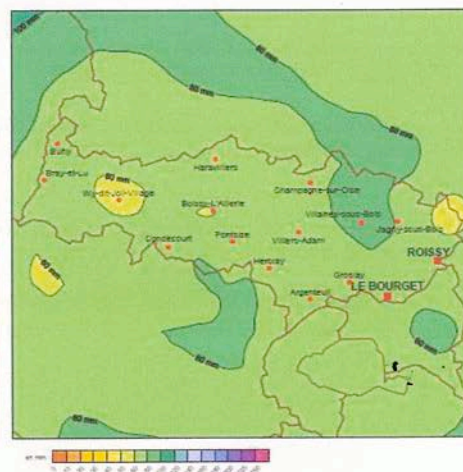
2007



2009



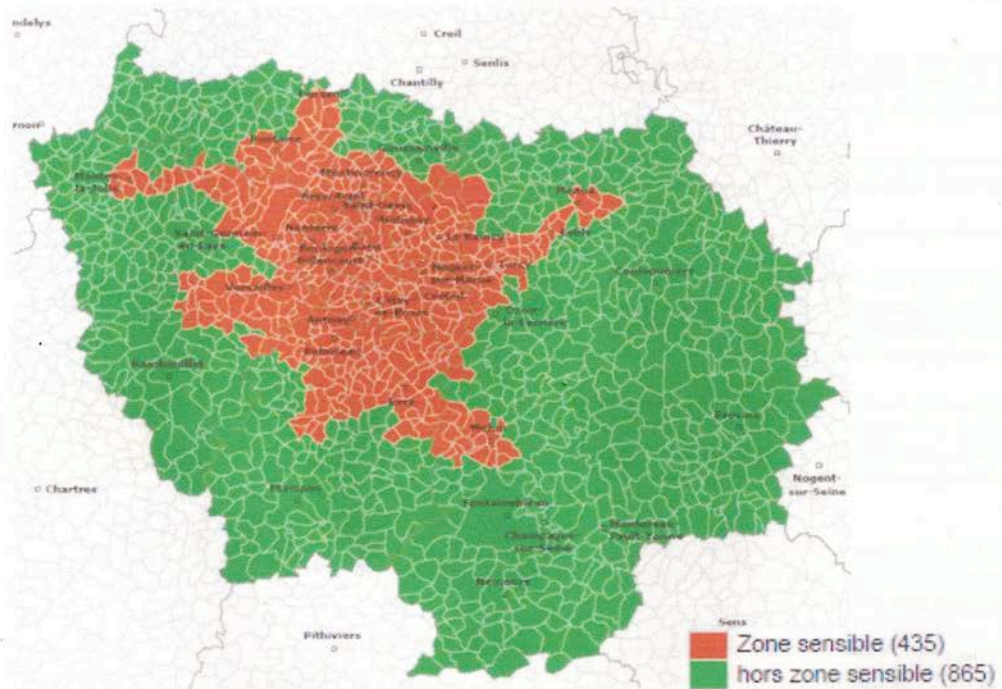
2011



Sources : données des bulletins climatiques de Météo France.

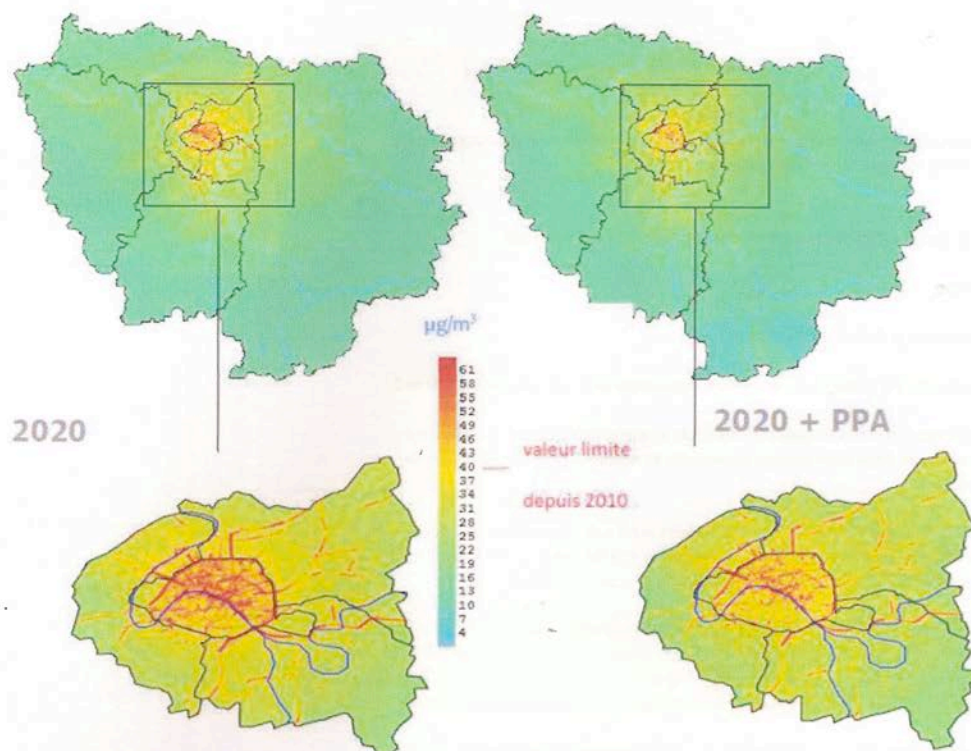
Sur les 10 dernières années de données disponibles dans le Val d'Oise, 2001 à 2011, on peut observer que les précipitations d'hiver (référence de décembre) dans le secteur de Vauréal (Capteur à Pontoise) se sont accrues durant ces 10 dernières années, marquant des quantités de pluviométrie croissantes sur la période. Il donc impératif de prendre en compte ces phénomènes et d'accompagner l'urbanisation de la prise en compte des ruissellements potentiels des eaux pluviales.

Les zones selon la qualité de l'air



Vauréal se situe dans la zone dite sensible en termes de qualité de l'air. Cela s'explique notamment par l'urbanisation du pôle de vie de Cergy-Pontoise qui s'inscrit dans l'aire urbaine de Paris, ainsi que la proximité relative avec les grandes infrastructures comme l'A15 (même si la commune n'est pas directement desservie par celle-ci).

Concentrations moyennes annuelles de dioxyde d'azote

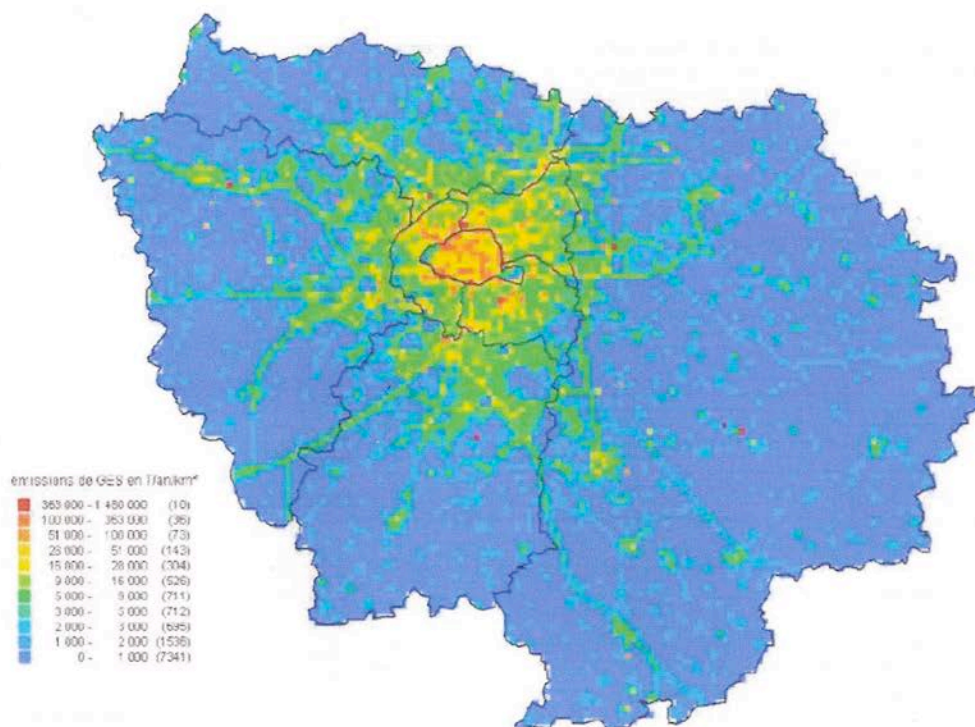


Extrait du SRCAE de l'IDF

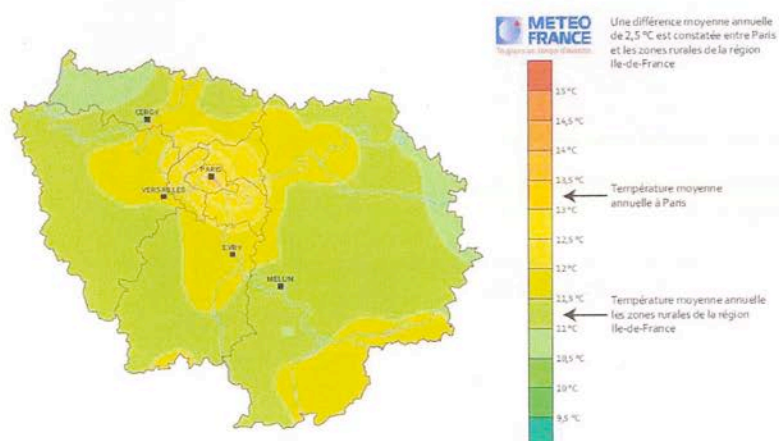
En matière de concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote, Vauréal se localise dans une zone tampon correspond aux zones périurbaines entre les parties les plus polluées correspondant aux zones de l'agglomération parisienne dense et les zones les moins polluées, plus rurales et naturelles (notamment de l'entrée vers le Vexin Français). De manière générale, Vauréal se situerait en projet en 2020 juste en dessous des valeurs limite de 2010 (en comparaison avec Paris qui dépasse très nettement ces références).

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

Extrait du SRCAE de l'IDF



En ce qui concerne les gaz à effet de serre, Vauréal semble se trouver parmi les zones moyennes en termes d'émission de 5000 à 16000 T/an/km2.



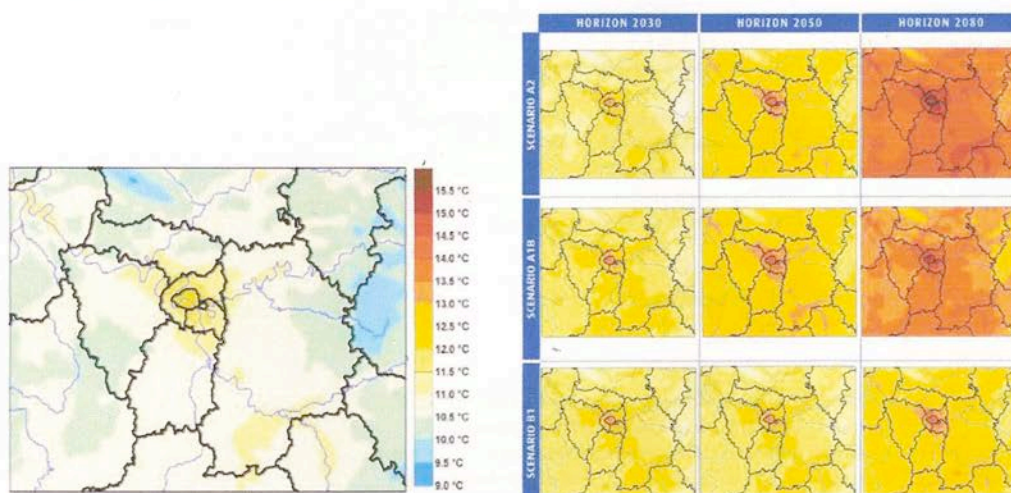
Extrait du document de l'APUR (Cahier 1 sur les îlots de chaleur à Paris)

En ce qui concerne les températures en lien avec les îlots de chaleur potentiels. La communauté d'agglomération est coupée en deux par une diagonale nord-est/sud-ouest. Vauréal est située en limite Ouest, moins affectée par les îlots de chaleur potentiels que les communes de l'est de l'agglomération. Les sources de données fournies par l'APUR, indiquent que la température moyenne du secteur de Vauréal serait située entre 11 et 11,5°C soit environ les températures annuelles des zones rurales de la région Ile-de-France.

Comme le démontre les prospectives ci-dessous, à l'horizon 2080, la commune ne sera pas épargnée par une forte augmentation des températures. La vallée de la Seine et de la Confluence avec l'Oise, très proche de Vauréal sont fortement impactées en 2080 sur les trois scénarii. Le scénario le moins impactant (B1) identifie, toutefois, une augmentation d'au moins 2,5°C, soit une augmentation plus importante que les recommandations internationales.




Scénarii Horizon 2030, 2050 et 2080



Extrait du SRCAE de l'IDF

La commune de Vauréal est consciente de l'impact de la hausse des températures sur le changement climatique. Afin de limiter ce phénomène et répondre le plus efficacement possible à ces problématiques, la ville de Vauréal s'inscrit pleinement dans les réflexions du Plan Climat Air Energie Territorial conduit par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Celles-ci alimentant sa propre réflexion, en particulier sur l'intégration d'espaces végétalisés au cœur du tissu urbain pour limiter les îlots de chaleur et les évolutions potentielles des sources d'énergie, notamment par des études sur les avantages et la faisabilité du déploiement d'un réseau de chaleur sur la commune par exemple.

Soisy sous Montmorency le 23 mai 2017
Claude Andry, Commissaire Enquêteur



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Claude Andry', is written over a faint, light-colored stamp or watermark. The signature is stylized and cursive.