

## **RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE**

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER du VAL d'OISE (EPFVO)**

**COMMUNE d'AUVERS-sur-OISE**

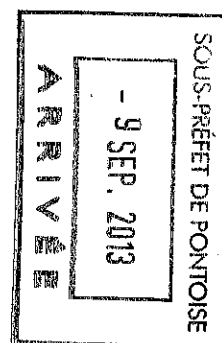
**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE à :**

- La DUP, au profit de l'EPFVO, du PROJET de CREATION de l'ECOQUARTIER des « PERRUCHETS » à AUVERS-sur-OISE
- La MISE en COMPATIBILITE du POS d'AUVERS-sur-OISE
- La CESSIBILITE des TERRAINS NECESSAIRES à l'AMENAGEMENT du PROJET

Enquête publique menée du 12/6/2013 au 12/7/2013

Arrêté Préfectoral n° 11 379 du 21/5/2013 du Préfet du Val d'Oise

Décision n° E 13. 39/95 du 22/4/2013 du Président du T.A de Cergy-Pontoise



**Destinataires :**

- Mme la Secrétaire Générale de la Sous-Préfecture de Pontoise
- Mme la Directrice Départementale des Territoires
- M. le Maire d'Auvers-sur-Oise
- M. le Président du Tribunal Administratif

## **SOMMAIRE**

	Pages
Préambule : Situation et objet de l'enquête	3
Chapitre I : Dispositions légales et administratives	4 et 5
Chapitre II : Déroulement de l'enquête	6 à 8
Chapitre III : Dossiers présentés à l'enquête	
A/ DOSSIER de DUP	9 à 12
1/ Composition du dossier de DUP	
2/ organisation générale	
3/ Synthèse de l'étude d'impact	
B/ DOSSIER de MISE en COMPATIBILITE du POS	13 à 15
1/ Composition du dossier	
2/ Modification du plan de zonage	
C/ DOSSIER d'ENQUETE PARCELLAIRE	16 et 17
1/ Composition du dossier	
2/ Information du public	
3/ problèmes de cessibilité des terrains	
Chapitre IV : SYNTHESE des OBSERVATIONS du PUBLIC	18 à 27
MEMOIRE de REPONSE de la MUNICIPALITE	<i>MR 1 à MR 9</i>
Chapitre V : AVIS du CE	28 à 33
Chapitre VI : CONCLUSIONS MOTIVEES	
VI.1 : CONCLUSIONS MOTIVEES sur la DUP	34 à 36
VI.2 : CONCLUSIONS MOTIVEES sur l'ENQUETE PARCELLAIRE	37
VI.3 : CONCLUSIONS MOTIVEES sur la MISE en CONFORMITE du POS	38
ANNEXES	
	<i>(consultables en Préfecture du Val d'Oise et en mairie d'Avoyers-sur-Oise)</i>

## **PREAMBULE : SITUATION et OBJET de l'ENQUETE**

La Commune d'Auvers-sur-Oise, située à 30 km de Paris, compte actuellement environ 7100 habitants. Elle fait partie du Parc Naturel Régional du Vexin Français et de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI).

Elle est aujourd'hui confrontée à un impératif de développement urbain, économique et social, dans le cadre de la loi SRU, ainsi que des contraintes de la Charte du PNR du Vexin et de la préservation de son environnement.

La commune doit en particulier développer son parc de logements locatifs sociaux, pour atteindre le seuil imposé de 20% du total des logements de la commune (Art.55 de la loi SRU), alors qu'à ce jour, ce parc n'est que de 125 logements sociaux (soit 4,2% du total).

Pour répondre à ce besoin, la Commune a élaboré (en concertation avec la CCVOI, qui possède la compétence en matière de développement économique et d'aménagement du territoire) un projet de développement d'un éco-quartier situé au Nord de la commune, sur le secteur des Perruchets, et qui constituera une entrée de ville faisant la transition entre la zone agricole et le centre urbanisé.

Il est prévu d'y installer 95 logements (dont 65 sociaux), un secteur d'activités artisanales de 30 lots environ, et un secteur permettant la création d'opérations d'équipements publics, et en particulier un hôtel de 60 chambres, qui permettrait d'améliorer l'accueil des touristes sur Auvers.

Ce projet est incompatible avec le règlement actuellement en vigueur du POS de la Commune, et nécessite une refonte totale du règlement de cette zone pour permettre une mise en compatibilité du règlement d'urbanisme avec le projet.

Il exige également une Déclaration d'Utilité Publique, et une enquête parcellaire pour permettre la cessibilité des terrains nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Ces 3 éléments (DUP, mise en compatibilité du POS et cessibilité des terrains) constituent l'objet de la présente enquête.

# Chapitre I. DISPOSITIONS LEGALES et ADMINISTRATIVES

## I.CADRE JURIDIQUE de l'ENQUETE

L'enquête publique ayant pour objet de se prononcer sur

- L'utilité Publique au profit de l'EPFVO de l'écoquartier des Perruchets
- La mise en compatibilité du POS de la Commune d'Auvers-sur-Oise avec le projet
- La cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement du projet

Entre dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Le Code de l'Environnement, et notamment l'Art. 123-11.
- Le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, et notamment les articles L 11-1 et R 11-3-1.
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les Art. L 300-1, L 123-16 et R 123-23.
- Le décret n° 2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Le décret n° 2011-2019 du 29/12/2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux et ouvrages d'aménagement.
- L'Arrêté Ministériel du 24/4/2012 fixant les caractéristiques de l'affichage de l'avis d'enquête publique.
- La délibération du 20/6/2012 du Conseil Municipal d'Auvers sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP du projet, ainsi qu'à la mise en compatibilité du POS de la commune, et à l'enquête parcellaire (*annexe 1*)
- La délibération du 4/7/2012 de la CCVOI, sollicitant conjointement l'ouverture de cette enquête publique (*annexe 2*)
- Le courrier du 26/3/2013 de l'Autorité Environnementale informant de l'absence d'observations sur ce projet.
- Le compte-rendu de la réunion du 14/5/2013 des Personnes Publiques Associées.
- L'ordonnance n° E 13.39/95 du 22/4/2013 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le soussigné comme Commissaire Enquêteur pour diligenter cette enquête (*annexe 3*)
- L'Arrêté Préfectoral n° 11 379 du 21/5/2013 (*annexe 4*) prescrivant l'ouverture de cette enquête publique.

## **II.COMPATIBILITE avec les CONTRAINTES LOCALES de PLANIFICATION**

### **1/ Le SDRIF**

Le périmètre opérationnel du projet affichant une vocation urbaine, ce projet élaboré en concertation avec la CCVOI et le PNR du Vexin est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994 , ainsi qu'avec le SDRIF approuvé le 25/9/ 2008, qui, conformément à la loi du 15/6/2011, est dès à présent applicable pour faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales, lorsqu'ils ne sont pas contraires à la loi relative au Grand Paris (ce qui est le cas ici).

### **2/ Le SCoT de la CCVOI**

Ce projet est conforme aux orientations du DOG et du PADD du SCoT de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes, en particulier celles relatives à la création de logements (et surtout de logements sociaux), à la création d'emplois, à l'apport de population et au développement économique de la CCVOI.

### **3/ La Charte du PNR du Vexin Français**

Ce projet, élaboré en concertation avec le PNR, est conforme à la Charte du PNR, en particulier par sa volonté de développer l'habitat en favorisant l'équilibre et la mixité sociaux, de favoriser un développement éco-durable, de préserver la structure paysagère en restant conforme au plan de référence des orientations de la Charte.

### **4/ Autres contraintes locales**

- En préservant l'itinéraire de grande randonnée de la Longue Rue, et en favorisant les circulations douces, le projet est conforme au PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France) et au plan départemental des Itinéraires de Randonnée (PDIPR).
- La volonté de créer un quartier limitant les besoins énergétiques, de valoriser les solutions énergétiques peu polluantes, et de favoriser l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental, est conforme aux divers plans de protection de l'air et de la santé (PPA, PRQA, PRSE).

Il n'y a donc que le POS de la Commune avec lequel le projet n'est pas compatible. C'est l'objet de cette enquête que de le mettre en compatibilité avec les orientations de ce projet.

## **Chapitre II. DEROULEMENT de l'ENQUETE**

### **I. PREPARATION de l'ENQUETE**

- 25/4/2013 : suite à un contact téléphonique le 22/4 avec le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (Mme DAUBERTES), le Président du TA prend une décision n° E13-39/95 désignant le soussigné comme Commissaire Enquêteur pour diligenter cette enquête relative à la création de l'éco-quartier des Perruchets à Auvers.
- 6/5/2013 : contact téléphonique avec Mme DELVAL (DDT) pour fixer les dates des 4 permanences et permettre l'élaboration de l'Arrêté Préfectoral.
- 14/5/2013 : réunion avec Mme DELVAL à la Préfecture (DDT), pour faire le point sur le cadre de cette enquête et retirer pour étude le dossier de DUP.
- 21/5/2013 : le Préfet prend un Arrêté n° 11 379 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique sur Auvers, au profit de l'EPFVO, préalable à la DUP de l'Eco-quartier des Perruchets, à la mise en compatibilité du POS de la commune avec le projet, et à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement de ce projet.
- 3/6/2013 : réunion au Service Urbanisme de la Mairie d'Auvers avec Mme DESFOUX. Point sur le cadre de l'enquête (DUP et POS), ainsi que sur l'enquête parcellaire. Visite sur place et contrôle de l'affichage.
- 11/6/2013 : réunion avec Mme DELVAL, pour retirer le dossier complet qui sera présenté au public, parapher le registre des observations, et les transférer à la Mairie d'Auvers (l'enquête étant ouverte le 12/6).

### **II. INFORMATION du PUBLIC.**

#### **1/ Par voie d'AFFICHAGE**

- Conformément à l'Art.5 de l'Arrêté Préfectoral, un avis au public sur des affiches conformes à l'arrêté ministériel du 24/4/2012 (format A 2, caractères noirs sur fond jaune, titres d'au moins 2 cm), fournis par l'EPFVO à la Mairie d'Auvers, ont été apposés par les soins de la Mairie sur les panneaux administratifs de la Commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête (*annexe 5: certificat d'affichage du Maire*). Cet affichage a été contrôlé par le Commissaire Enquêteur lors de sa visite du 3/6, et à l'occasion de chacune de ses 4 permanences.

## **2/ Par voie de PRESSE**

Conformément à ce même article 5, l'avis d'enquête a été publié par les soins de la DDT dans 2 journaux de forte diffusion locale : « le Parisien, édition du Val d'Oise », et « l'Echo le Régional » le 23/5/2013, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

Cet avis a été réédité dans ces 2 mêmes journaux le 13/6/2013, soit dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

## **3/ Sur les SITES INTERNET de la Préfecture** (rubrique action de l'Etat, onglet urbanisme) **et de la Commune d'Auvers.**

## **4/ Autres moyens d'information du public :**

Depuis le début de son étude, le projet a fait l'objet d'une information du public :

- Par des réunions publiques le 29/11/2010 (cette réunion ayant fait l'objet d'un article dans « la Gazette du Val d'Oise »).
- Dans les « bilans annuels » édités par la Mairie et diffusés dans tous les foyers de la Commune (Bilan annuel de 2011, diffusé en janvier 2012, et bilan annuel 2012, diffusé en janvier 2013).
- Par des ateliers de concertation auxquels ont pu participer les habitants d'Auvers, et qui se sont réunis 4 fois entre le 10/1/2011 et le 4/4/2012.
- Par le magazine « Six'Com-Mag » édité par la CCVOI, de juin 2013 (1 page sur l'Eco-quartier des Perruchets), avec les dates des permanences.

## **5/ Information des Personnes Publiques Associées :**

Une réunion s'est tenue le 14/5/2013 à la DDT du Val d'Oise, à laquelle ont participé les représentants de la Ville d'Auvers, de la CCVOI, de la DDT, du Conseil Général, du Conseil Régional et du PNR, et qui a permis de préciser un certain nombre de détails de ce projet, qui a recueilli un avis favorable.

On notera également l'absence de réponse sur ce dossier de l'Autorité Environnementale, ce qui correspond à un accord tacite de l'AE.

## **6/ Information des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire :**

Conformément à l'Art.7 de l'Arrêté Préfectoral, une notification individuelle avec LRAR du dépôt de dossier en Mairie d'Auvers a été transmis le 25/5/2013 par l'EPFVO aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire.

Tous les AR émargés ont été réceptionnés dans les 8 jours, à l'exception de ceux relatifs à MM Joseph ROBINET et Gabriel ROMARU.  
Ces 2 personnes ont fait l'objet d'un affichage en façade de la Mairie, mais sans résultat, et restent à ce jour impossibles à situer.

### **III.CLOTURE de l'ENQUETE**

A l'expiration du délai d'enquête, au terme de la dernière permanence le 12/7/2013 à 16h30, et conformément à l'Art.9 de l'Arrêté Préfectoral, le registre d'enquête a été clos par le Commissaire Enquêteur.

Le CE a établi un **Procès-Verbal des observations du public**, qui a été déposé le 23/7/2013 au Service Urbanisme (Mme DESFOUX) de la Mairie d'Auvers.

En l'absence du Maire, en cette période estivale, le **Mémoire de réponse** de la Mairie a été transmis en LRAR le 10/8/2013, par M. CHUPPE, Maire Adjoint, au CE, qui l'a réceptionné le 13/8/2013.



## **Chapitre III. DOSSIER PRESENTE à l'ENQUETE PUBLIQUE**

### **III. A/ DOSSIER de DUP**

#### **I. COMPOSITION du DOSSIER de DUP**

Le dossier de DUP répondait aux exigences légales, et était composé de 9 sous-dossiers :

- Une notice explicative de 22 pages.
- Un plan de situation
- Un plan du périmètre de la DUP
- Un plan général des travaux
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants (3 pages) et une note de programmation de travaux des réseaux secs et humides (10 pages).
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Une étude d'impact très détaillée, présentant
  - un résumé non technique de 37 pages
  - une étude détaillée de 333 pages.
- Les délibérations du Conseil Municipal de la commune d'Auvers et du Conseil d'Administration de la CCVOI.
- Le CR de la réunion du 14/5/2013 des PPA.

#### **II. ORGANISATION GENERALE du PROJET**

Le projet de création de l'éco-quartier des Perruchets est délimité

- au Nord, par la rue des Perruchets
- au Sud, par le Bois des Perruchets
- à l'Est, par la RD 928
- à l'Ouest, par le Chemin de la Longue Rue.

Sur une superficie de 5,35 ha, il est situé au Nord de la commune, en entrée de ville, sur une zone NAI agricole à urbaniser, et qui n'a plus vocation à être exploitée au niveau agricole.

Il fait partie d'une entité paysagère de « rebord de plateau », située entre les terres agricoles et le centre urbanisé, surplombant la commune. Le dénivelé entre le site du projet et le centre-ville est de 35 m (la rue de la Chevalrue, qui relie le site au centre-ville passe de 40m à 75m d'altitude).

Le projet prévoit :

- La construction de 95 logements (dont 65 logements sociaux) et 126 places de stationnement (dont 2/3 en parking souterrain) sur une zone NA1h de 2,23 ha à caractère d'habitat.
- L'implantation d'un complexe hôtelier et 30 places de parking sur une superficie de 0,26 ha, sur un secteur NA1e de 1,66 ha permettant la création d'opérations d'équipement public.
- la création d'une zone d'activités artisanales NA1a de 30 à 35 lots sur 1,2 ha.

Il a pour objectifs de répondre aux besoins actuels de la commune, et aux objectifs du SCoT de la CCVOI :

- La diversification de l'offre de logements pour répondre aux demandes de logements plus réduits (retraités, jeunes couples, étudiants...), et à la création de logements sociaux.
- La création d'emplois, pour participer aux objectifs du SCoT à horizon 2020.
- la création d'un équipement hôtelier de 60 chambres, pouvant favoriser le développement touristique de la commune.

### **III.SYNTHESE de l'ETUDE d'IMPACT**

#### **1/ ETUDE d'IMPACT à LONG TERME**

- La réalisation du projet engendrera une réduction de 3,5ha (soit 0,4%) des surfaces agricoles de la commune.
- La conception bioclimatique des constructions permettra de limiter les besoins en énergie par l'utilisation d'énergies renouvelables (bois, solaire) et basse consommation.
- La création de ce quartier nouveau va augmenter les surfaces imperméabilisées (le coefficient d'imperméabilisation passant de 0,2 à 0,55) : il faudra donc tout particulièrement veiller à la qualité du traitement des eaux pluviales. Il est prévu à cet effet :
  - Dans le domaine privé : d'exiger de chaque bailleur d'intégrer la gestion des eaux pluviales à l'intérieur de sa parcelle

- Dans le domaine public (eaux de voirie et de parking), de mettre en place des infrastructures incluses dans la trame paysagère (jardins en creux, noues, fossés, bassins d'infiltration, surfaces drainantes...) permettant la récupération des eaux potentiellement polluées, et leur traitement, avant d'être acheminées vers la prairie Sud, qui fera office d'exutoire naturel.
- La pollution acoustique va augmenter alors que la RD 928 est déjà en catégorie 4, ce qui impliquera le strict respect des normes d'isolation de 30 mètres de part et d'autre de cette voie.
- La mise en œuvre du projet devrait avoir pour conséquence une augmentation de la population d'Auvers de 250 personnes environ, et la création de besoins spécifiques pour les plus jeunes. Si les écoles primaires semblent pouvoir permettre un accueil aisé des enfants de 6 ans et plus, il n'en est pas de même pour les maternelles qui sont saturées, et dont le nombre de classes devra être augmenté, pour permettre l'accueil de nouveaux enfants de 5 ans et moins.
- Un point particulièrement sensible pour la commune est constitué par l'augmentation de trafic qui sera générée par la création de l'éco-quartier, et qui doit nécessiter de reconsidérer le problème des déplacements sur Auvers :
  - La RD 4, qui traverse le centre-ville, entre la RD 927 et la RD 928, est déjà utilisé par 4 000 véhicules/jour.
  - La RD 928 (rue F. Mitterrand) qui borde le nouveau quartier, est une route de desserte intercommunale très fréquentée, et sur laquelle la circulation va encore s'accroître (nouveaux logements, zone artisanale, hôtel).
  - La ligne de bus 95-07 (Parmain-Cergy), de faible fréquence, n'a qu'un arrêt, à proximité du collège (à 1 km de la gare).
  - Il faut également mentionner que, les commerces étant situés en centre-ville, et du fait du dénivelé important de la commune, les habitants des quartiers situés sur le plateau ont tendance à utiliser leur voiture, plutôt que les chemins piétonniers.

Le projet prévoit que le quartier des Perruchets sera desservi par le prolongement de l'allée des Vergers (accessible depuis la RD 928), et par la création en sens unique d'une voie dans le sens montant, les voitures étant ensuite dirigées vers la Chevalrue ou la RD 928, avant de redescendre vers le centre, pour limiter la congestion au niveau du collège aux heures de pointe.

## **2/ ETUDE d'IMPACT à COURT TERME en PERIODE de CHANTIER**

En période de chantier, il faudra prévoir :

- Un déséquilibre important entre les déblais et les remblais, et la nécessité de transporter environ 4000 m<sup>3</sup> vers les décharges locales (154 camions).
- Le décapage de 8000 m<sup>3</sup> de terre végétale (sur 20 cm de haut) dont la totalité ne sera pas réutilisée sur place dans la création des 17 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts. On peut prévoir que 3300 m<sup>3</sup> de terre végétale devront être évacués (287 camions).
- L'évacuation des déchets dus aux chantiers vers les centres de tri des déchets BTP situés à proximité d'Auvers, peut être estimée à
  - 120 T de déchets inertes
  - 240 T de déchets banals
  - 1T de déchets dangereux
- La génération de bruit, odeurs, poussière... sera autant que possible réduite par l'utilisation d'engins répondant aux critères CE et aux normes européennes.

Il faudra également veiller tout particulièrement aux risques de coulées de boue, lors de pluies importantes, essentiellement du fait de l'espace agricole proche, et de la différence de niveau entre le site et le centre-ville.

A cet effet, les bandes boisées prévues en limite Nord doivent constituer une zone tampon permettant de minimiser ce risque.

### **III.B/ DOSSIER de MISE en COMPATIBILITE du POS**

#### **I.COMPOSITION du DOSSIER de MISE en COMPATIBILITE du POS**

Ce dossier répondait aux exigences légales et était composé de 5 sous-dossiers :

- Une note de présentation de 15 pages rappelant les objectifs et les principes d'aménagement de l'éco-quartier, et présentant les modifications à apporter au plan de zonage et au règlement.
- Le règlement actuel de la zone NAI, composée des secteurs NA1c et NA1b.
- Le règlement futur, après création des secteurs NA1h, NA1e et NA1a.
- Les plans de zonage, avant et après modification.

#### **II.MODIFICATION du PLAN de ZONAGE**

Le projet de l'éco-quartier des Perruchets est inscrit dans la zone NAI, et (pour une petite partie au Sud) en zone ND du POS actuel approuvé le 29/11/1994, et dont la dernière modification remonte au 19/5/2010.

La zone NAI actuelle est composée de 2 secteurs :

- NA1c à vocation d'activités
- NA1b, vide de règlement

La zone ND naturelle est grevée d'une servitude relative aux espaces boisés classés, qui interdit toute occupation des sols pouvant compromettre la protection de ces boisements.

La mise en compatibilité du POS avec le projet est donc impérative, ce qui impliquera

- La modification totale de la zone NAI et la création de 3 secteurs NA1h, NA1e et NA1a (en remplacement des 2 secteurs actuels).
- La création d'un règlement spécifique pour chacun de ces 3 secteurs.
- Le déclassement de la superficie nécessaire de l'EBC en partie Sud, destiné à devenir une prairie associée à des espaces de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.
- La modification des emplacements réservés B et C.

## **1/ Création du secteur NA1a**

Il s'agit d'un secteur de 1,2 ha, à vocation principale d'activités, sur lequel sont prévus entre 30 et 40 lots, ainsi que 105 parkings. La hauteur maximale autorisée sera de 7 m.

Ce secteur NA1a reprend globalement les limites du secteur NA1a actuel, en y ajoutant une part (700 m<sup>2</sup>) de l'actuel emplacement réservé « B » prévu pour l'aménagement de la voie d'accès au centre de la zone NAI. Le giratoire sur la RD 928 étant réalisé, l'emplacement réservé « B » est modifié, sa superficie étant réduite de 4000 m<sup>2</sup> à 3300 m<sup>2</sup> dans le plan de zonage et dans la liste des ER.

## **2/ Création du secteur NA1h**

Le secteur NA1h a pour objet la construction de 95 logements, dont 65 en collectif à vocation sociale, ainsi que la création de 126 places de stationnement, dont 2/3 en parking souterrain.

Ce secteur autorise des constructions de hauteur limitée à 9m, et édifiées à 6m du chemin des Perruchets et du chemin de la Longue Rue, et qui devront respecter une marge d'isolement de 6m.

Le bas du secteur NA1h sur 3196 m<sup>2</sup> sera prélevé sur un emplacement réservé « C » inscrit en EBC. Cette superficie correspond à la partie non plantée d'arbres du Bois des Perruchets, et sera utilisée pour assurer la gestion des eaux pluviales du futur quartier.

La réalisation du projet implique donc le déclassement des parcelles AH 341, AH 342, AH 343, AH 344 et AH 345, l'ER « C » étant désormais limité au massif boisé existant.

En contrepartie de ce déclassement, et sur une surface égale, les parcelles W 168 (pour 20163 m<sup>2</sup>), W 167 (pour 710 m<sup>2</sup>), et W 166 (pour 323 m<sup>2</sup>) seront inscrites en EBC.

Il y aura donc lieu de modifier en conséquence le plan de zonage, le tableau de superficie des zones et des EBC restant inchangé du fait de cette compensation.

### **3/ Création du secteur NAle**

Le secteur NAle a pour objet la création d'équipements et constructions publics ou d'intérêt collectif, l'habitat et les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Comme dans le secteur NAih, ce secteur NAle autorise des constructions limitées à 9m de hauteur, édifiées à 6m du chemin des Perruchets et du chemin de la Longue Rue, et qui devront respecter une marge d'isolement de 6m.

Il est actuellement prévu pour y recevoir dans sa partie Nord un complexe hôtelier, ainsi qu'un espace central articulant l'accès aux quartiers d'habitat, ainsi qu'une nouvelle voirie en liaison avec le collège. Un stationnement public créera 100 places de parking au Sud du projet.

**Le règlement** actuel de la zone NAI est supprimé, et fait place à un nouveau règlement, tenant compte des spécificités de chacun des 3 secteurs nouvellement créés (*annexe 6*)

**La liste des emplacements réservés** sera modifiée

- La superficie de l'ER « B » (aménagement du carrefour et de l'accès aux zones NA) passant de 4000 m2 à 3300 m2.
- La superficie de l'ER « C » (aménagement du massif boisé des Perruchets) passant de 18 000 m2 à 14 800 m2.

**Le nouveau plan de zonage** présenté dans le dossier a été contrôlé et tient compte de ces diverses modifications.

En conclusion, l'ensemble des modifications apportées au plan de zonage, au règlement de la zone NAI et à la liste des ER est conforme au cahier des charges de l'éco-quartier, et permet de mettre en compatibilité le POS de la commune avec le projet.

### III.C/ DOSSIER d'ENQUETE PARCELLAIRE

#### I.COMPOSITION du DOSSIER d'ENQUETE PARCELLAIRE

Ce dossier correspondait aux exigences légales et était composé de 3 sous-dossiers :

- Une notice explicative à usage du public pour préciser l'objet et la finalité de l'enquête parcellaire
- Un plan parcellaire détaillé du futur quartier des Perruchets
- Un état parcellaire mentionnant, pour chacune des parcelles dont la maîtrise foncière est nécessaire à la mise en œuvre du projet, les noms et coordonnées connus des propriétaires.

#### II.ETAT PARCELLAIRE : INFORMATION du PUBLIC

Il ressort de cet état que la majorité des parcelles nécessaires a déjà fait l'objet d'une acquisition par la CCVOI.

Seules restaient à acquérir 11 parcelles, dont 2 appartiennent à la commune d'Auvers.

L'enquête parcellaire était donc réduite à l'acquisition de 9 parcelles :

W 115, W 116 et W 126

AH 341, AH 342, AH 343, AH 344, AH 345 et AH 889.

Les courriers recommandés (*modèle en annexe 7*) ont été envoyés le 25/5/2013 en LRAR par l'EPFVO à chacun des propriétaires inscrits sur la matrice.

A la lettre d'avis d'ouverture de l'enquête publique étaient joints :

- La copie de l'Arrêté Préfectoral
- La copie de l'extrait d'état parcellaire
- Une fiche de renseignements à remplir par les intéressés

Tous les courriers ont été réceptionnés par les destinataires entre le 27/5 et le 4/6/2013, à l'exception de ceux envoyés à **M. Gabriel ROMARU (parcelle W 116 de 390 m2)** et à **M. Joseph ROBINET (parcelle AH 345 de 581 m2)**, qui ont fait l'objet d'un affichage sur le panneau administratif en façade de la Mairie d'Auvers.

Des fiches de renseignements ont été transmises en retour par les héritiers des parcelles AH 341 (familles DELFOUR/POELVILAIN), AH 342 (famille LEROUX), AH 343



et W 126 (M. LACHIVER), AH 889 (famille BOMBARD), W 126 (Mme COLLIGNON), qui ne font aucune réclamation sur leur acte de propriété ou la superficie des parcelles.

Aucune fiche de renseignement n'a été réceptionnée de la part des héritiers de la parcelle AH 344 (familles FAGE, FROMAGE, MATHIEU), qui ont toutefois accusé réception des courriers recommandés qui leur ont été envoyés, et ont donc été prévenus de la procédure en cours.

### **III. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES pour la CESSIBILITÉ des TERRAINS**

Comme déjà mentionné précédemment, les seules difficultés rencontrées ont trait aux parcelles **AH 345 (M. Joseph ROBINET) et W 116 (M. Gabriel ROMARU)**.

Malgré les recherches entreprises (Centre des Impôts, hypothèques...), il a été impossible de retrouver la trace de M. ROBINET, ou de sa famille.

Concernant M. ROMARU, les recherches sont également restées infructueuses, et rien n'indique qu'il ait été réellement propriétaire de cette parcelle, aucun titre de propriété ne pouvant être fourni.

Il semble donc que cette situation puisse permettre de proposer à la Commune d'Auvers-sur-Oise d'entamer la procédure visant à déclarer ces 2 parcelles AH 345 et W 116 comme **biens vacants sans maître**, et de les faire passer en patrimoine communal.

## **Chapitre IV. PROCES-VERBAL des OBSERVATIONS du PUBLIC et MEMOIRE de REPONSE de la MAIRIE d'AUVERS-sur-OISE**

Un registre unique a été mis à la disposition du public pour recevoir l'ensemble des observations relatives

- A la DUP du projet d'éco-quartier des Perruchets
- A la mise en compatibilité du POS de la commune avec le projet
- A l'enquête parcellaire

10 observations manuscrites ont été consignées dans le registre.

7 courriers ont été annexés au registre

Le Commissaire Enquêteur a également pris en compte les remarques verbales formulées lors d'une réunion le 4/7/2013 avec les membres de l'Association « Vivre dans la Vallée de l'Oise », ainsi que par les visiteurs lors des permanences.

Aucune observation n'a été formulée sur la mise en compatibilité du POS, ni sur l'enquête parcellaire.

Les observations émises sur la DUP du projet ont donné lieu à un Procès-Verbal de synthèse par thèmes, transmis le 20/7/2013 au Service Urbanisme de la Mairie d'Auvers, en l'absence du Maire, en vacances.

Le mémoire de réponse de la Mairie a été transmis le 10/8/2013 par M. CHUPPE, Maire Adjoint, et a été réceptionné le 13/8 par le soussigné.

Ces 2 documents sont intégrés dans le présent chapitre.

Jean-Pierre CHAROLLAIS  
Commissaire Enquêteur  
27 avenue Foch  
95240 Cormeilles-en-Parisis

Cormeilles, le 20 juillet 2013

Monsieur Jean-Pierre BEQUET  
Maire de Auvers-sur-Oise  
17 rue du Général de Gaulle  
95430 Auvers-sur-Oise

Objet : Enquête publique : Procès-Verbal des observations du Public

Monsieur le Maire,

L'enquête publique préalable à la DUP du projet d'Ecoquartier des Perruchets, à la mise en compatibilité du POS de la commune, et à la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement du projet, a été close le vendredi 12 juillet 2013, à 16h30, à l'issue de la 4<sup>ème</sup> permanence.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Préfectoral, je vous prie de trouver ci-joint un Procès-Verbal de synthèse des diverses observations écrites et orales qui ont été formulées au cours de cette enquête.

Afin de ma permettre de procéder à la rédaction rapide du rapport et des conclusions motivées, et conformément à ce même article 9, je vous saurai gré de me faire parvenir dans un délai de 15 jours un mémoire de réponse aux diverses observations formulées.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

JP CHAROLLAIS

Commissaire Enquêteur

## **DUP du PROJET d'ECOQUARTIER des PERRUCHETS**

### **PROCES-VERBAL des OBSERVATIONS du PUBLIC**

Au cours des 4 permanences de cette enquête, de nombreuses personnes se sont présentées pour prendre connaissance du dossier et de la teneur exacte du projet.

10 observations manuscrites ont été consignées sur le registre.

7 lettres ou mails (dont 2 émanant de Mme FIQUEMONT) ont été annexées et agrafées dans le registre.

Je me suis en outre déplacé le 4/7/2013 à l'invitation de Mme FIQUEMONT pour discuter de ce projet avec le Conseil d'Administration de l'Association « Vivre dans la Vallée de l'Oise ».

Les observations émises faisant ressortir un certain nombre de thèmes répétitifs, j'ai opté pour la rédaction d'un PV regroupant et synthétisant par thème les observations formulées.

#### **A/ OBSERVATIONS FAVORABLES au PROJET**

Elles émanent de l'association « Vivre Auvers Ensemble » (Mme LECLAIRE), de M. BILLON, ainsi que d'une personne qui a omis de laisser nom et adresse, et dont la signature est illisible. Par ailleurs, le Président (M. DELANNOY) et le Vice-Président (M. TAILLY) de la CCVOI se sont déplacés pour laisser des observations écrites sur le registre.

Les 3 premières personnes ont particulièrement mis l'accent sur la nécessité de faire évoluer Auvers « sans en faire un sanctuaire », de rendre la commune plus attractive, de « permettre aux jeunes de rentrer dans la vie », et ont donné un avis favorable au projet.

##### **1/ Besoin et urgence de logements, en particulier logements sociaux.**

La commune est très en retard par rapport à ses obligations en logements sociaux (Loi SRU), et les 95 logements prévus (dont 65 sociaux en location) sont particulièrement urgents. Ils vont permettre un meilleur équilibre social de la commune, en répondant à de nombreuses demandes.

## **2/ Pérennité des établissements scolaires de la commune**

L'arrivée d'une population nouvelle avec des enfants va permettre d'éviter la fermeture de classes dans les écoles de la commune, et d'assurer le maintien des établissements scolaires.

## **3/ Développement de l'emploi à Auvers**

La zone artisanale qui est prévue va permettre de permettre l'implantation de petites entreprises d'artisanat, et développer l'emploi local.

## **4/ Valorisation de l'entrée de ville**

La création de ce quartier nouveau, bâti selon de nouvelles normes architecturales et environnementales, va valoriser l'entrée de ville, en venant du plateau.

## **5/ Amélioration du potentiel de stationnement, et de la sécurité.**

Les possibilités de stationnement offertes sont intéressantes, et permettront de désenclaver le quartier, et de donner un meilleur accès au collège et au gymnase, où il sera possible d'organiser des manifestations dans de meilleures conditions. La sécurité sera améliorée, en particulier par la sécurisation de la circulation (bus).

**6/ La CCVOI (MM. DELANNOY et TAILLY)** a rappelé que la CCVOI et la commune d'Auvers étaient solidaires dans la création de ce quartier nouveau, le développement économique et l'aménagement du territoire relevant de la compétence de la CCVOI.

Le projet a fait l'objet d'une **bonne communication**, d'une **large information** de la population, et d'une **concertation approfondie** (conforme à la démarche écoquartier).

L'opération mixte logements (privés et sociaux) et d'activités économiques dans la continuité des établissements BENOIT, et en bordure de la RD 928, est justifiée :

-la création de logements, en particulier sociaux, constitue une urgence pour la commune d'Auvers.

-l'implantation d'activités économiques permettra aux artisans du centre-ville de se relocaliser sur place, sans quitter Auvers.

**7/ Le PNR (M. GAUTHIER, consulté par le Commissaire Enquêteur), a confirmé son accord total avec le projet présenté.** Le PNR a d'ailleurs participé à l'élaboration et au financement de l'étude.

Le PNR a manifesté sa satisfaction que les zones EBC supprimées par la mise en place du projet soient compensées en superficie équivalente par de nouvelles zones EBC.

**Les activités artisanales** prévues sont conformes aux exigences du PNR en matière d'environnement, conformes au POS, et doivent **être maintenues dans le futur PLU.**

Le PNR estime **qu'il ne faut pas différer ce projet**, important et urgent pour la commune. Attendre le PLU signifierait prendre un retard de plusieurs années sur ce projet.

## **B/ OBSERVATIONS DEFAVORABLES au PROJET**

Elles ont été formulées

-soit par écrit dans le registre : Mme PITON, Mme GODEAU, M. BRARD

-soit par des courriers qui ont été annexés au registre : M. PINCHON, M. DUPORT, Mme HOUBERT (Association « Auvers Demain »), M. et Mme AVRILLON, Mme FIQUEMONT (Association « Vivre dans la Vallée de l'Oise), et M. MICHARD (Groupe « Auvers Patrimoine et Avenir »).

Elles peuvent être regroupées en 13 thèmes développés ci-après.

### **1/ Insuffisance de la concertation**

Les participants aux ateliers de concertation qui ont été créés, n'ont eu que des communications sur des projets déjà décidés et figés.

Il y a eu trop peu de place pour des interventions, qui n'ont pas été prises en compte. Les réunions des ateliers n'ont pas donné lieu à des comptes rendus sur les questions posées et les réponses apportées, ce qui a contrarié un vrai travail de concertation.

## 2/ Non- respect du concept d' « éco-quartier »

**Le projet ne correspond pas à la définition d'un « éco-quartier ».**

Le concept de l' « éco-quartier » demande l'adhésion préalable de ceux qui vont en partager l'espace, et qui en acceptent les contraintes. Son objectif est de réduire l'impact sur l'environnement immédiat, en particulier par une densification et un réaménagement des zones déjà urbanisées.

Dans le projet présenté, les normes de construction seront certes différentes, mais il s'agit d'un quartier nouveau, créé sur une zone naturelle. Les habitants qui y viendront ne sont ni connus ni impliqués, et pas concernés par les contraintes liées à un « éco-quartier ».

En définitive, ce nouveau quartier risque de devenir un quartier banal, et il serait préférable de rechercher des logements sociaux dans la réhabilitation de logements anciens (fermes...).

## 3/ Etude insuffisante du projet global d'implantation

Le projet des Perruchets aurait dû être inclus dans un projet d'ensemble d'entrée de ville, intégrant la **prise en compte du site de 8 ha situé face au projet**, de l'autre côté de la rue F. Mitterrand.

En outre, si ce quartier des Perruchets constitue bien une zone à potentiel d'urbanisation, il se situe aussi dans la continuité d'un quartier comprenant un collège et 3 lotissements. **C'est l'ensemble de ce secteur qui aurait dû faire l'objet d'une étude de requalification**, avec des commerces, des services publics et un meilleur accès aux transports collectifs.

Ce projet d'urbanisation, présenté dans l'urgence, **manque de cohérence**. C'est un projet « fourre-tout » qui regroupe 3 éléments qu'il semble difficile de faire coexister : des logements (sociaux et privés), un hôtel et une zone artisanale.

## 4/ Logements qui risquent d'être peu attractifs

Si personne ne remet en cause la nécessité de logements (en particulier sociaux) à Auvers, certains estiment que la création de 65 logements sociaux R+1, R+2, et de 30 logements privés, constitue une **densité trop élevée, trop éloignée du centre-ville, et peu attrayante pour ceux désireux d'accéder à la propriété**.

En outre, le projet aurait dû prendre en compte la volonté de créer une zone artisanale essentiellement dédiée à des artisans d'art, dont le profil est d'avoir leur logement situé sur place, à proximité de leur atelier, ce qui aurait pu renforcer l'attractivité du projet.

#### **5/ Une zone artisanale qui risque d'être peu occupée**

Il n'y a pas eu d'étude sérieuse préalable sur les activités qui pourraient être intégrées dans cette ZA, et en particulier permettant de conclure qu'elle pourrait intéresser des « artisans d'art ».

En outre, il existe à proximité d'Auvers de nombreuses zones d'activités, qui sont bien desservies en voies de communications, plus attractives que celle prévue à Auvers, et qui sont pourtant loin d'être saturées (Osny, Saint Ouen l'Aumône ou Ennery). D'autres zones sont prévues (Frépillon), et **on peut craindre que la ZA prévue à Auvers ne suscite que peu d'intérêt et reste inoccupée.**

#### **6/ Un projet d'hôtel peu réaliste**

Pour certains, le projet d'hôtel prévu aux Perruchets est peu réaliste et difficilement acceptable. **Aucune étude n'a été menée sur son potentiel de remplissage.** On ne connaît ni sa classification, ni le nombre de chambres prévu, ni le type de clientèle qui y est attendu.

La création d'un hôtel à Auvers serait beaucoup plus logique en centre-ville, et devrait être cautionnée par des professionnels du tourisme (tour opérateurs), ce qui n'est pas le cas.

**On peut donc craindre qu'aucune chaîne ne s'y intéresse, et que le projet ne trouve pas preneur.**

#### **7/ Entrée de ville peu valorisée par le projet**

La zone des Perruchets doit constituer une zone de transition entre la zone urbaine et la zone agricole. Or le projet ne constitue qu'une extension du périmètre d'urbanisation au détriment des espaces agricoles, et provoque **une rupture jugée trop brutale entre la zone agricole et l'urbanisation (zone artisanale).**

Par exemple, le chemin des Perruchets (dans le prolongement de la Chevalrue) est bordé à droite par des activités agricoles, à gauche par des habitations R+2 et la zone artisanale. La rupture est trop brusque, trop agressive.



## 8/ Absence de commerces

L'ensemble constitué par le projet des Perruchets dans la continuité de 3 lotissements et du collège (et, peut-être à terme, de l'urbanisation du secteur de 8 ha situé de l'autre côté de la rue F. Mitterrand), concerne une population importante. **Il aurait été nécessaire d'y prévoir des commerces**, d'autant plus que l'accès au centre-ville, du fait de la distance et du dénivelé, reste problématique à pied ou en vélo.

Les habitants prendront leur voiture, soit pour aller au centre-ville (augmentation de la circulation, difficultés pour se garer...), soit pour aller dans des grandes surfaces, situées hors d'Auvers (à Osny, Cergy, Pontoise...).

Mme FIQUEMONT demande la communication d'une étude menée par la CCVOI sur le problème des commerces : cela lui avait été promis, mais elle n'a toujours rien reçu.

## 9/ Accroissement de la circulation du fait du projet

Il n'y a pas eu d'étude menée pour apprécier l'augmentation de la circulation du fait du projet.

Si la ZA et l'hôtel fonctionnent comme cela est espéré dans le projet, ils vont engendrer un **accroissement important et dangereux de la circulation** du fait des livraisons effectuées par les camions, ou des cars qui viendraient à l'hôtel. Le flux routier va augmenter sur la rue F. Mitterrand, et les engorgements aux heures de pointe vont se renforcer sur la rue Zundert et l'avenue du Général de Gaulle.

Auvers est pénalisée par un important déficit de circulation (train, bus...), et l'utilisation de modes doux (marche, vélo...) est contrariée par le dénivelé de la commune. Les habitants utiliseront donc leurs voitures pour accéder aux commerces, aux établissements scolaires ou aux services, situés en partie basse de la ville, ce qui renforcera la circulation déjà importante sur la RD 928 et la RD 4.

L'augmentation de la circulation provoquera aussi un **accroissement des nuisances sonores** sur la RD 928, déjà classée en catégorie 4 (sur 5) des voies bruyantes.

## 10/ Réduction des terres consacrées à l'agriculture

Le projet ne constitue pas une densification urbaine, mais une **extension du périmètre d'urbanisation au détriment des espaces agricoles.**

La mémoire agricole de la ville est menacée par l'insertion du site et le développement des infrastructures qui y sont liées.

M. BRARD rappelle l'importance de l'agriculture et du respect des terres agricoles. Propriétaire de la parcelle AH 369, il demande comment il pourra y accéder après la réalisation du projet.

**Les ruissellements et les écoulements de boues provenant du plateau inquiètent également,** et il est demandé ce qui est prévu dans le projet pour y remédier.

## 11/ Maintien du patrimoine d'Auvers : la Chevalrue

**Le devenir de la Chevalrue,** charrière couverte qui permettait autrefois aux agriculteurs d'aller travailler sur le plateau, et qui fait partie de l'histoire et du patrimoine d'Auvers, intéresse et inquiète les Auversois.

Ils craignent qu'elle ne soit de plus en plus utilisée pour rejoindre la RD 4, et demandent que ce **chemin soit protégé, conservé dans son état actuel, et requalifié en chemin de randonnée.**

## 12/ Inquiétudes sur les risques financiers et le bilan économique du projet

**Le montage financier du projet reste très insuffisamment explicité,** et ne trouve aucune justification économique précise. Il est basé sur des revenus « virtuels », sur l'hypothèse de la vente des logements privés, d'un bon fonctionnement de l'hôtel, et de l'occupation de la ZA par des artisans... ce qui reste une hypothèse à vérifier, et sur laquelle certains émettent des doutes.

Ils craignent qu'elle ne se réalise pas comme prévu, et redoutent les risques et **les conséquences financières pour la commune si ces terrains restent inoccupés** (pas de preneur pour les lots de la ZA ou pour l'hôtel).

**Ils demandent des précisions sur l'aspect économique et financier du projet.**

**13/ Etudes de PLU et d'AVAP menées en parallèle au projet, et perspective des élections municipales en mars 2014.**

L'ensemble des considérations précédentes amène les opposants au projet à demander de prendre le temps de la réflexion et de la concertation, et de **différer le projet des Perruchets, pour l'intégrer dans le cadre des études menées actuellement pour l'élaboration du PLU et de l'AVAP.**

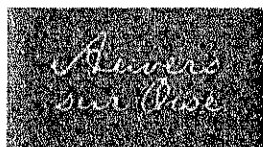
Il leur semble nécessaire d'éviter d'entreprendre des opérations d'envergure tant que le PLU n'aura pas été voté, et d'établir pour la ville un document d'ensemble d'Orientation, Aménagement et Programmation (OAP) à intégrer dans le PLU.

**Ces considérations sont également liées aux élections municipales qui se dérouleront en mars 2014.** Ils estiment que les procédures d'urbanisme qui constitueront le cadre futur du développement de la ville et qui seront opposables dans l'avenir seront d'autant plus légitimes qu'elles émaneront de l'équipe qui sortira des urnes en 2014.

**Leur conclusion est donc qu'il faut surseoir au projet, et ils demandent un moratoire.**

Jean-Pierre CHAROLLAIS

Commissaire Enquêteur



**VILLE  
D'AUVERS-sur-OISE  
95430**

Auvers sur Oise, le 8 Août 2013

Le Maire d'Auvers sur Oise

à

**Monsieur Jean-Pierre CHAROLAIS  
Commissaire enquêteur  
27, avenue Foch  
95240 CORMEILLES EN PARISIS**

JPB/MAG/SD/PC - DP n° 2013- 122

**Objet** : Enquête Publique : Mémoire en réponse

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je fais suite à votre courrier du 20 juillet, reçu le 23 juillet 2013 par lequel vous m'avez adressé votre procès-verbal de synthèse des diverses observations écrites et orales qui ont été formulées au cours de l'enquête publique sur la DUP du projet d'Écoquartier des Perruchets.

Après avoir pris connaissance des observations favorables et défavorables au projet, je vous prie de trouver ci-dessous un mémoire en réponse.

Ce projet d'éco quartier a été travaillé en concertation avec l'ensemble des partenaires et auversois qui ont souhaité y participer. Il constitue l'un des derniers grands sites aménageables au sein de la commune d'Auvers-sur-Oise, soumise notamment aux impératifs de la loi SRU. Son aménagement génère de nombreuses réflexions et fait tout naturellement l'objet d'enjeux communaux et intercommunaux importants.

Le programme envisagé repose sur la volonté d'associer sur le même territoire de plus de 4 ha plusieurs usages et activités complémentaires (habitat individuel et collectif à loyers maîtrisés à hauteur d'environ 90 logements (2/3 de logements sociaux et 1/3 de logements en accession à la propriété), 30 à 40 ateliers d'activités, éventuellement un équipement hôtelier.

En contact direct avec des zones urbanisées, bien dotées en divers réseaux, services publics et moyens de transport collectif, le site n'en n'est pas moins soumis à des enjeux paysagers et environnementaux forts, du fait de sa localisation en entrée de ville, à la limite ultime entre l'urbanisation, les terres cultivées et le grand paysage du plateau agricole du Parc Naturel du Vexin Français.

Dans ce contexte, la commune d'Auvers-sur-Oise et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI) manifestent la volonté de promouvoir une nouvelle qualité de vie et d'activité reposant sur une attention accrue pour le bien-être, la santé et l'environnement des futurs occupants, mais aussi sur une maîtrise complète et durable des rejets liées aux différents usages sur le site.

## - CONCERTATION AVEC LA POPULATION ET LES PARTENAIRES DU PROJETS

Le bureau d'études retenu a eu pour mission d'assister la commune aux fins d'organiser et d'animer la concertation avec la population et les partenaires institutionnels dans le but de mettre en œuvre une démarche participative avec les auversois.

Ainsi des réunions publiques d'informations et la création d'ateliers de concertation ont été réalisées afin de recueillir les attentes et les opinions des habitants et riverains.

Les élus sur le projet, ont participé aux seules réunions publiques afin de laisser le débat ouvert lors des ateliers.

Lors de ces rencontres divers supports ont été utilisés pour présenter le projet (panneaux, diaporama, plans,...) ainsi que les grandes lignes du diagnostic, les principaux enjeux, le programme d'aménagement et les différentes options d'aménagement étudiées et proposées pour le projet.

Ces supports ont été conçus de manière à être compris du grand public. Ils ont fait systématiquement l'objet d'une validation préalable par le comité technique.

Par ailleurs, des publications régulières ont eu lieu dans la presse locales et les publications communautaire et municipale : le « six com mag » et « l'auversois »

Cette concertation a eu pour objectif de permettre une bonne information et une bonne participation du public afin de valoriser le projet et de répondre au mieux aux attentes des habitants, cependant, l'intérêt de ceux-ci s'est émoussé dans le temps compte tenu de la durée de réalisation de l'étude.

## - CONCEPT ÉCOQUARTIER

Le concept écoquartier est une volonté forte de la Municipalité qui s'inscrit dans une démarche d'association et d'adhésion des habitants.

En ce qui concerne les logements locatifs, des bailleurs sociaux ont participé à la concertation et se sont impliqués dans la perspective d'un éco quartier.

De futurs habitants ont pu participer à la concertation d'autres non, et nous serons vigilants pour associer les futurs habitants afin de leur expliquer le sens de la démarche, les contraintes et les avantages que ce type de quartier peut générer.

Les éco-quartiers ne sont pas que des réaménagements de zones déjà urbanisées, ce sont aussi des espaces nouveaux, dans l'étude qui a été menée, la densification est précisément étudiée afin de ne pas déséquilibrer le territoire de la Commune et l'adapter à ce nouvel espace qui s'urbanise.

Au-delà de cette zone d'aménagement, l'espace est réservé à l'agriculture et nous tenons à préserver cet espace.

La préservation de l'espace agricole nécessite d'optimiser, de densifier les espaces urbanisables tout en respectant, là aussi l'équilibre urbain et la qualité de vie des habitants d'Auvers et le caractère de notre ville.

Ce projet se construit mais parallèlement d'autres lieux, d'autres quartiers font l'objet de réhabilitation et permettent l'aménagement de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal.

### - PROJET GLOBAL D'IMPLANTATION

C'est parce que la Municipalité sait que cette entrée de ville est très sensible (plateau agricole du parc du Vexin) qu'elle a souhaité y apporter un soin particulier. La preuve en est que l'entreprise Benoît a été conçue de telle façon qu'elle ne perturbe pas le paysage, déjà à cette époque, nous avions cette vigilance, adapter les projets au style et à la typologie du quartier.

Ce projet d'éco quartier doit être une continuité du quartier dans la Commune et nous avons travaillé afin de relier cet espace au quartier du plateau et à la ville.

Nous veillerons à améliorer la desserte de bus pour faciliter l'accès au reste de la ville et aux gares d'Auvers sur Oise et de Méry sur Oise. Une voirie permettra de désenclaver celle du collège et du gymnase actuellement en impasse afin de faciliter l'organisation de manifestations publiques. Par ailleurs, il nous a semblé important de permettre également que ce nouvel espace soit ouvert et traversé par d'autres que les habitants afin de devenir un espace partagé.

En matière de services publics ce quartier est déjà bien doté : le collège, le gymnase et la gendarmerie. L'éco-quartier comprendra moins de logements que chaque résidence déjà existante : Les Berthelées-Coteaux et Les Montfleury).

En ce qui concerne l'implantation des commerces, à ce jour rien n'est encore arrêté mais cela semble difficile à envisager selon La Chambre de Commerce.

Ce nouveau quartier de la Commune sera un lieu de mixité sociale. En effet, le futur éco quartier sera composé d'habitat social, d'accession à la propriété, d'activité économique et d'un plusieurs services pour permettre l'insertion des nouveaux habitants. Nous répondons exactement aux critères nécessaires à cette labellisation à laquelle les élus municipaux tiennent.

### - LES LOGEMENTS

Tous les programmes de logements, qu'ils soient réalisés, en cours de réalisation ou bien en projet sont une réponse à la demande des auversois, quel que soit leurs localisation au sein du territoire de la Commune.

De plus des bailleurs sociaux volontaires ont participé à la concertation ainsi qu'aux ateliers et sont, de fait, prêts à réaliser des logements dans l'esprit d'un site éco quartier.

La municipalité consciente des besoins de la population a veillé à ce que les logements sociaux soient à proximité de la ligne de bus ou de trains.

La densité ne sera pas choquante sur ce quartier : 90 lgts/ 1,55 ha alors que les préconisations du SDRIF à l'horizon 2030 est de • 31 lgts/ha en secteur d'urbanisation. • 36 lgts/ha en communes urbaines • 42 lgts/ha en tissu urbain diffus.

De manière générale, il faut densifier de façon harmonieuse et cohérente compte-tenu de la typologie et de la qualité architecturale des quartiers mais densifier malgré tout pour ne pas avoir à empiéter sur les terres agricoles tout en répondant à la demande de logements des franciliens.

#### - LA ZONE D'ACTIVITÉS

Rappelons que l'activité économique est une compétence transférée à notre communauté de commune, c'est la raison pour laquelle la CCVOI participe à l'élaboration de ce projet depuis l'origine et que Monsieur Tailly vice-président chargé de l'économie s'est déplacé pour soutenir ce projet.

Elle n'est pas de l'envergure de celle de Frépillon ou d'Ennery et ne vise pas le même type d'entreprise.

Elle se doit d'être complémentaire et attractive pour des entrepreneurs.

Cette zone n'est donc pas incompatible et nous avons déjà des demandes. Mais rien n'est fait, la CCVOI fournit un travail sérieux et continu pour inciter les entreprises à venir s'installer.

#### - ÉQUIPEMENT HOTELIER

La ville d'Auvers sur Oise est connue et réputée pour son tourisme et ne possède pas d'hôtel sur son territoire malgré une demande régulière des professionnels de ce secteur d'activité.

Des investisseurs ont déjà pris contact avec la Commune pour l'implantation d'un Hôtel, cet équipement permettrait aux touristes de rester plus longtemps sur la ville.

De plus, le déficit de chambres étant avéré sur l'ensemble du Vexin, cette création viserait à répondre à une demande territoriale élargie.

Si ce projet d'hôtel ne pouvait pas voir le jour, il serait toujours possible d'envisager un autre type d'établissement sur ce quartier tel qu'un cabinet médical et/ou une résidence de personnes âgées ou tout équipement public.

### - RÉALISATION D'UNE ENTRÉE DE VILLE

L'émergence de l'éco-quartier va modifier cette entrée de façon significative. Elle va permettre de requalifier ce secteur de la commune en réalisant une entrée de ville « digne de ce nom » et en créant un espace de transition avec les quartiers existants.

Dans le cadre de la Charte Paysagère, cette entrée de ville devra être remarquable par sa qualité architecturale, le choix des matériaux et des essences utilisées dans les espaces verts afin qu'elle crée une transversalité entre les espaces agricoles et urbains ;

Les auversois sont habitués à cette transition et nous souhaitons apporter un soin tout particulier aux lisières du chemin des Perruchets, du chemin de la longue rue et du petit bois des Perruchets qui est un Espace Boisé Classé.

Dans le futur, ce Bois fera l'objet d'un aménagement pour le rendre accessible à tous.

### - COMMERCES

L'éco quartier tel que défini dans l'étude n'a pas actuellement de vocation à développer des commerces dits de proximités afin notamment de ne pas déséquilibrer le Centre-Ville.

Cependant, il n'est pas exclu d'envisager ce type de commerces si le besoin venait à se faire sentir.

Aujourd'hui, rien n'est prévu en ce sens mais il faudra peut-être, en lien avec la CCVOI, examiner de façon précise la viabilité de ces commerces sur le plateau. Les demandes en ce sens seront transmises à la CCVOI en charge du développement économique.

### - IMPACT DU PROJET SUR LA CIRCULATION ROUTIERE

La structure du territoire d'Auvers ne permettra pas l'accroissement de la population dans de fortes proportions.

Compte tenu des terrains potentiellement mutables, du projet de l'éco-quartier et de la densification de certains espaces nous pouvons espérer atteindre d'ici 10 à 15 ans 7.500 habitants.

En créant des voiries supplémentaires de circulation et en désenclavant les accès autour de l'éco quartier, la circulation routière devrait être fluidifiée sur le plateau (Voir voirie sur plan masse).



## - TERRAINS AGRICOLES

Les parcelles concernées par le projet d'éco quartier sont des terres actuellement cultivées ou en jachère et qui sont destinées à être urbanisées depuis 1993. La délimitation se fait avec le chemin des Perruchets.

La réalisation de ce quartier devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales et diminuer le débit d'écoulement vers le réseau existant. Elle devra s'appuyer sur la gestion des eaux pluviales pour apporter une plus grande richesse de la trame paysagère du quartier.

Pour les espaces publics, les eaux pluviales seront acheminées vers la prairie sud qui fera office d'exutoire naturel.

Pour les espaces privés, la gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle et au moyen de jardins creux.

Des ouvrages à ciel ouvert seront disposés le long des voies et leur profil sera adapté en fonction de leur situation. Ainsi des noues borderont les voies urbaines, et les fossés borderont les voies traversant les prairies. Ces ouvrages seront plantés de végétation de milieu humide et feront le lien avec le secteur agricole.

La parcelle AH 369 (voir plan en annexe) est située dans l'espace boisé classé et la création de la voirie structurante passant entre la zone d'habitat et la zone d'activité permettra au propriétaire de la dite parcelle d'y accéder sans difficulté.

## - LA CHEVALERUE « Patrimoine d'Auvers »

La Commune tient à cette rue.

Les futurs habitants de l'éco-quartier, comme les habitants du plateau en général passeront par la zone artisanale d'Ennery pour se rendre à Pontoise et non par le CD4.

Le projet de l'éco quartier n'apportera aucune modification à l'actuelle « Chevalerie » et les futurs habitants utiliseront principalement la route départementale pour entrer ou sortir d'Auvers sur Oise.

## - BILAN ÉCONOMIQUE DU PROJET

L'ensemble du projet est actuellement viable et financièrement équilibré. Le pré-bilan financier de l'opération élaboré sur la base du plan masse confirme les objectifs d'équilibre programmatique et financier. Dans le cas où certaines implantations ne se réaliseraient pas notamment dans l'espace public, il serait possible d'envisager la création de logements supplémentaires.

Le Bilan financier prévisionnel joint au dossier de DUP démontre que ce projet est équilibré.  
Le portage financier est assuré par l'Établissement Foncier du Val d'Oise dans le cadre d'une convention de partenariat.

Pour ce qui est du projet d'hôtel, les terrains concernés par cette implantation n'ont pas vocation à être figés et bénéficient d'un règlement qui autorise, par défaut, d'autres réalisations.

En ce qui concerne la zone d'activité, la CCVOI assume la charge financière du projet. Elle ne nous aurait pas suivi, si elle avait dû estimer ce projet risqué.

#### - TRANSFORMATION DU POS EN PLU

La municipalité a débuté la transformation de son POS en PLU en même temps que celle de sa ZPPAUP en AVAP (ainsi que le prévoit la Loi). Ce travail réalisé de manière concomitante va permettre à la collectivité de se doter d'outil mis à jour pour le service urbanisme.

Le futur PLU réalisé en concertation avec les partenaires institutionnels de la ville intégrera le règlement des zones du futur éco quartier tel que cela est prévu dans la modification du POS en cours.

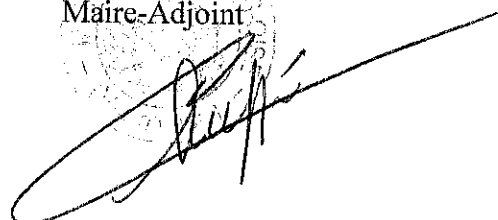
La transformation du POS en PLU ne modifiera pas fondamentalement la réglementation des zones urbanisées actuelles et futures qui devront également s'inscrire dans les règles de la future AVAP.

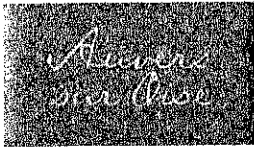
En outre dans le cadre de l'évolution du projet d'éco quartier, le PLU en cours d'élaboration prendra nécessairement en compte la création de ce nouveau quartier ainsi que le devenir des derniers terrains urbanisables situés face au projet dans le cadre d'une procédure d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Vous souhaitant bonne réception de ce mémoire qui je l'espère vous permettra de procéder à la rédaction rapide de votre rapport et de ses conclusions,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

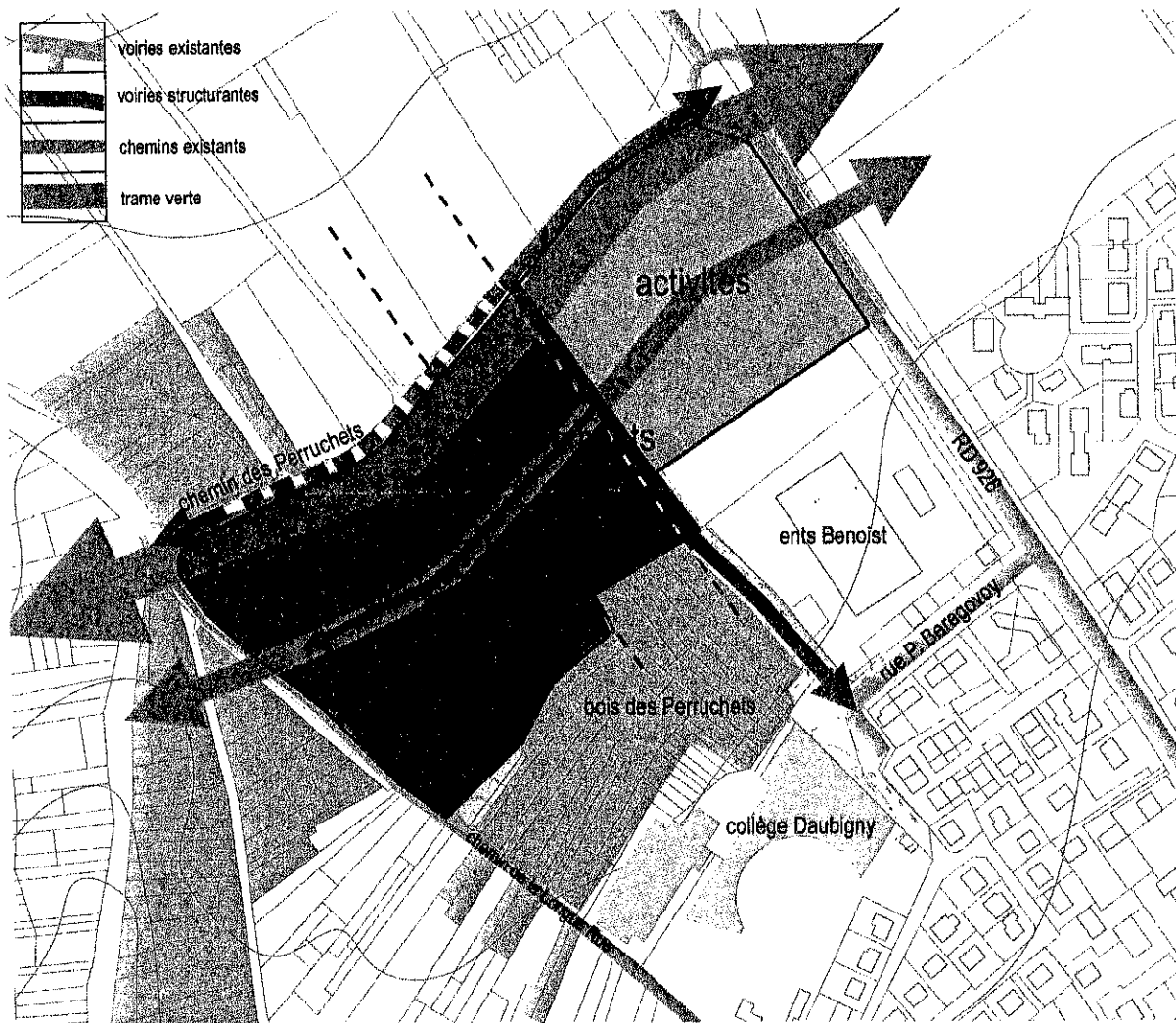
Pour Le Maire et Par Délégation  
Philippe CHUPPÉ  
Maire-Adjoint



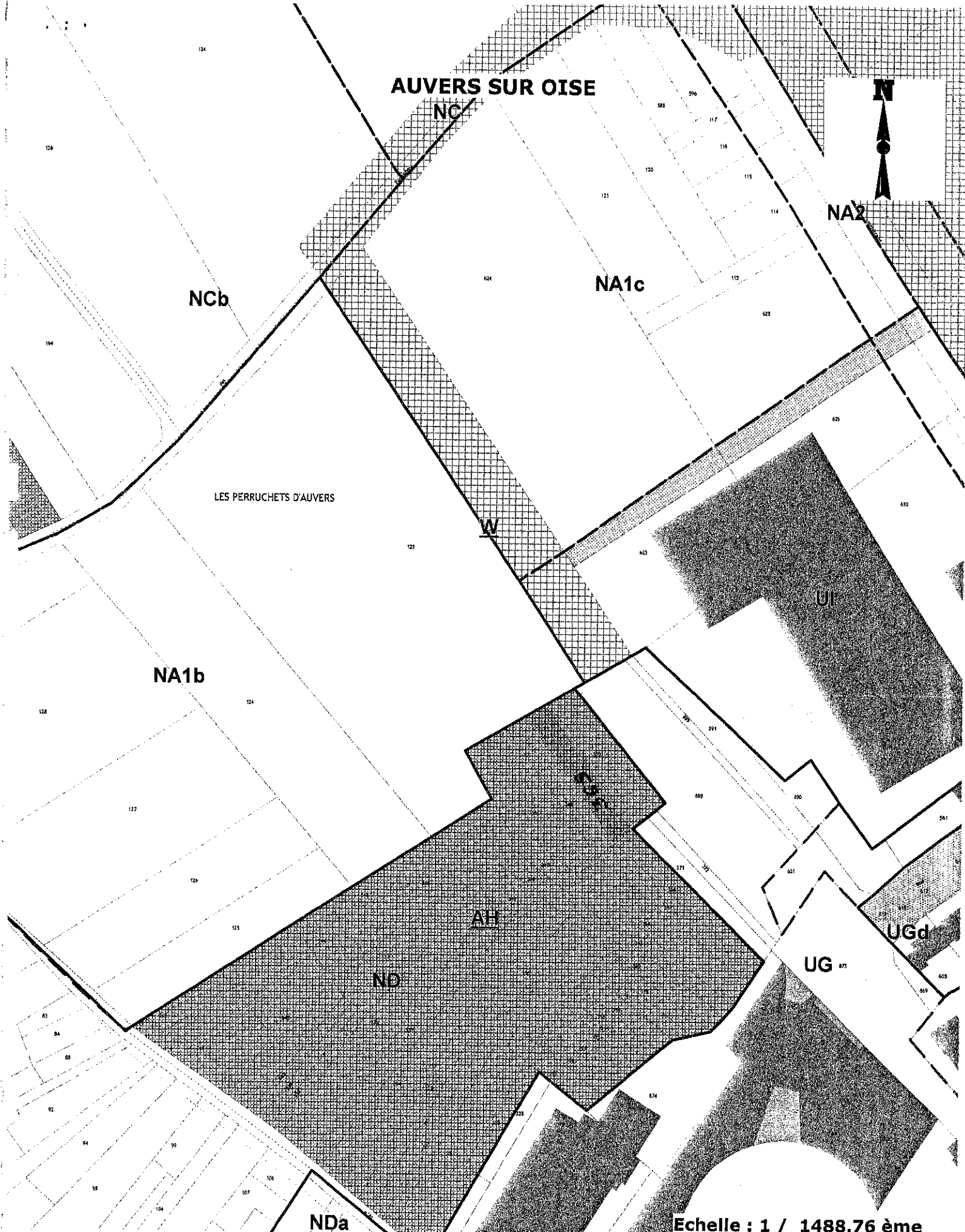


# PROJET ÉCOQUARTIER DES PERRUCHETS

## PLAN MASSE



**AUVERS SUR OISE**



NCb

NC

NA1c

NA2

LES PERRUCHETS D'AUVERS

NA1b

UI

AH

ND

UGd

UG

NDa

Echelle : 1 / 1488.76 ème

## **Chapitre V. AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **I.RAPPEL SUCCINCT du PROJET**

La commune d'Auvers-sur-Oise, qui appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes (CCVOI) est actuellement confrontée à un problème de développement économique et social.

La loi SRU impose en effet que le parc de logements locatifs sociaux soit de 20% du total des logements de la commune, alors qu'il n'est actuellement que de 125 logements sociaux (soit 4,2% du nombre total).

Dans le cadre du SCoT, la CCVOI (qui possède la compétence en matière de développement économique et d'aménagement du territoire) a élaboré, en concertation avec la commune, le projet de développement de l'éco-quartier des Perruchets, situé au Nord de la ville, et qui constituera une entrée de ville assurant la transition entre la zone agricole et la zone urbanisée du centre-ville.

Ce projet prévoit

- La construction de 95 logements, dont 65 sociaux
- L'implantation d'équipements d'intérêt collectif, la tendance du projet étant la construction d'un hôtel de 60 chambres.
- Le développement d'une zone d'activités, pouvant être divisée entre 30 et 40 lots, que le projet prévoit comme des ateliers d'activités artisanales à vocation artistique.

La mise en œuvre de ce projet fait l'objet de la présente enquête pour

- Se prononcer sur sa Déclaration d'Utilité Publique.
- La mise en compatibilité du POS de la commune avec le projet
- La cessibilité des terrains nécessaires à sa création.

### **II.DEROULEMENT de l'ENQUETE**

Elle s'est déroulée du 12/6 au 12/7/2013 de façon satisfaisante, et dans des conditions conformes à la législation et à l'Arrêté Préfectoral n° 11 379 du 21/5/2013.

**1/ Permanences :** 4 permanences ont été tenues en mairie d'Auvers, dans de bonnes conditions d'accès et de réception du public, un bureau complet étant réservé à la réception des visiteurs.

**2/ le dossier** présenté au public a été accessible aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie du 12/6 au 12/7/2013. Le détail de ce dossier a été mentionné et analysé au chapitre III du présent rapport.

Il comprenait en particulier :

- un dossier de DUP très précis et documenté, avec tous les éléments requis, et en particulier une étude d'impact très détaillée.
- un dossier de mise en compatibilité du POS avec le projet (modification du plan de zonage et refonte complète du règlement de la zone NAI).
- un dossier d'enquête parcellaire, avec plan et état parcellaires.

**3/ l'information du public** a été satisfaisante et conforme aux directives de l'Arrêté Préfectoral :

- **Affichage** : les affiches en format A2, conformes aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 24/4/2012 ont été apposées sur tous les panneaux administratifs de la Commune, ainsi que sur les lieux proches des futurs travaux.
- **Par voie de Presse** : l'avis d'enquête a fait l'objet de 2 parutions le 23/5 puis le 13/6/2013, dans les délais réglementaires, dans « le Parisien, édition du Val d'Oise », et dans « l'Echo le Régional ».
- **Sur les sites internet** de la Préfecture et de la commune d'Auvers.
- **L'information du public** sur le projet d'éco-quartier a en outre été assurée depuis 2010 à travers des réunions publiques, des ateliers de concertation, et dans les magazines « Six'Com-Mag » de la CCOVI et « l'Auversois » de la commune.
- **L'information des propriétaires** concernés par l'enquête parcellaire a été assurée par des courriers LRAR envoyés par l'EPFVO au moins 15 jours avant le début de l'enquête. Tous les AR émargés sont parvenus en retour, à l'exception de M. Gabriel ROMARU (parcelle W 116 de 390 m2) et de M. Joseph ROBINET (parcelle AH 345 de 581 m2), qui ont fait l'objet d'un affichage en façade de Mairie.

#### **4/ Clôture de l'enquête :**

Conformément à l'Art.9 de l'Arrêté Préfectoral, le registre unique d'enquête a été clos par le Commissaire Enquêteur le 12/7 à 16h30 à l'issue de la 4<sup>ème</sup> permanence.

Un PV des observations reçues a été remis en Mairie d'Auvers le 23/7/2013, au Service Urbanisme, en l'absence du Maire. Le mémoire de réponse de la Mairie a été envoyé au CE le 10/8/2013 par M. CHUPPE, Maire Adjoint.

### III. AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR sur la DEMANDE de DUP

- Tout d'abord, le CE est d'avis de ne pas prendre en compte les demandes à caractère purement politique motivées par la proximité des élections municipales de 2014, et visant à repousser la mise en œuvre de ce projet.

Il lui semble en effet que :

- Un Maire et son Conseil Municipal ont été élus démocratiquement pour une durée de 6 ans, et que leur action ne doit pas être entravée par des considérations relatives à des échéances électorales plus ou moins proches.
  - Ce projet a été étudié et présenté à la population depuis 2010. Il a fait l'objet d'une concertation et, par rapport au 1<sup>er</sup> schéma proposé, de diverses modifications tenant compte des observations émises.
  - Ce projet présente un caractère d'urgence, en particulier au niveau de la construction de logements sociaux, et ne peut pas être différé. Il est conforme aux orientations du SCoT de la CCVOI, qui possède la compétence relative au développement économique et à l'aménagement du territoire. Il a en outre reçu l'approbation du PNR du Vexin Français.
- La concertation et l'information depuis le début de l'étude de ce projet en 2010 peuvent difficilement faire l'objet de critiques, même si on peut regretter que les CR des réunions des Ateliers de concertation n'aient pas fait l'objet d'une diffusion aux participants à ces ateliers.
  - Le concept environnemental du quartier a été étudié avec soin, en concertation avec les bailleurs sociaux et en accord avec le PNR. Il semble à cet égard impératif que les futurs propriétaires, et les locataires des logements sociaux, aient été avertis des contraintes auxquelles ils sont soumis, et prennent l'engagement formel de les respecter.
  - Les critiques relatives à l'insuffisance du projet global d'implantation ont retenu l'attention du CE, mais les indications fournies par la Municipalité vont dans le sens d'une bonne cohésion du développement urbain, et d'une continuité avec les divers lotissements déjà en place sur le plateau.

Son avantage majeur est celui de la création indispensable et urgente de nouveaux logements, dont 65 à vocation sociale, ce qui constitue un impératif pour la Commune et répond aux orientations du SCoT de la CCVOI.

A cet égard, le règlement de zonage de NAIh devra être confirmé en l'état dans le cadre du PLU actuellement en phase d'élaboration.

Le site de 8ha situé face à l'éco-quartier (de l'autre côté de la rue F.Mitterrand), constitue un des derniers sites d'urbanisation potentielle de la commune, en particulier en logements sociaux. Il représentera un complément à l'éco-quartier des Perruchets en entrée de ville. Il paraît donc souhaitable que le PLU le prenne

en compte suivant un règlement d'occupation des sols cohérent avec celui de l'éco-quartier.

- La zone d'activités NA1a reprend globalement les objectifs et la délimitation de la précédente zone NA1c. La volonté d'en faire une zone d'activités artisanales, se démarquant des zones d'activités industrielles de Saint Ouen l'Aumône, Frépillon ou Ennery, est intéressante, et semble conforme aux caractéristiques de la commune d'Auvers.

Il semble toutefois qu'un supplément d'étude soit nécessaire pour préciser le type des activités artisanales dont l'implantation devra être privilégiée. Nous n'avons reçu aucune indication précise sur les diverses demandes qui auraient déjà été faites, et sur « *le travail sérieux et continu de la CCVOI pour inciter les entreprises à venir s'y installer* ». Un mail (annexe 8) du 3/9/2013 de Mme DAGNIAUX (Développement économique de la CCVOI) indique que « *la partie Zone d'activités a trouvé sa justification dans les conclusions d'une étude réalisée par la CEEVO en 2009 à la demande de la CCVOI* », qui n'était pas jointe au dossier.

- Le secteur NA1e a un règlement qui prévoit des équipements d'intérêt collectif ou un équipement hôtelier. Le projet actuel est l'implantation d'un hôtel de 60 chambres pour favoriser le développement du tourisme à Auvers.

Sur ce point, la CE n'a reçu aucune précision sur « *les investisseurs qui auraient déjà pris contact avec la commune pour l'implantation d'un hôtel* ».

Le même mail que ci-dessus de Mme DAGNIAUX indique que « *de nombreux touristes viennent chaque jour visiter le territoire sans pouvoir trouver d'hébergement hôtelier. Cet équipement hôtelier répond à une demande des opérateurs touristiques, des touristes et de la collectivité pour qui le tourisme est un acteur du développement de l'économie locale.* »

Un mail de Mme DURANT (Service Urbanisme de la Mairie d'Auvers) précise que « *M. BEQUET, Maire d'Auvers-sur-Oise, a rencontré plusieurs interlocuteurs qui seraient (oralement) intéressés par l'équipement hôtelier et la zone artisanale* ».

Le CE ne met pas en cause ces réponses, mais faute d'indications plus précises, son opinion reste qu'un hôtel sur Auvers destiné à une clientèle de touristes, s'il semble nécessaire, devrait plutôt être situé en centre-ville, et que sa construction sur le site du projet ne peut s'envisager que sur la base d'un engagement préalable ferme d'un investisseur.

La réponse de la Mairie, ouvrant la porte à l'implantation d'un cabinet médical ou une résidence pour personnes âgées, est cohérente avec les doutes qu'on peut



émettre sur l'opportunité d'un hôtel à cet endroit, et il semble qu'un complément d'étude soit nécessaire sur l'équipement de NAle.

- Les problèmes relatifs à la circulation automobile et de la desserte du quartier ont fait l'objet d'observations qui semblent fondées, dans la mesure où la création de ce nouveau quartier va générer un surcroît de circulation (voitures, camions, bus) dans un secteur où le trafic est déjà important.

Le dénivelé entre le centre-ville et le nouveau quartier constitue une incitation à utiliser un véhicule, plutôt que des modes de circulation doux, pour accéder au centre-ville (gare, commerces...).

Le CE a noté avec satisfaction l'engagement de la mairie de maintenir la Chevalrue dans son état actuel, et de ne pas y développer la circulation automobile.

Si la création de voiries supplémentaires dans l'éco-quartier peut effectivement permettre de fluidifier la circulation sur le plateau, et dans le cadre d'un nouveau développement urbain ultérieur, il semble que le futur PLU doive reconsidérer le problème global de la circulation sur Auvers.

Une meilleure desserte de bus pour faciliter l'accès au reste de la ville, ainsi qu'aux gares d'Auvers et de Méry, devra faire l'objet d'une étude plus précise.

- Le problème des commerces a également été soulevé. La réponse de la commune indique que le projet n'a pas pour vocation de développer le commerce de proximité pour ne pas déséquilibrer le centre-ville. Il semble qu'il s'agisse là des conclusions d'une étude menée par la CCVOI, et qui doit pouvoir être analysée dans le cadre de l'élaboration du PLU, en concertation avec les Associations qui ont fait la demande de pouvoir la consulter.

Le sentiment du CE est que le dénivelé entre le Plateau et le centre-ville crée une rupture entre ces 2 parties de la ville, et que l'augmentation prévisible de population dans le cadre d'une nouvelle urbanisation future de la zone, est de nature à justifier une étude plus approfondie dans le cadre du PLU de l'opportunité d'y prévoir des commerces de proximité.

- Quant au bilan financier de l'opération, le CE prend acte des éléments de réponse de la Mairie, et de ses engagements de maintenir un bilan équilibré, la non-réalisation éventuelle de l'hôtel pouvant être compensée par d'autres constructions, et la CCVOI assumant la charge financière de la réalisation de la zone d'activités.

#### **IV. AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR sur la MISE en CONFORMITE du POS**

L'avis du CE étant que le projet est appelé à faire l'objet d'un avis favorable sur la demande de DUP, dans le cadre des diverses observations mentionnées ci-dessus, il est évidemment nécessaire de mettre les principes d'aménagement et de programmation de l'éco-quartier en conformité avec le POS.

La refonte totale de la zone NAI et la création des 3 secteurs NA1a, NA1h et NA1e ont fait l'objet, pour chacun d'eux, d'un règlement nouveau qui, après analyse, permet de mettre en compatibilité le projet d'éco-quartier avec le POS de la commune.

Le plan de zonage modifié et la rectification des emplacements réservés « B » et « C » sont également cohérents avec le projet.

#### **V. AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR sur la CESSIBILITE des TERRAINS**

L'enquête parcellaire a été menée dans de bonnes conditions, et n'a fait apparaître que 2 problèmes ayant trait aux parcelles AH 345 (M. ROBINET) et W 116 (M. ROMARU), dont les propriétaires effectifs n'ont pas pu être situés.

La maîtrise foncière de ces 2 parcelles étant indispensable à la réalisation du projet, et compte tenu de son urgence, l'avis du CE est que la situation peut permettre à la Commune d'envisager la mise en œuvre de la procédure visant à faire déclarer ces 2 parcelles comme biens vacants sans maître, pour les faire passer dans le patrimoine communal.

## Chapitre VI.1. CONCLUSIONS MOTIVEES sur la DEMANDE de DUP

- **CONSIDERANT**, sur la forme de l'enquête, que :
  - Le dossier de DUP présenté au public était conforme aux exigences légales, très détaillé et de bonne qualité.
  - L'information du public s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'Arrêté Préfectoral (affichage, publication dans la presse, information sur les sites internet de la Préfecture et de la Ville), et qu'en outre, l'information sur le projet a été continue depuis 3 ans.
  - Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.
- **CONSIDERANT** la cohérence globale du projet avec les orientations du SCoT de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes, et le cahier des charges du PNR du Vexin Français, et en particulier la volonté :
  - De créer une entrée de ville équilibrée, constituant une bonne transition entre la zone rurale et la zone urbanisée.
  - De construire 95 logements nouveaux (suivant des critères de construction répondant à de normes écologiques et basse consommation), dont 65 sociaux adaptés aux besoins actuels de la population, pour répondre aux exigences de la loi SRU, dans le cadre d'une mixité sociale renforcée.
  - De développer l'emploi par la création d'une zone d'activités artisanales à vocation artistique, cohérente avec le cadre de la commune, et complémentaire aux autres zones existant déjà dans les communes avoisinantes.
  - De créer un secteur permettant la création d'opérations d'équipements publics (avec une nouvelle voirie et un espace central améliorant l'accès aux quartiers d'habitat), ainsi que de constructions d'intérêt général, le projet prévoyant l'implantation d'un hôtel de 60 chambres pour favoriser le développement touristique de la commune.
- **CONSIDERANT** les divers effets positifs induits par ce projet, et entre autres :
  - Amélioration du stationnement par la création d'un nombre important de parkings
  - Augmentation de la population des jeunes, permettant le maintien des classes dans les écoles primaires

- **CONSIDERANT TOUTEFOIS**

- Les craintes argumentées émises par certaines observations du public sur un possible manque d'intérêt des artisans pour la zone d'activités, qui pourrait rester sous-occupée, et l'absence de toute information vérifiable par le Commissaire Enquêteur sur les candidats qui se seraient déjà manifestés.
- Les craintes également émises sur un possible manque d'intérêt des opérateurs pour investir dans un hôtel excentré, tel que prévu dans le projet, et l'absence de toute information vérifiable par le Commissaire Enquêteur sur les candidats qui se seraient déjà manifestés.
- L'accroissement sensible de la circulation dans la commune du fait du développement actuel et futur de son urbanisation, ce problème semblant devoir faire l'objet d'une réétude de fond dans le cadre du futur PLU en cours d'élaboration.
- L'accroissement sensible de la population sur le Plateau du fait de son urbanisation actuelle et future, ce qui fait apparaître un problème général de besoin en commerces de proximité, qui devra être étudié dans le cadre du futur PLU, en concertation avec la CCVOI et les Associations locales intéressées.

### **POUR CES RAISONS**

**Je donne un AVIS FAVORABLE à la demande de Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de création de l'éco-quartier des Perruchets**

Cet avis favorable étant toutefois assorti des **recommandations suivantes** :

- **Approfondir l'étude de la création de la zone artisanale**, et contrôler l'intérêt réel qu'elle suscite auprès des artisans ciblés par le projet, pour éviter tout risque de sous-occupation.
- **Approfondir l'étude relative à la création d'un hôtel** sur ce secteur, et n'en confirmer la construction que sur la base d'un engagement préalable ferme d'un opérateur.

- **Maintenir dans son état actuel la Chevalrue**, qui fait partie du patrimoine de la Commune.
- **Mener** dans le cadre de l'élaboration du futur PLU et du développement de l'urbanisation de la Commune, **une étude approfondie sur**
  - **L'amélioration de la circulation automobile et de la desserte en transports en communs dans la commune**
  - **La nécessité de prévoir sur le plateau l'implantation de commerce de proximité.**

Fait à Corneilles-en-Parisis, le 4 septembre 2013

Le Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre CHAROLLAIS

## **Chapitre VI.2. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA MISE EN CONFORMITE DU POS DE LA COMMUNE AVEC LE PROJET**

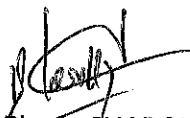
- **CONSIDERANT** l'accord donné précédemment sur la demande de DUP, et les recommandations qui l'accompagnent.
- **CONSIDERANT** que le projet présenté à l'enquête justifie la création de 3 nouveaux secteurs NAIh, NAle et NA1a, en lieu et place des 2 secteurs actuels constituant la zone NAI.
- **CONSIDERANT**
  - Que le détail des règlements créés pour chacun de ces 3 nouveaux secteurs, après analyse, permet de mettre en conformité le projet et le POS de la Commune.
  - Que le plan de zonage modifié, et le liste mise à jour des emplacements réservés, sont cohérents avec le projet.

### **POUR CES RAISONS**

**Je donne un AVIS FAVORABLE et SANS RESERVE sur la mise en conformité du POS de la Commune d'Auvers-sur-Oise avec le projet d'éco-quartier des Perruchets.**

Fait à Corneilles-en-Parisis, le 4 septembre 2013

Le Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre CHAROLLAIS

## Chapitre VI.3. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA CESSIBILITE DES TERRAINS NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET

- **CONSIDERANT** sur la forme, que cette enquête parcellaire s'est déroulée dans de bonnes conditions, et que les courriers d'information aux propriétaires figurant sur la matrice ont été envoyés par l'EPFVO dans la forme et les délais légaux.
- **CONSIDERANT** les avis favorables donnés précédemment sur la demande de DUP et sur la mise en conformité du POS de la commune avec le projet.
- **CONSIDERANT** que, seuls n'ont pas été réceptionnés les courriers relatifs aux parcelles AH 345 (M. ROBINET) et W 116 (M. ROMARU), et que les recherches entreprises n'ont pas permis de situer les propriétaires effectifs de ces parcelles.
- **CONSIDERANT enfin** que la réalisation du projet impose d'obtenir rapidement la maîtrise foncière de ces 2 parcelles.

### POUR CES RAISONS

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la prise en compte des éléments émanant de cette enquête parcellaire, et à la poursuite de la procédure permettant la cessibilité, au profit de l'EPFVO, des terrains nécessaires à la réalisation du projet,

en suggérant à cet effet la mise en œuvre de la procédure visant à faire déclarer les 2 parcelles AH 345 et W 116 comme biens vacants sans maîtres, pour les faire passer dans le patrimoine communal.

Fait à Corneilles-en-Parisis, le 4 septembre 2013

Le Commissaire Enquêteur

  
Jean-Pierre CHAROLLAIS