

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U22

Rendu exécutoire
le

**RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Date d'origine :
Septembre 2024

11b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 12 décembre 2023

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 26 septembre 2024

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01

ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

29 observations ont été effectuées pendant l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur les a regroupées en 9 thématiques. Il apporte une réponse aux observations émises, intégrant les réponses proposées par la commune dans le procès-verbal d'enquête publique. Pour obtenir une lecture détaillée des observations déposées par les administrés, des réponses faites par la commune, et de l'avis du commissaire-enquêteur, il convient de se reporter aux pages 31 à 40 du dossier d'enquête publique.

Avis favorable du commissaire-enquêteur.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
<p>1) <u>L'évolution démographique, la densification, le logement</u> : Observation déposée par une association s'interrogeant sur l'objectif de 350 logements supplémentaires défini au PADD, s'inquiétant des conséquences sur l'offre en services et commerces de proximité, sur la circulation et le stationnement.</p> <p><i>Avis du commissaire signalant que le document ne fait pas apparaître clairement les nombres minima d'habitants et de logements à atteindre pour répondre aux objectifs de densité humaine et densité d'habitat imposés par le SDRIF, sans pour autant que cela ne justifie une réserve ou une recommandation dans son avis final sur le PLU révisé.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</p> <p>Il est rappelé que ni la Région, ni l'État, consultés sur le projet de PLU révisé arrêté n'a remis en cause l'objectif chiffré retenu au PLU révisé de Luzarches, considérant donc qu'il est compatible avec le SDRIF. Cet objectif repose sur un rythme de production de logements (environ 1% par an) sur la période 2020 – 2035 moindre que celui observé entre 2013 et 2020 (proche de 2% par an). Cet objectif fait référence à ce qui est affiché dans la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France.</p>
<p>2) <u>Observations sur le stationnement</u> : Plusieurs observations interrogeant sur la création de stationnement sur une zone verte ou sur la zone Uaj, sur l'insuffisance de l'offre en stationnement par rapport aux possibilités de construction offertes (résidence seniors, secteur soumis aux OAP n°1), sur la localisation des places de stationnement à réaliser en cas de constructions nouvelles, etc.</p> <p><i>Avis du commissaire proposant de compléter la rédaction de la règle sur le stationnement en précisant que les places doivent être réalisées sur l'unité foncière construite et de revoir la notion de places « facilement accessibles ».</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. La rédaction de la règle sur le stationnement (paragraphe 5 de la section 2) des zones urbaines est reprise de la manière suivante : « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée ». En outre, la notion de « places de stationnement facilement accessibles » est supprimée. Est conservée la formule suivante : « les places de stationnement doivent être non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade) et présenter des dimensions satisfaisantes ».</p> <p>Il sera également précisé que les places de stationnement ne peuvent pas être aménagées dans le secteur Uaj.</p> <p>Enfin, le rapport de présentation sera corrigé en page 149 au sujet de l'emplacement réservé n°18</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
<p>3) <u>Observations sur la zone Uaj</u> :</p> <p>Demande de doubler ce zonage avec une trame de protection (au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme), demande d'extension de l'emprise (parcelle AC75), demande de revoir l'emprise (parcelles AC672 et AC113), demande de délimitation en zone Uaj (parcelle AC750).</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur validant les réponses données par la commune au procès-verbal remis.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. L'emprise du secteur Uaj est légèrement étendue sur la parcelle AC75. L'emprise de la trame verte des OAP n°4 sera ajustée à l'emprise du secteur Uaj sur les parcelles AC672 et AC113.</p>
<p>4) <u>Observations portant sur le zonage</u> :</p> <p>4.1 - Demande de classement en zone Ne de la parcelle B34 accueillant une activité d'élevage équestre.</p> <p>4.2 – Demande d'ajustement du secteur Nf (activité de fauconnerie) en ce qui concerne l'emprise et les règles de retrait et de hauteur.</p> <p>4.3 – Demande de rectification de la limite de zone Ua / Ngd sur la parcelle AB225, du classement en secteur Nhu des parcelles AB318, 320, 321 et 324.</p> <p>4.4 – Incohérence constatée entre le schéma du PADD et le règlement graphique sur des emprises agricoles (surface en herbe/terres de cultures) ; incompatibilités entre les corridors écologiques et la protection des cultures.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur étant favorable à la prise en compte des demandes 4.1 et 4.2 et validant les réponses données par la commune au procès-verbal remis aux points 4.3 et 4.4.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. La parcelle B34 est inscrite en secteur Ne. L'emprise du secteur Nf est étendue à l'unité foncière occupée par l'activité de fauconnerie, la règle de hauteur est rectifiée (9 mètres maximale) tandis que la règle de retrait est déjà adaptée. La limite de zone Ua / Ngd sur la parcelle AB225 est rectifiée. Les parcelles AB318, 320, 321 et 324 sont classées en secteur Ngd.</p> <p>Concernant le point 4.4, il est rappelé que la trame apparaissant en vert sur le schéma du PADD provient du fond de plan utilisé où les terres de culture sont sombres faisant que la couleur jaune n'est pas visible (elle se transforme en vert). Concernant les corridors écologiques, ils traduisent les dispositions de la charte du PNR avec laquelle le PLU doit être compatible.</p>
<p>5) <u>Observations sur les distances de retrait</u> :</p> <p>Demande d'harmoniser entre les zones urbaines, les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur validant la réponse donnée par la commune au procès-verbal remis.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Le retrait maximal des constructions d'habitation (hors annexes) par rapport à la voie publique est portée à 25 mètres au lieu de 20 mètres, dans la zone Ua.</p>
<p>6) <u>Observations concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u> :</p> <p>6.1 – OAP n°1 : demande pour limiter la hauteur des constructions à 9 mètres.</p> <p>6.2 – OAP n°2 : revoir la règle des hauteurs en cas de réalisation d'un hôtel.</p> <p>6.3 – OAP n°4 : demande de revoir le nombre de logements possibles, les règles de constructibilité portant sur le retrait et la hauteur.</p> <p>6-4 – OAP n°5 : demande d'ajustement de règles dans la zone Ud (sur ce secteurs soumis aux OAP) pour permettre la réalisation de l'opération validée par la commune et le PNR.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur validant les réponses données par la commune au procès-verbal remis.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Le règlement de la zone Ud est ajusté en ce qui concerne la hauteur autorisée (11 mètres) pour les hôtels.</p> <p>Le règlement de la zone Ua est ajusté en ce qui concerne la hauteur autorisée (limitée à 10 mètres) dans le secteur soumis aux OAP n°4.</p> <p>Le règlement de la zone Ud (notamment retrait, hauteur, stationnement) et quelques ajustements sont apportées aux principes d'aménagement prévus par les OAP.</p>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses apportées
<p>7) <u>Environnement</u> :</p> <p>Il est demandé de préciser le taux de pleine terre à maintenir par unité foncière et d'étendre à 8 mètres le retrait des constructions par rapport aux bords des ruisseaux.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur validant les réponses données par la commune au procès-verbal remis.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Au règlement écrit, le retrait minimal des constructions principales par rapport aux cours d'eau est porté à 8 mètres (au lieu de 6 mètres) et le retrait minimal des constructions annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol est porté à 6 mètres au lieu de 3 mètres.</p> <p>Les dispositions du règlement écrit prévoient déjà un taux de pleine terre par unité foncière construite ou aménagée.</p>
<p>8) <u>Patrimoine</u> :</p> <p>Il est demandé d'identifier en bâti d'intérêt patrimonial la longère située en entrée sud du bourg sur la parcelle AD233. Il est demandé de conserver le mur d'enceinte au droit des emplacements réservés n°1 et n°3.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur validant les réponses données par la commune au procès-verbal remis.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</p> <p>Le bâti sur la parcelle AD233 ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Au moment de la réalisation du projet, la commune respectera la position de l'Architecte des Bâtiments de France quant au principe de conservation du mur d'enceinte sur chacune des deux emprises concernées par un emplacement réservé.</p>
<p>9) <u>Constructibilité</u> :</p> <p>Demande pour rendre constructible la parcelle AC113 (rue des Gantiers), les parcelles AD4 et 5 (rue du Montoir), la parcelle Z125 (allée de la Grenouillère).</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur validant les réponses données par la commune au procès-verbal remis.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</p> <p>Les conditions d'aménagement de la parcelle AD113 sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) compte tenu des enjeux d'accès et de circulation rue des Gantiers.</p> <p>Les parcelles AD4 et AD5 ne sont pas suffisamment équipées par les réseaux publics, leur constructibilité mérite une réflexion plus globale avec les terrains avoisinants à étudier lors d'une prochaine évolution du PLU.</p> <p>La parcelle Z125 contribue pleinement à la gestion des eaux de ruissellement dans cette partie de la trame urbaine, justifiant son classement en zone naturelle (Nv) où sont possibles des aménagements favorisant l'équilibre hydraulique du secteur.</p>

Observations faites par le commissaire-enquêteur	Réponses apportées
<p><u>Règlement graphique</u> :</p> <p>La lisibilité du document graphique (pièces 4a et 4b) mérite d'être améliorée, notamment en ce qui concerne la taille et l'emplacement des étiquettes de zones sur les petites emprises délimitées.</p>	<p>L'emplacement des étiquettes est ajusté de façon à améliorer la lisibilité du plan sur les zones de petites tailles.</p>
<p><u>Carte des périmètres de protection</u> :</p> <p>Du fait de l'importance des périmètres de protection qui couvrent jusqu'à 90% du territoire communal, il serait souhaitable que le dossier PLU contienne une carte identique à celles du règlement graphique, sur laquelle sont représentés de manière claire ces périmètres.</p>	<p>Le dossier PLU approuvé est complété d'une carte à l'échelle du territoire et d'une carte à l'échelle du secteur aggloméré sur fond cadastral, sur lesquelles figurent les principaux périmètres de protection (abords des Monuments Historiques, site classé, site inscrit) donnés à titre indicatif puisque la commune n'est pas en capacité de se substituer à l'Etat qui est en charge de l'instauration de ces servitudes d'utilité publique et donc de fournir la cartographie correspondante.</p>
<p><u>Clôture de l'enquête publique</u> :</p> <p>Contestation sur le fait que le registre d'enquête publique, après sa clôture, n'était plus consultable sur le site internet de la commune.</p> <p><i>Le commissaire-enquêteur répond en confirmant qu'à partir du moment où l'enquête publique est close, il n'y a plus d'obligation à rendre accessible le registre d'enquête sur le site internet dédié.</i></p>	<p>Suivre l'avis du commissaire-enquêteur. Pas de modification à apporter au PLU sur ce point.</p>

Les réponses proposées dans les tableaux ci-dessus respectent les conclusions du commissaire-enquêteur qui émet un avis favorable au projet de PLU révisé.