



## **ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE VALMONDOIS**

### **PROCES-VERBAL du 5 décembre 2015 relatif aux observations recueillies au cours de l'enquête publique réalisée du 26 octobre au 28 novembre 2015 inclus**

La commune de VALMONDOIS (95) est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis 1977.

Compte tenu :

- du souhait des élus d'inscrire un axe de développement en adéquation avec la politique de mise en valeur de patrimoine et du cadre de vie, dans la continuité de ce qui a été mené jusqu'à présent,
- de la nécessité de prendre en compte les documents supra-communaux,

la commune a, par une délibération du 2 octobre 2012, prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal. Par cette même délibération, le conseil municipal a également défini les modalités de concertation.

Le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil Municipal, dans sa séance du 7 juillet 2015 qui a arrêté le projet de PLU de Valmondois.

A cet effet, par une ordonnance en date du 5 août 2015, Madame la Présidente du Tribunal de Cergy-Pontoise m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Yves CIOCCARI, commissaire enquêteur suppléant, pour cette enquête publique.

Conformément aux articles L123-3 et R123-9 du code de l'environnement, le Maire de Valmondois, par arrêté pris en date du 29 septembre 2015, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Valmondois pour une durée de 34 jours, à savoir du 26 octobre au 28 novembre 2015.

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

- l'enquête se déroulera du 26 octobre au 28 novembre 2015 inclus, soit 34 jours consécutifs ;

- les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, seront déposés et consultables à la Mairie de Valmondois, pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public ;
- le commissaire-enquêteur recevra les observations dans les locaux de la mairie, les :
  - lundi 26 octobre de 9h00 à 12h00
  - vendredi 6 novembre de 15h00 à 17h00
  - mardi 17 novembre de 15h00 à 19h00
  - samedi 28 novembre de 9h00 à 12h00
- les mesures de publicité ont également été prévues.

L'enquête s'est terminée le 28 novembre 2015, jour de la dernière permanence et j'ai ainsi pu clore et récupérer le registre à l'issue de cette permanence.



Le registre a recueilli 16 observations écrites, 11 sous forme d'observations dans le registre et 5 sous forme de courriers annexés. Les permanences ont été l'objet de nombreuses visites dont, la plupart, concernaient des informations ou précisions. Ces personnes ont trouvé le plus souvent les réponses souhaitées à l'examen des divers documents mis à disposition et d'échange avec le commissaire-enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Lorsqu'il y a eu attente, les personnes l'ont acceptée avec bienveillance.

La publicité a été respectée et une information écrite disponible à l'accueil de la mairie a été disponible ainsi qu'une publication sur le site internet de la ville.



## LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les habitants de Valmondois se sont déplacés nombreux, chaque permanence ayant fait l'objet de visites tout au long de sa durée. Ceux-ci manifestent un grand intérêt pour leur commune et son évolution. Ils apprécient d'y vivre et sont attentifs aux projets envisagés.

Quant aux observations, celles-ci relèvent exclusivement de demandes d'explications complémentaires, d'interrogations urbanistiques ou de suggestions de tracés.

### Observation n° 1 du 27 octobre

**Mme Isabelle PLISSON** 30 rue du Mont-la-Ville - Valmondois

«-Zone UB : dans le règlement, art. 6/7, rien n'est prévu pour les constructions existantes qui ne respectent pas les implantations requises dans le cas d'une extension (ex. maison existante à plus de 10 m de l'alignement pour UB6 ou extension d'une maison existante à 3,50 m de la limite latérale) – idem pour la règle UB 10 = construction existante dont la hauteur excède 7m et que l'on souhaite agrandir ;

- Zone UB 11 : aucune ouverture n'est autorisée sur les façades latérales des constructions : la règle est très restrictive et ne permet pas de choisir d'avoir des baies suivant la meilleure orientation ;
- le plan du périmètre du droit de préemption urbain n'est pas visible ;
- les plans sont-ils conformes à la norme CNIG qui permet leur dématérialisation et mise en ligne sur le portail national (entre 2016 et 2020 ?).»

### Observation n° 2 du 17 novembre

**M. Fabrice DECHAMPS et Mme Sandrine PATAUT** 20 rue d'Orgivaux

Qui s'interroge sur ... « l'existence de deux garages différents à l'intérieur du PLU concernant les cartes 4.1.1 et 4.1.2 pour les mêmes parcelles UB et N. »

### Observation n° 3 du 17 novembre

**M. Robert COQUIO** 8 Chemin de la Frette

Demande « la possibilité d'envisager une construction, abri de voiture ou garage en haut de ma parcelle actuellement classée en zone N. Il faut noter que la partie boisée ne commence qu'à une dizaine de mètres de la route, après une falaise. La bande longeant la chaussée n'étant ni boisée ni constructible actuellement. Elle fait face à un mur de soutènement chez mon voisin d'en face qui remonte plus haut sur le chemin de la Frette avec un garage construit à l'alignement.  
(photo en pièce jointe).

**Observation n° 4 du 17 novembre**

**Mme Delphine BRESCIA** 253 rue Georges-Duhamel

*« demande la justification ou la rectification au regard de la topographie du terrain existant de la zone classée et rectangulaire et si large jusqu'au plateau. Elle ne correspond à aucune ligne topographique. »* (document de 2 pages en annexe).

**Observation n° 5 du 17 novembre**

**M. Maurice WAINBLUM** 6 rue d'Orgivaux

*« Raccordement au réseau d'assainissement collectif. Je reste dans l'attente d'une suite à ma demande que je maintiens à ce jour. »* (document de 3 pages en annexe)

**Observation n° 6 du 17 novembre**

**M. Frédéric GAY** 9bis rue Léon Bernard

*« s'interroge sur la pertinence d'une zone de ruissellement au-dessus du bois des cocus compte tenu que cette zone se trouve topographiquement non ruisselable d'une part et, d'autre part, de voir une zone d'aménagement pour ruissellement sur le lieu dit « Les Brosses La Prieurée » non prévu à cet endroit mais plus bas afin de contenir les eaux de ruissellement, déjà étudié avec la mairie.*

**Observation n° 7 du 27 novembre**

**M. Frédéric LANTELME** 1 rue d'Orgivaux

*« ...donne avis et réflexion suivants concernant l'aménagement du quartier de la gare :*

*- Il est fort regrettable de sacrifier à l'automobile une partie importante de la peupleraie pour permettre l'aménagement d'un grand parking ; compte tenu de la proximité de la gare, cet espace sert surtout aux usagers de la SNCF alors que notre agglomération offre déjà gratuitement à ses usagers un des plus grands parkings de la ligne de chemin de fer. Il faut encourager les voyageurs à emprunter les lignes de bus qui passent vers la gare. Ce projet, qui détruit des espaces boisés, ne va pas dans ce sens. **Un avis très défavorable doit être donné à ce projet.***

*- Par contre, des places de parking réglementées (zone bleue) devraient être créées du côté du Café de la Gare.*

*- Les modalités d'urbanisation du quartier de la gare ne son pas très précisées. En tout état de cause, il serait souhaitable de maintenir en ces lieux la présence d'un garagiste.*

*- Il y a quelques années nous avons été consultés pour la création d'une voie douce pour sécuriser le passage des piétons et promeneurs entre la gare, le centre de Valmondois et la Vallée du Sausseron. Aucune mention de ce projet fort judicieux n'apparaît dans le présent PLU. »*

**Observation n° 8 du 28 novembre**

**M. Fabrice KRANZER**

« Dans le cadre de l'aménagement du quartier de la gare, je propose :

- l'agrandissement des trottoirs et la mise à niveau si possible du terrain par rapport à notre commerce pour permettre un accès aux handicapés et pour créer une terrasse ;
- prévoir des parkings affectés au commerce actuel et aux futurs commerces ;
- plus personnellement, prévoir un portail sur le côté de notre parcelle donnant sur le futur chemin communal ;
- pour finir, nous souhaitons être informés de l'évolution des projets concernant le quartier de la gare. »

**Observation n° 9 du 28 novembre**

**Mme BOURRET 16 Chemin des Vallées**

« Sur la parcelle 145 figurait au POS et existe toujours, un garage en dur, et qui n'est plus au PLU.

*UB6 – Implantation*

*L'alignement doit être à la limite soit en retrait d'un minimum de 4 m et maximum 10 m ???*

*Quid des contraintes et de la configuration du terrain constructible ?*

*Exemple : éventuel droit de préemption pour extension de la voie, pente légère avec nappe phréatique risquée entre 4 et 10m de la voie. Dérogations ?*

*Quelles implantations sont possibles sur le terrain à construire autre que celle de la façade principale « pignon sur rue », forme en « U », etc... »*

**Observation n° 10 du 28 novembre**

**M. Jean VITTONATI 4 rue du Mont La Ville**

« Vu le plan de zonage d'assainissement et la légende de la zone définie « à terme », à quel moment les travaux de raccordement au tout à l'égout seront-ils prévus. »

**Observation n° 11 du 28 novembre**

**M. DELPLANQUE 239 rue Georges Duhamel**

« Je tiens à signaler des risques avérés de coulée de boue et d'éboulement touchant les parcelles AB196 et AB 59 dont je suis propriétaire ainsi que les parcelles voisines (AB 189, AB 195, AB 63, AB 161, et AB 65).

*En effet, j'ai subi des coulées de boue le 18 septembre 2014 puis par deux fois en 2015 (18 septembre encore et 6 octobre). Mes voisins ont également été touchés. Par le passé, ces phénomènes sont déjà apparus, notamment dans les années 1990 (témoignages de M. Grenier AB 63 et M. Dallet/Mme Le Menn AB 195).*

*Des éboulements graves ont également eu lieu (septembre 2011 et octobre 2015) avec des arbres et des grosses pierres tombant sur la sente rurale dite sous le Bois des Cocus.*

*Je demande que des travaux soient établis rapidement afin de sécuriser l'endroit et que des risques de coulées de boue et d'éboulement soient inscrits sur les plans de zonage (plan en annexe).*

*D'autre part, je constate que le plan de zonage n'est pas en phase avec le bien immobilier que j'ai acquis en septembre 2003. En effet, ne figurent pas le garage et les dépendances. Je demande que cette situation soit rétablie dans le plan de zonage et le cadastre.*

*J'ajoute que le garage de mon voisin est établi à la fois sur les parcelles AB 65 et AB 160. Or, sur le plan de zonage, il n'apparaît que sur la parcelle AB 65. Je demande que cette situation soit également rétablie.*

*Enfin, je m'étonne qu'une zone AU soit établie si près d'une zone naturelle (Bois des Cocus). Qu'une partie de ma parcelle AB 196 soit comprise dans cette zone AU est également source de surprise. Et nous avons trouvé indélicate la démarche du lotisseur FRANCELOT. » (est joint en annexe un plan illustrant ces propositions).*

**2 courriers de M. Charles SOCIAS et Mme M.F. GARCIA du 17 novembre**  
251 bis rue Georges Duhamel

**1<sup>er</sup> courrier :**

*« Nous avons pris connaissance des nouveaux classements urbanistiques de nos parcelles (N 50, N 49, N 51, N 55 et N 57). Plusieurs points nous semblent incohérents avec l'état des lieux. Notamment :*

*- une construction est dessinée sur le plan, sur la gauche de notre habitation principale. (parcelle N 50). Etant donné qu'elle n'est plus existante actuellement, nous demandons cette rectification. (voir N 1 ; carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage)*

*- concernant la zone classée Net (Zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue), nous demandons le relevé IGN du relief de ce secteur justifiant cette emprise trop rectangulaire pour correspondre au relief de ce secteur (voir N 2, carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage).*

*Nous estimons qu'il pénalise notre terrain et demandons à ce que cela soit révisé.*

*- un espace boisé classé et traversant entre les parcelles 55/54 et 50/51 n'est plus existant aujourd'hui, seul quelques arbres subsistent mais sur cette emprise (voir N 3, carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage).*

*- Une zone N (Zones naturelles et forestières) dans une partie de la parcelle n° 49. Notre parcelle n° 49 est constituée actuellement d'une pelouse, d'un portail et un seul arbre à cet endroit et ne justifie pas un tel classement (voir n°4, carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage).*

*Nous vous remercions ..... » (sont joints 2 plans en annexe)*

**2<sup>ème</sup> courrier :**

«1. *Projet d'acquisition de la sente de la Fromageotte*  
2 ; *Projet de déviation de la sente de la Fromageotte*

**Rappel du contexte :**

*Suite aux conclusions du rapport de présentation du PLU, à Valmondois, La propriété située au 251 bis rue Georges Duhamel est composée de plusieurs parcelles sans unité :*

- la parcelle n° 50 comportant l'habitation classée UB (et une partie espace boisé classé)*
- la parcelle n° 49 : à usage de jardin, classée UB avec une zone N*
- la parcelle n° 51 classée UB et une partie espace boisé classé*
- la parcelle n° 55 comportant une prairie jardin classée UB et AU dans la partie haute*
- la parcelle n° 57 classé AU.*

**Les contraintes actuelles :**

*L'ensemble de ces parcelles ne forme pas l'unité d'une propriété puisqu'elles sont réparées par la sente de la Fromageotte.*

*Cette sente n'est pas utilisée et n'est pas entretenue actuellement. Si les propriétaires du 251 bis ne l'entretiennent pas pour accéder à leurs différentes parcelles, elle n'est plus praticable*

*La sente va du chemin rural° 32 qui aboutit au niveau de la sente et de la parcelle 49, jusqu'à la rue Georges Duhamel, route passante, avec des bas-côtés, difficilement praticables (Voir Plan 1).*

**1 - Les arguments et le projet d'acquisition de la sente de la Fromageotte :**

*Le projet prioritaire des propriétaires est de proposer l'acquisition de la sente, ce qui permettrait de créer une seule entité plus valorisée en plus du plein usage des parcelles 55, 57 et 51 (Voir Plan 2)*

*Ce projet pourrait s'inscrire dans le contexte actuel de création de nouvelles sentes pour s'adapter aux nouveaux besoins de la commune et, en conséquence, d'élimination des sentes qui n'ont plus d'usage.*

*« Dans le cadre de la démarche du PLU, il s'agit de favoriser leur (les sentes) hiérarchisation au regard des besoins et de poursuivre leur diversification raisonnable. » (Rapport de présentation du PLU de Valmondois)*

*La sente de la Fromageotte n'offre aucune voie de communication communale. Elle débute au bout du chemin rural n° 32 et la parcelle 49, partie de la propriété, et aboutit à la rue Georges Duhamel et, par conséquent, elle longe uniquement les parcelles 49, 50, 55 et 51 en divisant en deux l'unité de la propriété. La rue Georges Duhamel (RD 151) est une rue passante dont le « trafic est classé de modéré à fort par CG95 » (Rapport du PLU de Valmondois p. 27) et dont « l'étroitesse de la voie associée à sa circulation en double sens rendent particulièrement périlleux la circulation piétonne » (Rapport du PLU p. 40).*



*Le n° 251 bis se situant à la fin/début du village, la circulation est spécialement rapide à ce niveau. Par conséquent, la sente de La Fromageotte ne conforme pas avec l'article L.1231.5.IV.1<sup>er</sup> du code l'urbanisme qui précise que « les voies à conserver ou à modifier doivent permettre .... une sécurisation des déplacements » Rapport du PLU )*

*Dans le cas futur d'urbanisation de la parcelle 55, la voie de communication logique serait le chemin rural n° 32 dit sous le bois des Cocus, une sente débouchant sur la rue Georges Duhamel, carrossable et d'une largeur suffisante pour la desserte de véhicules et secours, puisqu'il dessert déjà plusieurs habitations dont la parcelle 56 (classé pourtant N) possédant une habitation et un garage.*

*Le chemin rural n° 32 débouche sur la rue Georges Duhamel, à l'arrêt du bus scolaire et au croisement avec la rue Léon Bernard et la connexion avec l'allée Maurice de Vlaminck, voie piétonne et cyclable qui traverse tout le village de Valmondois. Elle dessert aussi l'accès au plateau agricole et au bois des Cocus. (voir cartes 4 et 5)*

*Une servitude concernant les réseaux passant sous la sente n'est pas incompatible avec son acquisition, une servitude d'accès au réseau peut tout à fait être créée.*

*La boîte aux lettres de la parcelle n° 56 qui se situe présentement au croisement avec la rue Georges Duhamel pourrait être installée au niveau de l'habitation comme cela se fait sur d'autres chemins ruraux (exemple : chemin des Sablons) ou la positionner à l'entrée du chemin rural n° 32 dit sous le bois des Cocus, solution plus logique et pratique pour les habitants de la parcelle n° 56 qui ont comme unique accès en voiture à leur habitation, le chemin rural n° 32.*

## *2 – Les arguments et le projet de déviation de la sente de la Fromageotte*

*Dans le cas où le projet d'acquisition de la sente de la Fromageotte ne serait pas retenu, nous proposons une déviation de la sente ce qui permettrait également l'unité de la propriété et l'usage des parcelles 55 et 57, rattachées aux parcelles 50 et 49 (la parcelle 51 demeurant cloisonnée et séparée par la sente).*

*Dans cette deuxième option, la nouvelle sente part aussi du chemin rural n°32 dit sous le bois des Cocus, à hauteur de la parcelle 57, elle longe les parcelles 55 et 58 et les parcelles 55 et 54 jusqu'à rejoindre l'actuelle sente de la Fromageotte (voir plan 3).*

*Les propriétaires cèdent le terrain nécessaire à la réalisation d'une nouvelle sente longeant les parcelles 58 et 54 en échange de l'emprise de la sente actuelle jusqu'au croisement avec le nouveau tracé (voir plan 3).*

*Une servitude concernant les réseaux passant sous la sente n'est pas incompatible avec cette modification. Les réseaux existants dans l'emprise de la sente actuelle peuvent être intégrés dans ce projet par la mise en place d'une servitude.*

*Le chemin rural n°32 dit sous le bois des Cocus est une sente débouchant sur la Georges Duhamel, carrossable et d'une largeur suffisante pour la desserte de véhicules et secours, puisqu'il dessert déjà plusieurs habitations dont la parcelle 56 (classée pourtant N) possédant une habitation et un garage.*

*La boîte aux lettres de la parcelle n°56 qui se situe aujourd'hui au croisement avec la rue Georges Duhamel pourrait être installée au niveau de l'habitation comme cela se*

## LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES

Conformément aux dispositions de l'article 123-9 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valmondois a été soumis, pour avis, aux personnes publiques intéressées.

Parmi les personnes publiques consultées, huit ont donné leur avis sur le projet.

### **1 . Avis de Monsieur le Préfet du Val d'Oise – DDT-SUAD-PU**

Monsieur le Préfet du Val d'Oise a adressé deux courriers, en date du 19 octobre 2015 :

#### **. le premier relatif à l'avis de l'Etat sur le projet de PLU.**

Dans ce courrier, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve que soient apportées les modifications suivantes :

- supprimer la zone AU nord incompatible avec les documents supra-communaux ;
- compléter le projet de PLU en intégrant la justification de l'atteinte des 15 % de densification imposée par le SDRIF ;
- modifier les points réglementaires évoqués dans le 3<sup>ème</sup> paragraphe du présent courrier ;
- compléter le dossier de PLU avec les documents ou orientations manquantes ;
- retirer la partie de l'espace boisé classé située sous la ligne électrique.

Sont jointes à cet avis : une annexe portant sur les éléments réglementaires à corriger et/ou à intégrer ainsi qu'une annexe apportant des recommandations et observations qu'il serait utile de prendre en compte.

#### **. le second relatif au porter à connaissance sur les risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau exploitée par la Société VEOLIA EAU Ile-de-France, à Méry-sur-Oise**

Dans ce courrier, Monsieur le Préfet rappelle les contraintes liées à cette exploitation et aux effets létaux et irréversibles qui pourraient survenir en cas d'accident.

A cet effet, sont communiquées les informations relatives aux aléas technologiques disponibles à ce jour, la commune étant concernée par la zone d'effets irréversibles.

Sont joints des plans précisant les périmètres respectifs des effets létaux et irréversibles.

L'intégralité et le détail des observations des courriers de Monsieur le Préfet figurent en annexe du présent procès-verbal.

### **2. Avis de Monsieur le Préfet du Val d'Oise – DDT – Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement**

Par un courrier en date du 17 septembre 2015, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise a émis un avis défavorable au motif que la transformation de la zone ND de 0,50 ha en zone

AU n'est pas conforme avec la charte du Parc Naturel du Vexin puisque non située en zone blanche.

### **3. Avis du Parc naturel régional du Vexin français**

Par un courrier en date du 20 octobre 2015, le PNR a conditionné un avis favorable au projet de PLU à la prise en considération de ses remarques relatives aux objectifs de : maîtriser l'urbanisation, favoriser l'équilibre social et fonctionnel, préserver le patrimoine bâti, préserver le paysage, valoriser la biodiversité et les ressources et privilégier les énergies renouvelables et l'éco-mobilité.

A cet effet, le Parc naturel régional du Vexin français donne des indications quant au respect de ces objectifs détaillés dans le courrier en annexe du présent procès-verbal.

### **4. Avis de la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val d'Oise**

Par un courrier en date du 8 septembre, la CCI Val d'Oise a émis un avis favorable au projet de PLU.

### **5. Avis de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale Ile-de-France**

Par un courrier en date du 13 octobre 2015, la Chambre d'Agriculture a émis diverses remarques relatives :

- au plan de zonage,
- au règlement.

Les remarques de la Chambre d'Agriculture sont en annexe du présent procès-verbal dans leur intégralité.

### **6. Avis du STIF - Syndicat des Transports d'Ile-de-France**

Par un courrier en date du 2 novembre 2015, le STIF remarque que le règlement actuel du PLU de Valmondois n'est pas compatible avec plusieurs des prescriptions du PDUIF.

Un tableau d'analyse est joint au courrier qui explicite les modifications qu'il conviendrait d'apporter au projet de règlement du PLU.

### **7. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

Par un courrier en date du 18 août 2015, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a formulé aucune objection au projet de PLU.

### **8. Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre**

Par un courrier en date du 27 août 2015, le CRPF émet des remarques concernant le projet de PADD.

A cet effet, une note est jointe permettant la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

L'intégralité du courrier du CNPF est jointe en annexe du présent procès-verbal.



Taverny, le 5 décembre 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Le Feuvre". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Le Commissaire Enquêteur  
Annie LE FEUVRE

**ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**VALMONDOIS**

**DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE**

**ENQUETE PUBLIQUE**



**réalisée du 26 octobre au 28 novembre 2015**

**Décembre 2015**

**Annie LE FEUVRE  
Commissaire enquêteur**



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

Selon le poète Rutebeuf : « **Valmontois est de valor monde, Bien en est la valeur mondée** » et, selon l'écrivain valmontoisien Georges Duhamel : « **Le village de Valmontois tient son nom du paysage : on peut y admirer le val et les monts de l'Oise** »



**Le présent rapport comprend 2 documents :**

**1/ LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI RESUME ET ANALYSE L'ENQUETE :**

- **PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- **APPRECIATION DU PROJET**

**2/ CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.**



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

# SOMMAIRE

## 1/ RAPPORT

|   |    |
|---|----|
| Préambule   | 7  |
| Présentation de VALMONDOIS  | 9  |
| Glossaire   | 10 |
| <b>CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE</b>                                   |    |
| Quelques dates retenues   | 13 |
| 1. Objet de l'enquête   | 13 |
| 2. Cadre juridique et environnement administratif de l'enquête                  | 14 |
| 3. Désignation du commissaire enquêteur   | 16 |
| 4. Modalités de l'enquête   | 16 |
| <b>CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>                                    |    |
| 1. Rencontre avec le Maître d'ouvrage   | 19 |
| 2. Visite des lieux   | 19 |
| 3. Concertation -Actions d'information préalable                                | 19 |
| 4. Publicité de l'enquête   | 20 |
| 5. Consultation des personnes publiques associées                               | 21 |
| 6. Permanences  | 21 |
| 7. Climat général de l'enquête  | 21 |
| 8. Recueil des registres et des documents annexes                               | 22 |
| 9. Examen de la procédure   | 22 |
| 10. Examen du dossier d'enquête   | 22 |
| 11. Réunion d'échange et d'informations   | 24 |
| <b>CHAPITRE 3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>                           |    |
| 1. Communication des observations au maitre d'ouvrage                           | 26 |
| .Observations du Public   | 26 |
| .Observations des Personnes Publiques Associées                                 | 36 |
| 2. Remarques générales et analyse des observations par le commissaire enquêteur | 42 |
| 3. Avis du commissaire enquêteur sur les réactions de la commune                | 43 |
| <b>CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE VALMONDOIS</b>   |    |
| Préambule   | 45 |
| 1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet                                | 46 |
| Généralités   | 46 |
| Le patrimoine historique de VALMONDOIS  | 47 |
| Le patrimoine paysager  | 48 |
| L'habitat - la population   | 50 |





|   |           |
|---|-----------|
| Les activités et perspectives économiques - l'emploi  | 53        |
| Les transports  | 54        |
| 2. L'élaboration du PLU au regard des potentialités et contraintes de la commune  | 55        |
| . s'agissant de préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales vexinoires de la vallée du sausseron et des rives de l'oise | 56        |
| . s'agissant de conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie  | 57        |
| 3. Bilan de l'analyse   | 57        |
| 4. Le projet d'élaboration du PLU   | 58        |
| 5. Evaluation du projet d'élaboration du PLU  | 59        |
| 6. Appréciation du projet de PLU  | 61        |
| - Réalisme du projet  | 61        |
| . Equilibre du projet   | 62        |
| . Cohérence du projet   | 62        |
| . Incidence sur l'environnement   | 63        |
| <b>2/ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE</b>  | <b>66</b> |

### **3/ PIECES JOINTES**



# RAPPORT



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

**PREAMBULE**

Le Conseil Municipal de VALMONDOIS a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la Commune, par une délibération du 2 octobre 2012.

Il a été constaté, depuis plusieurs années, une stagnation démographique dans la commune accompagnée d'un vieillissement de la population. La Charte du Parc Naturel Régional impose de limiter la croissance de la population à 0,75 % mais cet objectif bien que modeste de 6 à 8 habitants par an n'est pas atteint. En effet, le prix du foncier à Valmondois est élevé et la construction rare et faible, d'où la difficulté des jeunes ménages à y s'y installer.

Le maintien d'un équilibre des classes dans l'école du village est incertain chaque année et l'arrivée de familles et d'enfants est souhaitable. De même le commerce local, pour prospérer et demeurer attractif, doit voir se renforcer le nombre de ses clients.

Par cette délibération, il a été établi que l'élaboration du PLU aurait un intérêt évident pour concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels et paysagers et l'intégration d'une gestion de développement durable communal.

Les objectifs de révision du POS en PLU identifiés sont :

- . permettre un développement modéré de la commune conformément aux objectifs de la charte du PNR ;
- . prendre en compte les dimensions réglementaires et graphiques du PPRI de la Vallée de l'Oise ainsi que ceux du PPRI relatifs aux ruissellements ;
- . mettre à jour le règlement du POS et le plan de zonage ;
- . intégrer les recommandations de la charte paysagère du PNR ;
- . intégrer les recommandations du SCoT de la CCVOI.(\*)

En conséquence, ces objectifs se sont traduits dans le PADD et ont guidé l'élaboration du plan local d'urbanisme :

- ***Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales vexinoises de la vallée du Sausseron et des Rives de l'Oise***
- ***Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie***

Ces différents objectifs forment le projet urbain de la commune de Valmondois qui couvre l'intégralité du territoire communal, conformément au code de l'urbanisme. Ces objectifs sont déclinés en orientations générales d'aménagement et d'urbanisme (\*\*).



Le Plan Local d'Urbanisme de Valmondois est porteur d'un projet politique et ne se limite pas à une simple police des sols. Il doit être la traduction de la recherche d'un équilibre entre les enjeux urbains, environnementaux et paysagers, économiques et sociaux. Il doit également tenir compte des orientations stratégiques de l'agglomération.

(\*) La commune de Valmondois fait partie du SCoT de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI) jusqu'au 31 décembre 2015 mais sera rattachée à la Communauté de Communes de la Vallée du Sausseron au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle changera de dénomination et prendra le nom de Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes.

Par voie de conséquence, la référence de la compatibilité du PLU avec le SCoT sera caduque le 31 décembre 2015, aussi, il convient d'ores et déjà d'examiner la compatibilité du PLU avec la charte du PNR et le SDRIF.

(\*\*) Par ailleurs, deux décrets publiés au journal officiel du 29 décembre 2015 modifient la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Le premier adapte les dispositions du texte aux lois Alur et de simplification de la vie des entreprises. Le second revisite les dispositions et modernise le plan local d'urbanisme.

Ces décrets sont applicables en totalité à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le projet ayant été élaboré antérieurement à ces modifications, il conviendra de le mettre en compatibilité par une adaptation consécutive de son contenu.

Toutefois, les modifications réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme de Valmondois.



## **PRESENTATION DE VALMONDOIS**

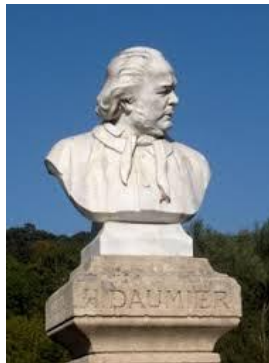
Valmondois est une commune du Val-d'Oise, située dans la vallée du Sausseron, confluent de l'Oise et en lisière du Parc Naturel Régional du Vexin Français, à une trentaine de kilomètres au nord-ouest de Paris et à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Son territoire s'étend sur 4,6 km<sup>2</sup>, occupé en grande partie par une surface agricole et des espaces boisés. La nature est omniprésente dans la commune ce qu'apprécient les 1195 habitants.

Probablement occupé dès la préhistoire, le village est mentionné ensuite au XII<sup>ème</sup> siècle sous le nom de Valmondoy. Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le fief est partagé entre le prince de Conti et l'abbaye Saint-Martin de Pontoise. A cette époque on comptait 90 % de terres agricoles.

C'est l'arrivée du chemin de fer et sa notoriété qui permettent l'arrivée de nouveaux habitants, notamment d'écrivains et d'artistes qui confèrent à la commune un dynamisme culturel certain.

Aujourd'hui, la commune de Valmondois est soucieuse de conserver son patrimoine architectural, son âme, son histoire et sa verdure mais souhaite accueillir de nouveaux habitants en privilégiant une densification des tissus urbanisés préexistants et encourager les conditions d'une vitalité socio-économique durable.



## GLOSSAIRE des principales abréviations utilisées dans ce rapport

|            |   |
|------------|---|
| ABF        | Architecte des Bâtiments de France  |
| AP         | Arrêté Préfectoral  |
| EBC        | Espace Boisé Classé   |
| CCVOI      | Communauté de Communes du Val-d'Oise et des Impressionnistes                  |
| CCSI       | Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes                             |
| CNIG       | Conseil National de l'Information Géographique                                |
| COS        | Coefficient d'Occupation des Sols   |
| CU         | Certificat d'urbanisme  |
| DDE        | Direction Départementale de l'Équipement                                      |
| DPU        | Droit de Préemption Urbain  |
| OAP        | Opération d'Aménagement Programmé   |
| ONF        | Organisation Nationale des Forêts   |
| PADD       | Projet d'Aménagement et de Développement Durable                              |
| PDUIF      | Plan de Déplacement Urbain Ile-de-France                                      |
| POS        | Plan d'Occupation des Sols  |
| PPA        | Personnes publique associée à l'élaboration du PLU                            |
| PLH        | Programme Local d'Habitat   |
| PLU        | Plan Local d'Urbanisme  |
| PPR        | Plan de Prévention des Risques  |
| PPRI       | Plan de Prévention des Risques d'Inondation                                   |
| PPRmt      | Plan de Prévention du Risque mouvements terrain                               |
| PPRn       | Plan de Prévention des Risques naturels                                       |
| PPRT       | Plan de prévention des risques technologiques                                 |
| SCoT       | Schéma de Cohérence Territoriale  |
| SAGE       | Schéma d'assainissement et de gestion des eaux                                |
| SDAGE      | Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux                         |
| S.E.D.I.F. | Syndicat des Eaux d'Ile-de-France   |
| SDRIF      | Schéma Directeur de la Région Ile-de-France                                   |
| SDAGE      | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.                        |
| SICTEU     | Syndicat InterCommunal de Traitement des Eaux<br>Usées du Bassin du Sausseron |
| SMERCS     | Syndicat mixte d'étude et de recherche du contrat du Sausseron                |
| SRU        | Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain                                 |
| ZA         | Zone d'Activité   |
| ZAC        | Zone d'Aménagement Concerté   |
| ZAD        | Zone d'Aménagement Différé  |
| ZIF        | Zone d'Intervention Foncière  |
| ZNIEFF     | Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique               |



# PRESENTATION DE L'ENQUETE



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

## CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE

### du POS au PLU, quelques dates retenues ....

- **25 février 1977**, approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) ;
- **9 novembre 2007**, dernière révision du POS ;
- **2 octobre 2012**, une délibération du Conseil Municipal prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et décide la mise en place d'un comité de pilotage du projet qui s'est réuni à 18 reprises ;
- **27 mai**, diffusion aux habitants d'une note d'information présentant la démarche PLU ;
- **29 avril 2014**, 1<sup>ère</sup> réunion de consultation des personnes publiques associées ;
- **27 mai 2014**, le PADD a été présenté lors d'une séance du Conseil Municipal ;
- **17 juin 2014**, 1<sup>ère</sup> réunion publique de présentation du projet de PLU aux habitants ;  
et mise à disposition d'un cahier de doléances ;
- **19 juin 2014**, 2<sup>ème</sup> réunion publique ;
- **Septembre et octobre 2014**, 1<sup>ère</sup> exposition du projet de PLU en mairie ;
- **Mars 2015**, 2<sup>ème</sup> réunion des personnes publiques associées ;
- **Mai 2015**, consultation du conseil municipal autour des OAP, zonage et règlement ;
- **7 juillet 2015**, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU
- **29 septembre 2015**, arrêté du Maire de Valmondois, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du PLU en définissant les modalités ;
- Nouvelle exposition du projet de PLU en mairie à partir de début juillet 2015 et pendant toute la durée de l'enquête publique





## 1 – OBJET DE L'ENQUETE

La commune de VALMONDOIS est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis février 1977.

Depuis cette date, le POS a fait l'objet de plusieurs modifications ou révisions, la dernière révision simple a été actée le 9 novembre 2007.

Le document POS n'incluant pas de « volet projection » quant au devenir et aux mutations nécessaires à la vitalité du territoire communal, Valmondois a décidé d'engager l'élaboration de son PLU pour l'ensemble de son territoire. En réponse, notamment à l'attractivité de la commune sur le plan foncier et à l'exigence de la prise en compte des enjeux environnementaux, la volonté des élus est d'inscrire au nouveau document d'urbanisme, un axe de développement raisonnable en adéquation avec la politique de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie, telle qu'elle a été menée jusqu'à présent.

La démarche d'élaboration du PLU est également motivée par la nécessaire harmonisation du document d'urbanisme communal vis-à-vis d'orientations et de règlements supra-communaux (Charte PNRVF, SCoT, CCVOI, PPRI Vallée de l'Oise, ...) ainsi que la prise en compte des dimensions règlementaires et graphique du PPRI de la Vallée de l'Oise ainsi que ceux du PPRI relatifs aux ruissellements.

Conçu pour renforcer les capacités d'action de la commune et garantir la prise en compte objective des spécificités du village, l'élaboration du PADD inclut une réelle plus-value programmatique qui doit permettre à Valmondois de définir une stratégie territoriale réaliste pour la décennie à venir.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de définir cinq enjeux communaux présentés comme majeurs pour le devenir de la commune. Ces partis pris doivent, d'une part, permettre à Valmondois d'esquisser les contours d'un développement raisonné, et d'autre part, de créer des mécanismes rationnels de préservation du cadre de vie existant. Ces enjeux sont :

- ✓ Déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et le développement de la biodiversité et des ressources naturelles ;
- ✓ Préserver l'identité et l'ambiance caractéristique du village ;
- ✓ Fédérer les initiatives permettant de relancer la dynamique démographique et économique ;
- ✓ Renforcer le pouvoir d'attractivité de la commune ;
- ✓ Préserver l'activité agricole tout en dotant les exploitations d'une capacité de mutation en accord avec les réalités du contexte péri-urbain.

C'est ainsi qu'ont été retenus les objectifs du PADD qui contribuent à définir les « partis pris » qui doivent être appliqués à l'ensemble du territoire communal avec pour volonté d'assurer :



- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

Ainsi, pour prendre en compte l'évolution de la commune, le conseil municipal a décidé, par une délibération du 2 octobre 2012 de prescrire la révision du POS et d'élaborer le PLU de Valmondois (**annexe 1**).

Les objectifs et les enjeux de cette élaboration expriment le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme dans une optique de développement durable garante d'équilibre tel qu'énoncé au code de l'urbanisme :

La délibération du Conseil Municipal de VALMONDOIS en date du 7 juillet 2015 a décidé l'ouverture d'une enquête publique prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de VALMONDOIS (**annexe 2**).



## 2. CADRE JURIDIQUE ET ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, l'élaboration du PLU de VALMONDOIS prend en compte les textes suivants :

- ⇒ Le code de l'urbanisme (\*\*)
- ⇒ les articles L123-1 et suivants du code de l'environnement,
- ⇒ les articles R123-1 et suivants du code de l'environnement,
- ⇒ loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les POS par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), par l'ajout des nouvelles lois suivantes :
- ⇒ loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 qui intègre les notions de renouvellement urbain, de mixité sociale et de diversité de l'habitat,
- ⇒ loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 sur la préservation de l'espace rural et agricole
- ⇒ loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 et loi « Barnier » du 2 février 1995 sur la préservation de l'habitat le long des voies de communication,
- ⇒ loi Paysage du 8 janvier 1993 sur la sauvegarde, la valorisation et la maîtrise du patrimoine naturel, paysager, architectural et archéologique,
- ⇒ loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 sur la protection et la mise en valeur de l'environnement,



- ⇒ loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 sur la rationalisation des déplacements,
- ⇒ loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, réformant la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui modifie la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, etc.) ainsi que la terminologie du zonage et la forme des pièces réglementaires,
- ⇒ la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 et ses différents décrets et modifications,
- ⇒ la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 modifiant divers codes,
- ⇒ la loi du 24 mars 2014 (loi dite « ALUR »)
- ⇒ la loi du 6 août 2015 (loi dite « Macron »)
- ⇒ l'ordonnance du 23 septembre 2015. (\*\*) (Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé antérieurement à la promulgation de cette loi).
- ⇒ les décrets n° 2015-1782 et 2015-1783 du 29 décembre 2015 (\*\*)

De nouveaux documents supra communaux, avec de nouvelles directives et orientations, sont venus modifier le contexte territorial :

- ⇒ le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013,
- ⇒ la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF),
- ⇒ le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (\*)
- ⇒ le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014
- ⇒ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE),
- ⇒ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- ⇒ le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) issu de la loi Grenelle 2 et inséré dans l'article L121-1 du code de l'urbanisme,
- ⇒ le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE),
- ⇒ le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Oise,
- ⇒ le Plan d'exposition aux risques de la vallée du Sausseron en cours de transformation en Prévention du Risque inondation de la Vallée du Sausseron (PPRI),
- ⇒ le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)
- ⇒ le Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration.

(\*) La commune de Valmondois fait partie du SCoT de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI) jusqu'au 31 décembre 2015 mais sera rattachée à la Communauté de Communes de la Vallée du Sausseron au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle changera de dénomination et prendra le nom de Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes.

Par voie de conséquence, la référence de la compatibilité du PLU avec le SCoT sera caduque le 31 décembre 2015, aussi, il convient d'ores et déjà d'examiner la compatibilité du PLU avec la charte du PNR et le SDRIF.



(\*\*) Par ailleurs, deux décrets publiés au journal officiel du 29 décembre 2015 modifient la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Le premier adapte les dispositions du texte aux lois Alur et de simplification de la vie des entreprises. Le second revisite les dispositions et modernise le plan local d'urbanisme.

Ces décrets sont applicables en totalité à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le projet ayant été élaboré antérieurement à ces modifications, il conviendra de le mettre en compatibilité par une adaptation consécutive de son contenu.

Toutefois, les modifications réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme de Valmondois.



### 3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du 6 août 2015, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Yves CIOCCARI, commissaire-enquêteur suppléant pour cette enquête publique. **(annexe 3)**.



### 4.- MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de VALMONDOIS a pris le 29 septembre 2015 un arrêté relatif à l'ouverture d'une enquête publique prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets en vigueur, stipulent que :

- l'enquête se déroulera du 26 octobre au 28 novembre 2015 inclus, soit pendant 34 jours consécutifs ;
- les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, seront déposés et consultables à la mairie de Valmondois aux jours et heures habituels des services pendant la durée de l'enquête ;
- le commissaire-enquêteur recevra le public, les :
  - lundi 26 octobre 2015 de 9h à 12h
  - vendredi 6 novembre 2015 de 15h à 17h
  - mardi 17 novembre 2015 de 15h à 19h
  - samedi 28 novembre 2015 de 9h à 12h



- un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis devra être affiché notamment en mairie et sur les panneaux administratifs.
- l'enquête devra en outre être annoncée au moins 15 jours avant son ouverture, et rappelée dans les 8 premiers jours dans les 2 journaux suivants :
  - ✓ « La Gazette du Val d'Oise »
  - ✓ « L'Echo Régional »
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

L'arrêté du maire de VALMONDOIS figure en **annexe 4**



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

# DEROULEMENT DE L'ENQUETE



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

## CHAPITRE 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1.- RENTRONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

J'ai été reçue, avec Monsieur Yves CIOCCARI, commissaire-enquêteur suppléant, le 8 septembre 2015, par Monsieur Bruno HUISMAN, Maire de Valmondois.

A cette occasion nous ont a été présenté le projet d'élaboration du PLU de la commune de Valmondois et l'organisation de l'enquête a été précisée et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates et lieu des permanences, etc...)
- les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage, rédaction de l'arrêté, formalités de clôture, etc.),
- la composition des dossiers d'enquête,



### 2.- VISITE DES LIEUX

J'ai, individuellement, parcouru l'ensemble de la commune et ainsi pu voir les différents quartiers de VALMONDOIS, leurs particularités, leurs différences, leur environnement appréhendant ainsi le contexte spécifique de la commune et les contrastes pouvant exister dans la ville.



### 3.- CONCERTATION – ACTIONS D'INFORMATION PREALABLE

Par délibération en date du 2 octobre 2012, (**annexe 1**), le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du plan local d'urbanisme de Valmondois. Par cette même délibération, a été d'organisée la concertation relative à l'élaboration du PLU.

Cette concertation a été effective et énumérée en page 12.



Ainsi, tout au long de la procédure d'élaboration du document, différentes instances de concertation, ont été proposées et ces expositions et réunions ont permis d'expliquer la nécessité de réviser le plan local d'urbanisme.

Par ailleurs, le suivi de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'information dans le journal local « Valmontois ensemble ».

Ainsi il apparaît que la concertation menée en amont du projet a été longue, documentée et menée avec le souci de faire participer la population et de l'informer en temps réel de l'avancement du projet.

Notamment, les réunions des personnes publiques associées ont été l'occasion de faire des remarques qui ont été prises en compte dans le projet présenté au public.



#### **4.- PUBLICITE DE L'ENQUETE**

- **les avis de publicité** des enquêtes ont été publiés par les soins de la commune le mercredi 7 octobre dans la «Gazette du Val-d'Oise » et « L'Echo Régional »

Ces publications ont été répétées dans ces deux mêmes journaux dans les huit jours du début de l'enquête publique, à savoir le mercredi 28 octobre.

Une copie de ces publications est annexée à ce rapport (**annexe 5**)

- **des affiches** annonçant l'enquête publique ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de VALMONDOIS jusqu'à la fin de l'enquête.

Le maire de Valmontois m'a remis, à la fin de l'enquête, un certificat attestant de cet affichage daté du 30 novembre 2015.

D'autres moyens de publicité ont, en outre, été utilisés pour annoncer cette enquête :

1. **un article** annonçant l'enquête publique dans le flash info de la ville d'octobre 2015 ;
2. **une information spécifique sur le site de la ville** avec un lien permettant d'accéder à l'intégralité du dossier d'enquête publique.

Ainsi, la commune a étendu l'information réglementaire, démontrant le souci qu'elle avait d'informer au mieux ses concitoyens.





## 5. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

**Conformément au code de l'urbanisme, le maire de VALMONDOIS a consulté les personnes publiques associées.**

A cet effet, les différentes lettres recommandées (avec A/R) adressées aux personnes publiques associées, en date du 17 juillet 2015 figurent dans le dossier soumis à enquête :

- . Préfecture du Val d'Oise, Bureau de l'Aménagement du Territoire
- . Direction Départementale des Territoires (DDT-SUAD/PU)
- . Conseil Régional – Direction de l'Aménagement, de la Ville et des Transports
- . Direction de Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE)
- . Parc Naturel Régional du Vexin Français
- . Conseil Départemental
- . Chambre des Métiers du Val-d'Oise
- . Chambre de Commerce et d'Industrie
- . Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France
- . Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)
- . Centre Régional de la Propriété Forestière
- . Communauté de Communes Vallée de l'Oise et des Impressionnistes
- . Communauté de Communes de la Vallée du Sausseron



## 6. PERMANENCES

Les permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées aux dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de VALMONDOIS, à savoir :

lundi 26 octobre 2015 de 9h à 12h  
 vendredi 6 novembre 2015 de 15h à 17h  
 mardi 17 novembre 2015 de 15h à 19h  
 samedi 28 novembre 2015 de 9h à 12h



## 7. CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident. Quand il y a eu un moment d'attente du public, celle-ci a été acceptée avec courtoisie par les personnes.

La participation des personnes à l'enquête a été principalement eu égard à des situations personnelles.



## **8. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES**

L'enquête s'est terminée le 28 novembre 2015, à l'issue de la dernière permanence. J'ai ainsi pu récupérer immédiatement le registre clos par mes soins. Ce registre est joint au présent rapport où il figure en **annexe 7**.

Par ailleurs, j'ai reçu le certificat d'affichage, déjà cité, signé par le Maire de VALMONDOIS attestant ainsi des affichages règlementaires.

Le registre d'enquête a recueilli onze observations et cinq courriers et notes ont été déposés pour y être annexés.

Enfin quelques observations orales ont été effectuées par des visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre. Il s'est agit, le plus souvent, de demandes d'ordre individuel.



## **9. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 29 septembre 2015, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.



## **10. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE**

**Deux documents généraux** s'appliquant à l'enquête ouvrent le dossier :

- une copie de l'arrêté municipal du Maire de VALMONDOIS, en date du 29 septembre 2015, prescrivant l'ouverture de l'enquête,
- l'affiche placardée en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville



## Composition du dossier d'enquête :

Le PLU doit exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune.

Conformément au code de l'urbanisme, sa rédaction issue de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, prévoit que le PLU doit exposer un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

A partir de ce diagnostic auquel les services de l'Etat ont contribué au sein des groupes de travail mis en place à cet effet, le PLU doit présenter un projet d'aménagement et de développement durable définissant 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. Valant cadre de référence, ce projet global sur l'ensemble du territoire communal est obligatoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut comporter sur certains secteurs qu'il caractérise ou identifie (immeubles, îlots, quartiers, secteurs à restructurer, restaurer ou réhabiliter ; espaces ayant une fonction de centralité à préserver, à développer ou à créer) des projets particuliers :

- mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, à les développer ou en créer de nouveaux ;
- précisions sur les caractéristiques et le traitement des rues, parcours piétonniers, pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et le renouvellement urbain ;
- équipement des ZAC.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique doit comprendre les documents suivants:

- **un rapport de présentation** qui expose le diagnostic précité, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs des dispositions du règlement, évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

- **un règlement**

Seuls les articles fixant les règles applicables à l'implantation des constructions restent obligatoires dans le règlement ou dans les documents graphiques. On notera que la prescription d'un COS est facultative et que lorsqu'un COS a été fixé, son dépassement n'est plus autorisé. Enfin, l'imposition de tailles minimales de terrain n'est possible que dans la mesure où cette règle est justifiée par une norme technique d'assainissement individuel.



- plusieurs **documents graphiques**
- des **annexes**

Le dossier soumis à enquête respecte la réglementation en vigueur en l'adaptant à la situation spécifique de la commune de VALMONDOIS.

En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus :

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé :
- Le dossier d'enquête proprement dit portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VALMONDOIS comprenant.
  - a/ un fascicule comprenant les délibérations du Conseil Municipal et arrêté du maire ;
  - b/ un rapport de présentation de 112 pages ;
  - c/ un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) de 21 pages comprenant les objectifs de la commune ;
  - d/ un Règlement de 144 pages ;
  - e/ les Orientations d'Aménagement et de Programmation de 45 pages ;
  - f/ les éléments architecturaux identifiés
  - g/ les documents graphiques
  - h/ les annexes réglementaires
  - i/ le porter à connaissance
  - j/ des annexes informatives

Un dossier annexe pouvait être consulté par le public pendant l'enquête. Il comprenait entre autres:

- . l'ensemble des courriers adressés aux personnes publiques associées avec A/R des envois en recommandé,
- . les courriers des personnes publiques ayant répondu,

**Ainsi, la totalité du dossier fourni est conforme aux exigences de la réglementation et répond en tout point à ses prescriptions.**



## 11. REUNION D'ECHANGE ET D'INFORMATIONS

La concertation préalable ayant semblé suffisante, il n'a pas été justifié de l'opportunité d'une réunion publique pendant l'enquête publique.



# EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

## CHAPITRE 3. -EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 1.-COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

Le 5 octobre 2015, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal au maire de Valmondois lui demandant de fournir un mémoire en réponse sur les observations recueillies au cours de l'enquête (**annexe 6**).

Le principe de ce mémoire en réponse a été accepté par le maire de Valmondois et la synthèse des remarques ainsi que les décisions prises par la commune quant aux observations ont été adressées au commissaire enquêteur le 18 novembre 2015 et intégrées ci-après.

#### ➤ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête a recueilli 16 observations écrites, 11 sous forme d'observations dans le registre et 5 sous forme de courriers annexés. Ces observations émanent de seize personnes différentes.

Ces observations sont reproduites ci-après, les documents joints (photos ou plans sont intégrés dans le registre (**annexe 7**).

Ces observations concernent principalement des questionnements relatifs au règlement ainsi qu'au zonage de la commune et à leur application à des situations personnelles.

Les permanences ont été l'objet de nombreuses visites dont, la plupart, concernaient des informations ou précisions. Ces personnes ont trouvé le plus souvent les réponses souhaitées à l'examen des divers documents mis à disposition et d'échange avec le commissaire-enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Lorsqu'il y a eu attente, les personnes l'ont acceptée avec bienveillance.

La publicité a été respectée et une information écrite disponible à l'accueil de la mairie a été disponible ainsi qu'une publication sur le site internet de la ville.



## LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les habitants de Valmondois se sont déplacés nombreux, chaque permanence ayant fait l'objet de visites tout au long de sa durée. Ceux-ci manifestent un grand intérêt pour leur commune et son évolution. Ils apprécient d'y vivre et sont attentifs aux projets envisagés.

Quant aux observations, celles-ci relèvent exclusivement de demandes d'explications complémentaires, d'interrogations urbanistiques ou de suggestions de tracés.

### Observation n° 1 du 27 octobre

**Mme Isabelle PLISSON** 30 rue du Mont-la-Ville - Valmondois

*«-Zone UB : dans le règlement, art. 6/7, rien n'est prévu pour les constructions existantes qui ne respectent pas les implantations requises dans le cas d'une extension (ex. maison existante à plus de 10 m de l'alignement pour UB6 ou extension d'une maison existante à 3,50 m de la limite latérale) – idem pour la règle UB 10 = construction existante dont la hauteur excède 7m et que l'on souhaite agrandir ;*

*- Zone UB 11 : aucune ouverture n'est autorisée sur les façades latérales des constructions : la règle est très restrictive et ne permet pas de choisir d'avoir des baies suivant la meilleure orientation ;*

*- le plan du périmètre du droit de préemption urbain n'est pas visible ;*

*- les plans sont-ils conformes à la norme CNIG qui permet leur dématérialisation et mise en ligne sur le portail national (entre 2016 et 2020 ?).»*

### Réponse de la commune :

La commune remercie Mme PLISSON pour ses contributions. Dans le cas des extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles, les dispositions générales du règlement stipulent actuellement que « Les bâtiments existants disposant d'une existence légale ou réputés tels, non conformes aux règles du présent PLU ne peuvent faire l'objet que de travaux destinés à les rendre plus conformes aux prescriptions instituées par le présent règlement ».

Dans le cadre d'une implantation des constructions devant contribuer à valoriser et à préserver le front bâti caractéristique de Valmondois, la commune a opté pour des règles permettant la mitoyenneté des constructions en interdisant les ouvertures sur les façades latérales. La commune considérant la pertinence de cette remarque concernant l'article UB11 la soumettra avant approbation du PLU pour son intégration au document concerné.

Procédure PLU, la commune n'a pas modifié pour le moment le périmètre de droit de préemption applicable sur la commune. Une délibération sera prise en conséquence après approbation du PLU.

Le bureau d'études portera une attention particulière à répondre aux exigences de la norme CNIG.



**Observation n° 2 du 17 novembre**

**M. Fabrice DECHAMPS et Mme Sandrine PATAUT** 20 rue d'Orgivaux

Qui s'interroge sur ... « *l'existence de deux garages différents à l'intérieur du PLU concernant les cartes 4.1.1 et 4.1.2 pour les mêmes parcelles UB et N.* »

**Réponse de la commune :**

Devant être mis à jour par la Direction Générale des Finances Publiques, le plan cadastral actuel et exploitable de Valmondois date de 2010 et peut par conséquent ne pas tenir compte de certaines évolutions du territoire communal.

**Observation n° 3 du 17 novembre**

**M. Robert COQUIO** 8 Chemin de la Frette

Demande « *la possibilité d'envisager une construction, abri de voiture ou garage en haut de ma parcelle actuellement classée en zone N. Il faut noter que la partie boisée ne commence qu'à une dizaine de mètres de la route, après une falaise. La bande longeant la chaussée n'étant ni boisée ni constructible actuellement. Elle fait face à un mur de soutènement chez mon voisin d'en face qui remonte plus haut sur le chemin de la Frette avec un garage construit à l'alignement.*  
(photo en pièce jointe).

**Réponse de la commune :**

Élément majeur de la trame verte communale, les coteaux boisés identifiés par le PLU correspondent aux zones naturelles et agricoles du plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin-Français. Ce classement limite par conséquent les possibilités d'extension des constructions sur des espaces naturelles faisant l'objet d'orientations et d'enjeux de préservation supra-communales.

**Observation n° 4 du 17 novembre**

**Mme Delphine BRESCIA** 253 rue Georges-Duhamel

« *demande la justification ou la rectification au regard de la topographie du terrain existant de la zone classée et rectangulaire et si large jusqu'au plateau. Elle ne correspond à aucune ligne topographique.* » (document de 2 pages en annexe).

**Réponse de la commune :**

Les zones de ruissellement identifiées par le PLU correspondent aux secteurs à risque identifiés dans le cadre de l'élaboration du PPRn de la Vallée du Sausseron.

**Observation n° 5 du 17 novembre**

**M. Maurice WAINBLUM** 6 rue d'Orgivaux

« *Raccordement au réseau d'assainissement collectif. Je reste dans l'attente d'une suite à ma demande que je maintiens à ce jour.* (document de 3 pages en annexe).





**Réponse de la commune :**

La commune de Valmondois est régie quant à son réseau d'assainissement par un plan de zonage. Elle a délégué au SICTEU cette compétence. Il est peu vraisemblable que les quatre propriétés en question ne soient jamais raccordées au réseau collectif compte tenu des politiques régionales et départementales.

**Observation n° 6 du 17 novembre**

**M. Frédéric GAY** 9bis rue Léon Bernard

*« s'interroge sur la pertinence d'une zone de ruissellement au-dessus du bois des cocus compte tenu que cette zone se trouve topographiquement non ruisselable d'une part et, d'autre part, de voir une zone d'aménagement pour ruissellement sur le lieu dit « Les Brosses La Prieurée » non prévu à cet endroit mais plus bas afin de contenir les eaux de ruissellement, déjà étudié avec la mairie.*

**Réponse de la commune :**

Les zones de ruissellement identifiées par le PLU correspondent aux secteurs à risque identifiés dans le cadre de l'élaboration du PPRn de la Vallée du Sausseron.

**Observation n° 7 du 27 novembre**

**M. Frédéric LANTELME** 1 rue d'Orgivaux

*« ...donne avis et réflexion suivants concernant l'aménagement du quartier de la gare :*

*- Il est fort regrettable de sacrifier à l'automobile une partie importante de la peupleraie pour permettre l'aménagement d'un grand parking ; compte tenu de la proximité de la gare, cet espace sert surtout aux usagers de la SNCF alors que notre agglomération offre déjà gratuitement à ses usagers un des plus grands parkings de la ligne de chemin de fer. Il faut encourager les voyageurs à emprunter les lignes de bus qui passent vers la gare. Ce projet, qui détruit des espaces boisés, ne va pas dans ce sens. **Un avis très défavorable doit être donné à ce projet.***

*- Par contre, des places de parking réglementées (zone bleue) devraient être créées du côté du Café de la Gare.*

*- Les modalités d'urbanisation du quartier de la gare ne son pas très précisées. En tout état de cause, il serait souhaitable de maintenir en ces lieux la présence d'un garagiste.*

*- Il y a quelques années nous avons été consultés pour la création d'une voie douce pour sécuriser le passage des piétons et promeneurs entre la gare, le centre de Valmondois et la Vallée du Sausseron. Aucune mention de ce projet fort judicieux n'apparaît dans le présent PLU. »*

**Réponse de la commune :**

Le parking automobile envisagé au sein de la peupleraie se situe dans une zone inondable et inconstructible. Il devrait être perméable et s'efforcera de conserver autant d'arbres que possible.



Les modalités de développement envisagées autour du secteur de la Gare sont précisées au sein du document « Orientations d'aménagement et de programmation ». Il précise et justifie les choix retenus en identifiant par ailleurs les carrefours et les voies qui pourraient à terme faire l'objet d'aménagement visant à optimiser la sécurité des personnes.

Le règlement du PLU permet le maintien des activités existantes. Toutefois, il permet à l'activité mentionnée dans la remarque d'évoluer en permettant la démolition /reconstruction sous conditions particulières des bâtiments identifiés par le PLU.

La voie douce en question est bien indiquée dans le PLU : elle correspond au projet intitulé Boucles du Vexin, soutenu et financé par le Conseil départemental du Val d'Oise et le PNR du Vexin français.

#### **Observation n° 8 du 28 novembre**

##### **M. Fabrice KRANZER**

*« Dans le cadre de l'aménagement du quartier de la gare, je propose :*

- l'agrandissement des trottoirs et la mise à niveau si possible du terrain par rapport à notre commerce pour permettre un accès aux handicapés et pour créer une terrasse ;*
- prévoir des parkings affectés au commerce actuel et aux futurs commerces ;*
- plus personnellement, prévoir un portail sur le côté de notre parcelle donnant sur le futur chemin communal ;*
- pour finir, nous souhaitons être informés de l'évolution des projets concernant le quartier de la gare. »*

##### **Réponse de la commune :**

La commune remercie M. KRANZER pour ses remarques et ses contributions. Le PLU fixe des grandes orientations d'aménagement et de programmation autour du quartier de la Gare. Aucun projet d'aménagement n'est pour le moment arrêté sur ce secteur. La commune informera bien évidemment l'ensemble des habitants, et plus particulièrement les riverains concernés, de l'évolution des projets autour du quartier de la gare.

#### **Observation n° 9 du 28 novembre**

##### **Mme BOURRET** 16 Chemin des Vallées

*« Sur la parcelle 145 figurait au POS et existe toujours, un garage en dur, et qui n'est plus au PLU.*

*UB6 – Implantation*

*L'alignement doit être à la limite soit en retrait d'un minimum de 4 m et maximum 10 m ???*

*Quid des contraintes et de la configuration du terrain constructible ?*

*Exemple : éventuel droit de préemption pour extension de la voie, pente légère avec nappe phréatique risquée entre 4 et 10m de la voie. Dérogations ?*



*Quelles implantations sont possibles sur le terrain à construire autre que celle de la façade principale « pignon sur rue », forme en « U », etc... »*

**Réponse de la commune :**

Devant être mis à jour par la Direction Générale des Finances Publiques, le plan cadastral actuel et exploitable de Valmondois date de 2010 et peut par conséquent ne pas tenir compte de certaines évolutions du territoire communal.

La loi ALUR a supprimé la notion de superficie minimale des terrains constructibles. Les règles d'implantation des constructions figurant au PLU contribuent à valoriser le front bâti traditionnel et caractéristique de Valmondois.

**Observation n° 10 du 28 novembre**

**M. Jean VITTONATI** 4 rue du Mont La Ville

*« Vu le plan de zonage d'assainissement et la légende de la zone définie « à terme », à quel moment les travaux de raccordement au tout à l'égout seront-ils prévus. »*

**Réponse de la commune :**

La commune de Valmondois est régie quant à son réseau d'assainissement par un plan de zonage. Elle a délégué au SICTEU cette compétence. Le plan de zonage devrait être révisé et il est peu probable que de nouvelles extensions du réseau collectif soient envisagées.

**Observation n° 11 du 28 novembre**

**M. DELPLANQUE** 239 rue Georges Duhamel

*« Je tiens à signaler des risques avérés de coulée de boue et d'éboulement touchant les parcelles AB196 et AB 59 dont je suis propriétaire ainsi que les parcelles voisines (AB 189, AB 195, AB 63, AB 161, et AB 65).*

*En effet, j'ai subi des coulées de boue le 18 septembre 2014 puis par deux fois en 2015 (18 septembre encore et 6 octobre). Mes voisins ont également été touchés. Par le passé, ces phénomènes sont déjà apparus, notamment dans les années 1990 (témoignages de M. Grenier AB 63 et M. Dallet/Mme Le Menn AB 195).*

*Des éboulements graves ont également eu lieu (septembre 2011 et octobre 2015) avec des arbres et des grosses pierres tombant sur la sente rurale dite sous le Bois des Cocus.*

*Je demande que des travaux soient établis rapidement afin de sécuriser l'endroit et que des risques de coulées de boue et d'éboulement soient inscrits sur les plans de zonage (plan en annexe).*

*D'autre part, je constate que le plan de zonage n'est pas en phase avec le bien immobilier que j'ai acquis en septembre 2003. En effet, ne figurent pas le garage et les dépendances. Je demande que cette situation soit rétablie dans le plan de zonage et le cadastre.*



*J'ajoute que le garage de mon voisin est établi à la fois sur les parcelles AB 65 et AB 160. Or, sur le plan de zonage, il n'apparaît que sur la parcelle AB 65. Je demande que cette situation soit également rétablie.*

*Enfin, je m'étonne qu'une zone AU soit établie si près d'une zone naturelle (Bois des Cocus). Qu'une partie de ma parcelle AB 196 soit comprise dans cette zone AU est également source de surprise. Et nous avons trouvé indélicate la démarche du lotisseur FRANCELOT. » (est joint en annexe un plan illustrant ces propositions).*

### **Réponse de la commune :**

Les zones de ruissellement identifiées par le PLU correspondent aux secteurs à risque identifiés par le PPRn de la Vallée du Sausseron récemment approuvé.

Devant être mis à jour par la Direction Générale des Finances Publiques, le plan cadastral actuel et exploitable de Valmondois date de 2010 et peut par conséquent ne pas tenir compte de certaines évolutions du territoire communal.

Sous la direction du SMERCS et dans le cadre du troisième contrat de bassin du Sausseron, une étude pour analyser les ruissellements et définir les ouvrages à réaliser pour prévenir leurs conséquences est actuellement en cours. Elle devrait être terminée au cours du premier trimestre 2016.

### **2 courriers de M. Charles SOCIAS et Mme M.F. GARCIA du 17 novembre**

251 bis rue Georges Duhamel

#### **1<sup>er</sup> courrier :**

*« Nous avons pris connaissance des nouveaux classements urbanistiques de nos parcelles (N 50, N 49, N 51, N 55 et N 57). Plusieurs points nous semblent incohérents avec l'état des lieux. Notamment :*

- une construction est dessinée sur le plan, sur la gauche de notre habitation principale. (parcelle N 50). Etant donné qu'elle n'est plus existante actuellement, nous demandons cette rectification. (voir N 1 ; carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage)*
- concernant la zone classée Net (Zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue), nous demandons le relevé IGN du relief de ce secteur justifiant cette emprise trop rectangulaire pour correspondre au relief de ce secteur (voir N 2, carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage).*

*Nous estimons qu'il pénalise notre terrain et demandons à ce que cela soit révisé.*

- un espace boisé classé et traversant entre les parcelles 55/54 et 50/51 n'est plus existant aujourd'hui, seul quelques arbres subsistent mais sur cette emprise (voir N 3, carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage).*

- Une zone N (Zones naturelles et forestières) dans une partie de la parcelle n° 49. Notre parcelle n° 49 est constituée actuellement d'une pelouse, d'un portail et un seul arbre à cet endroit et ne justifie pas un tel classement (voir n°4, carte ampliation PLU 4.3.1 Plan de Zonage).*

*Nous vous remercions ..... » (sont joints 2 plans en annexe)*



**Réponse de la commune :**

Concernant les parcelles faisant l'objet des observations et dans la mesure où le plan de référence du PNRVF les identifie en tant que zones naturelles et agricoles, la commune prévoit dans le cadre de l'approbation du PLU la suppression de la zone AU du hameau de la Naze. Ainsi et dans sa version approuvée, le PLU ne modifiera pas la situation actuelle du secteur par rapport au POS actuel. En effet et pour rappel, les coteaux boisés auxquels appartiennent les parcelles sont identifiés comme des éléments importants de la Trame verte et constituent des corridors écologiques à préserver de toute urbanisation.

**2<sup>ème</sup> courrier :**

« 1. *Projet d'acquisition de la sente de la Fromageotte*  
2 ; *Projet de déviation de la sente de la Fromageotte*

Rappel du contexte :

*Suite aux conclusions du rapport de présentation du PLU, à Valmondois, La propriété située au 251 bis rue Georges Duhamel est composée de plusieurs parcelles sans unité :*

- la parcelle n° 50 comportant l'habitation classée UB (et une partie espace boisé classé)*
- la parcelle n° 49 : à usage de jardin, classée UB avec une zone N*
- la parcelle n° 51 classée UB et une partie espace boisé classé*
- la parcelle n° 55 comportant une prairie jardin classée UB et AU dans la partie haute*
- la parcelle n° 57 classé AU.*

Les contraintes actuelles :

*L'ensemble de ces parcelles ne forme pas l'unité d'une propriété puisqu'elles sont réparées par la sente de la Fromageotte.*

*Cette sente n'est pas utilisée et n'est pas entretenue actuellement. Si les propriétaires du 251 bis ne l'entretiennent pas pour accéder à leurs différentes parcelles, elle n'est plus praticable*

*La sente va du chemin rural° 32 qui aboutit au niveau de la sente et de la parcelle 49, jusqu'à la rue Georges Duhamel, route passante, avec des bas-côtés, difficilement praticables (Voir Plan 1).*

1 - Les arguments et le projet d'acquisition de la sente de la Fromageotte :

*Le projet prioritaire des propriétaires est de proposer l'acquisition de la sente, ce qui permettrait de créer une seule entité plus valorisée en plus du plein usage des parcelles 55, 57 et 51 (Voir Plan 2)*

*Ce projet pourrait s'inscrire dans le contexte actuel de création de nouvelles sentes pour s'adapter aux nouveaux besoins de la commune et, en conséquence, d'élimination des sentes qui n'ont plus d'usage.*

*« Dans le cadre de la démarche du PLU, il s'agit de favoriser leur (les sentes) hiérarchisation au regard des besoins et de poursuivre leur diversification raisonnable. » (Rapport de présentation du PLU de Valmondois)*





*La sente de la Fromageotte n'offre aucune voie de communication communale. Elle débute au bout du chemin rural n° 32 et la parcelle 49, partie de la propriété, et aboutit à la rue Georges Duhamel et, par conséquent, elle longe uniquement les parcelles 49, 50, 55 et 51 en divisant en deux l'unité de la propriété.*

*La rue Georges Duhamel (RD 151) est une rue passante dont le « trafic est classé de modéré à fort par CG95 » (Rapport du PLU de Valmondois p. 27) et dont « l'étroitesse de la voie associée à sa circulation en double sens rendent particulièrement périlleux la circulation piétonne » (Rapport du PLU p. 40).*

*Le n° 251 bis se situant à la fin/début du village, la circulation est spécialement rapide à ce niveau. Par conséquent, la sente de La Fromageotte ne conforme pas avec l'article L.1231.5.IV.1<sup>er</sup> du code l'urbanisme qui précise que « les voies à conserver ou à modifier doivent permettre .... une sécurisation des déplacements » Rapport du PLU )*

*Dans le cas futur d'urbanisation de la parcelle 55, la voie de communication logique serait le chemin rural n° 32 dit sous le bois des Cocus, une sente débouchant sur la rue Georges Duhamel, carrossable et d'une largeur suffisante pour la desserte de véhicules et secours, puisqu'il dessert déjà plusieurs habitations dont la parcelle 56 (classé pourtant N) possédant une habitation et un garage.*

*Le chemin rural n° 32 débouche sur la rue Georges Duhamel, à l'arrêt du bus scolaire et au croisement avec la rue Léon Bernard et la connexion avec l'allée Maurice de Vlaminck, voie piétonne et cyclable qui traverse tout le village de Valmondois. Elle dessert aussi l'accès au plateau agricole et au bois des Cocus. (voir cartes 4 et 5)*

*Une servitude concernant les réseaux passant sous la sente n'est pas incompatible avec son acquisition, une servitude d'accès au réseau peut tout à fait être créée.*

*La boîte aux lettres de la parcelle n° 56 qui se situe présentement au croisement avec la rue Georges Duhamel pourrait être installée au niveau de l'habitation comme cela se fait sur d'autres chemins ruraux (exemple : chemin des Sablons) ou la positionner à l'entrée du chemin rural n° 32 dit sous le bois des Cocus, solution plus logique et pratique pour les habitants de la parcelle n° 56 qui ont comme unique accès en voiture à leur habitation, le chemin rural n° 32.*

## 2 – Les arguments et le projet de déviation de la sente de la Fromageotte

*Dans le cas où le projet d'acquisition de la sente de la Fromageotte ne serait pas retenu, nous proposons une déviation de la sente ce qui permettrait également l'unité de la propriété et l'usage des parcelles 55 et 57, rattachées aux parcelles 50 et 49 (la parcelle 51 demeurant cloisonnée et séparée par la sente).*

*Dans cette deuxième option, la nouvelle sente part aussi du chemin rural n°32 dit sous le bois des Cocus, à hauteur de la parcelle 57, elle longe les parcelles 55 et 58 et les parcelles 55 et 54 jusqu'à rejoindre l'actuelle sente de la Fromageotte (voir plan 3).*

*Les propriétaires cèdent le terrain nécessaire à la réalisation d'une nouvelle sente longeant les parcelles 58 et 54 en échange de l'emprise de la sente actuelle jusqu'au croisement avec le nouveau tracé (voir plan 3).*

*Une servitude concernant les réseaux passant sous la sente n'est pas incompatible avec cette modification. Les réseaux existants dans l'emprise de la sente actuelle peuvent être intégrés dans ce projet par la mise en place d'une servitude.*



*Le chemin rural n°32 dit sous le bois des Cocus est une sente débouchant sur la Georges Duhamel, carrossable et d'une largeur suffisante pour la desserte de véhicules et secours, puisqu'il dessert déjà plusieurs habitations dont la parcelle 56 (classée pourtant N) possédant une habitation et un garage.*

*La boîte aux lettres de la parcelle n°56 qui se situe aujourd'hui au croisement avec la rue Georges Duhamel pourrait être installée au niveau de l'habitation comme cela se fait sur d'autres chemins ruraux (exemple : chemin des Sablons) ou la positionner à l'entrée du chemin rural n°32 dit sous le bois des Cocus, solution plus logique et pratique pour les habitants de la parcelle n°56 qui ont comme unique accès en voiture à leur habitation le chemin rural n°32. » (sont jointes en annexe 12 pages représentant des plans et schémas explicatifs).*

#### **Réponse de la commune :**

Concernant les observations relatives à la Sente de la Fromageotte, la commune rappelle que la procédure d'élaboration du PLU vise l'intérêt général. Dans le cas de figure suivant, il s'agit d'un intérêt particulier qui ne concerne pas directement le PLU.

#### **Courrier de Mme Claudine DELLA LIBERA 4 avenue de la Gare**

**daté du 25 novembre et remis lors de la permanence du 28 novembre**

*« Suite à notre entrevue lors de votre passage en mairie pour l'enquête publique concernant le PLU, et au vu de celle-ci, je souhaiterais avoir quelques éclaircissements concernant ma propriété situé à Valmondois occupant les parcelles 26, 28 et 29 (cf cadastre) pour une surface total de 23a43ca.*

*Puisque ladite propriété apparait située en zone verte (zone de prairies et de forêts selon l'étude exposée en mairie), quelles seraient désormais les conditions à respecter en cas de volonté de rénovation ou d'agrandissement de la maison d'habitation (extension de la surface au sol et en hauteur, surélévation des combles par exemple)*

*Par avance ..... »*

#### **Réponse de la commune :**

La parcelle en question est maintenue dans la zone naturelle telle qu'elle est prévue par la Charte du PNR et les règles de constructibilité n'ont pas changé dans le cadre du PLU.

#### **Courrier de M. Benoît CONTOUR 10 rue de la Tournade 95220 Herblay**

**daté et remis lors de la permanence du 28 novembre**

*« Je vous remercie ....à l'occasion de l'examen du projet de PLU de la commune de Valmondois. Ce projet appelle deux remarques de notre part.*

*1 Le chemin constituant un des « emplacements réservés » n'est pas un chemin public, comme indiqué par le projet, mais un chemin privé dont mon père, Bernard Contour, mes frères et sœur et moi-même sommes propriétaires. Ce chemin, baptisé au cadastre « Chemin du Moulin sous l'Eglise », est connu sous cette appellation par les systèmes GPS couramment commercialisés. Il s'étend depuis l'ancienne ligne de chemin de fer départemental jusqu'à la Grande Rue, sa partie haute étant intercalée*



*entre l'église paroissiale et l'ancienne ferme Porthault. Le PLU, et tous les projets concernant cette zone doivent en tenir compte.*

*2 Ce chemin n'a pas été prévu pour servir d'accès par des engins motorisés à l'emplacement réservé correspondant aux parcelles 98 et 99. Il peut servir au mieux d'accès de secours ... »*

#### **Réponse de la commune :**

Le dispositif d'emplacement réservé doit permettre d'entamer des négociations visant l'acquisition auprès des propriétaires concernés des parcelles identifiées par le PLU dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'intérêt général.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune et de ses engagements.

Pour ce qui est de la mise à jour du cadastre, il conviendra aux personnes concernées par des manques ou inexactitudes de s'assurer de la conformité d'inscription de leur bien et, éventuellement, de faire les démarches nécessaires à une régularisation.

En ce qui concerne les remarques relatives aux ruissellements, il est dommage qu'elles n'aient été faites lors de l'enquête publique récente qui portait sur la modification du PPRn. Toutefois, l'étude en cours visant à mettre en place les ouvrages nécessaires permettra d'apporter des réponses aux interrogations de certains habitants, dont certains ont gardé une inquiétude au regard de dégâts récents dont ils ont été victimes.

Les observations relatives à des questionnements particuliers ne concernent pas directement l'enquête publique et pourront être examinées individuellement ultérieurement pour plus d'approfondissement.



### **LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES**

Conformément aux dispositions prévues au code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valmondois a été soumis, pour avis, aux personnes publiques intéressées.

Parmi les personnes publiques consultées, huit ont donné leur avis sur le projet. L'intégralité des courriers figure en **pièces jointes 8-1 à 8-8**.





## 1 . Avis de Monsieur le Préfet du Val d'Oise – DDT-SUAD-PU

Monsieur le Préfet du Val d'Oise a adressé deux courriers, en date du 19 octobre 2015 :

### . le premier relatif à l'avis de l'Etat sur le projet de PLU.

Dans ce courrier, Monsieur le Préfet du Val d'Oise a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve que soient apportées les modifications suivantes :

- supprimer la zone AU nord incompatible avec les documents supra-communaux ;
- compléter le projet de PLU en intégrant la justification de l'atteinte des 15 % de densification imposée par le SDRIF ;
- modifier les points réglementaires évoqués dans le 3<sup>ème</sup> paragraphe du présent courrier ;
- compléter le dossier de PLU avec les documents ou orientations manquantes ;
- retirer la partie de l'espace boisé classé située sous la ligne électrique.

Sont jointes à cet avis : une annexe portant sur les éléments réglementaires à corriger et/ou à intégrer ainsi qu'une annexe apportant des recommandations et observations qu'il serait utile de prendre en compte.

### Réponse de la commune :

La commune remercie le Préfet du Val d'Oise et la DDT-SUAD-PU pour son avis, ses remarques et ses contributions.

Concernant la zone AU du hameau de la Naze et conformément à la charte du PNRVF, la commune intégrera cet espace aux zones naturelles et forestières (N) du PLU.

Afin de justifier l'atteinte des 15% de densification imposée par le SDRIF, le rapport de présentation du PLU sera complété en conséquence. A cet égard, la commune présentera la superficie des zones urbaines et à urbaniser du PLU, les opérations d'aménagement intégrant des nombres minimum de logements à créer, ainsi que les possibilités de construction dans le diffus (densification des tissus existants par division foncière).

La commune intégrera l'ensemble des points réglementaires figurant au 3<sup>ème</sup> paragraphe et en annexe 1, ainsi que les recommandations figurant en annexe 2.

Concernant la remarque sur le développement des communications numériques, la commune complétera le PADD en conséquence.

Suite aux remarques du CRPF (Contributions PPA N°8), la commune limitera l'utilisation de la prescription relative aux Espaces Boisés Classés et supprimera en conséquence celui situé sous la ligne électrique.

### . le second relatif au porter à connaissance sur les risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau exploitée par la Société VEOLIA EAU Ile-de-France, à Méry-sur-Oise

Dans ce courrier, Monsieur le Préfet rappelle les contraintes liées à cette exploitation et aux effets létaux et irréversibles qui pourraient survenir en cas d'accident.



A cet effet, sont communiquées les informations relatives aux aléas technologiques disponibles à ce jour, la commune étant concernée par la zone d'effets irréversibles. Sont joints des plans précisant les périmètres respectifs des effets létaux et irréversibles.

L'intégralité et le détail des observations des courriers de Monsieur le Préfet figurent en annexe du présent procès-verbal.

#### **Réponse de la commune :**

Les documents du dossier PLU à approuver intégreront les servitudes liées à l'usine de potabilisation située à Méry-sur-Oise (rapport, zonage, règlements,...).

### **2. Avis de Monsieur le Préfet du Val d'Oise – DDT – Service de l'agriculture, de la forêt et de l'environnement**

Par un courrier en date du 17 septembre 2015, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise a émis un avis défavorable au motif que la transformation de la zone ND de 0,50 ha en zone AU n'est pas conforme avec la charte du Parc Naturel du Vexin puisque non située en zone blanche.

#### **Réponse de la commune :**

La commune prend compte de l'avis défavorable de la DDT- SAFE sur le projet de PLU. A cet égard et conformément à la charte du PNRVF, la zone AU prévue au hameau de la Naze et motif de l'avis défavorable sera supprimée.

### **3. Avis du Parc naturel régional du Vexin français**

Par un courrier en date du 20 octobre 2015, le PNR a conditionné un avis favorable au projet de PLU à la prise en considération de ses remarques relatives aux objectifs de : maîtriser l'urbanisation, favoriser l'équilibre social et fonctionnel, préserver le patrimoine bâti, préserver le paysage, valoriser la biodiversité et les ressources et privilégier les énergies renouvelables et l'éco-mobilité.

A cet effet, le Parc naturel régional du Vexin français donne des indications quant au respect de ces objectifs détaillés dans le courrier en annexe du présent procès-verbal.

#### **Réponse de la commune :**

La commune remercie le PNRVF pour son avis, ses remarques et ses contributions. Compte-tenu des observations, faites par le PNRVF, la commune modifiera en conséquence le dossier de PLU à approuver. Toutefois, elle sollicitera le PNRVF pour avoir plus de précisions concernant l'observation 6 et plus particulièrement la remarque relative aux « mesures compensatoires de restauration écologique à mettre en œuvre ».



**4. Avis de la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val d'Oise**

Par un courrier en date du 8 septembre, la CCI Val d'Oise a émis un avis favorable au projet de PLU.

**5. Avis de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale Ile-de-France**

Par un courrier en date du 13 octobre 2015, la Chambre d'Agriculture a émis diverses remarques relatives :

- au plan de zonage,
- au règlement.

Les remarques de la Chambre d'Agriculture sont en annexe du présent procès-verbal dans leur intégralité.

**Réponse de la commune :**

La commune remercie la CA pour son avis, ses remarques et ses contributions.

Concernant le plan de zonage, la commune transformera les zones Net en zones A ou N selon leur localisation et leur nature (plateau agricole ou coteaux boisés). A cet égard, le plan de zonage du PLU à approuver intégrera également les prescriptions liées au PPRn de la vallée du Sausseron récemment approuvé. Les chemins identifiés actuellement par le plan correspondent aux espaces appartenant au domaine public figurant au plan cadastral.

Enfin, les emplacements réservés identifiés font actuellement l'objet d'études spécifiques.

Concernant le règlement de la zone A, la commune intégrera l'ensemble des remarques de la CA à l'exception de celle relative à la carte de sensibilité paysagère. Réalisée par les services de l'Etat, la commune estime que cette carte informative doit figurer en l'état au sein du PLU. Toutefois et afin d'en préciser davantage la fonction, la commune apportera des justifications complémentaires au rapport de présentation et au règlement de la zone A.

**6. Avis du STIF - Syndicat des Transports d'Ile-de-France**

Par un courrier en date du 2 novembre 2015, le STIF remarque que le règlement actuel du PLU de Valmondois n'est pas compatible avec plusieurs des prescriptions du PDUIF.

Un tableau d'analyse est joint au courrier qui explicite les modifications qu'il conviendrait d'apporter au projet de règlement du PLU.

**Réponse de la commune :**

La commune remercie le STIF pour son avis, ses remarques et ses contributions.

Afin de rendre compatible le PLU avec les objectifs du PDUIF, la commune intégrera au dossier PLU à approuver, notamment au sein des règlements des zones urbaines et plus particulièrement aux articles 12, les normes quantitatives fixées par le STIF en terme de stationnement. Cette cohérence doit permettre la densification souhaitée par



les documents supra-communaux, mais également par la commune, des espaces urbanisés de Valmondois situés notamment autour de la Gare.

### **7. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

Par un courrier en date du 18 août 2015, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a formulé aucune objection au projet de PLU.

### **8. Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre**

Par un courrier en date du 27 août 2015, le CRPF émet des remarques concernant le projet de PADD.

A cet effet, une note est jointe permettant la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

L'intégralité du courrier du CNPF est jointe en annexe du présent procès-verbal.

### **Réponse de la commune :**

La commune remercie le CRPF pour son avis, ses remarques et ses contributions. D'une part, et compte-tenu des éléments figurant en annexe de l'avis du CRPF, la commune souhaite mieux utiliser la prescription L.130-1° du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés et la prescription L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme relatif aux éléments remarquables à protéger en l'appliquant uniquement aux secteurs le nécessitant. D'autre part et concernant la remarque sur l'enjeu n°1, la commune apportera une modification au PADD en supprimant la référence à la mise en place d'inventaires spécifiques des zones humides.

### **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le commissaire prend acte des divers engagements de la commune aux demandes des personnes publiques et qui seront concrétisés par la modification des documents relatifs au PLU, à savoir :

1/ la suppression de la zone AU nord, incompatible avec la charte du PNR et le SDRIF, celle-ci ne prenant pas en compte la bande de 50 mètres de protection des lisières prévue au SDRIF,

2/ la justification de l'atteinte de 15 % des objectifs de densité imposés par le SDRIF sera intégrée et le rapport de présentation modifié dans ce sens.

3/ les dispositions réglementaires évoquées par M. le Préfet dans son courrier seront intégrés, à savoir :

. mention de la parcelle n° 0Z 120 sur le plan de zonage et sur toutes les cartes du projet de PLU,

. les articles 6 et 7 de la zone UC seront prescrits dans le règlement ou sur les documents graphiques,



- . l'article 11 du règlement relatif aux matériaux ainsi qu'aux conseils et recommandations non opposables, sera modifié afin de le rendre conforme à la réglementation,
- . les articles 1 et 2 des zones agricole et naturelle seront modifiés afin d'interdire toutes les destinations non autorisées par le code de l'urbanisme, à l'exception des changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés par le PLU,
- . le PADD sera complété par l'ajout d'une orientation générale concernant le développement des communications numériques,
- . le dossier de PLU sera complété avec les documents ou orientations manquantes,
- . l'espace boisé classé des abords de la ligne électrique sera supprimé,

4/ par ailleurs, les remarques de M. le Préfet figurant en annexes seront également prises en compte afin de corriger et/ou intégrer des éléments réglementaires, de rectifier des erreurs ponctuelles ou identifier les thèmes qui mériteraient d'être davantage développés ;

5/ il est pris également acte que la commune intégrera les servitudes liées aux risques technologiques liés à la potabilisation de l'eau exploitée par la Société VEOLIA à Méry-sur-Oise dans ses différents documents ;

6/ relativement aux observations du Parc Naturel Régional du Vexin Français, la commune s'est engagée à modifier le dossier de PLU et étudiera les possibilités de mesures compensatoires à la création d'un parking ;

7/ la commune, pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture, transformera les zones Net en zones A ou N et intégrera les prescriptions liées au PPRn. Les remarques relatives au règlement de la zone A seront intégrées.

8/ les normes de stationnement, telles que soulevées par le STIF, seront intégrées suivant les prescriptions, au dossier de PLU.

9/ le PADD sera modifié par la suppression de la référence à la mise en place d'inventaires des zones humides.



## 2. REMARQUES GENERALES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les 11 observations portées sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Valmondois et les 5 courriers ou notes adressés au commissaire enquêteur émanent exclusivement de personnes physiques privées.

Cette enquête, même si les permanences ont été très fréquentées –la durée des visites a obligé à deux reprises à dépasser les horaires prévus - n'a mobilisé qu'une partie de la population de la commune de Valmondois. Il semble que la plupart des personnes concernées aient trouvé des réponses satisfaisantes dans les différentes phases préalables de la concertation ainsi que lors des réunions publiques organisées par la commune.

D'une manière générale, les observations du public ne remettent pas en cause les choix fondamentaux expliqués dans le PADD et qui sous tendent les grandes lignes d'élaboration du PLU mais portent très généralement sur des situations personnelles qu'un nouveau zonage voit modifier ou conforter.

Par ailleurs, les personnes qui ont participé à l'enquête publique manifestent un sentiment plus général à l'égard de la ville pour y voir perdurer une qualité de vie appréciée. Il est évident que les habitants souhaitent une ville agréable où la nature continue à être une priorité et les qualités architecturales conservées.

Certaines observations émises se fondent sur des changements, d'autres demandent des explications ou des justifications sur les choix opérés. D'autres enfin, demandent à être éclairées ou rassurées.

Il est à noter que les observations du public sont plus particulièrement orientées par des problématiques de proximité et de situations personnelles, les observations des personnes publiques étant, et c'est leur rôle, plus techniques.

En conséquence, et conformément aux engagements du maître d'ouvrage les documents du PLU devront être modifiés ou complétés :

### - le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra être modifié en fonction des diverses observations des personnes publiques associées acceptées par la commune.

### - le règlement – plans de zonage

Le règlement étant la transcription effective des différentes orientations du PLU, il devra tenir compte des diverses modifications que la commune a acceptées de transcrire.



### 3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES REACTIONS DE LA COMMUNE

Par un courrier en date du 18 novembre 2015, le maître d'ouvrage a communiqué au commissaire enquêteur un mémoire en réponse aux remarques formulées. Celles-ci ont été intégrées, pour une lecture simplifiée, au procès-verbal des observations établi par le commissaire enquêteur le 5 novembre. (**annexe 6**).

Ainsi, ce mémoire a pu apporter les éclairages nécessaires aux observations formulées.

Il convient de préciser que l'ensemble des observations a été étudié et une réponse a été donnée et commentée à chaque problématique. Le maître d'ouvrage s'est engagé à examiner certains points, rectifier ou compléter le dossier.

Ce dont le commissaire enquêteur a pris acte.



# APPRECIATION DU PROJET





## CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET

### PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

***Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.***

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable plan de **développement** et **d'urbanisme**.

Le PLU est pour les élus et les citoyens, un document élaboré et révisé dans le cadre d'une concertation **systematique**, il doit être explicite en terme de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.



## 1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

### ❖ GENERALITES

Commune du Val d'Oise, située à la confluence des vallées de l'Oise et du Sausseron, Valmondois a comme communes limitrophes : Auvers-sur-Oise, Nesles-la-Vallée, Parmain, L'Isle-Adam et Butry-sur-Oise et appartient au canton de la Vallée-du-Sausseron.



En 2012, dernier recensement, Valmondois comptait 1195 habitants.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, Valmondois rejoindra la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des impressionnistes qui

prendra fin le 31 décembre prochain ainsi que sa participation au SCoT porté par cette communauté de communes tout comme les communes d'Auvers-sur-Oise et Butry-sur-Oise.

A cet effet, la communauté de communes change de dénomination et prend le nom de « Sausseron Impressionnistes ».

La Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes regroupera ainsi 16 communes. Les communes composant la communauté de communes appartiennent toutes au Parc Naturel Régional du Vexin Français et, à ce titre, les actions à mener au sein de ses compétences relatives à l'aménagement de l'espace et la protection de l'environnement sont conformes à la Charte du Parc.



Il convient de noter que la commune de Valmondois a reçu le label « Cittaslow » en 2013. Ce label s'adresse à des villes qui s'engagent à adopter des mesures coercitives qui vont dans le sens d'un urbanisme à visage humain, le plan local d'urbanisme mis à l'enquête publique est dans cet objectif et une concrétisation.



## ❖ LE PATRIMOINE HISTORIQUE

### Deux monuments sont classés auprès des Monuments Historiques

#### ➤ L'ÉGLISE



La construction de l'église Saint-Quentin a débuté au début du XIII<sup>ème</sup> siècle. Elle est inscrite en qualité de monument historique pour son chœur et son bas-côté nord par arrêté du 31 janvier 1935. Les six clés de voute sont ornées de petites sculptures de personnages qui sont classées au titre des objets. Egalement *Marthe et Marie*, peinture d'Agostino Scilla de 1679, visible dans le chœur de l'église Saint-Quentin, est inscrite depuis 1987. *Le Saint Jérôme méditant*, toile du XVII<sup>ème</sup> siècle classée en 1981 et *Le Christ apparaissant aux saintes femmes*, toile du XVIII<sup>ème</sup> siècle, d'auteur inconnu, est classé depuis 1996 sont également visibles dans l'église.

#### ➤ LE MOULIN DE LA NAZE

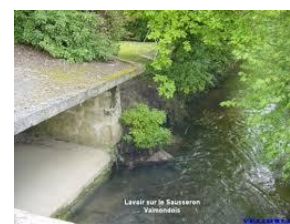
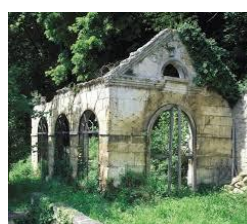
Ce moulin à eau établi sur le Sausseron est attesté depuis 1403. C'est ce moulin qui aurait fourni l'inspiration à Jean de la Fontaine, alors hôte du prince de Conti, pour sa fable « Le Meunier, son fils et l'âne ».

Le moulin est aujourd'hui partagé entre une habitation et la Maison de la Meunerie, l'un des musées et maisons à thème du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Le moulin de la Naze est inscrit en qualité de monument historique par arrêté du 23 octobre 1987.



La commune de Valmondois possède également des éléments remarquables dans son patrimoine auxquels elle est très attachée. On peut ainsi voir des bâtiments datant des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècle qui contribuent au charme de la ville : le château d'Orgevaux, un ancien presbytère, d'anciens moulins, un lavoir, le buste d'Honoré Daumier.

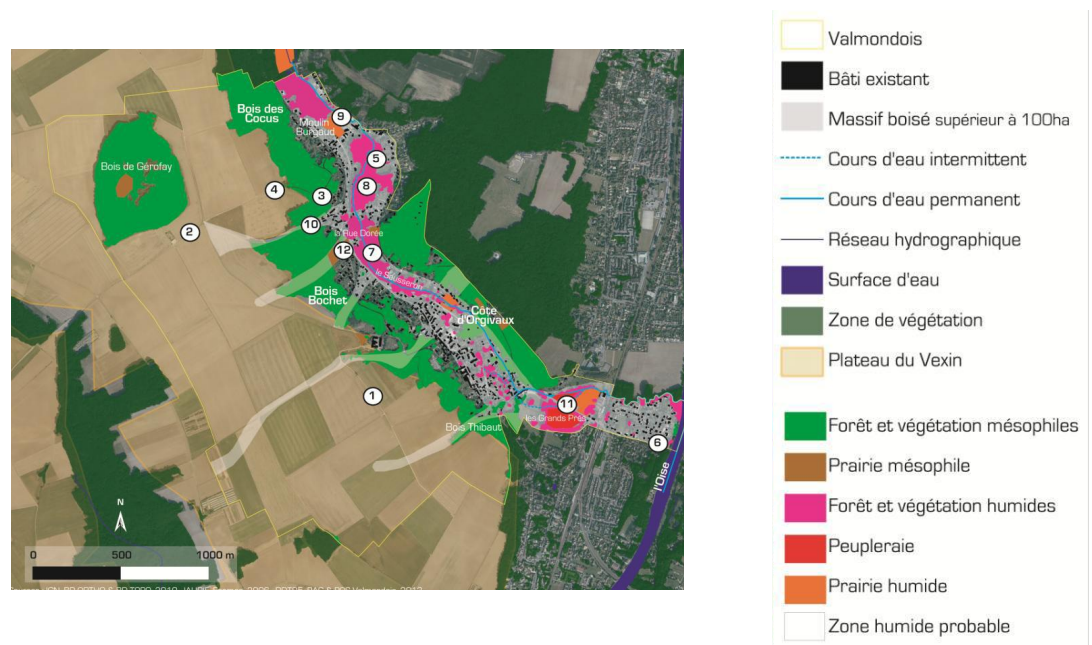


## ❖ LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

La commune de Valmondois possède un important patrimoine naturel. Située à la confluence des vallées de l'Oise et du Sausseron, Valmondois est membre du Parc Naturel et Régional du Vexin Français (PNRVF). Toute orientation engagée dans le cadre de la formulation du projet de ville est établie conformément avec la charte établie.

Le premier objectif du PADD est « **de préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales vexinoises de la Vallée du Sausseron et des Rives de l'Oise** ».

Tirant son nom du cours d'eau qui la traverse et qui rejoint l'Oise à Valmondois, la vallée du Sausseron constitue un élément structurant de la charpente paysagère de l'est du Vexin Français. A l'échelle communale, cette vallée préservée offre principalement des paysages boisés et de zones humides ponctuées d'éléments du patrimoine témoins de l'ancienneté de l'empreinte humaine.



En engageant des dispositions concourant à la préservation de la biodiversité, à la qualité des paysages, au maintien de l'agriculture, cet objectif doit contribuer à protéger durablement les marqueurs patrimoniaux de la commune.

A cet effet, la protection de la qualité des milieux naturels et les écosystèmes et le renforcement des liens entre trame verte et bleue et l'amélioration du potentiel agronomique des sols en Ile-de-France est au cœur des priorités de la commune.

Les projets élaborés par la commune prennent en compte cet objectif et visent à mettre en valeur la nature et d'y associer les habitants. A cet effet, est en préparation l'élaboration du projet « je jardine ma ville, je jardine mon village ». Reflet de l'esprit





de la commune, il s'agit d'un projet d'ensemble au niveau de la commune, celle-ci fournit plantes et compost, les riverains s'engageant à créer et à entretenir des massifs, le plus souvent dans le prolongement de leur jardin.

Il s'ensuit que l'embellissement des rues de la commune permet aussi de créer des liens nouveaux entre voisins et peut même contribuer à un renforcement de l'implication des habitants à la gestion locale de l'espace public.

**Les paysages** qui constituent le plateau communal, d'une superficie de 330 ha, occupent les deux tiers du territoire communal.

**Les espaces boisés** influencent le paysage au sein du village et font de la Vallée du Sausseron un élément structurant de Valmondois.

D'une emprise de 100 ha les espaces boisés sont des éléments majeurs de la trame verte communale. Ils correspondent au « bois des cocus », au « bois Bochet » et à la « côte d'Orgivaux ». A l'extrémité nord-ouest des limites communales, le « bois de Gérofay » constitue un « poumon vert » irriguant les milieux ouverts et céréaliers du plateau.



**Les forêts humides** situées en fond de vallée du Sausseron représentent une superficie de près de 2 % du territoire communal dont la gestion durable doit constituer un défi prioritaire.

**La trame verte locale** composée de vergers, de prairies, de jardins potagers, d'agrément, contribue à affirmer le « bain végétal » du territoire communal.

**Les lisières boisées** servent d'articulation entre les secteurs agricoles, les milieux boisés à caractère humide, les massifs forestiers et les tissus urbanisés. Le SDRIF proscrit d'ailleurs toute urbanisation à moins de 50 mètres de ces lisières boisées.

**Les zones humides** ponctuent le paysage, la proximité de l'Oise, le Sausseron qui traverse la commune, créent une relation permanente entre trame verte et trame bleue.

Ces espaces sensibles jouent un rôle majeur pour la prévention des inondations, la lutte contre les pollutions agricoles, la gestion pérenne de la ressource en eau et la préservation des écosystèmes locaux.

**La surface agricole utile (SAU)**, d'une superficie de 255 hectares, occupe plus de la moitié du territoire.

Les terres agricoles de Valmondois sont de très bonne qualité et les rendements y sont importants. Suite au remembrement de 1950, l'activité agricole communale s'est réorganisée autour d'unités foncières destinées majoritairement à la culture de céréales. Cinq exploitants cultivent les terres.

La SAU de Valmondois, contrairement au contexte actuel de régression des surfaces en Ile-de-France, est restée stable depuis le recensement agricole de 1999.



En matière d'espaces publics, Valmondois bénéficie d'une trame située en lisière. Ces espaces se matérialisent notamment par les emprises et les petits équipements implantés le long du Sausseron. La démarche PLU doit permettre la réalisation d'espaces publics en requalifiant de petits délaissés et/ou de retraits qui contribueront à valoriser le cadre de vie des habitants.

Dans ce contexte paysager, la commune de Valmondois bénéficie d'une biodiversité remarquable. La consolidation des points de connexion entre la forêt de l'Isle-Adam et la vallée du Sausseron constitue un vecteur majeur au service de la valorisation de la biodiversité locale.



## ❖ L'HABITAT / LA POPULATION

Jusqu'à la deuxième moitié du XIXème siècle, la population communale a essentiellement une vocation rurale, l'arrivée du chemin de fer reliant Valmondois à la capitale et favorisant une population d'influence ouvrière et l'apparition d'un tissu bâti plus modeste. Parallèlement, les premières maisons de villégiature apparaissent et les grandes fermes céréalières se tournent vers des cultures industrielles.

Près de 70 % des résidences principales ont été construites avant 1975. Le changement de destination du bâti ancien (fermes, exploitations agricoles, activités ...) en logement explique ce chiffre.



Entre 1968 et 1982, le parc de logements augmente de manière modérée à raison de 3 à 4 logements par an avec un pic entre 1990 et 1999 pour atteindre 7 à 8 logements par an.

Une quarantaine de résidences se fait entre 1999 et 2010.

83 % des ménages de la commune sont propriétaires et la prédominance est la maison individuelle (83 %).

Il convient aujourd'hui d'engager un renouvellement urbain visant particulièrement les constructions vacantes ou dégradées et de favoriser le changement de destination des constructions ayant un intérêt architectural, dans une logique de densification des tissus urbanisés préexistants.



Le village prend vie au cœur de la vallée du Sausseron et s'étend jusqu'à la confluence de l'Oise. Il s'est développé en respectant le paysage de fond de vallée et les coteaux boisés.

Le tracé du Sausseron, le chemin de fer ainsi que la RD 151 ont progressivement dessiné la morphologie actuelle de village-rue.

Structuré au fil de l'eau et adossé à la principale voie de communication, le tissu urbanisé s'organise autour de trois noyaux à l'attractivité distincte : le centre ville, la gare et le hameau de la Naze.

Ces « secteurs-clés » représentent les grands enjeux communaux :

- Le secteur « centre-bourg » offre une trame de village-rue qui concentre la grande majorité des activités commerciales, des équipements d'intérêt collectif et des édifices patrimoniaux de la commune ;
- Le secteur « Quartier de la Gare » concentre une grande variété d'enjeux et de potentialités en matière d'aménagement de l'espace et de diversification des fonctions humaines. Typique de l'urbanisme pavillonnaire, le tissu aéré du quartier voisin de « Pont aux loups » se niche entre la gare, les berges de l'Oise et la commune de Butry-sur-Oise ;
- Le secteur « Naze-Dorée » bénéficie de l'inscription aux monuments historiques du Moulin de la Naze. Le moulin héberge aujourd'hui « la Maison de la Meunerie » et une dizaine de logements.

Ces trois axes fonctionnent, actuellement, de manière assez indépendantes et n'interagissent que très peu entre elles.

C'est ce séquençement qui a obligé la commune à mener une réflexion sur les potentialités d'échange prenant en compte un atout majeur, sa gare, connectée au réseau régional par la ligne H du Transilien.

Tout en tenant compte des caractéristiques propres à chacun, ces trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Des opérations de renouvellement urbain avec changement de destination des constructions existantes en habilitation collective et une densification urbaine avec création de nouveaux logements dans des parcelles en dent creuse en centre-bourg, le secteur de la gare, un pôle multimodal attractif à moderniser qui concentre des enjeux particuliers en termes de renouvellement urbain et l'examen du secteur de la Naze-Dorée sont au cœur des réflexions de la commune dans ses orientations d'aménagement et de programmation

La mise en œuvre de prescriptions contribuera à répondre aux objectifs de diversification des fonctions humaines, à la valorisation du cadre de vie et favorisera une traduction objective des enjeux du développement durable.



### ▪ **Le « centre-bourg »**

D'un point de vue morphologique, le secteur « Centre-bourg » offre une trame de village-rue s'étant développée dans le fond de vallée du Sausseron. Structuré le long de la RD151, le front bâti est caractéristique de l'architecture vexinoise. La grande majorité des activités commerciales, des équipements d'intérêt collectif et des édifices patrimoniaux figurent dans ce secteur.



La volonté de la commune est d'identifier de nouvelles ressources foncières et d'encourager les perspectives de mutation des masses bâties préexistantes.

Les nouvelles opérations programmées sur ce secteur et faisant l'objet d'OAP visent à favoriser le renouvellement urbain, à engager la densification des secteurs déjà urbanisés et à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles, il s'agit :

- . de constructions remarquables composées principalement d'anciens corps de ferme, quatre secteurs concentrent des enjeux spécifiques en matière de renouvellement urbain ;
- . de parcelles en dent creuse, deux secteurs particuliers doivent permettre l'émergence d'un programme mixte comprenant de nouvelles constructions à usage d'habitation collective ;
- . d'une réserve foncière de 2 650 m<sup>2</sup> sera potentiellement ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre de densification urbaine.

### ▪ **Le quartier de la gare**

Ce secteur concentre une grande variété d'enjeux et de potentialités en matière d'aménagement de l'espace et de diversification des fonctions humaines. Ligne H di Transilien, la gare draine une part importante de la population communale et intercommunale.

En relation avec les équipements, cette centralité doit être réaffirmée par une approche multifonctionnelle au service du dynamisme de la commune.

La démolition/reconstruction de bâtiments doit permettre de valoriser un secteur d'une superficie de 4 950 m<sup>2</sup> destiné à accueillir un programme mixte de nouvelles constructions à usage d'habitation collective, d'activité artisanale, de commerce, de bureau ou de service public. Cette opération d'aménagement d'ensemble doit également répondre aux enjeux posés par la mixité sociale.

La gare constitue un pôle local majeur. Aussi, et en complément de l'opération de renouvellement urbain, la création d'une nouvelle aire de stationnement et la valorisation des espaces publics existants devront participer à rendre fonctionnel les espaces publics situés autour de la gare. A cet égard, les nouveaux aménagements





devront permettre le développement des mobilités douces (pédestre, vélo ...) et de limiter la création de surfaces imperméables.

▪ **Le secteur « Naze – dorée »**

La potentialité foncière du secteur Naze-Dorée faisant l'objet d'OAP correspond à un secteur classé ND au POS et situé en zones agricoles ou naturelles au plan de référence du PNRVF.



## ❖ LES ACTIVITES ET PERSPECTIVES ECONOMIQUES – L'EMPLOI

La commune de Valmondois propose un peu plus de 200 emplois pour une population d'actifs ayant un emploi de presque 600 personnes.

Les emplois sont concentrés dans le domaine du commerce, des transports et des services.

L'offre commerciale est adaptée à sa dimension. Elle se structure principalement autour d'une épicerie, d'un bar-tabac, de trois restaurants et de petits artisans. La majorité de ces commerces se situe dans la Grande rue et l'avenue de la Gare. C'est ce dernier secteur qui pourrait bénéficier d'une nouvelle attractivité en résonance au projet d'OAP qui le concerne.

Point de confluence entre les communes de Valmondois et Butry, la gare constitue un pôle majeur attirant quotidiennement de nombreux utilisateurs.

La récente ouverture d'un nouvel espace multi-services où se dérouleront, en alternance, des activités de coiffure, esthétique, sophrologie, couture-retouches en centre bourg, dans les anciens locaux de la poste, répond également aux besoins des habitants.

## ❖ LA POPULATION

La commune de Valmondois comptabilise 1195 habitants au dernier recensement INSEE de 2012.

Entre 1968 et 1999, la population communale a cru sensiblement au même rythme que la population du canton de la vallée du Sausseron. Entre les recensements de 1999 et 2010, alors que l'effectif de la population reste stable, la structure de la population se modifie par le vieillissement. La part des retraités représente 23 % de la population en 2009.

Malgré l'augmentation de la part des employés et des ouvriers (30 % à 37 % entre 1999 et 2009), la population communale reste marquée par l'importance des



catégories supérieures (54% en 2009). Valmondois a une forte représentation de professions libérales, notamment artisans et entrepreneurs.

et souhaite accueillir de nouveaux ménages en favorisant la mise en œuvre d'un programme mixte de logements accessibles à la propriété et comprenant au minimum 25 % de logements intermédiaires de type PLS.

## ❖ **LES TRANSPORTS**

En matière d'infrastructure routière, la commune est impactée par deux axes la RD4 et la RD151, ce dernier axe traversant le centre bourg faisant de Valmondois un village-rue.

S'agissant du réseau de voies rapides, Valmondois se situe à proximité de l'autoroute A115. La commune est également localisée à proximité de la RD301 qui devient l'A16 ainsi que de la RN184 qui irrigue la grande couronne francilienne. Les RD922 et RD928 permettent de rejoindre aisément les communes limitrophes ainsi que les pôles d'intérêt de l'Île-Adam, de Pontoise et d'Auvers-sur-Oise.



La commune bénéficie d'une gare connectée au réseau régional par la ligne H du Transilien qui permet de fréquentes liaisons quotidiennes et directes avec Paris.

La gare de Valmondois-Butry draine la population des deux communes et celle des communes voisines ce qui engendre la saturation du stationnement des abords de la gare.

La commune bénéficie également du passage de lignes de bus qui la relie aux communes environnantes et à Cergy-Pontoise.

De même des navettes à destination du marché de l'Île-Adam sont mises en place ;

En ce qui concerne le transport scolaire, un service est organisé vers le collège de Parmain et le lycée de l'Île-Adam.

Conformément aux prescriptions des lois Grenelle et du PDUIF, une diversification raisonnable des modalités de déplacement doit être favorisée par la démarche PLU.

En effet, la RD151 qui est l'axe principal traversant la commune est au cœur du schéma de circulation communal en cours de réalisation. L'étroitesse de la voie associée à la circulation en double sens rendent difficile la circulation piétonne.

La circulation cyclable est absente du tronçon. La remise en état de voies douces reliant le centre village à la gare est actuellement à l'étude.



En s'appuyant sur le tracé des chemins inscrits et sur les projets des « boucles du Vexin » portés par le PNRVF et le CG95, la commune se doit de contribuer à la dynamique locale en matière de circulations douces.

Doit également être associée une réflexion en matière de stationnement. En tout état de cause, les nouvelles opérations d'aménagement et de programmation prendront en compte cet impératif de stationnement.

La création de parcs à vélo et de parc pour les véhicules hybrides et électriques est envisagée.



## 2. LA REVISION DU PLU AU REGARD DES POTENTIALITES ET CONTRAINTES DE LA COMMUNE

Le constat des potentialités de la ville de Valmondois a amené la commune à s'interroger et à engager des projets répondant à des enjeux majeurs, ce sont les grandes orientations qui structurent le PADD

Deux grandes orientations structurent le PADD :

- Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales de la vallée du Sausseron et des rives de l'Oise :**  
*Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue*  
*Améliorer le potentiel agronomique des sols en Ile-de-France*  
*Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques du Vexin et de la vallée du Sausseron*  
*Favoriser les initiatives s'inscrivant dans le cadre d'un développement urbain durable*
- Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie**  
*Permettre l'accueil de nouveaux habitants par une densification des tissus urbanisés préexistants*  
*Encourager les conditions d'une vitalité socio-économique durable.*

Conformément au code de l'urbanisme issu de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1 L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;



2. La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

➤ ***s'agissant de préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales vexinoises de la vallée du Sausseron et des rives de l'Oise***

En engageant des dispositions concourant à la préservation de la biodiversité, à la qualité des paysages, au « maintien dynamique » de l'agriculture et à la valorisation du tissu architectural de caractère, ce premier objectif doit contribuer à protéger durablement les marqueurs patrimoniaux de la commune.

. *Protéger la qualité des milieux naturels et les écosystèmes en renforçant le lien entre trame verte et trame bleue en :*

- préservant durablement la ressource en eau
- favorisant l'expression de la biodiversité ordinaire et remarquable
- conservant la qualité et la diversité des paysages de « vallée jardins »

. *Améliorer le potentiel agronomique des sols en Ile-de-France en :*

- promouvant une agriculture respectueuse de l'environnement
- créant les conditions durables d'une pratique agricole en milieu périurbain
- affirmant le vecteur socio-économique de l'agriculture du Vexin en ouvrant les zones agricoles à des domaines connexes

. *Préserver les marqueurs historiques et culturels caractéristiques du Vexin et de la vallée du Sausseron en :*

- sauvegardant le bâti et les éléments architecturaux remarquables
- valorisant les éléments ayant un intérêt patrimonial commun

. *Favoriser les initiatives s'inscrivant dans le cadre d'un développement urbain durable en :*

- développant des pratiques autonomes et innovantes respectueuses de l'environnement



➤ ***s'agissant de conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie***

Sont considérées les caractéristiques qualitatives du cadre de vie à dominante rurale de Valmondois en visant à assurer les conditions d'ancrage de la population sur le territoire et à créer les conditions favorables d'implantation de populations nouvelles en privilégiant un urbanisme économe en ressources foncières et en énergie.

Ces orientations doivent également être reliées aux enjeux à dimension économique consécutifs à l'arrivée de nouveaux habitants.

. *Permettre l'accueil de nouveaux habitants par une densification des tissus urbanisés préexistants en :*

- favorisant le renouvellement urbain
- encourageant une dynamique démographique dans le respect des prescriptions de la charte du PNRVF

. *Encourager les conditions d'une vitalité socio-économique durable en :*

- favorisant la complémentarité et la mixité des fonctions urbaines
- adaptant l'offre en équipement aux caractéristiques et aux besoins des habitants
- diversifiant, sécurisant et améliorant les mobilités



### **3. – BILAN DE L'ANALYSE**

L'analyse menée de façon méthodique et cartésienne a fourni de nombreux éléments sur lesquels la commune s'est appuyée pour élaborer son PLU.

Cette analyse met en exergue la volonté de la commune de valoriser ses potentialités, notamment historiques, architecturales ainsi que naturelles tout en déployant des objectifs lui permettant de répondre à ses besoins, notamment en matière de nouveaux logements et de valorisation de son tissu économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans des zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

L'orientation d'aménagement et de programmation de la ville de Valmondois concerne le centre bourg, le quartier de la gare et le secteur Naze - dorée.



L'arrivée de nouveaux habitants permettant de stabiliser l'école communale et vivifier le commerce local, dans le respect de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français, permettra le maillage entre les différents quartiers au travers d'un examen de ses voies et de création de circulations douces afin de valoriser l'attractivité des labels « Vexin Français » et « Impressionnistes ». La gare communale est un atout phare des projets de la ville.

La commune de Valmondois, dans ses projets, souhaite conserver son atmosphère rurale en consolidant les potentialités de son environnement mais sans omettre la prise en considération des risques naturels inhérents à sa situation à la confluence des vallées de l'Oise et du Sausseron.

Par ailleurs, les projets d'orientation de la ville de Valmondois respecteront le maintien de l'activité agricole ancrée sur le territoire et caractéristique de ses paysages.



#### 4. – LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme énoncé dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'élaboration du plan local d'urbanisme de Valmondois résulte de la volonté de mettre en œuvre un véritable projet urbain pour les années à venir. Les objectifs fixés traduisent, au sens noble du terme, et en fonction des orientations affichées, la **politique** qu'entend mener la municipalité, sur le **long terme**, pour parvenir aux résultats qu'elle s'est fixée et développées dans le projet de PADD.

Conformément au code de l'urbanisme, le territoire couvert par le projet de PLU a été divisé en zones urbaines (**U**) en zones à urbaniser (**AU**), en zones naturelles et forestières (**N**) et en zones correspondant aux surfaces cultivées ou cultivables, ainsi qu'aux parcelles occupées par des constructions liées à l'activité agricole (**A**)

Afin de pouvoir au mieux traduire sur le terrain la réalité et la diversité des objectifs poursuivis, le zonage a été subdivisé en zones suivantes auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement :

##### **Les zones urbaines dites U :**

Sont compatibles avec les limites des zones urbaines ou à urbaniser du plan de référence du PNRVF, elles se composent des zones urbaines du POS mis en révision (UA, UG, UH,...) et intègrent les opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine ;

**Zone UA** : zone urbaine constructible divisée en trois secteurs : UA, UAa et Uab ; Cette zone intègre les opérations de renouvellement urbain devant permettre le changement de destination des bâtiments en habitation et présente des capacités théoriques de densification plus importantes, car moins vulnérable au risque d'inondation. Elle autorise notamment les nouvelles constructions à usage



d'habitation, de commerce, d'activité artisanale, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt

**Zone UB** : zone urbaine mixte constructible comprenant des éléments de trame verte et de trame bleue ; cette zone est davantage concernée par les prescriptions des PPRi vallée de l'Oise et vallée du Sausseron et présente des capacités théoriques de densification moins importante car plus vulnérable au risque d'inondation. Cette zone autorise notamment les nouvelles constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activité artisanale, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt.

**Zone UC** : zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt général et aux constructions nécessaires à leur fonctionnement.

**Les zones à urbaniser dites AU** : ces zones nécessitant la création de réseaux et de voies d'accès, constituent une réserve foncière permettant des opérations de renouvellement urbain ou autorise de nouvelles constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activité artisanale, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt

**Les zones agricoles dites A** : ces zones correspondent aux surfaces cultivées ou cultivables, ainsi qu'aux parcelles occupées par des constructions liées à l'activité agricole. Elles autorisent les travaux de rénovation thermique, d'extension ou de surélévation des constructions existantes ainsi que de nouvelles constructions uniquement liées à l'activité agricole.

**Les zones naturelles et forestières dites N et Net** : ces zones correspondent aux massifs boisés, coteaux boisés et forêts humides et constituent la trame verte principale communale. A l'intérieur de ces zones, aucune nouvelle construction n'est admise, est uniquement autorisée que l'extension des constructions existantes et la création d'annexe.

Le règlement reprend ensuite, par zone, les règles qui doivent s'appliquer à l'utilisation des sols.

La zone Net proposée dans l'élaboration du PLU correspond aux zones agricoles, massifs boisés, coteaux boisés et forêts humides comprenant des axes de ruissellement.

## 5. EVALUATION DU PROJET DE REVISION DU PLU

Le sens de l'avis qui doit être rendu sur le projet d'élaboration du PLU de la Ville de Valmondois nécessite que soient examinés, de façon critique, en opportunité et avec bon sens, si le projet soumis à enquête est un projet cartésien, équilibré et réalisable





compte tenu des possibilités actuelles de la commune et de celles qui peuvent être attendues sur le long terme.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Il n'a pas non plus à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la municipalité, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

### ***Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?***

La loi SRU a pour objectifs majeurs de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

A cet effet, la loi définit 3 axes politiques :

- |   |  |   |
|---|--|---|
| ❶ | des politiques urbaines plus cohérentes                        | →réforme des documents d'urbanisme  |
| ❷ | une ville plus solidaire                                       | →obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant<br><br>→ des outils pour améliorer la qualité de l'habitat privé |
| ❸ | organiser les déplacements au service du développement durable | →les déplacements réintégrés dans la réflexion urbaine  |

Le PLU qui découle de la réforme des documents d'urbanisme exprime le projet urbain de la commune, à cet effet, élaboré à l'issue d'un diagnostic :

- Il définit le droit des sols
- Il exprime le Projet d'aménagement et de développement durable de la commune = **un cadre de référence**
  - ⇒ un projet global pour toute la commune (obligatoire)
  - ⇒ des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif)

**notamment**

**Pour les Projets d'aménagement** : ZAC, espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement

**Pour les interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler** : action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés,





construction de logements sociaux...

### **Pour les entrées de ville.**

J'ai déjà eu l'occasion tout le long de ce rapport de décrire l'ensemble des documents qui constituent le projet d'élaboration du PLU de la commune de Valmondois.

**Le diagnostic de la commune** me paraît complet. **Il respecte, à mes yeux, l'esprit de la loi SRU.**

**Le PADD fourni est court, clair et concis.** Il synthétise parfaitement les objectifs poursuivis par la commune et permet de comprendre ce que veut la municipalité. Sa traduction sur le terrain indique bien, à mon sens, de façon concrète les projets envisagés. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet aucun des aspects imposés par la loi qu'il s'agisse tant du projet global que des projets particuliers

**La rédaction du règlement** traduit, pour l'essentiel, et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD. La rédaction est claire et de lecture facile. Au regard des observations et des engagements de la commune, il devra être complété ou modifié.

**Les annexes** fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation. Les documents graphiques devront tenir compte des observations retenues par la commune qui a accepté d'en effectuer les modifications.



## **6.- APPRECIATION DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### ***Réalisme du projet***

Le diagnostic développé dans le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités de la commune de Valmondois. Les divers projets élaborés tiennent compte, me semble t-il, de ces potentialités.

La commune m'a indiqué, de façon claire et détaillée que, pour les opérations de densification urbaine sur les zones du centre ville (Ferme Porthault d'une part et parcelles sous le cimetière d'autre part) ainsi que l'opération à côté de la gare qu'elle a vocation à être associée à un promoteur social (Ferme Porthault) ou à des promoteurs privés (dans les deux autres cas), tout en respectant dans les trois cas, les pourcentages de logements sociaux indiqués dans le PLU.



Dans ces trois opérations, le PNR du Vexin peut aider à la réalisation par le biais de subventions d'aide aux économies d'énergie.

Il n'existe pas, au sein de la commune de Valmondois, de projet phare ou de projet majeur qui mobiliserait pour le long terme les finances de la commune mais une succession de projets visant davantage à s'adapter aux besoins identifiés de la commune.

Il ressort que la commune a parfaitement étudié l'aspect financier des projets de ville qui s'inscrivent ainsi de façon réaliste et mesurée.

En résumé, sur ce point, le projet de PLU de la commune de Valmondois tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population. Il n'échafaude pas de réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses mais me paraît, au contraire, **être d'une ambition mesurée qui tient compte des réalités**, notamment financières de la commune.

#### ➤ **Equilibre du projet**

Les objectifs poursuivis par la loi SRU pour ce qui concerne l'établissement du PLU, à savoir, un projet global pour toute la commune (obligatoire) mais il existe des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif) et notamment des projets d'aménagement dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler.

Le diagnostic établi a permis, au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, rappelés ci-dessus, de définir les principales orientations du PADD de la commune de Valmondois.

Il convient d'abord de remarquer que la diversité des orientations retenues correspond bien à la diversité de la palette proposée par la loi SRU, mais également, n'omet aucun des aspects proposés dans cette palette. Cette diversité se retrouve dans les choix opérés, développés sous chacune des orientations proposées.

Ces projets concernent l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels, etc. des Valmondoisiens en tentant de promouvoir leur qualité et leur cadre de vie, d'améliorer leurs conditions de circulation tout en respectant les contraintes environnementales.

En ce sens on peut parler, tout à la fois, de diversité et d'équilibre dans le projet de PLU soumis à enquête.

#### ➤ **Cohérence du projet**

Ainsi qu'il est précisé dans le rapport de présentation, le constat des atouts et des faiblesses de la ville de Valmondois a amené la commune à s'interroger et à engager des projets répondant à des objectifs qui s'intègrent en toute compatibilité avec les objectifs généraux d'urbanisme énoncés par le code de l'urbanisme, à savoir :



- *le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;*
- *le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;*
- *le principe d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.*

➤ ***Incidence sur l'environnement***

Le projet de PLU prend en compte le souci de la préservation et de mise en valeur de l'environnement en harmonie constante avec la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français et les mesures prises pour insérer le PLU dans un cadre global environnemental ont été particulièrement réfléchis.

Les projets ont été envisagés avec un objectif constant de sauvegarder, protéger et valoriser les espaces naturels de la ville.

Le projet urbain met donc l'accent sur la nécessaire cohérence territoriale organisée autour de ses différents quartiers. Il s'attache à développer le renouvellement urbain et à mieux répondre aux besoins en déplacements. Il préserve l'environnement et le cadre de vie afin de s'inscrire dans une optique de développement durable ».

Toutefois, malgré toute cette attention, un projet d'urbanisation portant sur 5 600m<sup>2</sup> dans le secteur Nord du quartier de La Naze-Dorée ne semble pas correspondre aux impératifs du SDRIF et du PNR, à savoir la zone à urbaniser séparée du Bois des Cocus par une sente est localisée en zone agricole par la charte du PNR et dans la bande des 50 mètres de protection des lisières de forêts par le SDRIF.

Cette incompatibilité avec les documents supra-communaux en rend l'inscription au PLU impossible, il conviendra donc de supprimer cette zone AU et la rétablir dans son zonage antérieur.

Dans ce même secteur, une habitation est inscrite dans une zone N, en continuité de la zone AU proposée (mais non incluse dans le projet). Ne serait-il pas réaliste de l'inclure dans le zonage UB dont elle est en proximité afin de lui reconnaître cette existence construite conforme à une réalité ?

La commune a accepté de considérer la demande d'une habitante relative à l'implantation des constructions suivant leur particularité paysagère.

Des diverses observations et demandes formulées, la commune a pris l'engagement d'en tenir compte dans le contenu de son dossier PLU et d'apporter les corrections ou compléments nécessaires.



Il convient de noter que les résultats de l'application du PLU seront évalués à une fréquence de 3 ans ou de 6 ans, notamment en matière de préservation de l'environnement et de renouvellement urbain. Cette démarche doit permettre aux élus de mesurer si les objectifs qu'ils se sont fixés sont en passe d'être atteints ou doivent être corrigés.

**En conséquence, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valmondois me paraît réaliste et cohérent, à l'exception du projet d'urbanisation du secteur Naze-Dorée.**

Taverny, le 31 décembre 2015

Annie LE FEUVRE  
Commissaire enquêteur



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Rappelons que, conformément à la législation « *le dossier d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information* ».

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 est très claire : « *Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête* ».

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune se situe dans un moment de modifications au carrefour de sa mise en place.

En effet, s'agissant de la compatibilité de son projet, celui-ci a été établi en coordination avec le SCoT de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes.

Or, le nouveau schéma de coopération intercommunale de la région Ile-de-France arrêté le 4 mars 2015 dissout l'établissement public portant le SCoT à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; sa date d'approbation sera probablement ultérieure à cette date et, en conséquence, il convient d'examiner la compatibilité du PLU avec la charte du PNR et le SDRIF, d'autant que sa prochaine intégration dans la communauté de communes Sausseron Impressionnistes ne sera pas couverte par un SCoT.

## RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de VALMONDOIS est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis février 1977.

Depuis cette date, le POS a fait l'objet de plusieurs modifications ou révisions, la dernière révision simple a été actée le 9 novembre 2007.

Le document POS n'incluant pas de « volet projection » quant au devenir et aux mutations nécessaires à la vitalité du territoire communal, la commune de Valmondois a décidé d'engager l'élaboration de son PLU pour l'ensemble de son territoire. En réponse, notamment à l'attractivité de la commune sur le plan foncier et à l'exigence



de la prise en compte des enjeux environnementaux, la volonté des élus est d'inscrire au nouveau document d'urbanisme, un axe de développement raisonnable en adéquation avec la politique de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie, telle qu'elle a été menée jusqu'à présent.

La démarche d'élaboration du PLU est également motivée par la nécessaire harmonisation du document d'urbanisme communal vis-à-vis d'orientations et de règlements supra-communaux (Charte PNRVF, SCoT(\*), CCVOI,(\*\*) PPRI Vallée de l'Oise, ...).

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Valmondois s'est construit à partir des objectifs suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- 1. Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales vexinoises de la vallée du sausseron et des rives de l'oise,**
- 2. Conduire un développement réfléchi de la commune tout en améliorant son cadre de vie.**

Ainsi, le conseil municipal a décidé, par une délibération du 2 octobre 2012 de prescrire la révision du POS et d'élaborer le PLU de Valmondois

Les objectifs et les enjeux de cette élaboration expriment les principales priorités de la commune en matière de création de nouveaux logements permettant un nouvel apport de population nécessaire à sa revitalisation, notamment en matière scolaire et commerciale mais aussi de nouveaux liens entre les secteurs.

L'environnement, au cœur des priorités de la commune, est considéré dans chaque projet, dans une optique de développement durable garante d'équilibre tel qu'énoncé par le code de l'urbanisme et issu de la loi SRU :

- principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part, protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,
- principe de diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, permettant d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, d'éviter la constitution de zones monofonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements au sein de l'espace,
- principe de respect de l'environnement, par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la préservation des ressources, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la maîtrise de l'expansion urbaine et la prise en compte des risques et nuisances de toute nature.

La délibération du Conseil Municipal de Valmondois en date du 29 septembre 2015 a décidé l'ouverture d'une enquête publique prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme de Valmondois.



## **SYNTHESE DES COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le projet d'élaboration du PLU de la Ville de Valmondois, tel qu'il a été proposé, n'a pas été remis en cause dans ses principes mais a suscité des questionnements quant au public, et des demandes de modifications ou de compléments quant, principalement, aux personnes publiques.

Les modifications proposées concernent des adaptations juridiques, des clarifications de présentation et d'applications nécessaires à la compréhension du projet mais mettent également en exergue l'incompatibilité d'un projet d'urbanisation avec les dispositions du SDRIF et la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Les points qui ont suscité des demandes de modifications ou de compléments concernent :

### **❖ l'instauration d'une zone AU dans le secteur de La Naze**

Ce projet d'urbanisation future est contestée par Monsieur le Préfet ainsi que par le Parc Naturel Régional du Vexin Français au regard de son incompatibilité avec le SDRIF et la charte du PNR, documents supra-communaux qui, du fait de la disparition du SCoT, sont les documents de référence.

La zone AU nord concernée est localisée en zone agricole par la charte et dans la bande des 50 mètres de protection des lisières de forêt par le SDRIF.

La zone AU doit être supprimée et le zonage reconsidéré en fonction de sa destination agricole.

Par contre, la zone AU sud, en conformité avec la charte et le SDRIF, peut permettre une extension de l'urbanisation. Il y est notamment recommandé de réglementer cette zone qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation afin de ne pas retarder la réalisation des opérations de logements.

A cet effet, une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur pourrait compléter le projet de PLU.

### **❖ la justification de l'objectif de densification du SDRIF**

En application du SDRIF, le projet de PLU doit permettre sur le territoire urbanisé de la commune, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Cette justification est à intégrer dans le PLU de Valmondois afin de s'assurer de sa compatibilité avec ce document supra-communal.

Le projet prévoit la création de logements intermédiaires dans le cadre des OAP. La précision de cette orientation pourrait être précisée.

### **❖ des dispositions réglementaires à intégrer**





1/ La parcelle n° OZ 120 a été omise du périmètre de la commune. Afin de respecter le code de l'urbanisme qui dispose que le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, il convient d'inclure cette parcelle sur le plan de zonage et sur toutes les cartes présentes dans le PLU.

2/ Les articles 6 et 7 de la zone UC ne font l'objet d'aucune prescription dans le règlement ou sur les documents graphiques du PLU. Or, cette mention est obligatoire au titre du code de l'urbanisme.

3/ les dispositions de l'article 11 du règlement relatives à l'emploi de certains matériaux comprennent des interdictions et obligations qui ne sont pas autorisées par le code de l'urbanisme. La rédaction devra en être modifiée.

4/ la rédaction des articles 1 et 2 du règlement n'est pas conforme au code de l'urbanisme et doivent être modifiés en interdisant toutes les destinations autres que celles autorisées par le code de l'urbanisme à l'exception des changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés par le PLU.

5/ il convient de revoir le point 13 de l'article 5 des dispositions générales du règlement au sujet du droit de préemption urbain. En effet, il est indiqué que ce droit s'exerce sur l'ensemble des zones urbaines identifiées au PLU. Or, les périmètres du droit de préemption urbain en vigueur sur la commune ne comportent pas toutes les parties des zones urbaines.

Il s'agit, en conséquence, d'harmoniser ces deux textes soit en modifiant l'article 5 en le rendant conforme au droit de préemption en vigueur sur la commune soit, si la volonté de la commune est effectivement d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones UA, UB et UC, de le faire par délibération du conseil municipal, et ce avant l'approbation du PLU.

6/ afin de favoriser l'économie agricole, il est important que le zonage A permette l'implantation de bâtiments liés à l'exploitation agricole ; dans cet optique il conviendrait de modifier l'article A2 du règlement qui renvoie à la carte de sensibilité paysagère et qui rend inconstructible la quasi-totalité de la zone agricole A.

Par ailleurs, une analyse paysagère justifierait d'être présente dans le rapport de présentation. La carte de sensibilité paysagère établie par les services de l'Etat y trouvera sa place.

#### ❖ **l'intégration des prescriptions de restauration et d'évolution du patrimoine**

Pour plus de clarté, un numéro d'identification ou une couleur différente pour chaque typologie de patrimoine pourrait être attribué dans le plan des prescriptions.

#### ❖ **les mesures compensatoires à la création d'un parking au sein d'une zone humide**



Des propositions de requalification sont faites par le PNR qui seront examinées avec la commune.

❖ **La mobilité active**

Au-delà de l'identification des chemins existants, il conviendrait de proposer des améliorations concrètes en matière de continuité des cheminements piétons et de qualité des espaces publics, notamment pour les déplacements entre la gare et les points névralgiques de la commune.

❖ **le contenu du PLU**

Le PADD devra être complété par l'ajout d'une orientation générale concernant le développement des communications numériques, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

❖ **modification d'un espace boisé classé**

La présence d'EBC sous les lignes constitue un frein à l'entretien d'un réseau public de transport d'électricité qualifiée servitude d'utilité publique.

Il convient de retirer l'espace boisé classé des abords de la ligne électrique.

❖ **les axes de ruissellement**

Les zones naturelles et forestières comprenant des axes de ruissellement pouvant engendrer des coulées de boue ont été inscrites en Net. Compte tenu de l'occupation du sol, il serait opportun de reclasser ces secteurs en zone agricole A.

Par ailleurs, un certain nombre d'erreurs ponctuelles seront à rectifier dans le règlement : mention des secteurs inondables sur le plan de zonage, prescriptions contraires entre les articles, superposition de protections, contradiction d'éléments, mentions à des procédures du règlement inutiles, des normes de stationnements à intégrer, la suppression de la référence à la mise en place d'inventaires des zones humides, des modifications rédactionnelles quant aux problématiques des risques sur la commune ou de nuisances sonores ainsi que diverses omissions ou compléments à apporter.

❖ **Les risques technologiques liés à l'usine de potabilisation de l'eau exploitée à Méry-sur-Oise**

Les différents documents du dossier du plan local d'urbanisme ( rapport, zonage, règlements) devront intégrer les servitudes liées à l'usine de potabilisation de l'eau afin que les contraintes soient portées à la connaissance des habitants, la commune de Valmondois étant exposée à des effets irréversibles (périmètre ROUGE).

Des propositions détaillées ont été fournies par la Direction Départementale des Territoires et ont été examinées avec attention par la commune et, pour la plupart, acceptées pour être intégrées aux documents du plan local d'urbanisme.



### ❖ Un ajustement des règles de disposition des constructions

Une habitante a observé qu'il serait souhaitable d'ajuster la zone UB 11 dans laquelle aucune ouverture n'est autorisée sur les façades latérales des constructions. Cette règle est jugée très restrictive au regard d'un choix basé sur une meilleure orientation sur. un ajustement des règles de disposition des baies au regard d'une meilleure exposition.

La commune a considéré la pertinence de la remarque et s'est engagée à l'intégrer au document concerné.

- **Les documents généraux fournis pour l'enquête** sont complets et clairs mais des corrections devront être apportées conformément aux observations du public et des personnes publiques qui les ont formulées et pour lesquelles la commune, après un examen attentif, en a reconnu la justification.

## EN CONCLUSION

### **Après :**

- une étude attentive et approfondie du dossier ainsi qu'une réunion avec Monsieur Bruno Huisman, Maire de Valmondois, pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,
- une visite de la commune pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité du projet de PLU ;
- avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences un certain nombre de personnes venues consulter les dossiers et pour certaines d'entre elles déposer des documents ou inscrire leurs observations ;
- avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à la commune les différentes observations recueillies et reçu en retour les éléments de réponse qu'il a bien voulu rédiger ;

### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

#### ***Etant donné la forme et la procédure de l'enquête :***

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,
- l'affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- l'information du public a été complétée par divers moyens allant au-delà des obligations réglementaires : avis dans le journal local : « VALMONDOIS



*ensemble*» ainsi que dans le « flash info » d'octobre, information sur le site internet de la commune,

- que les dossiers sur l'élaboration du PLU mis à l'enquête, suffisamment documentés, l'étaient dans de bonnes conditions de consultation et que leur composition tout comme leur contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;
- que les permanences se sont déroulées sans problèmes et que le public a pu, pendant la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention ;

### **Etant donné le fond de l'enquête :**

- les 11 observations portées ainsi que les documents annexés et les 5 courriers déposés ;
- les observations des personnes publiques associées ;
- il émane de ces documents ou observations des demandes de modifications ou de précisions mais pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations du plan local d'urbanisme ;
- l'analyse réalisée par la municipalité a débouché sur des objectifs et des choix fondés essentiellement sur les besoins des valmondoisiens et la mise en valeur des atouts de la commune en tenant compte également des contraintes de la ville ;
- les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent dans l'ensemble conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU, sont réalistes et compatibles avec les ressources de la commune ;
- la plupart des demandes formulées, quand elles ont été acceptées par la commune, peuvent être intégrées au projet ;

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VALMONDOIS,

### **Sous les deux réserves suivantes :**

**1<sup>ère</sup> réserve :** La zone AU nord du secteur Naze-Dorée, incompatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français ainsi qu'avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France doit être supprimée et requalifiée conformément à la charte du PNR.



**2<sup>ème</sup> réserve** : deux décrets publiés au Journal officiel du 29 décembre 2015 modifient la partie réglementaire du code de l'urbanisme et sont applicables en totalité à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le projet ayant été élaboré antérieurement à ces publications et le PLU ne pouvant être qu'approuvé postérieurement, il conviendra de le mettre en compatibilité par une adaptation consécutive de son contenu.

Toutefois, les modifications induites par les nouveaux textes ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme de Valmondois.

### **je recommande par ailleurs :**

. le respect des engagements pris par la commune pour la mise en œuvre des propositions du public et des personnes publiques telles que développées supra qu'elle a acceptées et d'apporter les modifications inhérentes aux différents documents du plan local d'urbanisme ;

. d'examiner la possibilité de requalification du zonage de la parcelle adjacente à la zone AU indiquée en zone N, sur la sente du Bois des Cocus afin qu'elle soit conforme à sa destination de parcelle construite et intégrée à la zone UB qui la jouxte ;

. d'informer les habitants au fur et à mesure de l'élaboration des projets. Ceux-ci sont très attachés à leur ville et ont manifesté le souhait d'être associés aux projets au fur et à mesure de leur avancement.



Fait à Taverny, le 31 décembre 2015

Annie LE FEUVRE  
Commissaire enquêteur



Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

## **- PIÈCES JOINTES –**

- Pièce jointe n° 1** Délibération du conseil municipal de Valmondois en date du 2 octobre 2012 prescrivant l'élaboration du PLU,
- Pièce jointe n° 2** Délibération du conseil municipal de Valmondois en date du 7 juillet 2015 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et prescrivant une enquête publique,
- Pièce jointe n° 3** Ordonnance du 6 août 2015 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant,
- Pièce jointe n° 4** Arrêté du maire de Valmondois en date du 29 septembre 2015,
- Pièce jointe n° 5** Publications effectuées dans les journaux,
- Pièce jointe n° 6** Procès-verbal adressé au maître d'ouvrage et mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- Pièce jointe n° 7** Registre mis à la disposition du public et les courriers et notes adressés au commissaire enquêteur,
- Pièces jointes n° 8-1 à 8-8**  
Courriers des personnes publiques associées

