

**COMMUNE DE VÉMARS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Compte rendu de la réunion du 04 juillet 2017.  
(réunion après enquête publique)**

**I) ÉTAIENT PRÉSENTS**

**A) Au titre de représentants du Conseil Municipal**

- |                                         |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| - M. Alain GOLETT                       | Adjoint au Maire             |
| - M <sup>me</sup> Patricia ANDRIANASOLO | Adjointe au Maire            |
| - M. Marc JOUFFRAULT                    | Conseiller Municipal délégué |
| - M <sup>me</sup> Georgette BRAZIER     | Conseillère Municipale       |
| - M <sup>me</sup> Agnès GIL             | Conseillère Municipale       |
| - M <sup>me</sup> Annie POLETZ          | Conseillère Municipale       |

Assistés de :

- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| - M <sup>me</sup> Laurence DOUY | Service urbanisme |
|---------------------------------|-------------------|

**B) Au titre de représentant du bureau d'études chargé de la révision du PLU**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| - M. Thibaut ROUGERON | URBA-SERVICES |
|-----------------------|---------------|

**II) ÉTAIENT EXCUSES**

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - M. Frédéric DIDIER               | Maire                  |
| - M <sup>me</sup> Christine BOUDET | Adjointe au Maire      |
| - M. Alain MOURGUE                 | Adjoint au Maire       |
| - M <sup>me</sup> Isabelle DUFLOS  | Conseillère Municipale |
| - M. Lionel LECUYER                | Conseiller Municipal   |

...

Ouverture de la séance à 18 h 00.

La réunion avait pour ordre du jour l'examen des avis reçus dans le cadre de la Consultation, et l'analyse des observations recueillies pendant l'enquête publique.

**A - AVIS RÉSULTANT DE LA CONSULTATION DES SERVICES**

La Consultation des Services s'est déroulée de fin décembre 2016 à fin mars 2017. Les avis ont été examinés par le groupe de travail. Le contenu de chacun d'eux est synthétisé dans le tableau qui est joint au compte rendu (annexe n°1).

➤ Préfecture du Val d'Oise (avis n°1 dans le tableau)

↳ Les services de l'Etat ont émis un **avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve** :

- de démontrer que le PLU permet effectivement l'augmentation des densités imposée par le SDRIF,
- de mettre en adéquation l'objectif de construction annoncé dans le PADD avec les potentialités de développement de la commune,
- d'inscrire un taux plus élevé de logements locatifs sociaux dans les programmes de logement afin de faciliter l'atteinte du taux de 25 % en 2025,
- de signaler par des dispositions plus précises dans le règlement la présence éventuelle de risques (inondations par ruissellement, terrains alluvionnaires compressibles, retrait et gonflement des sols argileux, sols potentiellement pollués),
- de supprimer le principe de desserte imposé par l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la rue Pasteur, considérant que la conséquence serait de morceler une zone naturelle à usage agricole (déclarée comme prairie permanente à la politique agricole commune),
- de reporter, sur le plan de zonage, la zone non-aedificandi de part et d'autre de l'autoroute A1.

↳ Concernant la compatibilité du PLU avec le SDRIF, le bourg de Vémars y est identifié parmi les « espaces urbanisés à optimiser », et à ce titre le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

Or, le potentiel d'accueil, tant en comblement d'espaces libres (zone AU-Ha et dents creuses), qu'en renouvellement urbain (réhabilitations/reconversions), est estimé au total à une centaine de logements. Dans la mesure où le nombre de résidences principales était de 930 en 2016, la capacité d'accueil au sein du bourg (une centaine de logements) équivaut donc à plus de 10 % de la densité actuelle, étant noté que les dispositions du PLU ne font pas obstacle à cette densification.

↳ Concernant les objectifs de construction de logements, le PADD énonce un objectif de construction de 500 logements, dont il convient de préciser qu'environ 150 sont déjà livrés, ou en voie de l'être, pour l'essentiel dans la première tranche de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour ». Or, l'objectif de construction énoncé dans le PADD inclut cette première tranche. Par conséquent, à l'issue de l'approbation du PLU, l'objectif de construction sera en réalité d'environ 350 logements, et non pas 500.

Cette précision sera donc apportée dans le PADD et dans le rapport de présentation du dossier de PLU afin de mettre en cohérence l'objectif annoncé et les capacités d'accueil offertes par le PLU.

Il sera précisé aussi que ce nombre de 350 logements correspond, pour environ 250 d'entre eux, à la deuxième tranche de l'opération d'urbanisation située au lieu-dit « La Butte d'Amour » (zone AU-Hb), et que le restant (soit une centaine de logements) correspond à l'ensemble des autres capacités d'accueil tant en comblement d'espaces libres qu'en renouvellement urbain (zone AU-Ha, dents creuses, et réhabilitations/reconversions).

↳ S'agissant du logement social, il est rappelé qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (selon les critères retenus par la Préfecture du Val d'Oise dans l'application des objectifs triennaux), la commune de Vémars comptait 12,37 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales (115 logements locatifs sociaux pour 930 résidences principales), soit un retard de 118 logements pour atteindre l'objectif de 25 %.

Les données sur le parc de logement social à Vémars sont actualisées ici par l'intégration de la première tranche de l'opération d'urbanisation au lieu-dit « La Butte d'Amour » : 144 logements réalisés, dont 73 logements locatifs sociaux, et 71 logements destinés aux gendarmes (non comptabilisés dans le parc social). Sur cette base, le nombre de logements locatifs sociaux est désormais de 188, pour un total de 1 074 résidences principales, soit un taux de 17,50 %.

La Municipalité entend poursuivre cet effort de rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi (25 % en 2025), en privilégiant une mixité dans les futures opérations et en évitant que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.

C'est dans cette optique que le règlement de la zone AU-Hb au lieu-dit « La Butte d'Amour », principale zone de développement, fixe à 30 % la part minimale de logements locatifs sociaux dans la future opération. Compte tenu de cette participation à l'effort national (environ 80 logements locatifs sociaux attendus dans cette zone), et au regard des contingences locales, le taux minimal sera maintenu à 30 % dans cette zone.

En revanche, le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC) prévoyait, dans le projet de PLU arrêté, que les opérations comportant 4 logements ou plus, comprennent au minimum 25 % de logements locatifs sociaux. En réponse à la demande formulée dans l'avis de l'Etat d'inscrire un taux plus élevé, la Commune portera à 35 % ce taux minimal dans les zones urbaines précitées.

Le taux restera en revanche de 25 % dans la zone AU-Ha située en contrebas de la rue Pasteur, zone qui fait l'objet d'un projet déjà initié, et dont la capacité d'accueil n'est que de 8 logements au total.

↳ S'agissant des risques, la commune est soumise à un aléa fort de remontées de nappe dans le fond de vallon de la Michelette qui traverse la commune selon un axe nord-est/sud-ouest. De plus, en prévision de risques d'inondation le long des principaux axes de ruissellement en cas de fortes précipitations, le règlement du PLU (règlement graphique + règlement écrit) prévoit des mesures constructives particulières afin de limiter l'exposition aux risques (interdiction des sous-sols en particulier).

Il en est de même concernant les terrains alluvionnaires compressibles, pour lesquels le règlement sera utilement complété de précisions visant à attirer l'attention des pétitionnaires sur la nature du sol.

## Sols

Le territoire de Vémars est concerné en outre à son extrémité nord-est par un aléa de retrait-gonflement des sols argileux, dans un espace qui est situé à l'écart de l'urbanisation ; le reste du territoire communal est concerné par un niveau de susceptibilité reconnu comme faible. Des recommandations pour les nouvelles constructions sont toutefois reprises en annexe du règlement, pour une plus grande précaution.

De plus, par souci de clarté, et comme suggéré par les services de l'Etat, un chapitre « risques naturels » sera ajouté dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Enfin, concernant les sites et sols pollués, la base de données BASOL en recense un sur le territoire de Vémars, correspondant à l'ancien centre d'enfouissement technique (centre de stockage de déchets ménagers) situé à l'extrémité sud-est du territoire communal aux abords du hameau de Choisy-aux-Bœufs. Ce site fait l'objet dans le PLU d'un classement spécifique en secteur Nr, dont le règlement n'autorise que les aménagements et ouvrages nécessaires à la surveillance du site et à la réhabilitation des sols, ainsi que les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires,...).

↳ Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui est définie en bordure de la rue Pasteur au contact du parc « Richard » avait pour objet d'encadrer les modalités d'un éventuel renouvellement urbain dans cette rue. C'est en ce sens que l'OAP précisait qu'aucun accès ne serait autorisé sur la rue Pasteur en cas de création de plusieurs logements, et que la desserte du site devrait alors s'opérer par une voie nouvelle présentant un seul accès sur la rue de la Mairie à hauteur d'un cheminement et d'un portail déjà existants, et ce afin d'éviter la congestion de la rue Pasteur.

Or, la Préfecture souligne que ce principe de desserte a pour conséquence de morceler une zone naturelle à usage agricole qui est enregistrée à la PAC (politique agricole commune) comme prairie permanente ; le Préfecture considère donc que ce principe ne peut pas être maintenu.

La Municipalité en prend acte et supprimera donc ce principe de l'OAP, tout en regrettant cette demande compte tenu des difficultés de circulation déjà existantes dans la rue Pasteur.

Dans ce contexte, la Municipalité juge impératif de veiller aux modalités d'aménagement et de densification en cas de renouvellement urbain dans la rue Pasteur. C'est pourquoi la Municipalité renforcera les normes de stationnement applicables dans la zone UA, zone correspondant au cœur de bourg qui subit d'ores-et-déjà une forte pression urbaine ayant des implications sur la circulation et le stationnement. Il sera alors exigé dans le règlement de la zone UA un nombre minimal de 2 places par logement (et non pas 1) afin d'éviter une densification déraisonnée par rapport aux capacités de la rue Pasteur, étant rappelé toutefois que le PLU ne peut pas exiger plus d'1 place de stationnement pour les logements aidés par l'Etat (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme).

De plus, le nombre de places visiteurs sera conjointement renforcé afin que les futures opérations ne pèsent pas encore davantage sur la circulation et le stationnement. Ainsi, pour les opérations groupant au moins 2 logements, il sera exigé des places visiteurs sur la base de 0,50 emplacement par logement (et non pas 0,25), et ce sur l'ensemble des zones UA, UB, UC.



Ce renforcement des places de stationnement s'avère impératif dès lors que le principe de desserte par le parc « Richard » ne peut pas être rendu obligatoire. Il s'agit pour la Municipalité d'assurer à l'ensemble de la population des conditions de renouvellement urbain qui garantissent une sécurité optimale pour les usagers de la voie.

Du reste, il est rappelé que le règlement du PLU stipule que « lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ». De plus, afin d'éviter tout contournement de la règle, il sera précisé que cette disposition s'applique aux unités foncières existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (avant toute division parcellaire postérieure).

↳ Par ailleurs, comme demandé par les services de l'Etat, la zone non-aedificandi de part et d'autre de l'autoroute A1 sera reportée sur le plan de zonage (marge de recul de 100 m définie par rapport à l'axe de l'A1, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, marge non applicable aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public).

De plus, le périmètre de la ZAD dans le parc « Richard » sera retiré (zone de plus de 14 ans, à l'intérieur de laquelle le droit de préemption ne s'applique plus).

↳ Alors que les points traités ci-avant constituent des réserves dans l'avis favorable émis par la Préfecture, ceux évoqués ci-après constituent des recommandations.

La remarque invitant à revoir les dispositions de l'OAP 2 (zone AU-Ha, en contrebas de la rue Pasteur), en augmentant la densité et en envisageant une opération 100 % sociale, ne sera pas suivie par la Municipalité dans la mesure où il s'agit d'un espace situé au voisinage d'espaces résidentiels peu denses au profil pavillonnaire. Par ailleurs, cette zone d'urbanisation prend accès sur la rue Pasteur, dont les contraintes de circulation et de stationnement ont été explicitées précédemment.

De plus, au vu de la superficie limitée de cette zone et de sa faible capacité d'accueil (8 logements), elle ne constitue pas selon la Municipalité une opportunité pour augmenter de manière significative le taux de logements locatifs sociaux sur la commune ; le rattrapage du retard devra essentiellement s'appuyer sur les opérations de taille conséquente, tout particulièrement sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour ».

Concernant les bâtiments et murs remarquables identifiés, leur intérêt architectural et patrimonial pourra être précisé ; des photographies seront ajoutées dans le dossier de PLU afin de mieux les distinguer.

L'interdiction du stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire sera reformulée puisque le règlement d'un PLU n'a pas, en tant que tel, la faculté d'interdire le stationnement de certains types de véhicules (cela étant du ressort du pouvoir de police du Maire, et non pas du document d'urbanisme). Cette interdiction devra donc viser plus précisément : « les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ».

S'agissant du contenu du dossier de PLU, les orientations du PADD et les OAP sont justifiées dans le rapport de présentation.

Concernant le Droit de Préemption Urbain, la révision du PLU a pour effet de modifier la limite des zones urbaines et à urbaniser, et donc la limite des zones à l'intérieur desquelles la Commune dispose de la faculté d'instituer un DPU. Ainsi, si la Commune souhaite ré-instituer un DPU, la procédure sera menée lorsque le nouveau PLU sera approuvé et exécutoire.

↳ Enfin, les différentes remarques contenues en annexe de l'avis de l'Etat seront prises en compte :

- actualisation de la liste des servitudes, avec modification de l'intitulé d'une ligne électrique, et avec ajout des coordonnées du gestionnaire de la servitude « lignes électriques » et d'une cartographie de RTE ;

- dans le chapitre du rapport de présentation relatif aux contraintes, il sera précisé que la commune comporte des terrains alluvionnaires compressibles, une cartographie des contraintes du sol et du sous-sol sera jointe ; la présence de deux zones de carrières remblayées ou anciennes décharges compressibles sera aussi signalée ;

- la date d'approbation du PDU d'Ile-de-France (19/06/2014) sera précisée ;

- les équipements de santé et médico-sociaux seront mentionnés dans le rapport : pas de médecin généraliste (la Commune en recherche un), deux infirmières, un kinésithérapeute, et une pharmacie.

➤ **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** (avis n°2)

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Val d'Oise a émis un **avis favorable** au projet de PLU.

➤ **Conseil Départemental du Val d'Oise** (avis n°3)

↳ A la demande du Conseil Départemental, la cartographie du réseau de transport en commun sera retirée du rapport (carte qui n'est plus à jour, mais qui n'a pas été encore actualisée).

↳ La Commune souhaite maintenir sur le plan de zonage les secteurs où il existe une présomption de vestiges archéologiques, en vue de faciliter le travail d'instruction.

En outre, comme suggéré, le rapport de présentation sera complété des sites et indices de sites archéologiques ou historiques connus (carte et liste).

↳ Les bâtiments et murs identifiés pour leur intérêt patrimonial seront distingués davantage dans le rapport par l'ajout de photographies.

↳ Le musée François Mauriac sera ajouté parmi les équipements socio-culturels.

↳ Le périmètre de la ZAD dans le parc « Richard » sera retiré du plan de zonage.

↳ La mention « RD 17 » sera supprimée à hauteur du lieu-dit « La Butte d'Amour ».

↳ La Commune souhaite maintenir sur le plan de zonage les informations susceptibles de faciliter le travail d'instruction (servitudes,...).

↳ Les zones AU sont concernées par des OAP ; cette information est mentionnée en légende du plan de zonage. Par ailleurs, l'OAP qui concernait une frange de la rue Pasteur en zone UA sera supprimée, il n'y a donc plus lieu de faire figurer un périmètre « OAP » dans les zones urbaines.

#### ➤ **Chambre d'Agriculture interdépartementale d'Ile-de-France** (avis n°4)

↳ Il sera précisé que les données du Recensement Général Agricole sont localisées à la commune du siège de l'exploitation, et que l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) est donc elle aussi rattachée au siège d'exploitation (il ne s'agit donc pas de la SAU du territoire communal).

↳ A l'instar des services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture demande la suppression du principe de desserte dans le parc « Richard » (principe figurant dans l'OAP) ; la Municipalité en prend acte (Cf. commentaires formulés en réponse à l'avis de la Préfecture).

↳ Dans le règlement de la zone A, l'alinéa autorisant « *les logements destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'activité agricole, et à condition qu'ils soient implantés sur le siège d'exploitation* » sera remplacé par l'alinéa suivant : « *les logements destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire à l'activité agricole, et à condition qu'ils soient implantés à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant* » (car notion de siège d'exploitation peu pertinente ici).

A l'article 6 du règlement de la zone A, la marge minimale de recul par rapport aux emprises publiques sera fixée à 5 m, plutôt que 8 m.

A l'article 7, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera maintenue (implantation en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2,50 m).

A l'article 8, l'implantation des constructions sur une même propriété ne sera pas réglementée, comme suggéré par la Chambre d'Agriculture.

#### ➤ **Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne** (avis n°5)

La Commune prend note des corrections mentionnées par le SIAH s'agissant des plans des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales. Cependant, les plans qui sont annexés au dossier de PLU sont ceux établis et fournis par le gestionnaire Veolia. Les plans du SIAH (extraits de plans joints à l'avis) seront ajoutés dans l'annexe sanitaire du dossier de PLU.

## PLU ➤ **Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France** (avis n°6)

↳ Concernant le Droit de Préemption Urbain, la révision du PLU a pour effet de modifier la limite des zones urbaines et à urbaniser, et donc la limite des zones à l'intérieur desquelles la Commune dispose de la faculté d'instituer un DPU. Ainsi, si la Commune souhaite ré-instituer un DPU, la procédure sera menée lorsque le nouveau PLU sera approuvé et exécutoire.

↳ Dans le règlement de la zone A, l'alinéa relatif aux constructions à usage commercial ou d'hébergement touristique sera reformulé par souci de clarté, et pour éviter tout risque d'interprétation : « *l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole* ».

↳ Concernant le stockage et la collecte des déchets dans les zones d'activités ou agricoles, il n'y a pas lieu de fixer dans le PLU des règles spécifiques, autres que celles en vigueur par le biais des autres législations.

↳ Le règlement de la zone N autorise l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

↳ Le périmètre de la ZAD dans le parc « Richard » sera retiré du plan de zonage (zone de plus de 14 ans, à l'intérieur de laquelle le droit de préemption ne s'applique plus).

### ➤ **Communes de Villeron, Plailly, et Saint-Witz** (avis n°7, 8, 9)

↳ Avis favorable sur le projet de PLU.

### ➤ **SNCF** (avis n°10)

↳ Les coordonnées du gestionnaire de la servitude « voies ferrées » seront actualisées dans le cahier des servitudes.

↳ La SNCF rappelle par ailleurs qu'elle doit être consultée systématiquement pour les permis de construire jouxtant la plateforme ferroviaire.

### ➤ **SANEF** (avis n°11)

↳ A la demande des services de l'Etat, et comme suggéré par la SANEF, la zone non-aedificandi de part et d'autre de l'autoroute A1 sera reportée sur le plan de zonage (marge de recul de 100 m définie par rapport à l'axe de l'A1, en application des articles L. 111-6 et L. 111-7 du Code de l'Urbanisme, marge non applicable aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public).



↳ Les informations relatives aux risques technologiques liés à l'aire d'autoroute de Vémars-Ouest figurent en annexe du règlement du PLU.

↳ Les autres remarques de la SANEF sont prises en compte dans le projet de PLU (zonage spécifique pour l'emprise autoroutière et ses occupations connexes, règlement adapté,...).

Un ajustement de la trame « espace boisé classé » sera toutefois apporté dans la partie sud du territoire communal à l'approche de l'emprise autoroutière afin que la trame corresponde strictement à la réalité et que le périmètre boisé ne soit pas surestimé à tort.

➤ **Avis réputés favorables par défaut de réponse :**

- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- Chambre de Commerce et d'Industrie interdépartementale du Val d'Oise et des Yvelines
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
- Syndicat mixte départemental d'électricité, du gaz et des télécommunications du Val d'Oise
- Communes limitrophes : Chennevières-les-Louvres, Epiais-lès-Louvres, Mauregard, Moussy-le-Neuf
- Propriétaires de logements sociaux : EFIDIS, FRANCE HABITATION, 3F, LOGIREP

➤ **Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme :**

- Centre National de la Propriété Forestière : avis favorable par défaut de réponse.

**B - OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est tenue en mairie du 02 mai au 02 juin 2017. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur, M. Philippe MILLARD, a émis un avis favorable au projet de PLU, assorti de deux réserves et de deux recommandations ; celles-ci sont rappelées à la fin du présent compte rendu.

Les observations ont été examinées par le groupe de travail. Leur contenu, ainsi que l'avis du commissaire-enquêteur, sont synthétisés dans le tableau qui est joint au compte rendu (annexe n°2). Par souci de clarté, certaines observations (dont le contenu est analogue) ont été regroupées.

➤ **M. JOUFFRAULT Marc** (observation n°1 dans le tableau)

M. JOUFFRAULT demande que la limite de la zone U soit reculée de quelques mètres à l'arrière de sa propriété située rue Pasteur (bande de 8 à 10 m parallèlement à la construction).

↳ M. JOUFFRAULT quitte momentanément la séance afin que le groupe de travail puisse examiner la demande sereinement.

↳ La limite arrière de la zone urbaine est tracée parallèlement à la rue Pasteur, et est circonscrite aux propriétés bâties. Dans le respect de ce principe, cette limite peut être réajustée de quelques mètres à l'arrière afin d'intégrer les espaces de circulation autour des bâtiments. La limite sera ainsi positionnée à 10 m de la façade arrière de la construction concernée, parallèlement à celle-ci.

Toutefois, afin d'indiquer que cette bande ne pourra pas être dédiée à l'accueil de constructions, elle sera couverte de la trame « polygone inconstructible » (trame déjà utilisée en zone UA pour des cours adjacentes à de grands corps de bâtiments).

↳ Par ailleurs, indépendamment de la demande traitée ci-avant, une clarification peut être introduite dans la définition de la zone UA, où il apparaît que le secteur UAa complique la lecture du plan sans véritable apport réglementaire. En effet, le secteur UAa avait pour objet d'identifier « la présence de constructions anciennes aux grands volumes intégrés dans un environnement paysager de parcs ou grands jardins », espaces où la volonté municipale est de respecter et de conserver la configuration des cours intérieures.

Cette intention est traduite dans le PLU par le report au plan de « polygones inconstructibles » (trame hachurée bleue) dont l'objet est d'éviter que de nouveaux volumes bâtis bouleversent la silhouette traditionnelle de ces espaces (silhouette caractérisée par des bâtiments implantés autour de cours pavées). Or, dans la mesure où le règlement de la zone UA vise explicitement ces polygones inconstructibles, la définition d'un secteur UAa s'avère redondante. La suppression du secteur UAa permettra alors de simplifier le règlement et d'améliorer la lisibilité du plan.

#### ➤ M. DEBARGUE Daniel (observation n°2)

M. DEBARGUE estime que le dossier de PLU est lourd et complexe, et que les modalités de l'enquête publique n'en facilitent pas la compréhension.

↳ Concernant les modalités de l'enquête publique, l'ensemble du projet de PLU a été mis en ligne sur le site internet de la Commune, accompagné de pièces administratives comprenant notamment une note de présentation qui synthétise les principales orientations du document.

Le contenu du dossier de PLU doit quant à lui respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme, et peut s'avérer dès lors parfois complexe. Le rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLU) constitue cependant un outil de pédagogie et de vulgarisation.

M. DEBARGUE s'oppose à la consommation des terres agricoles et à la création de logements supplémentaires.

↳ S'agissant de la limitation de la consommation des espaces agricoles et l'optimisation des surfaces déjà urbanisées, la présente révision du PLU s'inscrit pleinement dans cette démarche, étant rappelé que le bilan global des superficies prévues dans le document d'urbanisme fait état d'une diminution de 2 ha 45 entre l'ancien et le présent PLU.

Par ailleurs, la création de logements supplémentaires sur la commune de Vémars s'inscrit, d'une part, en compatibilité avec le potentiel de développement dévolu par le SDRIF, et, d'autre part, en cohérence avec l'obligation pour la commune de rattraper son retard en nombre de logements locatifs sociaux vis-à-vis du taux minimum exigé par la loi (25 %), et d'éviter que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.

M. DEBARGUE s'oppose à la création d'une nouvelle desserte dans le parc « Richard ».

↳ Le principe d'une desserte par la rue de la Mairie plutôt que par la rue Pasteur (desserte par le « parc Richard » en cas de projet de création de logements en bordure de la rue Pasteur) sera supprimé à la demande de la Préfecture du Val d'Oise et de la Chambre d'Agriculture (voir commentaires formulés en réponse aux avis). La Municipalité souligne toutefois qu'elle regrette la suppression de ce principe de desserte, compte tenu des difficultés de circulation déjà existantes dans la rue Pasteur.

M. DEBARGUE soutient la création de 8 logements dans la zone AU-Ha.

M. DEBARGUE s'oppose par ailleurs au déplacement de l'école.

↳ S'agissant du projet d'aménagement d'un nouveau groupe scolaire sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour », la Municipalité rappelle que cet emplacement est situé au voisinage du complexe sportif existant, et dans un quartier en devenir (accueil de nouveaux habitants). Par ailleurs, ce sont les difficultés de fonctionnement de l'actuel groupe scolaire (bâtiments peu fonctionnels, espace restreint et non évolutif, et desserte très délicate et parfois dangereuse, en particulier pour les cars scolaires), qui ont motivé cette réflexion.

La construction d'un nouveau groupe scolaire à l'emplacement de l'actuel ne permettrait de répondre que partiellement à ces difficultés, et ne pourrait solutionner les dysfonctionnements inhérents au centre-bourg (contraintes d'accès et de stationnement). Le commissaire-enquêteur estime que la position de la Commune est cohérente.

Il est rappelé par ailleurs que le site de l'actuel groupe scolaire reste classé en zone UP (zone urbaine d'équipements publics et d'intérêt collectif) en vue de répondre aux besoins futurs en équipements et services à la population.

M. DEBARGUE s'oppose enfin à l'extension de la zone d'activités (trafic de camions).

↳ L'extension de la zone d'activités « Les Portes de Vémars » sera dévolue à l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée et pourvoyeuses d'emplois, plutôt qu'à l'accueil d'activités logistiques comme ce fut le cas jusqu'alors. La Municipalité partage ainsi les aspirations de M. DEBARGUE visant à ne pas multiplier les activités qui génèrent un important trafic de poids lourds.

➤ M. RIBEIRO Victor, gérant de la SCI ALVES RIBEIRO (observation n°3)

M. RIBEIRO demande que la propriété de la Ferme de Choisy-aux-Bœufs soit classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser, dans le but de rénover le bâti existant pour l'installation d'un hôtel de tourisme rural, et de construire le siège social de la société Edinord Constructions.

↳ La Ferme de Choisy-aux-Bœufs est classée au PLU en zone agricole, considérant que cette vocation constitue l'identité des lieux, et qu'elle doit être conservée. Par conséquent, ce site n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions autres qu'agricoles, et n'est pas appelé à accueillir des activités susceptibles de générer d'importants flux de circulation incompatibles avec l'activité agricole et avec l'activité du centre équestre existant.

Seul le changement de destination des bâtiments existants qui présentent un intérêt patrimonial (bâtisses en pierre) est rendu possible par le PLU, et ce pour un usage d'artisanat, de bureau, ou d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes,...).



## M. BATIFOL Gérard (observation n°4)

M. BATIFOL s'interroge sur le devenir des jardins potagers.

↳ La suppression des jardins potagers est compensée par la définition d'un secteur Nj à l'entrée sud du bourg entre la RD 16 et la rue Léon Bouchard.

M. BATIFOL s'inquiète des projets d'urbanisation qui augmentent les surfaces imperméabilisées.

↳ Afin de limiter l'artificialisation des sols, le règlement du PLU stipule que les surfaces non imperméabilisées (de pleine terre) ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

En outre, en termes de gestion des eaux pluviales, les préconisations définies par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne sont reprises in extenso dans le règlement du PLU ; elles visent à maintenir l'équilibre hydraulique et à limiter les rejets en milieu naturel.

Il est aussi rappelé qu'un programme de travaux s'est traduit en 2015 par la réalisation d'aménagements sur la route de Plailly afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Les objectifs étaient de collecter et maîtriser les eaux de ruissellement, de réduire leur vitesse d'écoulement, et de limiter les dépôts de sédiments dans les fossés ; pour cela, près d'1 km de fossés ont été réaménagés.

De plus, des bassins de rétention ont été réalisés, en concertation avec le SIAH, en particulier place de l'Eglise, à hauteur du parking du centre-ville, et sur une placette rue de la Croix Boissée. D'autres aménagements sont aussi projetés ou en cours de réalisation, parmi lesquels un bassin de rétention à proximité du complexe sportif, et le redimensionnement des bassins du centre-bourg.

Il est avéré que les aménagements déjà réalisés ont permis une amélioration significative de la gestion des eaux pluviales sur la commune.

## ➤ M. MALBOIS Lionel, M<sup>me</sup> FABIS-MORELLE Mathilde, M<sup>me</sup> GILLANT Kelly (observation n°5)

M. MALBOIS, M<sup>me</sup> FABIS-MORELLE et M<sup>me</sup> GILLANT s'interrogent sur la nature des activités qui sont pratiquées à la Ferme de Choisy-aux-Bœufs, et s'inquiètent de leur incompatibilité avec le centre équestre.

↳ Les interrogations relatives à l'utilisation de la Ferme de Choisy-aux-Bœufs, et aux activités qui y sont pratiquées, font l'objet d'une attention particulière des services municipaux. Il s'agit non seulement de s'assurer de la légalité des occupations sur le site, mais aussi de veiller au bon exercice et à la sécurité de l'activité du centre équestre.

Il est souligné par ailleurs que la Ferme de Choisy-aux-Bœufs est classée au PLU en zone agricole, considérant que cette vocation constitue l'identité des lieux, et qu'elle doit être conservée. Par conséquent, ce site n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions autres qu'agricoles, et n'est pas appelé à accueillir des activités susceptibles de générer d'importants flux de circulation incompatibles avec l'activité agricole et avec l'activité du centre équestre existant.

Seul le changement de destination des bâtiments existants qui présentent un intérêt patrimonial (bâtisses en pierre) est rendu possible par le PLU, et ce pour un usage d'artisanat, de bureau, ou d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes,...).



## 17.07.17

➤ M. PROFIT Patrick (observation n°6)

M. PROFIT s'interroge sur la capacité financière de la commune.

↳ Le Plan Local d'Urbanisme ne constitue pas un programme d'engagements financiers de la Collectivité, il est un document de planification qui doit fixer un cadre au renouvellement et développement urbains.

M. PROFIT est opposé à la création d'une nouvelle école.

↳ S'agissant du projet d'aménagement d'un nouveau groupe scolaire sur les hauts de Vémars au lieu-dit « La Butte d'Amour », la Municipalité rappelle que cet emplacement est situé au voisinage du complexe sportif existant, et dans un quartier en devenir (accueil de nouveaux habitants). Par ailleurs, ce sont les difficultés de fonctionnement de l'actuel groupe scolaire (bâtiments peu fonctionnels, espace restreint et non évolutif, et desserte très délicate et parfois dangereuse, en particulier pour les cars scolaires), qui ont motivé cette réflexion.

La construction d'un nouveau groupe scolaire à l'emplacement de l'actuel ne permettrait de répondre que partiellement à ces difficultés, et ne pourrait solutionner les dysfonctionnements inhérents au centre-bourg (contraintes d'accès et de stationnement). Le commissaire-enquêteur estime que la position de la Commune est cohérente.

Il est rappelé par ailleurs que le site de l'actuel groupe scolaire reste classé en zone UP (zone urbaine d'équipements publics et d'intérêt collectif) en vue de répondre aux besoins futurs en équipements et services à la population.

M. PROFIT doute de l'extension de la zone d'activités.

↳ L'extension de la zone d'activités « Les Portes de Vémars » sera dédiée à l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée et pourvoyeuses d'emplois, plutôt qu'à l'accueil d'activités logistiques.

M. PROFIT considère que le nombre de logements projeté est trop important.

↳ La programmation de nouveaux logements s'inscrit, d'une part, en compatibilité avec le potentiel de développement dévolu par le SDRIF, et répond, d'autre part, à l'obligation pour la commune de rattraper son retard en nombre de logements locatifs sociaux vis-à-vis du taux minimum exigé par la loi (25 %), et d'éviter que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.

M. PROFIT craint une saturation de la circulation.

↳ Les conditions de circulation sur la commune et les impératifs de sécurité des usagers sont pris en considération dans les choix opérés en matière de développement urbain, et le sont encore davantage dans les aménagements opérationnels, en particulier s'agissant de la requalification des voies de circulation en vue d'un meilleur partage de l'espace public.

➤ M. et M<sup>me</sup> MICHAUX Marc, M<sup>me</sup> MICHAUX Gwenaëlle, M. et M<sup>me</sup> DOUY Arnaud (observation n°7)

M. et M<sup>me</sup> MICHAUX, M<sup>me</sup> MICHAUX, M. et M<sup>me</sup> DOUY considèrent que le nombre de logements projeté est trop important, en particulier s'agissant des logements locatifs sociaux.

## Conclusion

↳ La création de logements sur la commune s'inscrit, d'une part, en compatibilité avec le potentiel de développement dévolu par le SDRIF, et répond, d'autre part, à l'obligation pour la commune de rattraper son retard en nombre de logements locatifs sociaux vis-à-vis du taux minimum exigé par la loi (25 %), et d'éviter que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.

Ainsi, comme le souligne le commissaire-enquêteur, les prescriptions légales conduisent la commune à augmenter le nombre de logements et à combler le déficit en logements locatifs sociaux.

### ➤ M<sup>me</sup> PREVOST Marie-Laure (observation n°8)

M<sup>me</sup> PREVOST signale des désagréments dus au stationnement anarchique sur un espace vert situé rue des Vignolles.

↳ La Municipalité en a pris note et examinera les solutions envisageables, étant précisé que ces aménagements ne sont pas du ressort du PLU.

### ➤ M<sup>e</sup> DANREE-LE MAITRE Nathalie et M<sup>e</sup> GALLONI D'ISTRIA Paul, conseil de M. RICHARD (observation n°9)

Il est demandé que le parc « Richard » soit classé en zone à urbaniser.

↳ La présente révision du PLU s'accompagne d'une réduction des zones à urbaniser dans le respect des lois Grenelle II et ALUR (lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation des espaces agricoles et naturels), et ce en compatibilité avec le potentiel d'extension de l'urbanisation octroyé par le SDRIF.

C'est dans ce contexte que la zone d'urbanisation future anciennement prévue dans le parc « Richard » n'a pas été reconduite dans le présent PLU, considérant qu'elle est surconsommatrice d'espace par rapport au potentiel dévolu par le SDRIF.

Il est rappelé par ailleurs que le retrait de cette zone d'urbanisation future fait suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Versailles en date du 31/10/2013, dans le cadre d'un contentieux engagé par M. RICHARD.

### ➤ M<sup>me</sup> PARENT Marie, M. et M<sup>me</sup> GREMEAUX, M. et M<sup>me</sup> LEGER (observation n°10)

M<sup>me</sup> PARENT, M. et M<sup>me</sup> GREMEAUX, et M. et M<sup>me</sup> LEGER, sont opposés au projet d'urbanisation dans la zone AU-Ha située en contrebas de la rue Pasteur, et s'inquiètent des conséquences sur la circulation et le stationnement.

↳ L'inscription d'une zone d'urbanisation (zone AU-Ha) sur un espace libre situé en contrebas de la rue Pasteur, à proximité du cœur de bourg, répond aux dispositions des lois Grenelle et ALUR qui visent à la densification urbaine et à l'optimisation des espaces libres.

Néanmoins, consciente des contraintes de circulation et de stationnement dans la rue Pasteur, la Commune a souhaité encadrer et restreindre la capacité d'accueil de cette zone en limitant à 8 le nombre d'habitations, alors que les services de l'Etat préconisent d'augmenter la densité prévue dans ce secteur (préconisation qui ne sera pas suivie par la Municipalité : cf. commentaires en réponse à l'avis de la Préfecture du Val d'Oise).

## 12.03.17

En outre, en réponse aux inquiétudes exprimées, la Municipalité renforcera les normes de stationnement applicables dans la zone UA, zone correspondant au cœur de bourg qui subit d'ores-et-déjà une forte pression urbaine ayant des implications sur la circulation et le stationnement. Il sera alors exigé dans le règlement de la zone UA un nombre minimal de 2 places par logement (et non pas 1) afin d'éviter une densification déraisonnée par rapport aux capacités de la rue Pasteur, étant rappelé toutefois que le PLU ne peut pas exiger plus d'1 place de stationnement pour les logements aidés par l'Etat (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme).

De plus, le nombre de places visiteurs sera conjointement renforcé afin que les futures opérations ne pèsent pas encore davantage sur la circulation et le stationnement. Ainsi, pour les opérations groupant au moins 2 logements, il sera exigé des places visiteurs sur la base de 0,50 emplacement par logement (et non pas 0,25), et ce sur l'ensemble de la commune.

➤ M<sup>me</sup> RICHARD Fatima (observation n°11)

M<sup>me</sup> RICHARD souhaite que le parc reste en terres agricoles.

↳ Le classement du parc « Richard » en zone N dans le PLU exclut un projet d'urbanisation, et répond au souhait que les terres restent agricoles.

De plus, un secteur « Na » a été inscrit dans l'angle nord-est du parc, afin de rendre possible la construction de bâtiments agricoles et d'anticiper ainsi d'éventuels besoins.

➤ Société IMMOBILIERE-BMF (observation n°12)

La société IMMOBILIERE-BMF souhaite implanter une activité logistique dans l'espace qui est concerné par l'extension de la zone d'activités, et met en doute l'attractivité de cette zone pour des activités autres.

↳ La présente révision du PLU ne fait pas obstacle à la poursuite du développement de la zone d'activités « Les Portes de Vémars », dont le potentiel d'extension reste toujours reconnu, mais constitue l'opportunité de diversifier l'offre économique et de valoriser cette zone d'activités.

La volonté communale de se différencier de la première tranche, qui a privilégié des activités logistiques, répond à une forte aspiration des habitants de la commune. Les circulations importantes de poids lourds au voisinage de zones résidentielles du bourg de Vémars génèrent en effet des contraintes pour la population, et suscitent de vives préoccupations quant à d'éventuelles nuisances nouvelles.

C'est en ce sens que le projet de PLU vise à une diversification des activités économiques, par l'interdiction dans le règlement de la zone AU-Eb des constructions à usage d'entrepôt, activité par nature génératrice d'un important trafic de poids lourds.

L'interdiction de cette vocation dans le règlement du PLU est édictée dans le respect des dispositions des articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'Urbanisme qui reconnaissent l'entrepôt comme une sous-destination de constructions, au sein de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Le Code de l'Urbanisme rend donc possible l'interdiction de certains usages, étant établi que la volonté de ne pas accroître exagérément la circulation de poids lourds au voisinage de zones résidentielles constitue sans conteste un motif d'urbanisme.

## SYNTHÈSE

De plus, les propos tenus concernant une prétendue inattractivité commerciale du secteur sont infondés au regard de la zone commerciale existante sur la commune voisine de Saint-Witz, qui bénéficie comme Vémars de la présence du péage autoroutier.

Enfin, il est inexact d'affirmer que la zone d'extension à Vémars est dédiée uniquement à l'activité commerciale alors que le règlement de la zone AU-Eb n'interdit que les constructions à usage d'entrepôt (autorisant donc les autres types d'activités).

Le commissaire-enquêteur estime quant à lui que l'aspiration de la commune à interdire de nouvelles activités génératrices d'importants trafics de poids lourds est compréhensible.

➤ M<sup>me</sup> OUANFOUF Brigitte, M. ABI-AAD Joseph, M. GAKOU Issa, M. CHABI Azzedine, M. DEMMEL Jean (observation n°13)

Ces personnes se sont exprimées comme étant favorables à la révision du PLU.

➤ M. DELHOMME et M<sup>me</sup> RAUX (observation n°14)

M. DELHOMME et M<sup>me</sup> RAUX signalent des nuisances liées au terrain multi-sports situé en bout de Sente Mailly, et demandent le déplacement de cette aire sportive.

↳ La Municipalité en a pris note et examinera les moyens de mieux encadrer l'utilisation de ce terrain multi-sports, ou à défaut d'aménager un nouvel espace sur des terrains communaux. En toutes hypothèses, il n'est pas nécessaire pour cela de prévoir de dispositions spécifiques dans le PLU.

➤ **Ainsi, dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur a assorti son avis favorable de deux réserves et de deux recommandations :**

- réserve 1 : s'engager à mettre en œuvre tous les éléments indiqués dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et des Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux questions du commissaire-enquêteur.

↳ Tous ces éléments seront en effet pris en considération dans le dossier de PLU soumis à approbation.

- réserve 2 : prendre les dispositions nécessaires pour atteindre les 25 % de logements locatifs sociaux en 2025.

↳ Les réponses apportées dans le présent compte rendu exposent la manière dont la Commune entend poursuivre l'effort de rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi (25 % en 2025), en privilégiant une mixité dans les futures opérations et en évitant que ce retard ne s'accroisse au fur et à mesure des opérations de construction.



## 17.07.17

- recommandation 1 : apporter une meilleure définition des activités autorisées sur les bâtiments de la Ferme du Hameau de Choisy-aux-Boeufs.

↳ La Ferme de Choisy-aux-Boeufs est classée au PLU en zone agricole, considérant que cette vocation constitue l'identité des lieux, et qu'elle doit être conservée. Par conséquent, ce site n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions autres qu'agricoles, et n'est pas appelé à accueillir des activités susceptibles de générer d'importants flux de circulation incompatibles avec l'activité agricole et avec l'activité du centre équestre existant.

Seul le changement de destination des bâtiments existants qui présentent un intérêt patrimonial (bâtisses en pierre) est rendu possible par le PLU, et ce pour un usage d'artisanat, de bureau, ou d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes,...).

- recommandation 2 : entreprendre une nouvelle réflexion sur le plan de circulation et sur le stationnement du cœur de ville, notamment de la rue Pasteur.

↳ La réflexion sur la circulation et le stationnement sera approfondie, autant que de besoin, en accompagnement du document d'urbanisme. Il s'agit de problématiques quotidiennes qui doivent être suivies et évaluées au-delà de l'entrée en application du PLU.

Du reste, la Municipalité rappelle qu'une étude de circulation a déjà été menée en 2007, en prévision d'une population de 3 500 habitants.

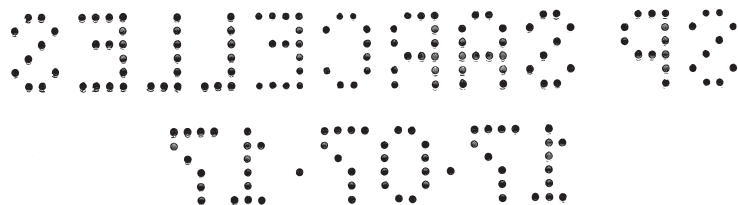
Par ailleurs, l'opération prévue dans la zone AU-Hb au lieu-dit « La Butte d'Amour » constitue l'opportunité de créer une liaison routière transversale entre la RD 9 et la RD 16 ; cette voie nouvelle constituera non seulement l'épine dorsale du nouveau quartier, mais aussi plus largement un nouvel itinéraire permettant de délester le centre-bourg de certaines circulations de transit.

ooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 45.

ooo

Le tableau de synthèse des avis reçus dans le cadre de la Consultation (annexe n°1), et le tableau de synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique (annexe n°2) sont joints au présent compte rendu.

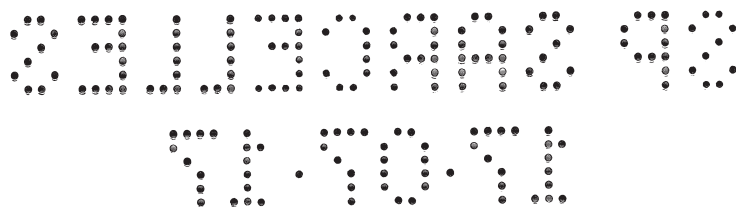


**Synthèse des avis reçus à l'issue de la Consultation organisée de fin décembre 2016 à fin mars 2017  
(en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'Urbanisme)**

| N° | DATE       | ORIGINE                                                                                                                                                                        | SYNTHESE DE L'AVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 17/03/2017 | <b>Préfecture du Val d'Oise</b><br><br><b>Direction<br/>Départementale des<br/>Territoires</b><br><br><b>Service de l'Urbanisme<br/>et de l'Aménagement<br/>Durable (SUAD)</b> | <p>➤ Emet un avis favorable, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de démontrer que le PLU permet effectivement l'augmentation des densités imposée par le SDRIF,</li><li>- de mettre en adéquation l'objectif de construction annoncé dans le PADD avec les potentialités de développement de la commune,</li><li>- d'inscrire un taux plus élevé de logements locatifs sociaux dans les programmes de logement afin de faciliter l'atteinte du taux de 25 % en 2025,</li><li>- de signaler par des dispositions plus précises dans le règlement la présence éventuelle de risques (inondations par ruissellement, terrains alluvionnaires compressibles, retrait et gonflement des sols argileux, sols potentiellement pollués),</li><li>- de supprimer le principe de desserte imposé par l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dans la rue Pasteur, considérant que la conséquence serait de morceler une zone naturelle à usage agricole (déclarée comme prairie permanente à la politique agricole commune),</li><li>- de reporter, sur le plan de zonage, la zone non-aedificandi de part et d'autre de l'autoroute A1.</li></ul> |

# SPARCELS 170717

| N° | DATE       | ORIGINE                                                                                                                                                                                              | SYNTHESE DE L'AVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 17/03/2017 | <b>Préfecture du Val d'Oise</b><br><br><b>Direction<br/>Départementale des<br/>Territoires</b><br><br><b>Service de l'Urbanisme<br/>et de l'Aménagement<br/>Durable (SUAD)</b><br><br><b>(suite)</b> | ➤ Recommande par ailleurs de prendre en considération les remarques suivantes :<br><br>- revoir les dispositions de l'OAP dans la zone AU-Ha (en contrebas de la rue Pasteur) en augmentant la densité et en envisageant une opération 100 % sociale,<br><br>- préciser l'intérêt architectural et patrimonial de chacun des bâtiments remarquables identifiés,<br><br>- ne pas interdire le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire,<br><br>- compléter le contenu du PLU, notamment par la justification du PADD et des OAP dans le rapport de présentation, et en annexant le Droit de Préemption Urbain,<br><br>- ajouter quelques précisions dans le document (équipements de santé et médico-sociaux, carte des contraintes du sol et du sous-sol établie par la DDT). |
| 2  | 24/02/2017 | <b>Préfecture du Val d'Oise</b><br><br><b>Direction<br/>Départementale des<br/>Territoires</b><br><br><b>- CDPENAF -</b>                                                                             | ➤ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) donne un <b>avis favorable</b> au projet de PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



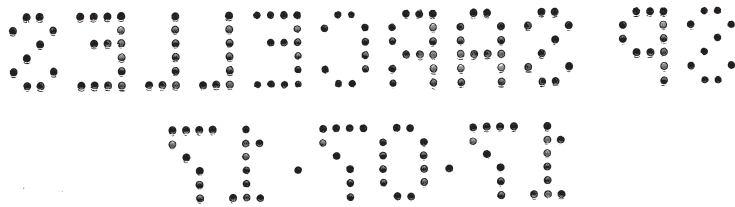
| N° | DATE       | ORIGINE                                                   | SYNTHESE DE L'AVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | 17/03/2017 | Conseil Départemental du Val d'Oise                       | <p>➤ Fait des observations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>. sur la mobilité : en suggérant de retirer la carte du réseau de transports en commun (carte non à jour)</li><li>. sur l'archéologie : en préconisant de retirer du plan de zonage les sites archéologiques, et en ajoutant quelques précisions dans le rapport de présentation</li><li>. sur le patrimoine bâti : en identifiant davantage les éléments de patrimoine bâti qui font l'objet d'une protection dans le PLU</li><li>. sur les différents documents : en ajoutant dans le rapport de présentation l'existence du musée François Mauriac, en supprimant la ZAD sur le plan de zonage, en retirant la mention « RD 17 » sur une section de voie au lieu-dit « La Butte d'Amour », en suggérant de simplifier le plan de zonage, en matérialisant les secteurs soumis à OAP</li></ul> |
| 4  | 15/03/2017 | Chambre d'Agriculture interdépartementale d'Ile-de-France | <p>➤ Demande que le rapport de présentation précise que les données du Recensement Général Agricole sont localisées au siège de l'exploitation, et que la Surface Agricole Utile ne correspond pas à celle du territoire communal</p> <p>➤ S'oppose au principe de desserte figurant dans une OAP en bordure de la rue Pasteur</p> <p>➤ Suggère que le règlement de la zone A soit revu s'agissant de la référence au « siège d'exploitation », que la marge de recul par rapport aux emprises publiques soit réduite, et que les autres dispositions relatives à l'implantation des constructions ne soient pas réglementées en zone A</p>                                                                                                                                                                                                                             |



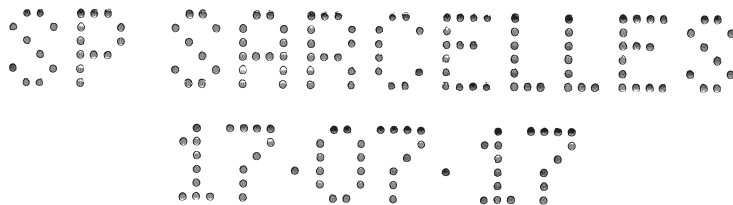
# SPARCELLES

## 2017

| N° | DATE       | ORIGINE                                                                                                     | SYNTHESE DE L'AVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | 31/01/2017 | <b>Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Note que les préconisations du SIAH concernant la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ont bien été reprises dans le document</li> <li>➤ Signale que les plans des réseaux sont erronés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- réseau d'eaux usées : tronçon manquant de réseau communal dans la rue du Vert Buisson ;</li> <li>- réseau d'eaux pluviales : tracé manquant du ru du Gué Malaye, et tracé erroné du ru de la Michelette busé</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| 6  | 23/02/2017 | <b>Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France</b>                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Emet un <b>avis favorable</b></li> <li>➤ Fait des observations : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le dossier ne comporte pas le périmètre du Droit de Préemption Urbain,</li> <li>- le règlement de la zone A semble autoriser des constructions en contradiction avec le caractère de la zone,</li> <li>- rien n'est prévu dans les zones UI et A concernant le stockage et la collecte des déchets,</li> <li>- le règlement de la zone N interdit la surélévation des bâtiments existants, mais ne précise pas si les extensions sont autorisées,</li> <li>- un périmètre de ZAD figure au plan de zonage alors qu'il serait caduc</li> </ul> </li> </ul> |



| N° | DATE       | ORIGINE               | SYNTHESE DE L'AVIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | 09/02/2017 | Commune de Villeron   | ➤ Emet un avis favorable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8  | 24/01/2017 | Commune de Plailly    | ➤ Emet un avis favorable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9  | 19/01/2017 | Commune de Saint-Witz | ➤ Emet un avis favorable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10 | 24/03/2017 | SNCF                  | ➤ Demande que les coordonnées du gestionnaire de la servitude « voies ferrées » soient modifiées dans le cahier des servitudes<br>➤ Rappelle que la SNCF doit être consultée systématiquement pour les permis de construire jouxtant la plateforme ferroviaire                                                                                                                                                 |
| 11 | 09/03/2017 | SANEF                 | ➤ Suggère que la zone non-aedificandi de part et d'autre de l'autoroute A1 soit reportée sur le plan de zonage<br>➤ Rappelle la nécessité que les informations relatives aux risques technologiques liés à l'aire d'autoroute de Vémars-Ouest figurent dans le règlement du PLU<br>➤ Attire l'attention sur la prise en compte de la plateforme autoroutière dans le PLU (mais sans demander de modifications) |

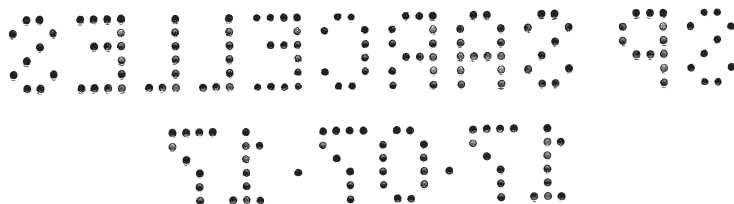


**Avis réputés favorables par défaut de réponse :**

- Conseil Régional d'Ile-de-France
- Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- Chambre de Commerce et d'Industrie interdépartementale du Val d'Oise et des Yvelines
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
- Syndicat mixte départemental d'électricité, du gaz et des télécommunications du Val d'Oise
- Communes limitrophes : Chennevières-les-Louvres, Epiais-lès-Louvres, Mauregard, Moussy-le-Neuf
- Propriétaires de logements sociaux : EFIDIS, FRANCE HABITATION, 3F, LOGIREP

**Avis résultant de la consultation au titre de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme :**

- Centre National de la Propriété Forestière : avis favorable par défaut de réponse



**Synthèse des observations recueillies à l'issue de l'enquête publique tenue en mairie du 02 mai au 02 juin 2017  
(en application de l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme)**

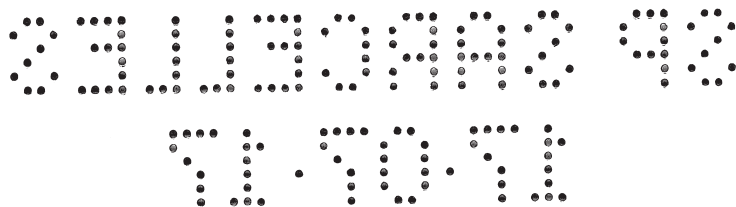
*NB : Par souci de clarté, certaines observations (dont le contenu est analogue) ont été regroupées.*

| N° | AUTEUR                                                  | SYNTHESE DE L'OBSERVATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | M. JOUFFRAULT<br>Marc                                   | - Demande que la limite de la zone U soit reculée de quelques mètres à l'arrière de sa propriété située rue Pasteur (bande de 8 à 10 m parallèlement à la construction)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Pas d'avis explicite sur cette observation, mais avis favorable à la suppression du secteur UAa qui permettrait d'améliorer la lecture du zonage (comme suggéré dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse)                                                          |
| 2  | M. DEBARGUE<br>Daniel                                   | - Estime que le dossier de PLU est lourd et complexe, et que les modalités de l'enquête publique n'en facilitent pas la compréhension<br>- S'oppose à la consommation des terres agricoles et à la création de lotissements supplémentaires<br>- S'oppose à la création d'une nouvelle desserte dans le parc « Richard »<br>- Soutient la création de 8 logements dans la zone AU-Ha<br>- S'oppose au déplacement de l'école<br>- S'oppose à l'extension de la zone d'activités (trafic de camions) | Prend acte du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, mais reconnaît que le document est très volumineux et parfois redondant<br><br>Adhère à l'abandon du projet de liaison dans le parc « Richard »<br><br>Concernant l'école, la position de la Commune est cohérente |
| 3  | M. RIBEIRO Victor,<br>gérant de la SCI<br>ALVES RIBEIRO | - Demande que la propriété de la Ferme de Choisy-aux-Bœufs soit classée en zone urbaine ou zone à urbaniser, dans le but de rénover le bâti existant pour l'installation d'un hôtel de tourisme rural, et de construire le siège social de la société Edinord Constructions                                                                                                                                                                                                                         | Il y a lieu de préciser clairement les occupations autorisées afin d'éviter toute position équivoque et toute situation conflictuelle                                                                                                                                             |

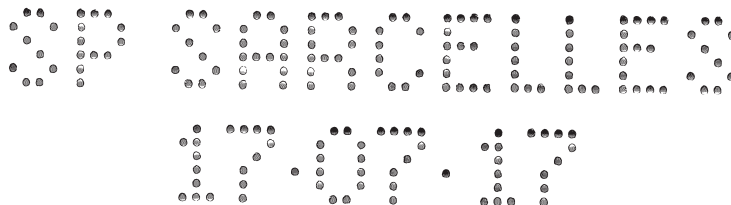


# SP. SARCILLÉ 170717

| N° | AUTEUR                                                                                                               | SYNTHESE DE L'OBSERVATION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | M. BATIFOL<br>Gérard                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroge sur le devenir des jardins potagers</li> <li>- S'inquiète des projets d'urbanisation qui augmentent les surfaces imperméabilisées</li> </ul>                                                                                                                                                      | <p>La suppression des jardins potagers est compensée par la définition d'un secteur Nj</p> <p>Le règlement fixe un pourcentage maximal de surfaces imperméabilisées afin de limiter l'artificialisation des sols</p> |
| 5  | M. MALBOIS Lionel,<br>M <sup>me</sup> FABIS-<br>MORELLE Mathilde,<br>M <sup>me</sup> GILLANT Kelly                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interrogent sur la nature des activités qui sont pratiquées à la Ferme de Choisy-aux-Bœufs, et s'inquiètent de leur incompatibilité avec le centre équestre</li> </ul>                                                                                                                                      | <p>Il convient d'encadrer clairement ce qui est interdit et ce qui est autorisé</p>                                                                                                                                  |
| 6  | M. PROFIT Patrick                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'interroge sur la capacité financière de la commune</li> <li>- Est opposé à la création d'une nouvelle école</li> <li>- Doute de l'extension de la zone d'activités</li> <li>- Considère que le nombre de logements projeté est trop important</li> <li>- Craint une saturation de la circulation</li> </ul> | <p>Concernant l'école, la position de la Commune est cohérente</p> <p>Les prescriptions légales conduisent la commune à augmenter le nombre de logements</p>                                                         |
| 7  | M. et M <sup>me</sup> MICHAUX<br>Marc, M <sup>me</sup> MICHAUX<br>Gwenaëlle,<br>M. et M <sup>me</sup> DOUY<br>Arnaud | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Considèrent que le nombre de logements projeté est trop important, en particulier s'agissant des logements locatifs sociaux</li> </ul>                                                                                                                                                                        | <p>Les prescriptions légales conduisent la commune à augmenter le nombre de logements, et à combler le déficit en logements locatifs sociaux ; la réaction des habitants est toutefois légitime</p>                  |
| 8  | M <sup>me</sup> PREVOST<br>Marie-Laure                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Signale des désagréments dus au stationnement anarchique sur un espace vert situé rue des Vignolles</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | <p>La Municipalité a pris note</p>                                                                                                                                                                                   |



| N° | AUTEUR                                                                                                                | SYNTHESE DE L'OBSERVATION                                                                                                                                                                  | AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | M <sup>e</sup> DANREE-LE<br>MAITRE Nathalie et<br>M <sup>e</sup> GALLONI D'ISTRIA<br>Paul,<br>conseil de M. RICHARD   | - Demandent que le parc « Richard » soit classé en zone à urbaniser                                                                                                                        | Une telle urbanisation conduirait à une trop forte consommation d'espace naturel                                                                                                                            |
| 10 | M <sup>me</sup> PARENT Marie,<br>M. et M <sup>me</sup> GREMEAUX,<br>M. et M <sup>me</sup> LEGER                       | - Sont opposés au projet d'urbanisation dans la zone AU-Ha située en contrebas de la rue Pasteur, et s'inquiètent des conséquences sur la circulation et le stationnement dans cette rue   | Les préconisations complémentaires de stationnement sont de nature à répondre aux inquiétudes des riverains de la rue Pasteur ; elles devraient être complétées d'une réflexion sur le plan de circulation  |
| 11 | M <sup>me</sup> RICHARD Fatima                                                                                        | - Souhaite que le parc « Richard » reste en terres agricoles                                                                                                                               | L'activité agricole pourra se poursuivre                                                                                                                                                                    |
| 12 | Société<br>IMMOBILIERE-BMF                                                                                            | - Souhaite implanter une activité logistique dans l'espace qui est concerné par l'extension de la zone d'activités, et met en doute l'attractivité de cette zone pour des activités autres | L'aspiration de la commune à interdire de nouvelles activités génératrices d'importants trafics de poids lourds est compréhensible ; la réflexion sur ce sujet doit être élargie à l'échelle intercommunale |
| 13 | M <sup>me</sup> OUANFOUF<br>Brigitte,<br>M. ABI-AAD Joseph,<br>M. GAKOU Issa,<br>M. CHABI Azzedine,<br>M. DEMMEL Jean | - Sont favorables à la révision du PLU                                                                                                                                                     | /                                                                                                                                                                                                           |



| N° | AUTEUR                                 | SYNTHESE DE L'OBSERVATION                                                                                                                 | AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR |
|----|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 14 | M. DELHOMME et<br>M <sup>me</sup> RAUX | - Signalent des nuisances liées au terrain multi-sports situé en bout de Sente Mailly, et demandent le déplacement de cette aire sportive | La Municipalité a pris note   |

**NB** : Les terrains concernés par les différentes observations sont localisés sur les plans ci-après.

**Conclusions du commissaire-enquêteur (M. Philippe MILLARD) :**

**AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME, assorti de deux réserves et de deux recommandations :**

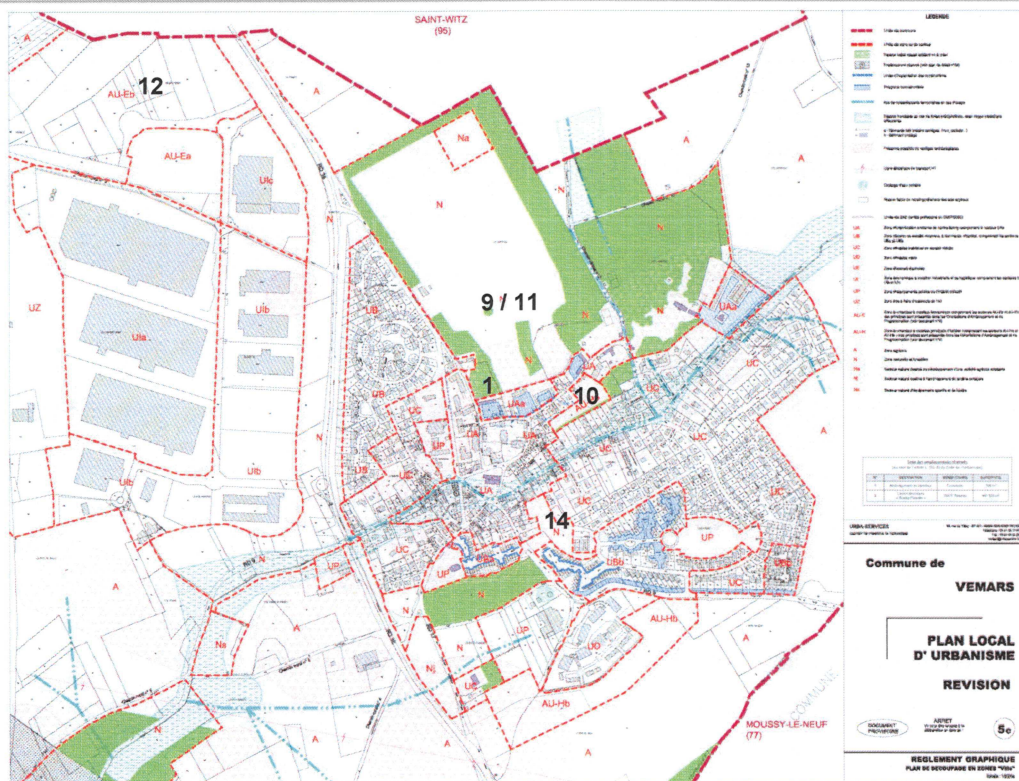
**- réserves :**

- s'engager à mettre en œuvre tous les éléments indiqués dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et des Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux questions du commissaire-enquêteur ;
- prendre les dispositions nécessaires pour atteindre les 25 % de logements locatifs sociaux en 2025.

**- recommandations :**

- apporter une meilleure définition des activités autorisées sur les bâtiments de la Ferme du Hameau de Choisy-aux-Boeufs ;
- entreprendre une nouvelle réflexion sur le plan de circulation et sur le stationnement du cœur de ville, notamment de la rue Pasteur.

83 13 09 40  
71 70 71

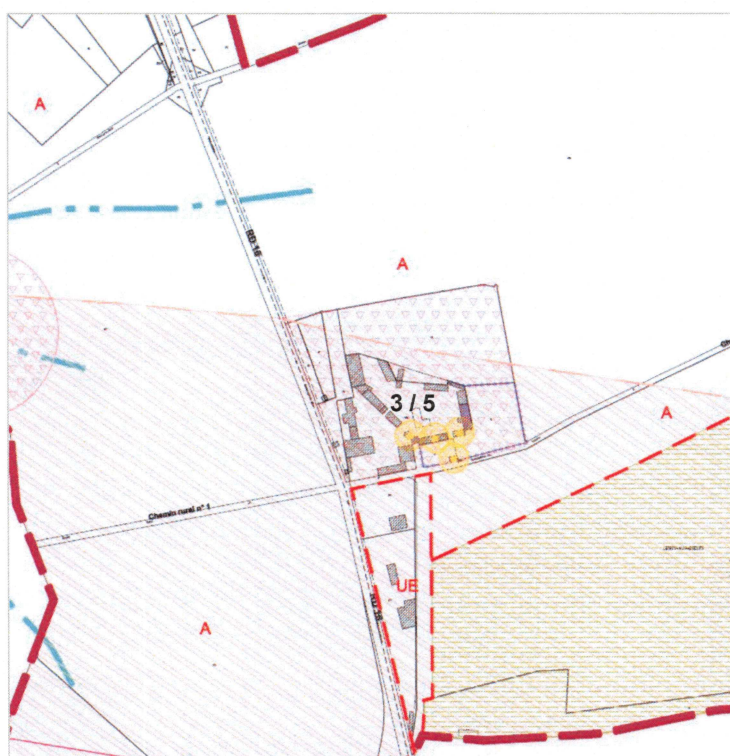


**NB :** La numérotation renvoie aux observations figurant dans le tableau ci-avant

# SP PARCELLES 17.07.17

Commune de Vémars / Révision du Plan Local d'Urbanisme

Cabinet Urba-Services



*NB : La numérotation renvoie  
aux observations figurant  
dans le tableau ci-avant*

Synthèse des observations de l'enquête publique / Réunion du 04 juillet 2017 / Annexe n°2

6/6

POUR LE MAIRE,  
LE MAIRE-ADJOINT,



ALAIN GOLETTO.

13 JUL. 2017