

MAIRIE DE L'ISLE-ADAM

Arrêté municipal du 23/01/2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

*Enquête relative au projet de révision du
Plan local d'urbanisme de la commune de
L'Isle Adam et à la modification du Périmètre
Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin*

Commissaire-enquêteur : Maurice FLOQUET, Val d'Oise

Dossier n° E18000087/95

Destinataire : Monsieur le Maire de L'Isle Adam

DOCUMENT N° 1

RAPPORT D'ENQUÊTE

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS MOTIVEES

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

SOMMAIRE

	Page
RAPPORT D'ENQUÊTE	
I) Généralités.....	4
- Nature et caractéristiques du projet de révision du PLU.....	5
- Nature et caractéristiques de la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin.....	11
II) Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
III) Avis de l'Autorité Environnementale.....	15
IV) Observations et réponses de l'autorité compétente.....	19
- Observations formulées par le public sur le projet de révision du PLU.....	19
- Observations formulées par le public sur la modification du PDA.....	23
- Avis émis par les Personnes Publiques Associées.....	24
V) Conclusions sur le déroulement de l'enquête.....	33
CONCLUSIONS MOTIVEES.....	34
- sur la révision du PLU.....	34
- sur la modification du PDA.....	39
Pièces annexées au rapport.....	42

RAPPORT D'ENQUÊTE

I-GENERALITES

I-1 Présentation de la commune

La commune de L'ISLE ADAM compte 12.395 habitants (recensement de 2016) répartis sur 15,74 km². Elle est la 6^{ème} commune la plus étendue du département du Val d'Oise, mais une grande partie de son territoire est occupée par la forêt.

Située à 30km de PARIS par la RN1 et à égale distance de l'agglomération de CERGY-PONTOISE d'une part, et de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle d'autre part, elle est limitrophe des communes de PARMAIN, MOURS, PRESLES, CHAMPAGNE SUR OISE, NERVILLE-LA-FORÊT, VILLIERS-ADAM, BUTRY SUR OISE, et MERIEL.

Rattachée à l'arrondissement de PONTOISE, elle appartient à la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts qui regroupe 9 communes.

Le territoire communal offre un paysage séquencé de plateau, avec la « Butte de L'ISLE ADAM », de coteaux boisés et de plaine alluviale typique de la Vallée de l'Oise, qui a fortement influencé le mode de développement et d'urbanisation de la ville.

La prédominance de l'habitat pavillonnaire et la bonne intégration des opérations de collectif de taille raisonnable ont permis de maintenir un tissu général assez homogène où la mixité entre le bâti et le végétal est restée présente.

La commune ne dispose pas de gare SNCF (la gare qui assure la desserte de L'ISLE-ADAM se trouve à PARMAIN, à 10 minutes à pied du centre-ville) et il ne subsiste qu'une seule ligne de bus sur son territoire (liaison L'ISLE-ADAM-MONTSOULT).

Elle bénéficie, en revanche, d'une bonne desserte routière : La RD 64 qui relie L'ISLE-ADAM à PARMAIN et la RD 922 qui constitue l'axe Nord/Sud se coupent au centre-ville et permettent un accès aisé aux différents quartiers. La RN 184 qui relie L'ISLE-ADAM à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE via PONTOISE, la RN 1, qui conduit à PARIS, et l'Autoroute A16 sont, par ailleurs, toutes proches.

I-2 Objet de l'enquête

Par lettre enregistrée le 27 décembre 2018 au Greffe du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, le Maire de L'ISLE-ADAM a demandé la désignation d'un Commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « **la révision du plan local d'urbanisme** » de sa commune et « **la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin** ».

I-3 Cadre juridique

1) L'arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête a été pris le 23/01/2019 en visa :

- du Code de l'urbanisme et, notamment, des articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants;
- du Code de l'Environnement et, notamment, ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46 ;

- de la délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2017 autorisant le Maire à engager la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- de la délibération du Conseil Municipal du 30 mars 2018 concernant le débat sur les nouvelles orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de la délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2018 approuvant l'arrêt du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme et le bilan de la concertation ;
- de la délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2018 approuvant la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin ;
- de la décision du 8 janvier 2019 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le soussigné en qualité de Commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'ISLE-ADAM et la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin.
- des pièces du dossier soumis à enquête publique.

2) Cet arrêté concerne, à la fois, la révision du PLU de la commune et la modification du périmètre des abords de l'Eglise Saint-Martin, conformément à l'article L123-6 du Code de l'environnement qui précise : « il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes, peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public ».

I-4 Nature et caractéristiques du projet de révision du PLU

I-4-1 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

- Le PLU de la commune de L'ISLE-ADAM a été approuvé le 17 février 2006, puis, rectifié le 7 juillet 2006 pour intégrer les observations formulées par la Préfecture du Val d'Oise.

Depuis son adoption, le PLU de L'ISLE-ADAM a fait l'objet de deux modifications :

Une première modification le 11 mai 2012 pour, notamment, mieux encadrer le renouvellement urbain et la densification des quartiers en zone UM et pour opérer des modifications réglementaires mineures dans d'autres zones ;

Une seconde modification est intervenue le 24 mai 2016, pour prendre en compte les évolutions apportées par la loi ALUR (26/03/2014) et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (13/10/2014).

- Par délibération du 18 mai 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU afin :
 - . de respecter les préconisations du SDRIF ;
 - . de se mettre en compatibilité totale avec les dispositions de la loi ALUR ;
 - . de prendre en compte l'évolution du contenu du PLU dans le cadre de la modernisation du code de l'urbanisme.

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé a été arrêté par une délibération du 19 octobre 2018.

I-4-2 Diagnostic territorial

- Contexte géographique

Aux portes orientales du Parc régional du Vexin français, la commune bénéficie d'une situation privilégiée entre les bords de l'Oise et les massifs forestiers environnants de L'ISLE-ADAM,

MONTMORENCY et BEAUMONT.

Cette situation exceptionnelle donne au territoire communal une attractivité particulière.

- Documents supra-communaux

Le PLU de L'ISLE-ADAM doit être compatible avec les documents et lois de portée supérieure suivants :

- . Le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) ;
- . Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (PDUIF) ;
- . Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (SDAGE) ;
- . Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- . Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

- Dynamiques démographiques

Fondée sur les derniers recensements de l'INSEE (2013) l'analyse démographique fait apparaître :

- . Une croissance démographique depuis 30 ans (de 1968 à 2013, la population de L'ISLE-ADAM a augmenté de 73%, passant de 6 900 à 12 000 habitants) ;
- . Une démographie tirée par le solde migratoire ;
- . Une population qui a vieilli mais qui se renouvelle ;
- . Une diminution de la taille des ménages.

- Dynamiques résidentielles

- . Le parc de logements est en faible augmentation par rapport à la croissance démographique ;
- . La part des appartements et des petits logements est en augmentation ;
- . La part des locataires est en progression ;
- . Le parc locatif social a augmenté de 200 unités. En 2016, il atteignait 18,7% du parc de logements sur la commune.

- Emploi et tissu économique

- . La population active est stable (74% de la population) et comporte une forte proportion de catégories socioprofessionnelles supérieures. Le taux d'emploi est légèrement plus élevé que celui du Val d'Oise (67,3% contre 65%) ;
- . Le nombre d'emplois dans la commune a baissé de 2,6% entre 2008 et 2013, passant de 4228 à 4120 ;
- . Le tissu économique est diversifié et comporte une forte proportion d'entreprises de petite taille (les établissements de moins de 10 salariés représentent près de 95% de l'ensemble des entreprises) ;
- . L'offre de restauration est importante mais l'offre hôtelière, en revanche, reste quasi absente nonobstant l'attrait réel de la ville.

- Fonctionnement du territoire

. Les équipements (scolaires, sportifs, socioculturels, administratifs) et les commerces sont présents et en nombre suffisant. Leur regroupement sur des lieux bien identifiés de la ville induit une concentration forte des activités de vie ;

. L'automobile reste le meilleur mode de déplacement en raison de l'absence de gare SNCF et de réseau de transport collectif sur le territoire communal ;

. Le stationnement, relativement aisé en raison de nombreux secteurs affectés, peut-être ponctuellement difficile à certaines périodes (marché, plage, écoles..).

- Analyse foncière

. Durant la période 2007/2017, environ 41hectares ont été consommés sur le territoire de L'ISLE-ADAM, pour tous types de constructions réparties globalement de manière homogène ;

. Sur la période 2017/2020, le rythme de construction des logements locatifs sociaux devrait être plus soutenu que celui des autres logements et permettre au parc des logements locatifs sociaux de représenter 22,5% du parc des résidences principales en 2020.

I-4-3 Etat initial de l'environnement

- Patrimoine et cadre de vie

. Une grande partie du territoire communal est recouverte par des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique (ZNIEFF) ;

. La forêt de L'ISLE-ADAM est incluse dans un site inscrit très vaste l' « ensemble du Massif des trois forêts de Carnelle, L'isle-Adam, Montmorency et leurs abords » (8762 hectares et 30 communes) ;

. Le territoire communal compte également plusieurs sites classés (Site de la vallée de Chauvry, parcelles de l'Île de la Cohue, Pont du Cabouillet) et sites inscrits (Deux ponts sur l'Oise, autre que Cabouillet, Île de la cohue, pour ses parcelles non classées, Île du Prieuré et Promenade des Pâtis).

- Gestion des ressources et des déchets

. La ressource en eau provient de l'Oise qui borde L'ISLE-ADAM sur toute la limite communale Ouest et au Nord-Ouest en remontant ;

. La commune relève de SAINT-OUEN L'AUMÔNE pour l'incinération des ordures ménagères et de la plate-forme de CHAMPAGNE-SUR-OISE pour le compostage. Le centre de tri pour le traitement de la collecte sélective est situé à CHAMPAGNE-SUR-OISE.

- Pollutions, risques et nuisances

. Des perturbations de la qualité de l'air peuvent provenir des voies à grande circulation qui traversent la partie Nord-Est du territoire communal ;

. Les routes à forte circulation (RN1 et A16), peuvent servir au transport de matières dangereuses ;

. Le bruit, dont les sources sont multiples et les perceptions différentes selon les lieux et les personnes exposées se situe au premier rang des nuisances quotidiennes ;

. Au cours des vingt dernières années la commune a fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophe naturelle concernant des inondations et coulées de boue, dont un avec mouvement de terrain en 1999 ;

. Située en bordure de l'Oise, la commune de L'ISLE-ADAM est concernée par le risque inondation et relève du « Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Oise ».

I-4-4 Les enjeux du territoire

- Les contraintes

Elles proviennent principalement :

- . des secteurs centraux en manque d'identité et qui devraient faire l'objet de renouvellement urbain ;
- . des potentialités du tissu ;
- . du patrimoine bâti vieillissant et d'une évolution mal maîtrisée vers la parcellisation ;
- . de l'insuffisante valorisation du centre historique ;
- . des circulations de transit et de desserte parfois difficiles ;
- . des lisières de la forêt ;
- . de la zone inondable fixée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise.

- Les atouts

Parmi les atouts de la commune de L'ISLE-ADAM, il convient de relever :

- . un site naturel exceptionnel ;
- . des espaces plantés et intégrés au tissu ;
- . un patrimoine architectural et de jardins préservé ;
- . des sites touristiques renommés ;
- . une identité affirmée d'un centre-ville de fort rayonnement ;
- . des accès routiers et ferroviaires importants mais n'empiétant pas sur le territoire communal.

- Les enjeux

Ils concernent, globalement, la maîtrise de l'existant et un développement raisonnable et contrôlé de la commune et notamment :

- . l'augmentation raisonnée de la population ;
- . la mise en compatibilité avec le SDRIF ;
- . l'adaptation du parc de logements ;
- . le maintien des établissements économiques et l'accueil de nouvelles entreprises ;
- . le développement des mobilités sur la commune et avec les communes voisines ;
- . la mise en valeur des atouts naturels du territoire pour accroître l'attractivité et développer le tourisme ;
- . la préservation du centre-ville ;
- . une valorisation élargie des berges de l'Oise ;
- . une meilleure articulation des secteurs Nord ;
- . le devenir du quartier de Stors ;

. la valorisation du secteur commercial et artisanal.

I-4-5 L'adoption du projet de Plan local d'urbanisme

Elaboré sous la conduite du Maire, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2018 puis soumis, pour avis, aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale et aux associations agréées.

I-4-6 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête, dont une version papier a été remise au Commissaire-enquêteur le 16/01/2019, au lendemain de la première réunion tenue en Mairie, se compose des documents suivants :

- . Un rapport de présentation, divisé en 8 parties (301pages) ;
- . Le projet d'aménagement et de développement durable (11 pages) ;
- . Les orientations d'aménagement et de programmation (18 pages) ;
- . Le règlement graphique (plans de zonage et annexes à l'échelle 1/5000ème) ;
- . Le projet de règlement (112 pages) ;
- . Les annexes réglementaires.

I-4-7 Le projet de PLU

- Le rapport de présentation :

Il comprend 8 parties intitulées, respectivement :

- . Partie 1 : Diagnostic territorial ;
- . Partie 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement ;
- . Partie 3 : Contraintes et atouts ; les enjeux du territoire ;
- . Partie 4 : Explication des choix retenus pour établir le projet communal ;
- . Partie 5 : Justification de la compatibilité avec les documents supra-communaux ;
- . Partie 6 : Justification du règlement écrit et graphique ;
- . Partie 7 : Evaluation environnementale ;
- . Partie 8 : Résumé non technique..

- Le projet de PADD

Le projet prévoit un développement maîtrisé et encadré de la ville et se fixe pour objectif une croissance de la population avoisinant les 15 000 habitants au terme du PLU.

Estimant que la ville a atteint « une certaine maturité », le projet prévoit également une croissance modérée à l'horizon 2030 en accueillant environ 3 500 habitants supplémentaires et en prévoyant la création d'environ 800 logements.

Cette hypothèse nécessite une extension de la commune d'environ 12 hectares (inférieure au maximum autorisé par le SDRIF) et permettra le retour de 35 hectares aux terres agricoles et naturelles.

Pour sa mise en œuvre le projet définit 4 grandes orientations :

- 1) Encadrer le développement des quartiers

- . Préserver le caractère des quartiers d'habitations individuelles ;
- . Favoriser le renouvellement des secteurs de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Pontoise ;
- . Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs situés en limite de ville et assurer leur lien avec les tissus constitués ;
- . Assurer la diversité des espaces d'habitat et la mixité sociale.

2) Développer les centralités et favoriser le développement économique

- . Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale ;
- . Permettre aux activités de se maintenir et de s'implanter sur le territoire communal ;
- . Favoriser une meilleure accroche du quartier de la Garenne avec les secteurs plus anciens du centre-ville, de l'avenue Michel Poniatowski et la rue de Nogent.

3) Préserver l'environnement

- . Préserver un environnement exceptionnel, patrimoine commun et élément de l'identité de la ville ;
- . Assurer la protection des lisières de forêt et affirmer son rôle de lieu de détente ;
- . Mettre en valeur les berges de l'Oise et favoriser l'ouverture de la ville sur son fleuve ;
- . Préserver la biodiversité ;
- . Sauvegarder et protéger le patrimoine architectural de la ville.

4) Retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville

- . Recomposer les espaces publics et renforcer la structure de la ville afin de favoriser l'articulation des quartiers entre eux
- . Un stationnement automobile pratique mais discret ;
- . Repenser à un partage plus équilibré des espaces publics ;
- . Requalifier des axes de circulation importants, dans une perspective à la fois d'efficacité et de qualité.

- Les orientations d'aménagement et de programmation :

Elles sont au nombre de trois et concernent :

- 1) Le secteur Sud-Ouest entre la rue Saint-Lazare et l'avenue Jules Dupré ;
- 2) Le secteur sud-Est entre l'avenue des Bonshommes et la rue de Mériel ;
- 3) Le secteur Nord entre l'avenue Paul Thureau et l'Oise.

- Le règlement :

Applicable à l'ensemble du territoire de la commune le règlement expose, successivement, en titre I les dispositions générales, en titre II, les dispositions applicables aux zones urbaines, en titre III les dispositions applicables aux zones à urbaniser, en titre IV les dispositions applicables aux zones agricoles, en titre V les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières et en titre VI les dispositions annexes.

- Le plan de zonage :

Outre le règlement graphique stricto sensu il comprend plusieurs autres documents graphiques (bâti remarquable, arbres remarquables, servitudes ABF) et la cartographie des annexes (circulations douces et voies vélo, servitudes d'utilité publique, droit de préemption urbain).

- Les annexes :

Elles concernent : les servitudes d'utilité publique, les servitudes ABF, secteurs de sensibilité archéologique et maisons remarquables, le droit de préemption urbain, le classement des infrastructures de transport terrestre, le plan de prévention des risques d'inondation, le réseau d'eau, le réseau d'assainissement, les contraintes du sol et du sous-sol, la protection des espaces naturels, le règlement local de publicité.

I-5 Nature et caractéristiques de la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin

I-5-1 Présentation du projet

- L'extension du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Martin a pour objectif principal de limiter les servitudes de protection aux espaces naturels et bâtis qui forment avec ce monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.
- Les objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère applicable dans ce périmètre concernent :
 - . les aménagements projetés, qui ne devront constituer aucun écran masquant de manière significative le monument historique ;
 - . les aménagements des espaces structurant l'espace urbain, qui devront permettre de mettre en valeur le monument ;
 - . la préférence accordée aux techniques traditionnelles et aux matériaux naturels pour l'aménagement des espaces publics ;
 - . l'utilisation de matériaux traditionnels pour les travaux sur les bâtiments anciens et les constructions neuves de facture traditionnelle ;
 - . les matériaux à utiliser pour les travaux sur les bâtiments existants et les constructions neuves d'expression contemporaine.
- En tout état de cause, l'aménagement des espaces, les restaurations des bâtiments traditionnels et les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes incluses dans le périmètre.

Des exceptions pourront, toutefois, être autorisées pour des projets architecturaux ou paysagers innovants, sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite insertion dans l'environnement.

I-5-2 Adoption du projet

Elaboré sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise (UDAP), le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise Saint Martin a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2018.

I-5-3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

- Le courrier, à l'origine du projet de modification du PDA, adressé le 13/09/2018 par l'Architecte des Bâtiments de France au Maire de L'ISLE-ADAM ;
- La délibération relative à la modification du PDA, adoptée le 19/10/2018, par le Conseil municipal ;
- Le courrier du Maire de L'ISLE-ADAM en date du 31/10/2018, informant l'ABF de la délibération adoptée par son Conseil municipal ;
- La réponse de l'ABF, accompagnée d'une notice justificative (2 pages) et du plan présentant l'extension du périmètre protégé.

I-5-4 Consultation du propriétaire du Monument Historique (MH)

Conformément à l'article R621-93 du Code du patrimoine, la consultation du propriétaire de l'Eglise Saint-Martin, en l'occurrence la commune de L'ISLE-ADAM, a pris la forme d'une rencontre, le 11/02/2019, avec M. Philippe LE BALLEUR, adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme, M. Arnaud LEROY, Directeur général des services et M. Alexandre BOUCART, responsable du service urbanisme.

Au cours de cette rencontre, j'ai formulé plusieurs demandes de précisions concernant :

- . L'origine de la modification du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Eglise Saint-Martin ;
- . Les raisons motivant l'extension du PDA ;
- . Les superficies respectives du PDA actuel et du PDA modifié ;
- . Le contenu de la cartographie figurant au dossier d'enquête ;
- . La composition du dossier mis à la disposition du public ;
- . Les mesures à prendre au terme de l'enquête (annexion des servitudes au PLU, information de l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

En réponse, les représentants de la Municipalité m'ont déclaré que la proposition d'extension du PDA de l'Eglise Saint Martin avait été prise à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et qu'elle était motivée par le cône de visibilité exceptionnel dont bénéficie la rue Saint-Lazare par rapport à cet édifice classé .

Cette extension, qui représente une augmentation d'environ 10% de la superficie du PDA actuel, a été approuvée car elle rejoint les orientations de la ville de L'ISLE ADAM en matière de sauvegarde du patrimoine.

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE UNIQUE

II-1 Désignation du Commissaire-enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, par décision n° E18000087/95 en date du 08/01/2019, a désigné le soussigné en qualité de Commissaire-enquêteur.

II-2 Préparation et organisation de l'enquête

II-2-1 Présentation du projet

Un premier entretien avec M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme et des grands projets et M. Alexandre BOUCART, Responsable du service de l'urbanisme, s'est déroulé le 15/01/2019 à la Mairie de L'ISLE-ADAM, puis dans les locaux du service de l'urbanisme.

Il a donné lieu à une présentation du dossier d'enquête et des principales caractéristiques des projets de révision du PLU et de modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint Martin, ainsi qu'à la remise du dossier d'enquête en version dématérialisée au Commissaire-enquêteur.

J'ai récupéré sur place, le lendemain 16/01/2019, le dossier d'enquête dans sa version papier.

II-2-2 Mesures d'organisation

Cet entretien a également permis :

-> d'arrêter les dates de début et de fin d'enquête, à savoir du lundi 18 février au mardi 19 mars 2019, soit 30 jours consécutifs ;

-> de fixer le nombre de permanences à quatre afin de créer les conditions d'une large participation du public à l'enquête;

-> d'arrêter les dates de ces permanences, à savoir :

. lundi 18 février 2019 de 13h30 à 17h30 ;

. mercredi 27 février 2019 de 13h30 à 17h30 ;

. samedi 9 mars 2019 de 9h00 à 11h30 ;

. mardi 19 mars 2019 de 13h30 à 17h30.

-> de définir et mettre en place les mesures de publicité :

. insertion dans les journaux d'annonces légales : Le Parisien édition Val d'Oise et la Gazette du Val d'Oise ;

. affichage en mairie et sur les différents panneaux d'affichage en ville (13 dont 6 panneaux lumineux) dont dispose la Municipalité ;

. mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune et publication de l'intégralité du dossier d'enquête sur le site internet ;

-> de rappeler les modifications apportées par la loi ENE, au contenu de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et d'examiner, de concert, les différentes dispositions devant figurer dans cet arrêté en application de l'article R123-9 du code de l'environnement ;

-> de demander communication d'un exemplaire du projet d'arrêté avant sa signature ;

-> de fixer le contenu de l'avis d'enquête à éditer en format A2 ;

-> de rappeler également les changements résultant de la dématérialisation de l'organisation de l'enquête publique (ordonnance du 3 août 2016) : mise à disposition du public d'un poste informatique dédié, création d'une adresse électronique permettant l'envoi par courriel des observations et propositions du public ;

-> de préciser les modalités de traitement des observations recueillies par voie électronique

-> de prévoir les conditions de réception du public ;

-> de convenir d'une nouvelle rencontre pour le 11 février 2019, qui devrait être suivie par une visite des lieux.

II-2-3 Transmission du dossier d'enquête au Commissaire-enquêteur

Comme indiqué supra l'exemplaire dématérialisé du dossier d'enquête m'a été remis, lors de la rencontre du 15 janvier 2019 et je suis retourné, le 16 janvier 2019, au service de l'urbanisme récupérer le dossier d'enquête dans sa version papier.

II-2-4 Visite des lieux et finalisation du dispositif

Programmée pour le 11 février 2019, la visite des lieux a été précédée d'une réunion en Mairie avec M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme et des grands projets, et M. Alexandre BOUCART responsable du service de l'urbanisme.

Conformément à l'article R621-93 du Code du patrimoine cette réunion a été consacrée à la consultation de la Municipalité en sa qualité de propriétaire de l'Eglise Saint-Martin, dont la modification du Périmètre Délimité des Abords fait l'objet de l'enquête.

Une autre réunion s'est, ensuite, tenue au service de l'urbanisme avec M. BOUCART. Elle a été l'occasion pour le soussigné de faire part d'un certain nombre d'observations et de questions découlant de l'examen du dossier d'enquête, de renouveler les consignes sur les modalités de réception des observations recueillies par voie électronique, de découvrir les locaux destinés à la réception du public et à la mise à disposition du poste informatique dédié et de réclamer communication ou remise de divers documents (arrêté du Maire, réponses des PPA, justificatifs des parutions dans les journaux d'annonces légales).

La visite des lieux s'est effectuée en compagnie de M. BOUCART et, à ma demande, a notamment concerné, outre la présentation de la commune dans la diversité de ses quartiers et de son paysage :

- . les quartiers dont le PADD prévoit d'encadrer le développement ;
- les zones d'extension de logements sociaux ;
- . les 3 secteurs concernés par une OAP ;
- . quelques ruelles dont l'élargissement est interdit ;
- . les quartiers de Nogent, de la Garenne et de la petite plaine ;
- . le port de plaisance ;
- . le parc de Cassan ;
- . les zones UPM et UR ;
- . un secteur agricole.

II-3 Déroulement de l'enquête

II-3-1 mesures de publicité

Les différentes mesures prises : publication de l'avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales et sur le site internet de la commune, affichage en Mairie et sur les panneaux administratifs (PV de constatation d'affichage en date du 18/02/2019), mise en ligne de l'intégralité du dossier d'enquête sur le site internet de la commune conduisent à conclure à une information du public conforme à la réglementation applicable.

Par ailleurs, au cours de l'enquête, j'ai demandé que soit, une nouvelle fois, vérifiée l'effectivité de la présence de l'avis d'enquête sur les différents panneaux d'affichage de la commune (vérification effectuée le 04/03/2019, PV de la police municipale ci-annexé).

II-3-2 conditions d'accueil du public

Les permanences ont été organisées, aux dates précitées, dans une salle de réunion située au 2ème étage du bâtiment hébergeant le service de l'urbanisme, accessible par ascenseur et spécialement dédiée à la réception pendant toute la durée de l'enquête.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public au bureau d'accueil du service.

II-3-3 recueil des observations

Les contributions recueillies se chiffrent à 8, dont 2 adressées par courrier et 1 par courrier électronique et représentent un total de 18 observations.

Les personnes publiques associées ont, par ailleurs, formulé 9 avis dans le délai de 3 mois fixé par l'article R153-16 du Code de l'urbanisme.

II-3-4 contacts divers au cours de l'enquête

Le Commissaire-enquêteur a pu s'entretenir, en tant que de besoin, avec M. Philippe-H LEBALLEUR adjoint au Maire, M. Arnaud LEROY, Directeur Général des Services et M. Alexandre BOUCART, responsable du service de l'urbanisme et Mme BARDET du service urbanisme.

II-3-5 contacts divers à l'issue de l'enquête

Le Procès-verbal de synthèse des observations et avis recueillis (cf. annexe n°21) a été remis le 21/03/2019 dans le cadre d'un entretien avec M. BOUCART.

Le mémoire en réponse de la Mairie de L'ISLE-ADAM (cf. annexe n°22), a été adressé le 04/04/2019 sur ma boîte mail, puis m'a été transmis par courrier.

III- AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Dans un avis adopté le 19 octobre 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France (MRAe), constate que le dossier de révision du PLU de L'ISLE-ADAM comporte un rapport de présentation qui ne répond pas aux exigences du Code de l'urbanisme, en raison de l'absence, d'une part, d'évaluation des incidences Natura 2000 et, d'autre part, d'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine-Normandie 2016-2021.

Elle estime, par ailleurs, que le résumé non technique doit être complété afin de décrire le contenu du PLU et que les enjeux environnementaux doivent être davantage caractérisés. Elle apprécie, en revanche, la présentation hiérarchisée des incidences du PLU sur l'environnement, même si l'analyse doit être approfondie.

Pour la MRAe les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision du PLU pour la commune de L'ISLE-ADAM sont :

- . La protection des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- . La contribution, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des terres non encore artificialisées en Île de France ;
- . Les risques naturels (inondations et mouvements de terrain) ;

- . Les déplacements, les nuisances sonores et la qualité de l'air ;
- . La préservation de la ressource en eau et la pollution des sols.

Pour la MRAe, la prise en considération de ces enjeux environnementaux appelle des recommandations sur les points suivants :

- . La préservation des continuités écologiques et des zones d'expansion des crues sur les secteurs AU et UD ;
- . La préservation des zones humides, de la frange boisée de l'Oise, des espaces boisés et des lisières du massif boisé, par les dispositions du PLU ;
- . L'intégration et la protection, dans le PLU, des espaces de compensation prescrits dans le cadre du projet de port fluvial ;
- . L'intégration des surfaces consommées depuis l'entrée en vigueur du SDRIF dans le calcul de la consommation d'espaces et la réduction des zones d'extension urbaine en conséquence ;
- . La réalisation d'une étude de trafic à l'échelle communale, pour estimer l'évolution de celui-ci, dans le but d'anticiper les éventuels dysfonctionnements et la définition des mesures d'évitement ou de réduction adaptées ;
- . Des périmètres de protection de captages d'alimentation en eau potable, à travers les dispositions du PLU ;
- . La démonstration de la capacité des réseaux (assainissement, eau potable) à répondre à la hausse démographique induite par le projet de PLU ;
- . La prise en compte de la pollution des sols dans les dispositions du PLU.

Elle formule également quelques recommandations plus ponctuelles : approfondir l'analyse de l'articulation du projet avec le SDRIF, mieux justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU, compléter les indicateurs de suivi des incidences du projet sur la santé et l'environnement, proposer un classement spécifique du golf et interdire les constructions liées à des activités sportives dans les zones agricoles, mieux transcrire dans les OAP n°1 et n°2 les mesures relatives à la mise en place d'une haie champêtre et à la préservation des chiroptères....

Pour la Municipalité :

- La commune n'est pas concernée par la présence de zone Natura 2000.
Une phrase le spécifiant pourra être ajoutée à l'évaluation environnementale.
Les zones Natura 2000 à proximité pourront être présentées ainsi que les impacts éventuels du projet sur ces zones
Le PGRI sera ajouté aux annexes du PLU.
L'articulation du PLU avec celui-ci sera ajoutée au rapport de présentation.
- Le résumé non technique sera complété afin de retranscrire de manière synthétique la démarche d'évaluation environnementale.
- Une partie du secteur de la zone UD concernée par le risque inondation sera classé en zone A.
Concernant les risques naturels, les zones à urbaniser du PLU ne sont pas concernées par le risque de mouvement de terrain.
Par ailleurs, les 12 hectares de la zone de biodiversité et les zones de compensations relatives à l'aménagement du port de plaisance sont transférés de zone AU en zone N.

- Les prescriptions suivantes seront ajoutées :

Bande inconstructible de 5 m de part et d'autre de l'Oise (hors zones construites, dont la plage).
La zone UD sera recoupée, une partie de celle-ci sera classée en zone A conformément à l'occupation actuelle du sol et ne sera donc plus concernée par la thématique des zones humides.

Une lisière inconstructible le long des massifs boisés de plus de 100 ha est bien présente sur le règlement graphique, conformément à la prescription du SDRIF.

Par ailleurs, le plan des servitudes d'utilité publique prévoit une servitude de protection des eaux potables et minérales de part et d'autre de l'Oise.

- La zone UMp a déjà fait l'objet d'une étude d'impact ainsi que de mesures ERC par le biais du projet du port de plaisance occupant l'intégralité de cette zone.

Dans la conception et la mise en œuvre de ce programme, il a été arrêté des mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible, compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement.

Les mesures compensatoires prévues dans le cadre du projet de port fluvial pourront être rappelées ainsi que les dispositions réglementaires assurant sa pérennité.

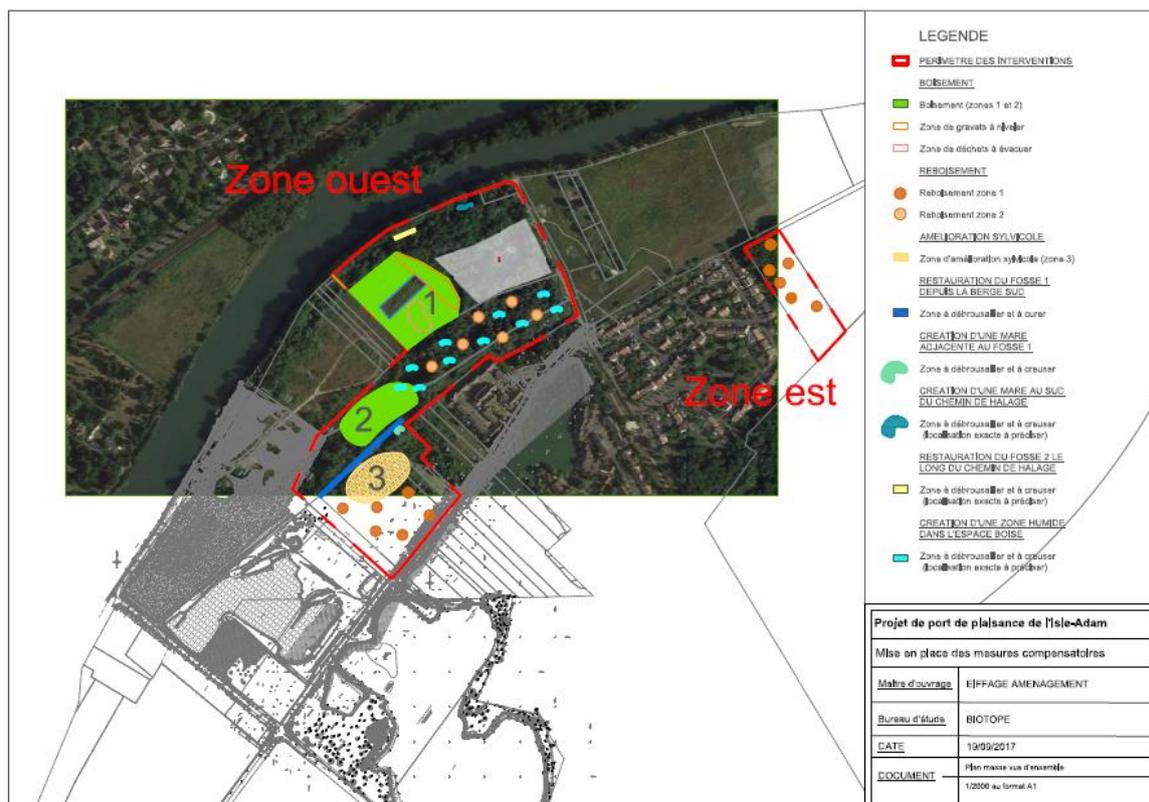
Mesures mises en place sur les sites de la Rosière et Hors-Rosière.

Hors-Rosière :

- Boisement
- Reboisement
- Amélioration sylvicole
- Restauration d'un fossé
- Creusement pour la restauration de zone humide
- Création de plusieurs mares
- Création d'une zone humide

Rosière :

- Terrassement pour la réalisation d'un plan d'eau
- Restauration de zone humide
- Création de prairie Mésophiles
- Création de prairie Hygrophiles
- Plantation
- Transplantation de roseaux



- Les analyses foncières de consommation d'espace prennent en compte les nouvelles constructions depuis 2007.

Les zones AU ne représentent que 9,9 ha (AUM : 6,3 ha, AUMa : 0,9 ha, AU : 2,7 ha).

La zone UMp représente 9,5 ha. Cette zone ne fait pas partie des zones d'extension, le projet étant en cours de réalisation. Ce point a fait l'objet d'un accord par mail avec la DDT (cf. annexe 1) en avril 2016. Soit une consommation d'espace de 19,4 ha depuis l'entrée en vigueur du SDRIF.

Toutefois, une réduction des zones urbaines sera réalisée par réduction de la zone UD afin de classer en zone A, les espaces non urbanisés et couverts par le PPRI (tout en veillant à garder l'aire des gens du voyage en zone urbaine). Cette réduction représente : environ 3,5 ha.

- A ce stade du projet, une étude de trafic à l'échelle communale ne peut être intégrée au PLU.

Toutefois, afin d'anticiper le futur quartier du port de plaisance, des études de trafic ont été réalisées par l'aménageur et la commune. Celles-ci concluent à l'absorption du trafic supplémentaire par l'aménagement de voiries mêlant des circulations douces qui sont actuellement en cours de réalisation pour répondre aux exigences du programme.

- Le périmètre de protection rapprochée des captages constitue une servitude d'utilité publique (AS1) présente en annexe du PLU. Cette SUP est donc soumise à des obligations spécifiques qui s'imposent au PLU.

- Les réseaux d'eau potable sont suffisants pour répondre aux besoins futurs, et l'évolution communale n'a pas d'incidence sur le gabarit des réseaux d'assainissement. Ceci pourra être ajouté aux justifications.

- Aucun site sensible n'est situé sur les secteurs d'extension (OAP).

- Les justifications concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU seront complétées.

Concernant les indicateurs de suivi des incidences du projet du PLU, les points de départ seront précisés.

La compatibilité du projet avec le SRCE sera complétée concernant l'OAP 3 (secteur nord entre l'avenue Paul Thoureau et l'Oise).

Actuellement, le golf est en zone agricole. Un sous-secteur N1 sera mis sur les parcelles bâties du golf.

Les OAP ont été réalisées en tenant compte des résultats de l'évaluation environnementale. Les éléments du patrimoine naturel participant aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux continuités écologiques ont été préservés.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Sans observations, toutes les remarques formulées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale ayant été prises en compte par la réponse de la Municipalité qui, en raison d'une production tardive, n'a pas pu être jointe au dossier d'enquête.

IV- OBSERVATIONS ET REPONSES DE L'AUTORITE COMPETENTE

Comme précisé dans le PV de synthèse remis le 21/03/2019, au cours des 30 jours consécutifs d'enquête, le nombre de contributions recueillies s'est élevé à 8 et 9 avis ont été émis par les Personnes Publiques Associées.

IV-1 Observations formulées par le public sur le projet de révision du PLU:

IV-1-1 Observations portées sur le registre d'enquête

- observation n°1

Une observation signée « illisible » estime qu'eu égard à la taille des parcelles, la possibilité d'implanter des abris de jardin en zone UMC n'est pas souhaitable.

Dans l'hypothèse où l'interdiction totale de ces abris de jardin « visiblement inesthétiques » ne serait pas possible, l'auteur de l'observation demande, a minima, que leur hauteur ne dépasse pas 1,80m, qu'un modèle type d'abri soit imposé et qu'il soit dissimulé par la végétation.

- observation n°2

Mme Monique LEMOINE, 2, rue des Parquets, constate, d'une part, que les deux accès à la ville n'ont pas changé depuis 30 ans, malgré l'augmentation de la population et, d'autre part, que les nouvelles constructions prévues par le projet de PLU vont entraîner un accroissement de la circulation.

Elle souhaite, en conséquence, la création d'une route qui permettrait un accès direct à l'autoroute A16 et à CERGY en évitant le rond-point vers « Carrefour ».

- observation n°3

Une autre observation signée « illisible » appelle l'attention sur le stationnement et les accès par les routes existantes, qu'il conviendra d'aménager en raison de l'afflux de personnes et de voitures.

Son auteur demande également que soit revu l'aménagement des voies piétonnes et cyclistes.

- observation n°4

M. Peter SCHARER, 14, rue Martel, soutient les remarques portées samedi 9 mars sur le registre d'enquête.

Pour la Municipalité :

Les observations formulées sur le registre concernent deux points principaux :

- l'implantation des abris de jardin en zone UMC au parc de Cassan :

La hauteur limitée à 2,50 mètres au faîtage est conservée dans un souci d'harmonisation de cette règle dans toutes les zones de notre Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, dans son avis l'Architecte des Bâtiments de France suggère d'ajouter une mention réglementaire supplémentaire pour les abris de jardin à savoir : «les abris de jardins doivent plutôt s'implanter sur une limite séparative et ne doivent pas être visibles depuis la rue ».

- la gestion de la voirie au vu de l'accroissement de la population :

La question du stationnement est une préoccupation constante de la commune.

Plusieurs stratégies sont envisagées dans le PADD :

- Privilégier des parkings de petites dimensions, mieux intégrés au tissu, à des ensembles parfois trop vastes et consommant trop l'espace public.

- Elargir l'offre de stationnement dans les secteurs périphériques au centre-ville de manière à desserrer la pression exercée sur celui-ci, encore une fois tout en préservant l'ambiance des quartiers et l'environnement végétal.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

La suggestion de l'ABF, de ne pas laisser s'implanter des abris de jardin « visibles depuis la rue » devrait, peut-être, être retenue.

IV-1-2 Observations formulées par courrier**- observation n°1**

Par courrier du 14/03/2019, M. Edouard DEGREMONT, pour l'exploitation agricole des Vanneaux, principal exploitant agricole sur la commune de L'ISLE-ADAM, formule 4 observations :

1) Evoquant les avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, de la Direction Départementale des Territoires et de la Chambre d'Agriculture, il estime que, pour être en accord avec le SDRIF, la commune doit encore réduire sa consommation d'espace d'au moins 4,7 ha et propose que cette réduction se fasse dans le secteur AUM Sud-Est ;

2) Il souhaite, également, que les zones valorisées par l'agriculture, notamment sur le secteur du haut de l'avenue des Bonshommes, soient classées en zone A et non en zone N ;

3) Par ailleurs, « comme préconisé par la MRAe et la Chambre d'agriculture », il estime que les constructions de bâtiments ou d'équipements liés à des activités sportives, ne devraient pas être autorisés en zone agricole ;

4) Enfin, point sur lequel il se déclare intransigeant, il demande que soit effacé le tracé d'une voie de circulation douce sur les parcelles qu'il exploite au Sud de la commune, le long de l'Oise.

Pour la Municipalité :

1) La commune n'a pas à réduire d'avantage sa consommation d'espace, nous avons réalisé une réduction suffisante des zones AU pour se mettre en conformité. Donc il n'est pas nécessaire qu'une réduction se fasse dans le AUM Sud-Est.

Les zone AU ne représentent que 9,9 ha (AUM : 6,3 ha, AUMa : 0,9 ha, AU : 2,7 ha).

La zone UMp représente 9,5 ha. Cette zone ne fait pas partie des zones d'extension, le projet étant en cours de réalisation. Ce point a fait l'objet d'un accord par mail avec la DDT (cf. annexe 1) en avril 2016. Soit une consommation d'espace de 19,4 ha depuis l'entrée en vigueur du SDRIF.

Toutefois, une réduction des zones urbaines sera réalisée par réduction de la zone UD afin de classer en zone A, les espaces non urbanisés et couverts par le PPRI (tout en veillant à garder l'aire des gens du voyage en zone urbaine). Cette réduction représente : environ 3,5 ha.

2) La parcelle AY 70, située sur le secteur haut de l'avenue des Bonshommes (route des Bonshommes), classée pour partie en zone A et pour partie en zone N fera l'objet d'une modification de zonage ramenant son classement en zone A jusqu'à la bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts.

Toutefois, l'usage agricole des parcelles reste possible en zone naturelle.

3) En article A2, au deuxième point, les « activités sportives » seront supprimées.

4) La commune est dotée d'un plan de circulations douces qui présente une voie de circulation douce au sud de la commune, le long de l'Oise, faisant un lien avec la commune de Mériel.

La commune ne souhaite pas la supprimer.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Sans observations, les préoccupations de M. DEGREMONT ayant été partiellement prises en compte.

- observation n°2

Dans un courrier en date du 13/03/2019, l'Association SEPIA, « Sauvegarde de l'Environnement et du Patrimoine de l'ISLE-ADAM », après avoir souligné la qualité des documents fournis dans le dossier de PLU 2019, fait part de plusieurs remarques concernant :

1) le délai d'un mois de durée de l'enquête, qui lui paraît insuffisant pour remettre une contribution « à la hauteur de l'attente » de ses adhérents ;

2) son souhait de participer « au fur et à mesure » à l'évolution de l'urbanisation et des modifications du PLU » ;

3) la tenue d'une réunion publique d'information, accompagnée d'une consultation préalable et d'un document de synthèse, pour les enquêtes publiques de modification du PLU ;

4) la tenue d'une réunion publique à l'issue de l'enquête en cours.

5) l'information des associations sur les projets issus des commissions « Urbanisme et Grands Projets » et « Espaces verts et Voirie » et la création d'un « statut du riverain ».

L'Association formule ensuite plusieurs remarques sur « le développement de la ville », en insistant sur l'accroissement très important du nombre de logements, objectif ambitieux qui va « évidemment accroître la densification urbaine ».

Enfin, elle énonce une série de propositions concernant les modifications du PLU et souhaite que le PLU :

- . conforte les commerces (principalement en centre-ville) et les activités touristiques ;
- . formule des propositions de développement , notamment sur les liens entre les différents quartiers de L'ISLE-ADAM ;
- . précise les mesures qui seront prises pour renforcer l'accroche du quartier de la Garenne avec les secteurs plus anciens du centre-ville ;
- . classe en zone UD des terrains ayant des vocations à accueillir des grands équipements d'intérêt collectif ;
- . maintienne des pourcentages d'emprise au sol et des hauteurs maximum de construction raisonnables afin de respecter le cadre de vie du voisinage ;
- . ne densifie pas davantage le tissu urbain par l'assouplissement des dispositions réglementaires ;
- . permette de programmer la construction de logements de type T1 et T2.

L'Association demande également que la qualité de l'air sur la commune soit décrite, que le classement en zone sensible pour la qualité de l'air soit précisé et que les contraintes acoustiques, ainsi que les activités potentiellement bruyantes, soient prises en compte.

Elle formule, ensuite, plusieurs observations (stationnement pour les vélos, prise en compte des besoins en matière médicale, impact du réchauffement climatique, préservation des espaces verts et création de nouveaux espaces dans les zones de densification, récupération des eaux de pluie, isolation des bâtiments anciens) et propose à la Municipalité plusieurs « solutions préventives » à intégrer dans le PLU (utilisation de matériaux selon leur comportement thermique, systèmes de récupération de l'eau de pluie, sensibilisation des Adamois aux enjeux du changement climatique).

Enfin, elle énonce plusieurs propositions pour la protection et le classement du patrimoine adamois.

En conclusion, l'Association SEPIA regrette que « la modification du PLU ait pour objet la densification des constructions » avec pour conséquences :

- . l'augmentation des déplacements motorisés et du rejet de CO2 ;
- . une hausse de la nuisance sonore ;
- . l'augmentation de la consommation énergétique, des eaux de ruissellement et des pollutions ;
- . une dégradation de la qualité du paysage naturel et agricole.

Elle termine en demandant de prévoir des dispositions réglementaires plus favorables à une moindre densification et en émettant le souhait que soit créé pour L'ISLE-ADAM le label « Ville où il fait bon vivre ».

Pour la Municipalité :

- Concernant les 5 premières remarques :

- 1) La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours. Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, la prolonger pour une durée maximale de trente jours.
- 2) Cette remarque ne concerne pas l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Les formalités de publicité sont suffisantes.

Celles-ci sont détaillées dans le bilan de la concertation et conformément à la délibération de prescription de la révision du PLU.

4) Les formalités de publicité sont suffisantes.

5) Cette remarque ne concerne pas l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- Concernant le développement de la ville de L'ISLE-ADAM/

La ville de l'Isle-Adam est très vigilante sur la densification imposée par les différentes lois, et propose une politique urbanistique axée sur la préservation du cadre de vie actuel.

Cependant, la commune est contrainte de modifier son règlement afin de se mettre en adéquation avec toutes ses obligations notamment sur la mise en conformité avec le SDRIF, la politique nationale de densification en zone urbaine, le logement social sur son territoire

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Il convient de préciser, d'une part, que la durée minimum de 30 jours pour une enquête publique PLU ne concerne que les enquêtes soumises à autorisation environnementale, d'autre part, que la durée de prolongation d'une enquête, à l'initiative du Commissaire-enquêteur, ne peut excéder 15 jours (article L123-9 du Code de l'environnement).

Par ailleurs, de rappeler que les associations contribuent souvent à expliquer les projets d'urbanisme à leurs adhérents et la place privilégiée qu'elles occupent dans le déroulement des enquêtes publiques est souligné.

IV-1-3 Observations formulées par courrier électronique

- Mme Françoise DE MENTHON, 351, Parc de Cassan, s'étonne que seuls les avis des PPA soient consultables sur le site internet de la ville et pas « le dossier ».

Pour la Municipalité :

Pas d'observations

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Le rapport de présentation figurait bien dans le dossier mis en ligne, mais sous un titre abrégé. La dénomination a été corrigée dès réception de l'observation ci-dessus.

IV-2 Observations formulées par le public sur la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin

M. LE CLERC, 1, rue Saint-Lazare, s'est renseigné, en dehors des permanences, sur les incidences du nouveau Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin, mais n'a porté aucune observation sur le registre.

Pour la Municipalité :

La procédure de modification du périmètre délimité des abords est une procédure indépendante de celle de la révision du PLU.

Une fois que le nouveau périmètre sera approuvé. La carte des SUP (Servitudes d'Utilité Publique) sera mise à jour.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans commentaire

IV-3 Avis émis par les Personnes Publiques Associées

- Avis n°1

Par courrier du 8 novembre 2018, le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île-de-France et du Centre-Val de Loire propose, d'une part, de compléter les points 6 et 7 du règlement écrit et, notamment, de supprimer « ce qui n'est pas exact » concernant les coupes ou abattages d'arbres soumis à autorisation et les travaux ou aménagements devant faire l'objet d'une déclaration préalable pour les éléments protégés, d'autre part, d'ajouter un objectif pour les espaces boisés comme, par exemple, « Assurer et dynamiser l'activité sylvicole des espaces boisés ».

En annexe à son courrier, le Directeur joint une note technique sur la prise en compte des Espaces Boisés dans les PLU.

Pour la Municipalité :

La liste des exceptions sera ajoutée telle quelle à l'introduction du règlement afin de compléter les points 6 et 7.

Concernant l'activité sylvicole : A ce stade du projet, le PADD ne peut faire l'objet de modification. Toutefois, les enjeux du diagnostic pourront être renforcés de cet objectif.

De plus, une zone d'amélioration sylvicole est déjà prévue dans le projet du port fluvial

Cet objectif sera pris en compte dans un futur document.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations

- Avis n°2

Par courrier du 29 novembre 2018, le Chef du Service Concertation Environnement Tiers du Réseau de Transport d'Electricité (RTE), fait savoir que sa Sté n'exploite pas d'énergie électrique haute tension sur le territoire couvert par le PLU de L'ISLE-ADAM et qu'il n'a, en conséquence, aucune observation à formuler.

Pour la Municipalité :

L'avis n'appelle pas à une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations

- Avis n°3

Au cours de sa séance du 14 décembre 2018, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a émis un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de L'ISLE-ADAM.

Pour la Municipalité :

L'avis n'appelle pas à une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations.

- Avis n°4

Par courrier du 8 janvier 2019, le Vice-président chargé de l'écologie et du développement durable au Conseil Régional d'Île de France, constate que le projet de PLU de L'ISLE-ADAM, s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF). Il a pour objectif de stabiliser la population autour de 15.000 habitants tout en maintenant un cadre de vie agréable et en favorisant l'attrait touristique de la commune.

Il estime toutefois que les objectifs chiffrés de production de logements devraient être précisés et que la fourniture de documents graphiques sur la trame verte et bleue et les mobilités permettrait de compléter avantageusement la lisibilité des aménagements de la commune.

En annexe à son courrier il joint une fiche technique présentant, par grandes thématiques, une série d'observations destinées à inscrire pleinement le PLU de L'ISLE-ADAM, dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Pour la Municipalité :

Développement économique

Le projet communal vise à la préservation du commerce de proximité. Cette orientation se traduit de manière réglementaire par un règlement de zone autorisant l'implantation de commerces ainsi que par la mise en place de «secteur de diversité commerciale» (plan de zonage : meilleure lisibilité de la couche prévue).

Transports et déplacements

La commune de L'Isle-Adam a décidé de mener une politique volontariste de développement des circulations douces afin de favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs et notamment le vélo.

L'objectif de la Municipalité est de développer la pratique des circulations douces sur L'Isle-Adam afin qu'un déplacement sur cinq se fasse de cette manière dans 15 ans. La démarche, engagée dès 2017 avec le lancement d'une vaste étude ayant pour but de diagnostiquer les besoins et attentes des acteurs locaux (habitants, commerçants, associations,..), a permis d'aboutir à

L'établissement d'un schéma directeur des circulations douces. La commune lancera prochainement un plan pluriannuel d'investissement qui permettra de réaliser les infrastructures nécessaires à la réalisation de ce projet et à son développement.

Les documents sont consultables en ligne sur le site de la ville.

Par ailleurs, au sein du PLU, il existe un plan de circulations douces en annexe du règlement graphique (annexe 4E).

Logements

Les objectifs de production de logements sont précisés à la fois dans le PADD ainsi que dans les justifications du projet (rapport de présentation pages 132 à 147).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations

- Avis n°5

Dans un courrier en date du 15 janvier 2019, le Président de la Chambre d'agriculture de Région Île de France, formule plusieurs remarques :

. Concernant le rapport de présentation, le diagnostic de l'activité agricole présente sur le territoire communal lui semble « inexistant » et, après avoir indiqué que ce diagnostic doit être exhaustif et précis, il émet le souhait d'y voir figurer un plan de circulation des engins agricoles avec une cartographie des itinéraires utilisés proposant, si nécessaire, un traitement des points noirs de circulation.

. Concernant le zonage, après avoir souligné la difficulté du maintien de l'activité économique agricole sur le territoire communal, il indique que, pour la Chambre d'agriculture, la délimitation des zones A et N n'est pas toujours cohérente avec l'usage des sols actuel et demande, notamment, que les terres valorisées par l'agriculture sur le secteur « les Folles entreprises » soient classées en zone A.

Par ailleurs, il se déclare défavorable à l'extension urbaine projetée pour le secteur situé à l'Est de la zone AUM qui, selon lui, va engendrer la mise en place d' « un nouveau front urbain » vis-à-vis de l'agriculture.

. Enfin, concernant le règlement écrit, il demande plusieurs modifications portant sur les dispositions applicables à la protection des lisières boisées, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et la mise en place des infrastructures pour le raccordement à la fibre optique.

Il conclut en formulant l'avis défavorable de sa Compagnie, mais précise toutefois qu'il souhaite vivement que la poursuite de la procédure permette à la Municipalité de « prendre ces remarques en considération ».

Pour la Municipalité :

A ce stade d'élaboration du PLU, une étude complémentaire sur l'activité agricole n'est pas possible.

Le secteur des folles entreprises est actuellement classé en zone A, seules les parcelles boisées sont classées en zone N et appartiennent au vaste massif boisé de la forêt de l'Isle-Adam.

La commune se doit de conserver une surface de zone AU, notamment un tissu à urbaniser compatible pour atteindre les objectifs imposés par le SDRIF.

L'OAP couvrant la zone AUM veille au bon traitement des lisières entre espaces urbains, agricoles et naturels à travers le traitement de cette frange sous forme de haie champêtre.

Toutefois, une augmentation de la zone agricole va être faite au niveau des parcelles en zone UD situées dans le PPRI zone verte.

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

Les observations de la Chambre d'agriculture sont partiellement prises en compte, mais il n'est pas répondu aux demandes de modification du règlement pour la zone A. Par ailleurs, la demande de plan de circulation des engins agricoles sur le territoire communal paraît pertinente et devrait être prise en considération.

- Avis n°6

Par courrier du 21 janvier 2019, M. Jean-Baptiste BELLON, Architecte des Bâtiments de France, formule plusieurs observations sur le projet de PLU :

1) Règlement écrit (toutes zones) :

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les articles traitant de l'aspect extérieur paraissent parfois assez répétitifs et sans réelle référence aux spécificités architecturales et urbaines de chaque zone.

Les toits terrasses et les combles à la Mansart, n'ont pas vocation à être présents ou généralisés dans les centres anciens.

- Volumétrie et implantation des constructions :

Supprimer, dans les secteurs UC, UCV et UPM « les ouvrages enterrés...peuvent s'implanter à moins de 6m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ».

Les locaux accessoires d'une surface de plancher de moins de 9m² et d'une hauteur inférieure à 2,50m doivent plutôt s'implanter sur une limite séparative et ne doivent pas être visibles de la rue.

- Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial :

Rappeler que les éléments architecturaux repérés remarquables doivent suivre les préconisations de l'annexe du règlement écrit concernant les recommandations architecturales.

- Zone N :

Le secteur N3, situé sur le site inscrit des Deux ponts sur l'Oise, n'a pas vocation à recevoir de parc de stationnement supplémentaire.

2) Cahier de recommandations architecturales et nuanciers :

- Proscrire, de façon générale, l'utilisation du PVC, pour les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

- Interdire les parements synthétiques et conseiller des parements en pierre massive.

- Déconseiller l'utilisation du PVC pour les ouvertures, percements, fenêtres et volets. Les volets battants doivent être en bois « pleins » ou « persiennés » .

- Citer les types de lucarnes autorisées et celles interdites.

- Recommander, pour l'intégration des systèmes domestiques solaires, de télécharger la plaquette «L'énergie solaire, une énergie renouvelable ».

3) Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial

- Utiliser les châssis de toit avec parcimonie.

- Donner les différents types recommandés de lucarnes.

- Ajouter un paragraphe sur les vérandas.

4) Eléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Il serait souhaitable d'indiquer les prescriptions propres à chaque édifice.

5) Règlement graphique, servitudes ABF

Le plan de servitudes doit être actualisé en prenant en compte l'extension du PDA sur la rue Saint-Lazare.

6) PADD

- Compléter le titre « préserver l'environnement » par « ...le patrimoine, le paysage ».

- Inscrire « Préserver judicieusement et raisonnablement le patrimoine quotidien » plutôt que « Préserver ce patrimoine quotidien sans pour autant apporter des contraintes exagérées ».

7) Carte des SUP :

La carte des servitudes d'utilité publique, erronée et incomplète, doit être modifiée.

Pour la Municipalité :

1) Règlement écrit

- Le règlement de la zone UCV sera modifié comme demandé. Ce cas particulier n'était toutefois pas présent dans la zone UPM (Par ailleurs, il n'existe pas de zone UC).

- Les articles 7 de l'ensemble des zones concernées par ce cas particulier seront modifiés en rajoutant « *et doivent plutôt s'implanter sur une limite séparative et ne doivent pas être visibles depuis la rue* » .

- Le règlement écrit renverra aux prescriptions architecturales de son annexe.

- S'il n'est pas prévu de création de stationnement dans ce secteur, les règles de stationnement pourront être modifiées pour ajouter une interdiction.

2) Cahier de recommandations architecturales et nuanciers :

L'annexe du règlement sera complétée comme suit :

Généralités :

Il sera rajouté : *L'utilisation du PVC est proscrite pour les édifices repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.*

Matériaux de façade et maçonneries :

Déconseiller les parements synthétiques.

Ouvertures, percements, fenêtres et volets :

Déconseiller l'utilisation du PVC.

Les volets battants peuvent être en bois «pleins» ou «persiennés»

Lucarnes et châssis de toitures :

Les lucarnes de type : à la capucine, jacobine sont conseillées.

Celles de type rampantes ou en chien assis sont déconseillées.

Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial :

Forme et nature des percements :

Les châssis de toit peuvent être utilisés avec parcimonie. Il est conseillé que leur dimensions ne dépassent pas 0,80m de large et 1m de haut.

Constructions nouvelles :

Les vérandas pourront être bien intégrées à la construction par leurs montants verticalisés. Il est déconseillé que celles-ci soient visibles depuis l'espace public.

3) Maisons ou ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial et 4) Eléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

A ce stade d'avancement du projet, des prescriptions spécifiques à chaque édifice ne sont plus possibles.

5) Règlement graphique, servitudes ABF

L'extension du PDA sur la rue Saint-Lazare devra faire l'objet au préalable d'un arrêté du Préfet de Région, qui devra ensuite faire l'objet de mesures de publicité (affichage et parution dans un journal) avant de pouvoir annexer cette modification au document d'urbanisme.

6) PADD

Cette modification est mineure et ne modifie pas le sens de l'objectif, et peut donc être prise en compte.

7) Carte des SUP :

La carte des servitudes d'utilité publique sera mise à jour avec les dernières couches à disposition sur le site internet data.gouv.fr

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations, les préconisations de l'ABF seront, pour un grand nombre d'entre elles, intégrées dans le document définitif.

- Avis n°7

Par courrier du 30 janvier 2019, le Préfet du Val d'Oise, après avoir précisé que le projet de PLU est un document de qualité, dont le PADD et le rapport de présentation s'appuient sur une analyse détaillée du territoire actuel, puis signalé que les incidences et mesures que l'étude environnementale pourrait mettre en évidence devront être intégrées dans ce document, fait part de plusieurs observations concernant :

1) Les possibilités d'extension urbaine réglementaires prévues par le SDRIF :

Pour être compatible avec le SDRIF, la commune, qui a déjà réduit de 38 ha les zones à urbaniser inscrites au PLU en les reclassant partiellement en espaces agricoles ou naturels, doit encore réduire de 3,8 ha sa consommation d'espaces.

A cet effet le classement en zone A ou N d'une partie de la zone UD, contrainte par le règlement du PPRI et par la protection des captages d'eau existants (Cassan 1 et 2), permettrait de respecter les dispositions du SDRIF concernant la consommation des espaces.

2) La densification des espaces urbains existants et la densité des extensions urbaines :

Nonobstant la planification de logements à construire en « programmation » et en « densification » du tissu urbain existant, le projet de PLU doit conserver les dispositions réglementaires du PLU 2006, soit fixe des règles qui réduisent les possibilités de construire.

Des dispositions réglementaires plus favorables à la densification, notamment dans les zones UMb et UMd et des dispositions permettant d'augmenter la densité dans les zones AUM et AUMa doivent, en conséquence, être prévues.

3) L'atteinte des 25% de logements sociaux de la loi Duflot :

Le nombre de résidences principales programmées à l'horizon 2030 ne permettra pas d'atteindre le taux de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) fixé par la loi Duflot, sauf à prescrire des dispositions réglementaires fixant un taux de LLS minimum dans les programmes de logements prévus dans le diffus (447 logements) et à augmenter, dans les secteurs de mixité sociale, le taux de 20% de LLS en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

4) La prise en compte du risque inondation :

. Concernant le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et la protection des captages d'eau en zone UD, il convient de classer en zone agricole A ou naturelle N la partie des terrains située en zone verte et, compte-tenu du périmètre de protection rapprochée des captages Cassan 1 et 2, de rendre inconstructible une partie de la zone UD non encore urbanisée.

. Concernant la compatibilité du projet de PLU avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI), L'ISLE-ADAM étant situé dans un territoire à risque important d'inondation, la préservation des zones d'expansion des crues et la réduction de la vulnérabilité du territoire aux inondations doivent être analysées au regard des objectifs du PGRI.

En conclusion, le Préfet du Val d'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté « à la condition que le PLU qui sera approuvé prenne en compte les réserves ci-dessus ».

Enfin, il joint deux annexes à son courrier, la première précise et complète la liste des points pour lesquels des modifications ou compléments du document (PADD, rapport de présentation, plan de zonage et règlement) apparaissent nécessaires, la seconde mentionne les erreurs ponctuelles ainsi que les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés, sans que leur rédaction actuelle ne remette en cause la légalité du PLU.

Pour la Municipalité :

1) Les possibilités d'extension urbaine réglementaires prévues par le SDRIF :

Les zone AU ne représentent que 9,9 ha (AUM: 6,3 ha, AUMa : 0,9 ha , AU : 2,7 ha).

La zone UMP représente 9,5 ha. Cette zone ne fait pas partie des zones d'extension, le projet étant en cours de réalisation. Ce point a fait l'objet d'un accord par mail avec la DDT (cf. annexe 1) en avril 2016.

Soit une consommation d'espace de 19,4 ha depuis l'entrée en vigueur du SDRIF.

Toutefois, une réduction des zones urbaines sera réalisée par réduction de la zone UD afin de classer en zone A les espaces non urbanisés et couverts par le PPRI (tout en veillant à garder l'aire des gens du voyage en zone urbaine). Cette réduction représente : environ 3,5 ha.

2) La densification des espaces urbains existants et la densité des extensions urbaines :

Les règles suivantes seront modifiées :

Zones UM

- Emprise au sol en zone UM/UMa : 30% (contre 30% et 20% pour les parcelles de plus de 400 m² actuellement, et une occupation actuellement estimée à environ 20 %)

- Emprise au sol en zone UMb : 30% (contre 20% actuellement, et une occupation actuellement estimée à environ 15 %)

- Emprise au sol en zone UMd : 50% (contre 50% et 20% pour les parcelles de plus de 400 m² actuellement, et une occupation actuellement estimée à environ 20 %)

- Hauteur des constructions en zone UMa : 6 m (contre 4m50 actuellement)

Zones AUM

Les règles de recul et Zones AUM et AUMa d'implantation sont les mêmes que dans le PLU en vigueur, donc pas de contrainte Supplémentaire ajoutée.

- Emprise au sol des constructions en zone AUM et AUMa : souhait de maintenir à 30 %

Hauteur des constructions en zone AUM : souhait de maintenir une hauteur à l'égout de 7 m

- Hauteur des constructions en zone AUMa : 6 m (contre 4m50 actuellement)

Par ailleurs, toute référence à la superficie des terrains sera supprimée.

3) L'atteinte des 25% de logements sociaux de la loi Duflot :

Pour répondre favorablement à cette insuffisance de logements, nous avons repéré de nouveaux secteurs de mixité sociale (SMS), ce qui nous permet d'obtenir 180 logements locatifs sociaux supplémentaires, et, nous augmentons le pourcentage de LLS dans les OAP à 50% pour obtenir 50 nouveaux logements locatifs sociaux.

Ainsi, les 230 LLS supplémentaires nous permettront de combler les 228 logements manquants pour atteindre les 25 % à l'horizon 2030.

4) La prise en compte du risque inondation :

- La zone verte du PPRI située en zone UD sera classée en zone A (parcelles non bâties au nord du chemin des Pommiers et en excluant l'aire de grand passage).

Concernant le périmètre de protection rapprochée des captages, celui-ci constitue une servitude d'utilité publique (AS1) présente en annexe du PLU. Cette SUP est donc soumise à des obligations spécifiques qui s'imposent au PLU.

- Le PGRI sera ajouté aux annexes du PLU. L'articulation du PLU avec celui-ci sera ajoutée au rapport de présentation.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Attention une nouvelle fois appelée sur la prise en compte des observations formulées par le Préfet du Val d'Oise au regard de la sécurité juridique du projet.

- Avis n°8

Par courrier du 22 janvier 2019, Mme Elodie HANEN, Directrice générale adjointe d'Île de France Mobilités, Syndicat des Transports d'Île de France, observe que le projet de PLU de la commune de l'ISLE-ADAM « n'est pas totalement compatible avec les prescriptions ou recommandations du PDUIF » et, en conséquence, joint à son courrier un tableau d'analyse de 4 pages explicitant ses observations sur les normes de stationnement préconisées pour, d'une part, les véhicules individuels motorisés, d'autre part, les vélos, en précisant, pour chaque type de norme, les modifications qu'elle estime devoir nécessairement être apportées.

Pour la Municipalité :

Le règlement écrit sera modifié pour y intégrer les corrections et les compléments relatifs aux normes de stationnement préconisées pour les vélos et pour les véhicules individuels motorisés.

Le règlement écrit pourra être modifié comme suit :

- Il sera précisé, pour toutes les constructions, que ces règles s'appliquent aux deux roues non motorisés.

- Modification de la norme de stationnement vélo pour les constructions à usage de bureaux (a minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher).

- Modification de la norme de stationnement vélo pour les constructions à usage d'activité, commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics (à minima 1 place pour 10 employés)

- Ajout d'une norme plafond pour les constructions à usage de bureaux situées à moins de 500 m de la gare.

(Le rayon de 500 m autour de la gare sera ajouté au règlement graphique).

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations

- Avis n°9

Par courrier du 1^{er} février 2019, le Directeur Général adjoint, chargé de l'Aménagement du Territoire au Conseil Départemental du Val d'Oise, après avoir fait part de l'avis favorable du Conseil départemental sur le projet de PLU de L'ISLE-ADAM, appelle l'attention sur le contenu des pages du rapport de présentation concernant le projet Seine Nord Europe et le Schéma Directeur de prévision des crues du bassin Seine Normandie, qui ne sont pas à jour.

Il estime, par ailleurs, souhaitable pour l'information des habitants et des constructeurs, que les périmètres de protection et de risques des captages de MERY-SUR-OISE et d'ASNIERES-SUR-OISE, soient indiqués dans le rapport de présentation.

Pour la Municipalité :

- Des précisions pourront être apportées sur le projet Seine Nord Europe dans le rapport de présentation.

- La précision suivante sera ajoutée : «Le Schéma Directeur de prévision des crues du bassin Seine Normandie est un document approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Il définit l'organisation de la surveillance, de la prévision et de la transmission de l'information sur les crues dans le bassin.»

-Il s'agit des servitudes AS1. Cette servitude apparaît bien sur le plan des SUP.
Un plan de ces périmètres de protection pourra être ajouté au rapport de présentation.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Sans observations

IV- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Après avoir souligné :

- d'une part, l'organisation satisfaisante de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur ayant pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme dans le cours même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier et tous les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens ou personnes publiques intervenus à l'enquête ;

- d'autre part, la relativement faible participation du public (15 visites sur place, 8 contributions dont 1 par courriel et 2 par courrier), explicable, nonobstant les mesures de publicité prises, par le contenu modéré du projet et l'absence de bouleversements dans l'organisation et le devenir de la commune ;

-Enfin, les divers enrichissements et modifications du projet de PLU annoncés au terme de l'enquête, après prise en compte par la Municipalité d'une part non négligeable des avis et observations recueillis ;

Il convient de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

*

*

*

Au terme de cette enquête publique unique, et après analyse de l'ensemble des aspects des projets soumis à enquête, j'ai formulé, dans les deux rapports ci-après, mes conclusions motivées concernant, d'une part, la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'ISLE-ADAM, d'autre part, la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin.

Vauréal le 7 avril 2019

Le Commissaire-enquêteur

Maurice FLOQUET

CONCLUSIONS MOTIVEES

En application de l'article L123-6 du Code de l'environnement, mes conclusions motivées sont formulées au titre de chacune des deux enquêtes publiques initialement requises.

*

*

*

D) CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU DE L'ISLE-ADAM

Désigné par décision n° E18000087/95 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 08/01/2019 et mandaté par arrêté du Maire de L'ISLE-ADAM en date du 23/01/2019 pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de sa commune ainsi qu'à la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin, j'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête le 15/01/2019, lors d'un premier entretien avec M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme et des grands projets et M. Alexandre BOUCART, responsable du service de l'urbanisme.

Ce premier entretien a donné lieu à une présentation du dossier d'enquête et des principales caractéristiques du projet et à la remise au Commissaire-enquêteur du dossier d'enquête en version dématérialisée.

J'ai récupéré sur place, le lendemain 16/01/2019, le dossier d'enquête dans sa version papier.

Au cours de cet entretien j'ai, dans un premier temps, rappelé les changements introduits dans l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques par l'ordonnance du 03/08/2016 relative à la dématérialisation de l'enquête publique et, notamment, la mise à disposition du public d'un poste informatique dédié et la création d'une adresse électronique permettant l'envoi par courriel des observations et propositions du public, puis, j'ai précisé les modalités de traitement des observations recueillies par voie électronique.

A cet égard il a été décidé que, suite à la modification de l'article L123-13 du Code de l'environnement (loi du 02/03/2018), seules les contributions parvenues par voie électronique seront mises en ligne et, s'agissant d'une enquête unique, qu'il ne serait ouvert qu'un seul registre papier (article R123-7 du Code de l'environnement).

Ensuite, ont été arrêtées les dates de début et de fin d'enquête, fixées le nombre et les dates des permanences au public et adoptées les mesures de publicité à mettre en place.

Enfin, il a été convenu que, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement, le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique me serait communiqué pour avis avant son adoption définitive, ce qui fut fait le 23/01/2019.

Le projet d'arrêté a ainsi pu être finalisé le même jour, après prise en compte de mes observations.

Après avoir procédé à une première étude du dossier technique, j'ai visité, le 16/02/2019, l'ensemble des sites concernés par le projet de PLU en compagnie de M. Alexandre BOUCART, visite précédée

d'une réunion à l'Hôtel de ville en présence de M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire et de M. Arnaud LEROY, Directeur Général des Services et à l'issue de laquelle m'ont été présentées les modalités d'organisation de la réception du public.

Au cours de la période d'enquête, soit du 18/02/2019 au 19/03/2019 inclus, j'ai tenu 4 permanences en Mairie, reçu la visite de 15 personnes, recueilli et analysé 8 contributions, dont 2 parvenues par courrier et 1 par courrier électronique, et pris connaissance des avis des 9 personnes publiques associées ayant réagi, dans les délais de l'article R153-4 du Code de l'urbanisme, à la communication du projet, ainsi que de l'avis émis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en application de l'article R122-17 du Code de l'environnement.

J'ai, par ailleurs, pu obtenir de M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire de L'ISLE-ADAM, de M. Arnaud LEROY, Directeur Général des Services et de M. Alexandre BOUCART, responsable du service de l'urbanisme, toutes les précisions utiles à l'analyse de ces contributions et avis, que ce soit au cours de l'enquête ou en réponse au P.V. de synthèse des observations écrites et orales en date du 20/03/2019.

Au terme de cette enquête je constate :

D'une part,

- Que conformément à la loi du 13 décembre 2000 de Solidarité et de Renouveau Urbains (SRU), ainsi qu'à la loi du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement (ENE), la commune de L'ISLE-ADAM, par délibération du 18 mai 2017, a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation à mettre en œuvre.

Dans cette optique, la concertation prévue à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, afin d'informer le public sur le projet de la Municipalité, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions avant son adoption définitive, a pris les formes suivantes :

. Publication dans le magazine trimestriel de la ville « Regard de L'ISLE-ADAM » ;

. Communication via le site internet de la ville.

- Que le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2018 et joint au dossier d'enquête publique.

D'autre part,

- Que l'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial, établis dans le cadre de la phase d'élaboration du PLU, ont permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal et de dégager les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articulent autour de quatre grands axes :

1) Encadrer le développement des quartiers

. Préserver le caractère des quartiers d'habitations individuelles ;

. Favoriser le renouvellement des secteurs de l'avenue Michel Poniatowski et de la rue de Pontoise ;

. Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs situés en limite de ville et assurer leur lien avec les tissus constitués ;

- . Assurer la diversité des espaces d'habitat et la mixité sociale.

2) Développer les centralités et favoriser le développement économique

- . Affirmer la place du commerce de centre-ville et favoriser l'élargissement de l'offre commerciale ;

- . Permettre aux activités de se maintenir et de s'implanter sur le territoire communal ;

- . Favoriser une meilleure accroche du quartier de la Garenne avec les secteurs plus anciens du centre-ville, de l'avenue Michel Poniatowski et la rue de Nogent.

3) Préserver l'environnement

- . Préserver un environnement exceptionnel, patrimoine commun et élément de l'identité de la ville ;

- . Assurer la protection des lisières de forêt et affirmer son rôle de lieu de détente ;

- . Mettre en valeur les berges de l'Oise et favoriser l'ouverture de la ville sur son fleuve ;

- . Préserver la biodiversité ;

- . Sauvegarder et protéger le patrimoine architectural de la ville.

4) Retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville

- . Recomposer les espaces publics et renforcer la structure de la ville afin de favoriser l'articulation des quartiers entre eux

- . Un stationnement automobile pratique mais discret ;

- . Repenser à un partage plus équilibré des espaces publics ;

- . Requalifier des axes de circulation importants, dans une perspective à la fois d'efficacité et de qualité.

- Que les choix réglementaires retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte des prescriptions des documents supra-communaux (SDRIF) et des autres documents relatifs à la protection de l'environnement (PDUIF, SDAGE, SRCE), applicables sur le territoire de la commune ou à l'échelle régionale.

- Que déclinés au plan de zonage et au règlement des différentes zones ces choix réglementaires sont conformes aux objectifs majeurs retenus par la commune dans le cadre de son PADD.

- Que les orientations du PADD respectent les dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme,

Mais aussi,

- . Que le projet de PLU appelle plusieurs réserves du Préfet au regard, notamment, de sa compatibilité avec le SDRIF (s'agissant des possibilités d'extension urbaine réglementaires), mais aussi de la densification des espaces urbains existants ou à créer, de l'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux et de la prise en compte du risque inondation ;

- Que la prise en compte des réserves ci-dessus conditionne l'approbation du PLU de L'ISLE-ADAM par le Préfet du Val d'Oise.

- Que l'articulation et la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF font également l'objet de plusieurs recommandations ou observations de la part de l'Autorité environnementale et du Conseil Régional d'Île de France ;

. Que les trois orientations d'aménagement et de programmation destinées, en cohérence avec le PADD, à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs situés en limite de ville et permettre ainsi d'assurer « la diversité des espaces d'habitat et la mixité sociale », ne font l'objet d'aucune contestation de fond ;

- Que quelques inquiétudes, liées à l'accroissement envisagé de la population et à ses conséquences en termes d'augmentation de la circulation, de pollution et de besoins nouveaux en stationnement, commerces et services ont cependant été émises ;

- Que ces inquiétudes ne remettent pas en cause les grandes orientations arrêtées par la Municipalité d'ECOUEEN dans son PADD, mais doivent la conduire à être particulièrement attentive à l'encadrement de son développement, à la préservation de l'environnement, aux axes de déplacement et à l'armature générale de la ville ;

. Qu'à cet égard, les différentes propositions avancées par l'Association SEPIA dans sa contribution, témoignent de l'attachement des habitants représentés, au développement maîtrisé de la commune, à son cadre de vie et à son environnement, comme à la protection de son patrimoine architectural et paysager ;

- Que les propositions formulées par la SEPIA afin d'être davantage associée à l'évolution de l'urbanisation et des modifications du PLU, apparaissent tout à fait constructives et devraient pouvoir être prises en compte sans véritables difficultés ;

- Que les demandes formulées par la Chambre d'Agriculture et par M. DEGREMONT, principal exploitant agricole sur le territoire communal, portant sur une nouvelle diminution de la consommation de terres agricoles, le classement en zone A de toutes les zones valorisées par l'agriculture, les constructions en zone agricole, devraient, elles aussi, ne seraient-ce que partiellement, pouvoir être prises en compte par la Municipalité.

- Enfin,

. Que la publicité de l'enquête a été correctement assurée et que le public a disposé d'éléments complets d'information, que ce soit dans le cadre de l'information générale diffusée par la Mairie ou dans le dossier d'enquête, par ailleurs mis en ligne avant l'ouverture de l'enquête sur le site internet de la commune ;

. Que le public a pu ainsi très largement s'exprimer sur l'ensemble des éléments du dossier ;

. Que les observations et avis recueillis devraient déboucher sur un aménagement du projet initial, ainsi que le confirme le mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations en date du 04/04/2019.

*

*

*

EN CONCLUSION :

- Le projet de PLU révisé de la commune de L'ISLE-ADAM est conforme aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- Il est, également, conforme aux orientations fixées par le PADD et apparaît adapté aux spécificités de la commune et à son désir de se développer de manière maîtrisée et encadrée.
- Les dispositions visant à encadrer le développement des quartiers et des centralités, à favoriser le développement économique, à préserver l'environnement, à retravailler les axes de déplacement et l'armature générale de la ville, vont incontestablement dans le sens des intérêts de la commune et de ses habitants.
- Des réserves ont, cependant, été formulées par le Préfet du Val d'Oise concernant la compatibilité du projet avec les objectifs fixés par le SDRIF en matière de densification et de pourcentage de logements locatifs sociaux.
- Ces réserves ont conduit la Municipalité, d'une part, à modifier les dispositions réglementaires initialement envisagées pour les zones urbaines et à urbaniser, afin d'accroître ses capacités de densification, d'autre part, à préciser ses objectifs et les modalités de réalisation de logements sociaux à l'horizon 2030.
- Quelques rares habitants ont fait part de leur crainte d'une dégradation de l'environnement et de leur cadre de vie du fait de la densification, mais dans l'ensemble le projet de la Municipalité, qui ne s'accompagne d'aucun véritable bouleversement, ne soulève pas d'opposition.
- En définitive, le projet de PLU révisé arrêté par la Municipalité de L'ISLE-ADAM apparaît adapté aux spécificités de la commune et tend à concilier l'attachement compréhensible de la population à la qualité de l'environnement et au cadre de vie communal avec les dispositions de la loi ALUR en matière de logements locatifs sociaux et avec les objectifs de densification fixés par le SDRIF.
- Il devrait, après quelques modifications et compléments consécutifs à l'intégration des observations prises en compte au terme de l'enquête, lui permettre d'assurer son développement dans le respect des contraintes naturelles ou supra-communales.

*

*

*

En conséquence et sous la recommandation que la plus large association de la population à l'élaboration des projets de la commune en matière d'urbanisme et d'environnement soit en permanence recherchée,

J'émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU révisé de la commune de L'ISLE-ADAM.

VAUREAL le 7 avril 2019

Le Commissaire-enquêteur

Maurice FLOQUET

II) CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE L'EGLISE SAINT-MARTIN

Désigné par décision n° E18000087/95 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 08/01/2019 et mandaté par arrêté du Maire de L'ISLE-ADAM en date du 23/01/2019 pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de sa commune ainsi qu'à la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin, j'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête le 15/01/2019, lors d'un premier entretien avec M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme et des grands projets et M. Alexandre BOUCART, responsable du service de l'urbanisme.

Ce premier entretien a donné lieu à une présentation du dossier d'enquête et des principales caractéristiques du projet et à la remise au Commissaire-enquêteur du dossier d'enquête en version dématérialisée.

J'ai récupéré sur place, le lendemain 16/01/2019, le dossier d'enquête dans sa version papier.

Au cours de cet entretien j'ai, dans un premier temps, rappelé les changements introduits dans l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques par l'ordonnance du 03/08/2016 relative à la dématérialisation de l'enquête publique et, notamment, la mise à disposition du public d'un poste informatique dédié et la création d'une adresse électronique permettant l'envoi par courriel des observations et propositions du public, puis, j'ai précisé les modalités de traitement des observations recueillies par voie électronique.

A cet égard il a été décidé que, suite à la modification de l'article L123-13 du Code de l'environnement (loi du 02/03/2018), seules les contributions parvenues par voie électronique seront mises en ligne et, s'agissant d'une enquête unique, qu'il ne serait ouvert qu'un seul registre papier (article R123-7 du Code de l'environnement).

Ensuite, ont été arrêtées les dates de début et de fin d'enquête, fixées le nombre et les dates des permanences au public et adoptées les mesures de publicité à mettre en place.

Enfin, il a été convenu que, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement, le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique me serait communiqué pour avis avant son adoption définitive, ce qui fut fait le 23/01/2019.

Le projet d'arrêté a ainsi pu être finalisé le même jour, après prise en compte de mes observations.

Après avoir procédé à une première étude du dossier technique, j'ai visité, le 16/02/2019, l'ensemble du site concerné par la modification du PDA de l'Eglise Saint-Martin en compagnie de M. Alexandre BOUCART, visite précédée d'une réunion à l'Hôtel de ville en présence de M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire et de M. Arnaud LEROY, Directeur Général des Services, et consacrée à la consultation du propriétaire du Monument Historique (MH), en l'occurrence la Ville de L'ISLE-ADAM, conformément aux dispositions de l'article R621-93 du Code du patrimoine.

Les modalités d'organisation de la réception du public m'ont été présentées à l'issue de cette réunion.

Au cours de la période d'enquête, soit du 18/02/2019 au 19/03/2019 inclus, j'ai tenu 4 permanences en Mairie, reçu la visite d'une seule personne désirant des informations sur les incidences de l'extension du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin, mais qui n'a pas souhaité formuler d'observation écrite.

J'ai, par ailleurs, pu obtenir de M. Philippe-H LEBALLEUR, adjoint au Maire de L'ISLE-ADAM, de M. Arnaud LEROY, Directeur Général des Services et de M. Alexandre BOUCART, responsable du service de l'urbanisme, toutes les précisions utiles, que ce soit au cours de l'enquête ou en réponse au P.V. de synthèse des observations écrites et orales en date du 21 mars 2019.

En conclusion, je constate :

d'une part,

- Que dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de L'ISLE-ADAM, l'Architecte des Bâtiments de France, en application de l'article L621-31 du Code du patrimoine, a proposé au Maire de la commune une modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin et, dans cette optique, lui a transmis, par email du 02/10/2018, un plan rapportant le nouveau tracé du PDA envisagé ;
- Que par courrier du 13/09/2018, l'Architecte des Bâtiments de France a demandé au Maire de L'ISLE-ADAM d'instruire la modification du PDA de l'Eglise Saint-Martin concomitamment à la révision du PLU ;
- Que la proposition de modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil Municipal qui, par délibération du 19/10/2018, a décidé de diligenter une enquête publique unique portant à la fois sur la révision du PLU et sur la modification du PDA de l'Eglise Saint- Martin ;
- Qu'au terme de cette enquête, qui s'est déroulée du 18 février au 19 mars 2019, la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin, proposée par la Municipalité, n'a donné lieu à aucune observation du public.

d'autre part,

- Que la modification du Périmètre Délimité des Abords dont bénéficie l'Eglise Saint-Martin, édifice classé au titre des Monuments historiques, permet d'étendre les servitudes de protection aux édifices implantés le long de la rue Saint-Lazare, en situation de covisibilité importante avec l'Eglise et, par la même occasion, d'englober un tissu urbain constitué de constructions anciennes de qualité édifiées au 19^{ème} siècle ou au début du 20^{ème} siècle ;
- Elle permet, aussi, de protéger la pointe de la rue Saint-Lazare, espace naturel en mutation, destiné à devenir une nouvelle entrée de ville ;
- Cette extension s'inscrit dans la volonté de la Municipalité de protéger son patrimoine architectural sans, toutefois, empêcher la concrétisation de projets architecturaux ou paysagers innovants sous réserve de « leur qualité exemplaire et de leur parfaite insertion dans l'environnement bâti » ;
- Elle n'a fait l'objet d'aucune opposition de la part du public et n'a généré qu'une seule question portant sur l'application des nouvelles servitudes de protection ;
- Elle est par ailleurs conforme au souhait tant de l'Architecte des Bâtiments de France que de la Municipalité.

*

*

*

En conséquence,

Compte-tenu, d'une part, du cône de visibilité sur l'Eglise Saint-Martin dont dispose la rue Saint-Lazare , qui se distingue ainsi comme une des entrées majeures de la commune, d'autre part, de l'intérêt qui s'attache à la conservation comme à la mise en valeur de cette rue qui forme, avec l'Eglise, monument historique, un ensemble cohérent,

J'émet un AVIS FAVORABLE à la modification du Périmètre Délimité des Abords de L'Eglise Saint-Martin.

Vauréal le 7 avril 2019

Le Commissaire-enquêteur

Maurice FLOQUET

Pièces annexées au rapport d'enquête

- 1) Délibération du Conseil municipal du 19/10/2018 (arrêt du dossier de révision du PLU et bilan de la concertation) ;
- 2) Délibération du Conseil Municipal du 19/10/2018 (modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin) ;
- 3) Arrêté du Maire du 23/01/2019 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du PLU ainsi qu'à la modification du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Martin ;
- 4) Affiche de l'Avis d'enquête publique apposée sur les panneaux municipaux ;
- 5) Insertions dans les journaux d'annonces légales (Le Parisien 30/01 et 20/02/2019, La Gazette du Val d'Oise 30/01 et 20/02/2019) ;
- 6) Rapports de constatation d'affichage en dates du 18/02 et du 4/03/2019 ;
- 7) Extrait du site internet de la ville de L'ISLE-ADAM ;
- 8) Bulletin d'information municipale;
- 9) Avis de l'Autorité Environnementale en date du 19/10/2018 ;
- 10) Liste des personnes publiques auxquelles le projet de révision du PLU a été notifié ;
- 11) Courrier adressé aux Personnes Publiques Associées ;
- 12) Réponse du CNPF en date du 08/11/2018 ;
- 13) Réponse du RTE en date du 29/11/2018 ;
- 14) Réponse de la CDPENAF du 14/12/2018 ;
- 15) Réponse du Conseil Régional d'Île de France en date du 08/01/2019 ;
- 16) Réponse de la Chambre d'Agriculture de Région Île de France en date du 15/01/2019 ;
- 17) Réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/01/2019 ;
- 18) Réponse du Syndicat des Transports d'Île de France en date du 22/01/2019 ;
- 19) Réponse du Préfet du Val d'Oise en date du 30/01/2019 ;
- 20) Réponse du Conseil départemental du Val d'Oise en date du 01/02/2019 ;
- 21) P.V. de synthèse des observations en date du 21/03/2019 ;
- 22) Mémoire en réponse de la Mairie de L'ISLE-ADAM en date du 04/04/2019.