

# **DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE**

**Commune de LUZARCHES  
95270**

## **MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**Enquête Publique du : 7 OCTOBRE au 9 NOVEMBRE 2019**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE**

**Ordonnance du : 23 AOÛT 2019  
Dossier N° E19-077/95**

**de Gérard ALLAIRE  
Commissaire-Enquêteur**

# SOMMAIRE

---

## A - Rapport d'enquête

### 1 GÉNÉRALITÉ

- 1 Objet de l'enquête (p.4)
- 2 Désignation du commissaire-enquêteur
- 3 Modalité de l'enquête (p.5)
- 4 Publicité
- 5 Conclusion sur la publicité (p.6)
- 6 Information du public
- 7 Visite des lieux
- 8 Composition du dossier (p7)
- 9 Présentation du dossier
- 10 Environnement administratif (p.8)

### 2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 1 Permanences (p.9)
- 2 Climat de l'enquête
- 3 Recueil du registre
- 4 Relation comptable des observations (p.9)

### 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 1 Récapitulatif comptable (p.10)
- 2 Analyse thématique (p.11)
- 3 Consultation des PPA (p.12 - 13)

### PROCÈS-VERBALDE SYNTHÈSE (p.16 à 20)

## B - Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

- 1 Objet de l'enquête (p.22)
- 2 Définition et contenu
- 3 Compatibilité (p.23)
- 4 Réflexion sur le PLU, sur la carte du SDRIF (p.24)
- 4 Concertation préalable (p.25)
- 5 Déroulement de l'enquête
- 6 Participation du Public (p.26)
- 7 Conclusions du commissaire-enquêteur

## **LISTE DES ANNEXES**

---

Annexe 1	Ordonnance de Monsieur le Vice-président CARRÈRE
Annexe 2	Arrêté Municipal du : 11 Septembre 2019
Annexe 3	Annonce dans la GAZETTE du VO du : 18 Septembre 2019
Annexe 4	Annonce dans le PARISIEN du : 18 Septembre 2019
Annexe 5	Annonce dans le PARISIEN du : 7 Octobre 2019
Annexe 6	Annonce dans la GAZETTE du VO du : 9 Octobre 2019
Annexe 7	Certificat d'affichage du : 28 Novembre 2019
Annexe 8	Lettre d'accord du Maire, du : 5 Décembre 2019 (pour délai supplémentaire de dépôt de rapport)

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES**

( Repérage des photos )

Clichés 1 à 4 - L'affichage constaté sur les lieux ; à la gare SNCF et en Mairie  
le : 21 Septembre 2019

Cliché 5 - Affiche Vue remplacée le 7 Octobre

A

**RAPPORT D'ENQUÊTE**



# I

## GÉNÉRALITES

### 1 - Objet de l'enquête :

La présente modification (n°3 du PLU) a succinctement pour objet :

- De permettre la réalisation de DEUX opérations de construction dans différents secteurs déjà classés en zone urbaine Ud, par le biais de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

- De réviser le classement de trois précédentes zones à urbaniser (1AU) du plan de 2018 en secteurs urbains Ud de fait - dû à l'achèvement de la construction dans ces zones ;

- D'opérer le toilettage des règles, pour intégrer au Règlement les nouvelles normes de stationnement héritées du Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF du : 19 Juin 2017) ;

- Enfin : permettre la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF de Janvier 2013) en ce qu'il organise la caducité de toutes les zones à urbaniser (AU) de plus de 9 ans.

### 2 - Désignation du Commissaire-Enquêteur :

Par lettre enregistrée le 16 Août 2019, Monsieur le Maire demandait la désignation d'un commissaire-enquêteur pour les besoins de l'enquête portant sur la :

*Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LUZARCHES.*

Par ordonnance du : 23 Août 2019 Monsieur le Vice-président Stéphane CARRÈRE me désignait pour y procéder. (Annexe 1)

### 3 – Modalités de l'enquête :

L'Arrêté du Maire, en date du : 11 Septembre 2019, organisait la mise à l'Enquête de la modification N°3 du PLU

du : 7 Octobre au 9 Novembre 2019 (inclus)

et fixait ainsi qu'il suit (Annexe 2), les permanences en Mairie de LUZARCHES les :

- Lundi 7 Octobre 2019 de 14h à 17h
- Jeudi 17 Octobre 2019 (nocturne) de : 15h à 20h
- Samedi 9 Novembre 2019 de : 9h à 12h (clôture)

En outre : Il précisait les coordonnées du site de la Mairie dévolu aux éventuelles observations du public par voie électronique. Lesquelles seraient reproduites sur papier pour être annexées au registre, au fur et à mesure, comme un courrier postal, jusqu'à la date limite de clôture des opérations.

### 4 – Publicité de l'enquête :

La Mairie de LUZARCHES a édité une affiche au format A2 sur fond jaune énonçant les termes de l'Arrêté de Modification.

Laquelle était apposée sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune, ainsi que sur les lieux à ma demande, soit :

- 1 - sur la clôture de la ferme DUWER, avenue du Maréchal JOFFRE ;
- 2 - sur le portail de la maison abandonnée, chemin du Vauvouard ;

ainsi qu'il était constaté par mes soins, dès le : Samedi 21 Septembre à l'exception du second lieu, au Vauvouard ; signalé en Mairie dès le Lundi 23 Septembre (en raison de la fermeture) et réparé aussitôt (cliché 5).

D'autre part l'AVIS d'ENQUETE était porté sur le site officiel de la Mairie de LUZARCHES avec la date des permanences ; Attesté par le certificat du Maire (Annexe 7).

Enfin il était satisfait à l'obligation de publicité dans la presse locale 18 jours avant le début de l'enquête.

Avec 1<sup>ère</sup> parution du :

18 Septembre 2019 dans la GAZETTE du VAL d'OISE et :  
dans le PARISIEN (Annexes 3 et 4)

Et rappel dans la semaine de l'ouverture, soit les :

7 Octobre 2019 dans le PARISIEN (Annexe 5)

9 Octobre 2019 dans la GAZETTE du VAL d'OISE (Annexe 6)

## 5 – Conclusion sur la publicité :

La publicité a obéi au formalisme réglementaire, par le moyen des supports habituels que sont : les panneaux administratifs, la presse locale et l'internet.

## 6– Information du public :

En sus des moyens légaux, l'affiche était effectivement apposée sur les lieux de l'OAP DUWER à partir du : 21 Septembre 2019 (cliché 1).

L'affichage du site Vauvouard étant constaté le : 7 Octobre 2019 (cliché 3).

## 7– Visite des lieux :

Elle était organisée, le 10 Septembre 2019, à l'occasion d'une réunion de présentation du dossier en Mairie, en présence de l'urbaniste Gérard BUNELLE et de la responsable Maryline LE GALL.

Il s'agit de voir les deux emplacements à densifier, respectivement situés :

1 - au 27, avenue Joffre, s'agissant de l'ancienne ferme DUWER, dont le site doit accueillir 29 logements, en limite de CHAUMONTEL, par le biais d'une ancienne OAP modifiée (en concertation avec les architectes du Parc Naturel Régional). De sorte à promouvoir des maisons en bois, biosourcées est-il prétendu.

2 - sur la hauteur du chemin du Vauvouard, en aval de la Résidence du Pont de Senlis.

Il s'agit d'une propriété de 1,3 Ha supportant une construction à usage d'habitation en l'état d'abandon manifeste et se trouvant totalement envahie par la végétation. Au point qu'une topographie détaillée serait recommandée pour identifier les principaux arbres à conserver - de sorte à leur donner vie - en les faisant participer au projet.

Car il s'agit ici de créer : 13 lots à bâtir, sous la forme d'une OAP originale - car prévoyant le platelage des constructions dans la pente - de sorte à ne pas entraver la vue depuis le coteau.

## 8 – Composition du dossier d'enquête :

Le dossier mis à la disposition du public - en particulier, par voie électronique, sur le site de la Mairie - est complet et comporte :

- 1 - Rapport de présentation (sur 39 pages !)
- 2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (les 2 OAP)
- 3 - Règlement écrit
- 4 - Plan de zonage du centre ville au 1/2000ème

## 9 – Présentation du dossier :

Les plans sont lisibles (avec les noms de rues), faisant apparaître les modifications de zonage à l'encre rouge.

Il en est de même pour le Règlement - portant notamment rectification de tous les articles 12 - par application des normes de stationnement du plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF du 19 Juin 2017) applicable aux zones urbaines.

De plus : il intègre les recommandations architecturales du Parc Naturel Régional.

## 10 – Environnement administratif :

Applicable au PLU approuvé le 21 Décembre 2011 ; dont c'est la 3ème modification.

On relèvera dans l'ordre hiérarchique :

- La Charte du Parc Naturel Oise - Pays de France (2019-2034) non encore signé de l'Etat, mais approuvé en Conseil Municipal (du 3 Juillet 2019).

- Le SDRIF approuvé le 27 Décembre 2013 ; lequel dispose, qu'en l'absence de SCOT, les PLU sont, s'il y a lieu, rendus compatibles avec le SDRIF, ou le prennent en compte, dans un délai de trois ans.

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Octobre 2013, traduisant l'absence de continuités écologiques (trames vertes et bleues) à l'origine d'une dispense de l'évaluation environnementale.

- L'absence de schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

- Le plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé : le 19 Juin 2014.

- Le Décret de Simplification du 28 Décembre 2015, traduisant les objectifs de densité et de qualité des formes urbaines dans les Règlements de PLU (non applicable, réglementairement, au PLU antérieur, daté 2011).

## II

### DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 1 - Permanences :

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans la salle du conseil de la Mairie de LUZARCHES, lors des trois permanences dévolues à l'enquête et aux heures prescrites par l'Arrêté Municipal.

#### 2 – Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sereinement, dans un climat de confiance avec les habitants.

#### 3 – Recueil du registre d'observations :

Le registre, complété des avis reçus par voie électronique avant le : Samedi 9 Novembre à midi, était clôturé par le commissaire-enquêteur puis emporté à domicile avec le dossier.

#### 4 – Relation comptable des observations :

Toutes les observations - orales comme écrites - ont fait l'objet d'un procès-verbal, remis pour avis à Monsieur le Maire de LUZARCHES le Mardi 19 Novembre à 14 heures.

Auquel j'ai demandé de me faire parvenir un mémoire en réponse dans la quinzaine suivante, soit avant le 2 Décembre. Daté du 27 Novembre 2019 ; il se trouve reproduit à la suite.



### III

## ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, les prescriptions de l'arrêté municipal ont été respectées, les trois permanences se sont déroulées dans un climat propice aux échanges.

Le commissaire-enquêteur a clôturé le registre, puis il a dressé un **PV de synthèse** des observations du public qu'il a présenté au Maire dans les 8 jours suivant la clôture. En retour le Maire a rédigé un mémoire en réponse dans la quinzaine suivante.

#### 1 – Récapitulatif comptable des observations :

Nature du registre	Nombre d'observations
Registre "papier"	2
Courriels	2
Courrier postal	0
Observations verbales	5
Total	9 (dont 4 écrites)

En l'absence de registre dématérialisé ; une copie papier de chaque courriel était insérée - au fur et à mesure - au registre d'enquête, par les services de la Mairie.

Il semblerait ne pas y avoir de contribution reçue en nom collectif ; hormis par l'Association des usagers du vélo.

Chaque observation a fait l'objet d'une question au Maire, en respectant l'ordre chronologique, y compris les observations verbales portant à neuf le total des contributions provenant du public.

Après avoir analysé leur contenu ; le commissaire a identifié les thèmes suivants, illustrant les préoccupations du public.

## 2 – Analyse thématique :

Sur le total des observations reçues auprès du public :

### - QUATRE déplorent :

L'insertion dans l'environnement, le boisement à respecter et la forte densité de l'éco-quartier.

#### Commentaire du commissaire-enquêteur :

*Il ne fait aucun doute que :*

*1/ en Ude1 : Le zonage primitif du secteur DUWER en Ude (zone urbaine à vocation d'éco-quartier) autorise (l'une des rares possibilités offerte par le PLU) d'apporter aux constructions nouvelles la densité imposée par la loi. (soit : 15% - au titre du SDRIF - tenant à la proximité de la gare SNCF. Encore faudrait-il que cela soit expliqué à la population, qui n'en peut ...).*

*2/ en Ude2 : Avec un zonage précédent en Udb (zone pavillonnaire peu dense), l'augmentation de la densité de l'habitat allant de : un pavillon jusqu'à treize constructions venant en remplacement peut heurter les esprits. D'autant plus l'élargissement du chemin du Vauvouard (à l'origine d'un Emplacement Réservé) a été abandonné l'an dernier à la faveur de la modification n°2 du PLU le : 27 Septembre 2018 !*

*Dès lors : Il y aurait mauvaise logique à greffer une voie de plus de 100 mètres, en impasse, faisant 8 mètres, à partir d'un chemin de 3 mètres de largeur que l'on aurait renoncé à élargir ...*

*De plus : le traitement des eaux de pluie n'est PAS sérieusement envisagé. Et il serait regrettable que les élus engagent leur responsabilité sur un projet aussi mal défendu ; surtout après lui avoir coupé les ailes en le privant d'un accès suffisant !*

### - DEUX s'inquiètent :

Des évacuations du Vauvouard, dont notamment :

Le ruissellement à provenir du lotissement des 13 parcelles, dans un bassin versant saturé à maintes reprises ?

*La responsabilité des élus est mise en avant devant un risque d'inondation prétendu inexistant, dans le secteur bâti concerné. Or le risque n'est pas le même pour trois maisons que pour seize ! Il n'est que de voir la profondeur du bassin de retenue de l'allée du Pont de Senlis, pour prendre la mesure d'une protection ayant fonctionné.*

Comment est prévu l'assainissement ?

*Il n'est pas répondu sur le lieu de raccordement des eaux vers le réseau collectif (de la rue Vivien ?) en admettant qu'il soit de taille suffisante ?? Ce qui supposerait l'enfouissement des canalisations sous le chemin du Vauvouard ; précédant une réfection de chaussée, qui aggraverait le phénomène de ruissellement évoqué.*



### - DEUX regrettent :

Un changement de zonage :

- inconséquent quand il s'agit du passage d'une zone d'activité (1AUa) à une zone mixte (Udm) mêlant l'habitat à des locaux industriels inachevés, qui ne règnent pas avec le décor environnant.
- inadapté au sujet d'un éco-quartier dense (Ude1, sous forme d'habitat groupé) inséré dans un tissu pavillonnaire résidentiel (Ud) ; qu'il eût mieux valu localiser en zone centrale (Uda, par exemple).

*On ne trouve aucune réflexion des urbanistes pour situer, en un lieu adapté, choisi dans la Commune, l'espace qui permettrait d'accueillir la densification. Laissant croire que c'est l'écologie qui justifie l'entassement !*

### - UNE formulée par les usagers du vélo :

Réclame de meilleures possibilités d'accueil des vélos que celles qui sont prévues dans les textes ; avec l'aménagement de locaux d'une taille minimum de 10 m<sup>2</sup> en toute zone. Et surtout : la mise en place d'emplacements sécurisés à proximité de la gare !

*Ne serait-ce que pour mieux poursuivre le voyage au bout des rails ?*

## 3 – Consultation des Personnes Publiques Associées :

La Mairie de LUZARCHES a transmis pour avis –par notification du : 23 Septembre 2019 - la modification N°3 du PLU aux Services de l'Etat et Collectivités intéressées.

Dont les réponses se sont trouvées intégrées, au fur et à mesure, à la suite du dossier de PLU, sans que le calendrier contraint - imparté par la Mairie - ne permette la rédaction d'un mémoire en réponse des observations des PPA par le bureau des conseils en urbanisme.

Sur les 13 destinataires, seuls quatre ont répondu.

On retiendra : suivant l'ordre chronologique des courriers reçus :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie :

Avis favorable au projet.

- Conseil Départemental du Val d'Oise :

Recommande : la réalisation d'une étude de circulation, sur l'avenue Joffre précédant l'OAP. DUWER.

Avec : l'électrification du portail d'entrée et un recul suffisant - pour deux voitures - afin de ne pas entraver la circulation sur la RD. n°16E1.

- La Direction Départementale des Territoires :

La lettre d'observation des Services de l'Etat examine le projet :

1 - sous l'angle des lois d'urbanisme ; elle dénonce ; l'absence de dispositions relatives à la densification des zones urbaines, comme des moyens pour combattre l'artificialisation des sols. Et ne manque pas de relever la caducité prochaine de la zone 2AU, à l'Est du territoire.

2 - en application du SDRIF (approuvé le 27 Décembre 2013). Elle observe que le PLU, approuvé en 2011, ne respecte pas "l'objectif de 15% d'augmentation de la densité des espaces d'habitat" qui est requise ; correspondant à : "307 logements supplémentaires en densification" qu'il eut fallu construire avant le : 27 Décembre 2016 !

Enfin elle observe que la zone UDe2, du Vauvouard, qui n'a pas été construite dans le même délai de trois ans, **doit donc être classée en zone Ngd conformément à l'identité paysagère et naturelle de ce secteur.**

Elle s'appuie - pour la partie du territoire située au Sud de la voie ferrée - sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) datée Octobre 2012 ; où elle apparaît sous un aplat vert clair légendé : "Espaces verts et espaces de loisirs".

La DDT conclue que la modification n°3 relève plutôt d'une **révision** du PLU et délivre un **avis défavorable** à l'urbanisation de la zone Ude2 incriminée.

*Il s'agit d'un AVIS non partagé par l'urbaniste de la Mairie, qui soutient qu'il s'agit d'une erreur au plan du SDRIF. Cette interprétation devra impérativement se vérifier en Préfecture.*

- Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) :

Par courrier du : 7 Novembre 2019 ; globalement favorable à la modification du PLU ; il souhaite néanmoins apporter quelques évolutions mineures au projet - sur cinq pages, en tableaux - devant assurer une parfaite compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France.

*Il s'agit de points de détail, auxquels il n'a pas été répondu dans la présente modification.*

### 3 – Avis des collectivités :

A ce jour, aucune délibération ne parvenait en Mairie.

Fait à Pontoise, le 17 Décembre 2019



Gérard ALLAIRE  
Commissaire-Enquêteur

# **PROCÈS - VERBAL**

-----

## **Synthèse des observations recueillies**

contenant  
**Mémoire en réponse**

-----

**Enquête Publique relative à la modification N°3 du PLU**

**du : 7 OCTOBRE au 9 NOVEMBRE 2019**

**de Gérard ALLAIRE  
Commissaire-Enquêteur**



29 NOV. 2019

Le Maire,

Luzarches, le 27 novembre 2019

Monsieur Gérard ALLAIRE  
2 bis rue de la justice  
95300 PONTOISE

**Réponses au procès-verbal du 19 novembre 2019**  
**Enquête publique Modification du PLU n°3**

Monsieur,

Vous trouverez les éléments de réponses (en vert) faisant suite à votre procès-verbal du 19 novembre dernier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Damien DELRUE

I

**REPONSES au PV**

Enquête Publique ouverte en Mairie de LUZARCHES  
(du : 7 Octobre au 9 Novembre 2019)

**LE LUNDI 7 OCTOBRE 2019 :**

- 1 - **de Monsieur Thomas OBERTI :**  
32, allée du Pont de Senlis (secteur Udb)

La personne s'inquiète du niveau fini des constructions en partie haute (H8 - H9) du secteur Ude2 ; car elle redoute de perdre l'horizon dégagé - au Nord - dont bénéficie sa propriété ?

La hauteur est limitée à 10 m en UDe2. La maison du requérant est située en point haut par rapport au secteur UDe2. Bien sûr les futures constructions seront visibles mais pas au point de boucher la vue. En effet la topographie fait que les maisons existantes seront en surplomb.

- 2 - **de Monsieur Jacques LE TIEC :**  
10, résidence de l'Île de France (zone Ub)

Il s'agit d'un spécialiste qui souhaite connaître comment seront traitées les eaux pluviales du secteur Ude2 (et plus spécialement : les eaux usées) des 13 logements prévus en l'absence de réseau d'assainissement dans le chemin du Vauvouard.

Prétendre que les eaux pluviales de la voirie ... seront "Traitées en entrée du site" ... paraît un peu sommaire ; surtout avec une noue aménagée dans la pente ?

Les eaux usées seront raccordées au réseau collectif comme l'impose le règlement écrit de la zone. En ce qui concerne les eaux pluviales, elles seront tamponnées par les noues et stockées ou infiltrées en point bas du terrain d'assiette de l'opération. Le principe d'un réservoir sous chaussée avait été évoqué par le lotisseur ; cette hypothèse et d'autres pourrait être ajoutée dans les OAP.

**LE JEUDI 17 OCTOBRE 2019 :**

- 3 - **de Monsieur Philippe ROCHER :**  
26, route de Seugy (secteur Ud)

La personne vient se renseigner sur l'état de la construction d'un hangar - implanté en secteur Udm (parcelles 829-830) - paraissant en l'état d'abandon manifeste ; semble-t-il en l'absence d'autorisation de construire ?

Elle voudrait connaître la date d'échéance du projet ? (permis de construire non affiché). Et donne son plein accord pour le reste.

Concernant le hangar, le requérant pourra utilement s'adresser au service urbanisme qui s'efforcera de le renseigner

- 4 - de Monsieur Simon SCHEMBRI :  
9, avenue Fosse Chapon (secteur Ud)

Il s'agit d'une personne venue se faire présenter les deux principales nouveautés de la modification envisagée.

RAS

- 5 - de Madame Cathy LE CLAINCHE :  
18, avenue Fosse Chapon

Intéressée par l'opération du Vauvouard, notamment les Lots du haut ; la personne souhaite connaître :

- la date de réalisation des 13 logements ?
- l'indication du promoteur ?

Aucune date de commercialisation n'a été à ce jour communiquée par FLINT IMMOBILIER qui est le lotisseur.

- 6 - de Monsieur Jacques LE TIEC (rencontré le 7 Octobre)

La personne vient communiquer sur le dossier d'information communal des risques majeurs (DICRIM) ; elle tient à préciser l'état de catastrophe naturelle - au titre d'inondations et coulées de boue - décrété les :

- 3 Novembre 1987
- 21 Août 1992 (Résidence Ile de France)
- 25 Octobre 2000

dont la fréquence appelle toutes les précautions utiles à l'occasion de constructions nouvelles : du fait d'un site qui concentre le ruissellement.

Est-il besoin de le rappeler ?

Le DICRIM n'est pas l'objet de l'enquête. Les secteurs concernés par des projets de constructions sont des secteurs bâtis dans lesquels aucun risque n'a été constaté. La constructibilité des terrains relève de la responsabilité du maire et de son conseil municipal.

#### LE SAMEDI 9 NOVEMBRE 2019 :

- 7 - de Monsieur Rabah AMARI :  
20, lotissement des Gastines (secteur Ud)

a/ « J'emprunte tous les jours le chemin du Vauvouard... qui doit être réhabilité car il ne supportera pas la circulation supplémentaire » ? (de la zone Ude2).

b/ « Je suis absolument contre le déboisement de la forêt » ??

c/ « Comment est prévu l'assainissement des 13 logements, sachant que nous avons déjà des problèmes d'évacuation » ??

Il est prévu de mettre en sens unique le chemin du Vauvouard. Aucun boisement protégé (EBC) n'est concerné. De nombreux rejets ont colonisé la parcelle à l'abandon ; néanmoins les sujets les plus intéressants pourront être conservés et une disposition dans ce sens ajoutée dans les OAP sans que cela puisse remettre en cause la constructibilité des lots et leur nombre. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour les eaux usées

- 8 - de Monsieur Stéphane LOISEAU :  
84, rue Saint Damien (secteur Ua)

Il souhaite connaître le zonage affecté à sa propriété ? (sans changement)  
Et s'il reste toujours soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France ?  
Sans objet

- 9 - de Monsieur Gérard MELLIN :  
4, rue de Condé (secteur Ud)

Il s'agit d'un riverain, situé à l'Ouest, de l'ilot DUWER (Ude1) qui déplore l'arrivée de 29 logements sur une parcelle de 8627 m<sup>2</sup>, parvenant à des terrains de moins de 300m<sup>2</sup> de surface. Avec une densité bien moindre que les parcelles qui l'entourent et de sérieux problèmes de voisinage en perspective.

Question du commissaire-enquêteur : Serait-il envisageable de réduire de moitié la construction sur cette zone excentrée, en sortie de ville, pour régner avec les abords et parvenir à une meilleure insertion de l'ensemble ?

Par ailleurs : les bardages bois ne sont en rien esthétiques et guère à l'épreuve du temps ?

L'opération a été réfléchié avec de nombreux partenaires. La densification est préconisée par les dernières lois d'urbanisme (SRU, Grenelle2, ALUR.). Des principes d'aménagement novateurs caractérisent cette opération (principe d'un éco-quartier, espaces partagés, etc.). La tenue du bois dans le temps dépend de l'essence utilisée, de son traitement initial mais aussi de l'aspect attendu.

## II

### OBSERVATIONS REÇUES SUR BOITE ELECTRONIQUES



- Mail n°1 - de Monsieur Fabien HÉRON : le 7 Octobre

La personne s'inquiète de la distance des constructions de la zone Ude1 (DUWER) par rapport aux limites séparatives ?

Il souhaite :

- 1 - voir l'esquisse d'un projet, au lieu de plages de constructions.
- 2 - connaître : la hauteur maximale du bâti ?

Seuls les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative. Le recul des habitations est au minimum de 5 m si l'on se réfère à l'échelle métrique du plan indiquant les polygones d'implantation (cf. OAP). Ce n'est pas l'objet du PLU d'indiquer une esquisse susceptible encore d'évoluer. Seuls les principes d'aménagement des OAP font foi. La hauteur est limitée à R+1+C soit 10 m au faitage.

- Mail n°2 - de l'Association des usagers du vélo (AU5V)  
30, avenue Eugène Gazeau 60300 SENLIS

Il s'agit d'une contribution très détaillée, susceptible d'être incorporée à la rédaction de tous les articles 12 du PLU ? (réglementant le stationnement)

*Question du commissaire-enquêteur : S'agirait-il d'être plus complet que les objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France ( PDUI de 2014) dont les normes minimales sont parfaitement incorporées au PLU ?*

Je pense que les prescriptions du PDUI sont déjà suffisamment précises sans qu'il soit besoin d'en rajouter.

### III

#### AUTRES QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

L'avis des Services Préfectoraux du 4 Novembre 2019, révèle que l'ensemble des terrains situés au Sud de la voie ferrée - dont la zone Ude2 (VAUVOUARD) en particulier - est figuré, sous un aplat vert clair à la carte de destination générale des territoires du SDRIF (CDGT datée Octobre 2012).

Traduisant concrètement qu'il s'agit ; "d'espaces verts et d'espaces de loisirs" à : **PRESERVER** et **VALORISER** et non à urbaniser ; sauf dans le cas de **REVISION** du PLU, ce qui n'est pas le cas de la présente enquête.

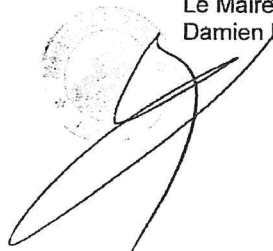
Encore faudrait-il que la partie boisée de cette propriété soit préservée ?

- a / Est-il envisageable de surseoir à l'opération programmés Ude2 ?**  
**b / Quelle serait la volonté des élus à ce sujet ?**

Comme le rappelle l'article L. 131-7 du Code de l'urbanisme, le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec le SDRIF. En d'autres termes, le PLU ne doit pas faire obstacle aux principes de reconnaissance des espaces verts (les EBC et zones N) et les espaces de loisirs (le golf) inscrits dans le SDRIF. En l'espèce, la zone UDe2 est une zone urbaine bâtie qui n'a jamais été boisée ou affectée à du loisir. Il faut imputer cette erreur manifeste d'appréciation à la difficulté de convertir les informations du SDRIF à (échelle du 1/140.000 ème) à celle du PLU (1/2.000ème). En conséquence, on peut affirmer que la modification du PLU ne méconnaît pas le SDRIF et qu'elle est donc compatible avec lui. En l'état, un courrier sera transmis au sous-préfet pour lui expliquer la position de la municipalité.

à Luzarches le 27 Novembre 2019

Le Maire,  
Damien DELRUE



**B**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES**  
**du Commissaire-Enquêteur**

## 1 – Objet de l'enquête :

Il s'agit de la modification N°3 du PLU, sur décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Laquelle porte notamment sur :

- le passage de deux secteurs désaffectés (originellement classé en zone pavillonnaire peu dense : Ud) - appelés à soutenir la densification urbaine légalement requise sur le territoire - au profit d'opérations de construction programmées (OAP) parvenant à la réalisation de deux "éco-quartier".
- l'abandon de plusieurs zones à urbaniser (AU) quasi-remplies (et venant à caducité, au bout des 9 ans de l'approbation du PLU ; c'est-à-dire : le 21 Décembre 2020) au profit d'un zonage adapté, correspondant à leur état c'est à dire : à vocation mixte soit : Udm soit : pavillonnaire : Udh.
- l'intégration au règlement (art.12) de dispositions régissant le stationnement, notamment des vélos d'après le : plan de déplacements urbains d'Ile de France.
- enfin celles visant à augmenter de 15% la densité de l'habitat, par application stricte du Schéma Directeur de la Région Ile de France.

## 2 – Définition et contenu :

J'ai vérifié que le dossier des pièces était complet, que l'Avis de l'Autorité Environnementale ne s'imposait pas et l'absence de continuité écologique ou de protection type NATURA 2000 sur la partie du territoire concernée.

Le zonage précédent, en secteur urbain peu dense (Udb) se voit évoluer vers la sectorisation : Ude2, habile à soutenir une nouvelle opération programmée visant à créer 13 Lots à bâtir, avec d'intéressantes préconisations de typologie et d'étagement des constructions, dans la pente du Vauvouard.

Tandis que la densité urbaine de l'ilot DUWER (Ude1) se trouverait augmentée ; jusqu'à accueillir 29 logements, groupés en éco-quartier.

### 3 – Compatibilité :

La compatibilité avec les documents d'urbanisme d'ordre supérieur s'avère distanciée. En raison, notamment :

- de l'absence de schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- d'une Directive du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France non signée de l'Etat, avec l'entrée de cinq nouvelles communes.

De ce fait : le seul document hiérarchique qui s'impose est le schéma directeur de l'Ile de France (SDRIF) approuvé par Décret le 27.8.13. Dont l'objectif premier réside, dans **l'augmentation minimale de 15% de la densité humaine des quartiers à densifier à proximité des gares**, pour répondre au besoin actuel de logement des ménages et anticiper leur demande future, comme **une urgence absolue**, sociale et économique (d'après les orientations réglementaires du SDRIF, à l'horizon 2030).

Il s'agit, non de construire la ville sur la ville, mais encore de : "renforcer les centralités".

A cet égard : les deux OAP se trouvent respectivement distantes de 500m et 700 mètres de la gare.

Parvenant, par la construction (de 42 nouveaux logements) sur 2,2Ha parmi les 160Ha de zones urbanisées, au chiffre, arrondi de : 1,4% d'augmentation de l'espace dédié à l'habitat sur la Commune. Si l'on excepte les 67 logements affichés à proximité de la Gare.

### Réflexion sur le PLU :

La question qui se pose tient dans le cadre inadapté d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, inchangé, qui fixe la politique de la ville, depuis l'origine soit, depuis : 2011 !

Il s'agit d'un document daté, qui paraît dépassé en regard de l'évolution des nouvelles lois d'urbanisme ; comme le rappelle très justement le Directeur départemental des territoires ( dans l'AVIS des Services de l'Etat daté : 4 Novembre 2019).

En effet, j'observe que le PADD n'intègre PAS les objectifs de densité et de qualité des formes urbaines du Décret du 28.12.2015. Traduisant, concrètement, que tous les articles relatifs au volume constructible d'une parcelle soient regroupés dans un seul et même paragraphe intitulé :

"volumétrie et implantation de la construction"

par remplacement des anciens articles : 6, 7, 8, 9 et 10 du PLU, de sorte à rendre plus lisibles l'ensemble des possibilités de construction d'une parcelle et d'identifier son impact global. Au lieu de se trouver avec 16 articles au Règlement ...

D'autre part AUCUNE disposition pour maintenir une « part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageable » afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Il s'agit du coefficient de "pleine terre" ou biotope par surface visant à lutter contre l'artificialisation des sols, de l'art.451-22.

Dans un contexte rendu sensible par le risque d'inondations.

Autrement dit : de dispositions légales qui ne devraient plus rester longtemps ignorées. Devant soutenir une refonte complète du Règlement et parvenir à la modernisation du contenu du PLU, à la faveur d'une prochaine **révision**.

Il est vrai que toutes ces dispositions n'étaient pas légalement obligées, dans le cadre d'une 3ème modification du PLU. On retiendra simplement qu'elles deviennent plus que souhaitables - si non désirées - aujourd'hui.

## sur la carte du SDRIF

Le malentendu réside dans le fait que la Carte des Territoires (CDGT) du Schéma Directeur d'Ile de France intègre en " Espaces verts et de loisirs " - sous un aplat vert clair - (à la carte d'Octobre 2012) l'ensemble des terrains situés au Sud de la voie ferrée, en ce compris le secteur urbain Udb du POS de 2011 (objet de la modification en Ude2).

Il est prétendu par la DDT que le PLU - antérieur au SDRIF - aurait dû être "rendu compatible", ou bien "prendre en compte ce dernier", dans le délai légal de trois ans expiré depuis Août 2016.

Ce qui s'entend bien, compte tenu d'un rang hiérarchiquement supérieur. Mais que l'urbaniste de la Mairie conteste au motif d'une mise en compatibilité, plutôt que de conformité stricte.

Il va jusqu'à évoquer « l'erreur manifeste d'appréciation » à la lecture de la carte des Territoires. Quand celle-ci, reproduite par les Services de l'Etat, est lisible et qu'il ne fait aucun doute sur la délimitation des secteurs pour le lecteur attentif des cartes qu'est le signataire des présentes.

Il était suggéré, à l'occasion de la dernière permanence, que Monsieur DELRUE prenne l'attache des Services Préfectoraux de sorte à : clarifier la situation, éclairer les conclusions de l'enquêteur et sauver ce qui pouvait l'être ; s'il eût fallu surseoir à l'opération du Vauvouard (pour rappel soumise à l'avis défavorable des Services et située en zone urbaine du PLU bien AVANT que survienne la sectorisation du Schéma Directeur en espaces verts et de loisirs).

Cette inquiétude transparait dans le PV. des observations remis au Maire, sous la forme d'une Question du commissaire-enquêteur, qui sera débattue, lors d'une réunion tenue en Mairie le : 19 Novembre en présence de l'urbaniste Gérard BUNELLE et la responsable Marylène LE GALL.

Sans lui apporter aucune explication meilleure que l'erreur du SDRIF. Faisant qu'il s'est senti obligé d'aller à la recherche d'un avis plus documenté auprès

des Services de la Préfecture , sans opposition du Maire présent à cet instant.

#### 4 – Concertation préalable :

On relèvera, à la faveur de la modification N°3 du PLU ; que l'ouverture à l'urbanisation de secteurs urbains sous forme d'opérations d'aménagement programmé (OAP) n'est aucunement soumise à la concertation avec le public.

#### 5– Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée pendant 34 jours consécutifs ; avec la tenue de 3 permanences en Mairie de LUZARCHES, dans la salle du Conseil située au 1er étage (desservi par ascenseur) permettant de recevoir dignement le public.

Le registre des observations ainsi qu'un dossier technique ont été mis à la disposition des habitants, au service d'accueil de l'Hôtel de ville, pendant toute la durée de l'enquête.

La publicité dans la presse locale ainsi que l'affichage sur les lieux de l'Avis d'enquête sont intervenus dans les délais (voir clichés photo).

Aucun incident n'est à déplorer pendant la durée de l'enquête ; qui s'est déroulée dans un climat de large confiance ; tout le monde paraissant connaître le sujet.

#### 6 – Participation du Public :

Au total : QUATRE personnes ont consigné des observations au sujet des constructions nouvelles, dans les secteurs d'OAP.

D'autres sont venues se renseigner de l'évolution du traitement des eaux dans la Commune, notamment des remèdes apportés au ruissellement, ou autrement : d'un zonage inchangé dans leur secteur.



## 7 – Conclusion du commissaire-enquêteur :

Ce n'était pas une grande nouveauté pour les habitants que d'apprendre la construction de la ferme DUWER, à la suite de la cessation de l'activité agricole.

Comme de voir porter un remède à l'abandon du pavillon du Vauvouard, à l'autre extrémité de la Commune ; pour laisser la place à du développement résidentiel sous la forme d'opérations d'Aménagement Programmé (OAP).

Si rien ne s'oppose à la première opération en zone Ude1 ; on se trouve devant une sérieuse difficulté d'interprétation quant à la seconde (Ude2).

Ayant nécessité qu'un délai suffisant soit sollicité auprès du Juge Administratif pour parfaire l'information de chacun, à la faveur d'une rencontre avec les Services de l'Etat (DTT), en Préfecture.

### Diligences accomplies :

Par lettre du : 5 Décembre 2019 Monsieur le Maire de LUZARCHES acquiesçait à ma demande de prorogation du délai de rapport, maladroitement formulée auprès du Greffe.

Il en informait aussitôt le Tribunal. Ce qui eut pour effet de repousser de dix jours la date des présentes conclusions ; qui devaient, en principe, s'achever le: 9 Décembre 2019 (Annexe 8). Me permettant d'obtenir un rendez-vous d'interprétation en Préfecture pour le Jeudi 12 Décembre, en pleine période de grèves des transports et conclure comme suit sur la modification n°3 du PLU (avant le 19 Décembre 2019 délai de rigueur).

Au terme d'une réunion placée sous l'autorité de la Responsable du Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable - Madame Françoise SUTRA de la DDT en Préfecture ; il s'est avéré qu'il y avait **contradiction** entre :

1 - D'une part : la Carte de Destination des Territoires du SDRIF de 2013 avec le plan de l'ancien Schéma Directeur de 1994 ; en ce que le dernier comportait (déjà) une faible bande urbaine, au Sud de la voie ferrée, à l'identique du PLU de 2011.

Il s'en déduit que " les espaces verts et de loisirs ", nés de la révision du SDRIF, seraient la conséquence d'un " glissement " inapproprié de l'espace golfique, bien au-delà de la ligne de crête du coteau existant (celui qui se trouve au Nord du trou n°5, dans un vallon qui n'aspecte jamais le chemin du Vauvouard, pour ceux qui connaissent les lieux). Révision ayant sectorisé, à tort, la zone Ude2 en " espaces verts et espaces de loisirs " alors qu'elle ne dépend pas du golf ; sans opposition de la Mairie, ni des Services jusqu'à ce jour.

2 - D'autre part : la Charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France 2019-2034, document supérieur au SDRIF, adoptée en Conseil Municipal de LUZARCHES le : 3 Juillet 2019, venant en opposition avec le but de l'OAP.

Quand bien même la Charte ne serait pas encore signée de l'Etat ; elle renferme des dispositions - s'appliquant aux **grandes propriétés** de plus de 1Ha - qui trouvent à s'imposer pour ce qui concerne, notamment, le secteur Ude2. Dont une disposition (14.4), s'appliquant aux grandes propriétés de plus de 1Ha vient préciser :

*« dans le respect de l'environnement du bâti, du patrimoine paysager et des murs de clôture, elles peuvent accueillir quelques constructions participant à une stratégie de densification des tissus bâtis pour limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles».*

Il s'agit d'une volonté des élus, qui trouve ici sa raison dans l'abandon de l'élargissement du chemin du Vauvouard, desservant les trois grandes propriétés du secteur, à la faveur de la Modification n°2 du PLU (venant consacrer la disparition de l'Espace Réservé, à cet effet, depuis le : 27 Septembre 2018).

## Conclusion

Tout ceci cadre mal avec le projet d'un lotissement de 13 parcelles, avec une pénétrante particulièrement inadaptée ; attaquant la pente du coteau perpendiculairement aux courbes de niveau - s'il y en avait - sur le plan topographique - du 20 Mars 2017 - demandé à l'origine. Dont l'examen attentif révèle, pour ce qui est lisible sur la reproduction fournie :

- un dénivelé de 23m40 entre le haut et le bas du terrain ; entre les altitudes 102.80 NGF et 79.40 prise sur la route ;

- traduisant, sur une profondeur de 144 mètres, une pente maximum égale à :

+16,25%.

Laquelle serait à l'origine de graves déconvenues ; surtout si l'on se tenait au plan de composition de l'OAP. Avec une route en impasse de 120 mètres de longueur, bordée par une succession de noues, creusées dans le sens de la pente (!) appelées à drainer un véritable torrent, à la première pluie. Et pas de bassin de rétention , dans le bas, pour les contenir et qu'elles filent en droite ligne, dans le chemin, venant s'ajouter à son propre ruissellement pour dévaler vers le Chemin de Saint - Cosme ; à travers le lotissement d'en bas qui n'en peut ...

On imagine mal ce qu'il adviendrait par temps de neige et verglas ...

Avec l'inaccessibilité prévisible aux véhicules de sécurité, ainsi qu'aux éboueurs ...

Sans oublier : le risque de chute sur la voie ferrée, située en contrebas.

---

La géographie de la Commune, lovée en fond de vallée interdit ce genre de pratique, quand il s'agit d'aggraver sciemment le risque d'inondations.

On ne saurait bâtir sur les hauteurs sans s'entourer d'un maximum de précaution pour les autres : c'est à dire pour ceux qui habitent plus bas.

Si c'est le mérite du Maire d'engager sa responsabilité sur le projet du Vauvouard ; ce n'est pas lui qui viendra éponger ...

En effet l'actualité vient rappeler, tous les jours, qu'on ne peut lutter contre le risque d'inondations. Quand il suffirait de le prévenir, par l'évitement de la densification en des lieux inappropriés.

C'est la raison pour laquelle

j'exprime un avis favorable

à la 3ème modification du PLU ;

sous la RESERVE expresse :

que soit abandonné l'idée de poursuivre l'opération d'Aménagement Programmé (OAP) du Chemin du Vauvouard.

Parce que le morcellement envisagé, dans la pente du terrain, présente un défaut de conception, avec du danger pour autrui.

Et qu'il s'agit d'une grande propriété, sur 1,3 Ha, vouée à recevoir quelques constructions seulement (et non 13 Terrains à bâtir !) correspondant à une situation de fait, sanctuarisée par la Charte du PNR, adoptée au Conseil Municipal.

Fait à Pontoise, le 17 Décembre 2019



Gérard ALLAIRE

Commissaire-Enquêteur