

# Conclusion et avis motivés du commissaire enquêteur

*Numéro E21000061/95*

**10 mars 2022**

---

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Attainville

*Commissaire Enquêteur : Jean-Jacques MINARD*



# I. La forme du dossier

## 1. La procédure

Il convient de rappeler qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU est éventuellement modifié pour tenir compte : des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et des personnes publiées associées, du rapport du commissaire enquêteur.

Concernant la forme, j'ai assuré quatre permanences comme prévu par l'arrêté n° 68/2021 du Maire de la commune d'Attainville les lundi 10 janvier 2022 de 9h à 12h, samedi 22 janvier 2022, lundi 31 janvier 2022 de 14 h 17 h et jeudi 10 février 2022 de 14 h 17 h.

Une adresse électronique dédiée, faisant office de registre dématérialisé, a par ailleurs été accessible pendant la durée de l'enquête. La publicité a été faite de façon conforme, la commune ayant en plus des obligations réglementaires (parutions presses et affichages sur site), utilisé le support de son site internet pour rappeler le déroulement de l'enquête.

Les jours et horaires des permanences ont néanmoins fait l'objet d'une publication rectificative, distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, avant l'ouverture de celle ci, dans la mesure où une interversion de dates figurait dans le journal communal « Les ECHOS » n°3, distribué courant novembre. La publication corrigée figure en annexe. De plus un affichage complémentaire a été réalisé pour pallier à quelques dégradations.

La publicité de l'enquête a été faite de façon conforme et les différents supports de communication ont été utilisés valablement pour assurer la publicité de l'enquête. Le projet de modification du PLU a ainsi donné lieu à une large communication et à une phase de concertation préalable car il s'agit d'un projet important pour la commune d'Attainville.

J'estime donc que la participation à l'enquête a été satisfaisante et donc n'a pas été restreinte à cause d'un défaut de publicité.

## 2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier qui a été mis à la disposition du public et comportant l'Arrêté municipal n° 68/2021 d'ouverture d'une enquête publique, la note de présentation de la modification du plan d'urbanisme, le plan de zonage, le règlement du PLU, des extraits du rapport de présentation, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que la décision de dispense de la MRAe, le bilan de la concertation publique et enfin l'avis des Personnes Publiques Associées est complet et permet au public de disposer des éléments essentiels du projet de modification du PLU pour pouvoir effectuer des questionnements et observations pertinentes.

## 3. Le déroulé de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté du maire d'Attainville 68/2021 du 03 décembre 2021 et sans incident. On peut chiffrer à 26 le nombre d'observations afférentes au projet de modification du PLU qui ont été recueillies durant l'enquête. Cette procédure qui pourrait apparaître comme technique et ayant été précédée d'un processus de concertation où les habitants ont été appelés à s'exprimer avant l'adoption de choix stratégiques par la collectivité, a été néanmoins suivie

attentivement par une partie significative de la population. S'agissant d'une commune de 1700 habitants le nombre de visites et d'observations a été assez soutenu et constant au cours de la période ( 17 personnes se sont présentées lors des permanences).

Hors-mis ces entretiens lors des permanences, le registre n'a cependant fait l'objet que de deux annotations à l'occasion de visites à la permanence. Sept courriers électroniques et un courrier remis au CE ont été au total réceptionnés. Il n'est pas possible de mesurer la fréquentation du site internet de la mairie traitant de l'enquête ni les éventuels téléchargements des documents qui y étaient accessibles. Aucune visite n'ayant pour objet que la consultation du dossier papier déposé en Mairie n'a été relevée par les responsables du bureau de l'urbanisme.

Par ailleurs il convient de relever que le dossier à la disposition du public est clair, lisible et présente bien les différents enjeux des parties de la modification.

#### **4. Les suites de l'enquête**

L'enquête publique préalable à l'instruction d'une modification d'un plan local d'urbanisme a pour objet de répertorier les observations du public et de les analyser dans le but de s'assurer que le projet a bien été élaboré dans le respect des principes d'information et de concertation du public en prenant en compte ses préoccupations tout en visant l'intérêt général et en respectant la réglementation.

A l'issue de l'enquête, le commissaire émet des conclusions assorties soit :

- D'un avis défavorable s'il estime que les arguments relatifs aux inconvénients du projet pris dans sa globalité sont trop importants par rapport à ses avantages.
- D'un avis favorable avec réserves.

Les réserves formulées, pour être prises en compte, doivent pouvoir être levées dans le cadre de la procédure. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées par l'autorité organisatrice, l'avis du commissaire enquêteur devrait être considéré comme défavorable.

- D'un avis favorable assorti de recommandations qui découlent de l'analyse personnelle des différents aspects du projet et qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable.
- D'un avis favorable sans réserve ni recommandation.

## **II. Le fond du dossier**

### **1. La conformité du PLU avec les avis de PPA**

il a été en effet observé que : La compatibilité du projet de modification du PLU est présentée avec les multiples servitudes d'utilité publique qui grèvent la commune : zone d'impact des aérodromes, plan de prévention des risques, Pipelines, voies SNCF, Silos, lignes haute tension, gestion des eaux, etc...

Au regard des contributions préalables des PPA le projet de PLU a fait l'objet de plusieurs remarques dont l'essentiel est résumé dans le procès verbal de synthèse et repris au rapport d'enquête.

La municipalité a apporté les réponses suivantes aux observations des Personnes Publiques Associées en proposant de modifier comme suit le projet de PLU initial et sur certains points :

- SNCF et RTE : « Aucun espace boisé classé n'est situé aux abords des voies. En revanche, un verger est protégé. Cette protection sera adaptée pour laisser une bande favorisant l'entretien des lignes ferroviaires. Les servitudes seront insérées en annexe du PLU, telles que fournies par l'Etat ».
- SAGE : "La commune est d'accord pour prendre en compte l'ensemble des remarques et intégrer un nouvel emplacement réservé dans son PLU (...) relatif à la déconnexion des pluies courantes au réseau, de prévoir des dispositifs d'économie d'eau, de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, de protection des zones humides naturelles »
- Préfet du Val d'Oise : « La commune a décidé de supprimer la protection des espaces de maraîchage et ne conserver que celle concernant les vergers, qui présentent un intérêt paysager et patrimonial majeur pour la commune. Le territoire a toujours été marqué par la présence d'arbres fruitiers qui fondent donc son identité paysagère (...) La commune est concernée par la présence de plusieurs grands axes de circulation importants et souhaite en particulier préserver les vues existantes depuis ces axes en étant attentive à ce que de nouvelles constructions n'y nuisent pas. Les marges de recul seront modifiées sur le plan de zonage conformément à la demande de l'Etat et l'église sera supprimée des éléments protégés au titre du Code de l'Urbanisme ».
- ARS et SIAH : « La commune est d'accord pour prendre en compte les demandes (annexes sanitaires). Le règlement sera modifié conformément aux demandes du SIAH et notamment concernant la gestion alternative des eaux pluviales » .
- Région IDF : « Prenons acte de la position favorable de la région à la réduction de la zone AU afin de maintenir l'activité agricole déjà en place mais également de la satisfaction de limiter l'extension urbaine et la compacité du centre bourg. Le soutien au commerce de proximité, déjà affiché dans le PADD pourra être renforcé. La commune porte un projet de requalification du centre ancien avec création de locaux commerciaux à vocation associative pour la commercialisation prioritaire de produits locaux ou circuits courts. Le PLU identifie déjà, conformément au code de l'urbanisme, les liaisons douces à protéger et par ailleurs, un emplacement réservé a été créé dans le cadre d'une réflexion sur la création d'un nouveau cheminement piétonnier. Une réflexion plus poussée pourrait être menée dans le cadre d'un plan local de déplacements (PLD) ou d'un schéma de liaisons douces, à l'échelle communale ou intercommunale ».
- Département 95 : « Le règlement prévoit des dispositions particulières puisque l'hôpital est zoné UE, avec des règles spécifiques à cette zone. Le PLU sera complété grâce aux éléments fournis. Un inventaire du patrimoine sera annexé au règlement. Il est déjà présent dans le rapport de présentation du PLU. La commune ne souhaite pas protéger le bâti situé aux n° 3 à 7 rue de l'Orme, car ces constructions menacent ruine et vont faire l'objet d'une démolition-reconstruction dans le cadre du projet cœur de village (...) En revanche, la commune est d'accord pour protéger le bâti situé au 1bis rue de Ganneval ».
- CAPV : « La commune ne souhaite pas augmenter l'emprise au sol de la zone économique car, pris conseil auprès de promoteurs, ceux-ci ont indiqué que de telles surfaces se commercialisent aujourd'hui très difficilement. Sur ce sujet la commune s'appuie également sur l'avis de la région : la création d'une zone AU pour accueillir des activités économiques et commerciales devrait faire l'objet d'une vigilance particulière afin de conserver le caractère rural de la commune. En revanche la commune est

d'accord pour supprimer les règles de distance entre deux constructions, elle répond également favorablement à la demande d'accès au sein de la marge de recul ».

En premier lieu la décision de la municipalité de limiter les zones de protection aux vergers ainsi que la modification des zones de recul répond non seulement aux interrogations des PPA mais aussi en partie aux préoccupations exprimées par le public quand à la zone Ap, considérée comme une contrainte forte dans la gestion des choix de culture et dans la possibilité de gérer les éventuelles constructions de bâtiments d'exploitation-commercialisation dans le périmètre global de la zone A du PLU.

La municipalité devra en outre préciser dans le PADD les mesures à prendre pour la requalification commerciale du centre bourg qui jusqu'alors ne sont pas suffisamment développées, ainsi que les liaisons dites douces qui devront y être davantage déterminées pour répondre au besoin réel de connexion des lieux de vie avec le coeur de village. Les observations de la municipalité sont en conformité avec les attentes du département et l'adaptation du périmètre ses sites classés répond aux préoccupations exprimées.

J'estime que les réponses de la municipalité aux observations des personnes publiques associées ont été prises en compte dans leur grande majorité.

## 2. La conformité du PADD avec le projet de modification du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les orientations générales concernant l'habitat, les transports, l'équipement commercial, le développement économique mais aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée sur trois orientations majeures :

- Le développement pour soutenir le dynamisme démographique et économique
- La préservation et l'amélioration du cadre de vie et le fonctionnement urbain
- La valorisation du patrimoine paysager et environnemental

Il faut noter que ces orientations sont mises en oeuvre dans un souci de développement durable, prenant en compte la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.

A) Développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique :

La commune dont l'activité est essentiellement tournée vers l'agriculture, entend soutenir les activités arboricoles mais en prévoyant de les encadrer afin de favoriser la qualité paysagère et la préservation des terres agricoles comme outil de culture.

Les objections des exploitants quant à l'interdiction de construction de bâtiments agricoles dans cette zone objecte que la seule motivation n'est qu'esthétique et non pas environnemental. Ils estiment que cette contrainte gêne toute évolution de leur activité de commercialisation en circuit court, constituant la spécificité des exploitations d'Attainville.

La municipalité estime en réponse que ce choix est explicité dans le rapport de présentation (2-2) : « la volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages. »

« En ce qui concerne la préservation du cadre de vie, le projet de PLU s'attache donc à préserver les perceptions visuelles existantes, afin de conserver les vues sur le patrimoine et les espaces agricoles, indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie. Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité de son cadre de vie et affirment son caractère rural auquel sont attachés les habitants. Pour ce faire, le PLU veut préserver de toute nouvelle construction (hangars notamment) les abords des entrées de village et des grands axes de circulation traversant le territoire : RN 104 et A 16 en particulier. Il en va de même de l'espace situé entre le village et la future zone d'activité, qui doit rester un espace de respiration agricole non bâti. Le secteur Ap est ainsi créé pour assurer la préservation des paysages et maintenir une coupure entre la future zone d'activité économique et le bourg, à l'Ouest, en conformité avec le front urbain d'intérêt régional imposé au SDRIF. La création du secteur Ap est ainsi la traduction réglementaire de ses orientations. »

Toutefois j'estime que l'importante surface de la zone Ap a pour inconvénient de réduire l'espace de constructibilité agricole en zone A à la portion congrue. Cet inconvénient peut constituer un frein notable au développement d'activités agricoles futures. Cela se trouve en contradiction avec un principe décrit par le SDRIF, à savoir « viser à mettre en place des conditions favorables au développement de la région tout en préservant l'espace agricole ».

L'extension du secteur Ap jusqu'à l'intervalle entre le bourg et la zone d'activité économique ainsi qu'aux abords des axes de circulation n'est donc que faiblement justifiée puisqu'il fait référence dans le rapport de présentation du PLU au SCOTT dont l'obsolescence a été reconnue au regard de ces nouvelles orientations du SDRIF.

Enfin il se trouve que la préservation paysagère a été quelque peu modulée puisque la municipalité convient dans sa réponse au préfet du 95 de la supprimer pour les parties cultivées en maraîchage, elle n'est donc plus générale et absolue.

Elle argumente que la zone agricole constructible est suffisamment vaste pour envisager de nouveaux locaux tels qu'attendus par les agriculteurs. Les secteurs voués au maraîchage n'étant plus protégés, cette concession va ainsi autoriser l'implantation de bâtiments d'exploitation en zone agricole.

La municipalité peut encore étudier les contours de la zone Ap pour tendre vers une surface plus mesurée en concertation avec les exploitants qui se sont exprimés.

De la sorte il serait reconnu que l'activité agricole dispose de marges supplémentaires pour y développer la vente directe à proximité des flux de passage de la clientèle.

Le re-dimensionnement de la zone Ap doit être matérialisée dans le plan de zonage et le règlement pour définir l'aspect de ces constructions en respect des conditions de protection paysagères.

Le PADD et le règlement devront être aussi adaptés en ce sens et cette ouverture de la municipalité répond en partie aux observations des représentants des exploitations agricoles qui se sont exprimés lors de l'enquête.

Par ailleurs la commune souhaite encourager et soutenir les activités commerciales sur son territoire, notamment dans le cadre de l'opération «coeur de village» qui permettra l'installation de commerces rue de l'Orme.

Cette démarche devrait être plus explicitée dans le PADD afin de mieux cadrer et promouvoir les projets d'implantation d'activité commerciale en centre bourg pour assurer de l'attractivité aux candidats potentiels à ce service essentiel à rendre aux habitants actuels et pour les nouvelles populations qu'envisage la commune d'attirer.

La création d'une zone économique à urbaniser portée par la communauté d'agglomération « Plaine Vallée » sur la RD 909 a été réduite de manière importante de l'ordre de 70 % afin de limiter la consommation d'espace agricole dans ce secteur, tout en maintenant la possibilité de développer de nouvelles activités.

Pour cette zone économique la réponse apportée dans le projet de PLU par la municipalité est empreinte de pragmatisme car elle prend en compte les difficultés potentielles de commercialisation de ce type d'espaces. La concurrence des zones disponibles proches n'est pas non plus négligée ce qui rejoint les observations des associations détaillées dans le PV de synthèse.

Le choix affiché de réduction de la superficie de la Zone devra cependant être examinée au regard des attentes des propriétaires de parcelles contiguës qui ont été en relation avec l'établissement foncier au moment du lancement du projet.

Des terrains morcelés non viables pour leur mise en exploitation devront être englobés dans le périmètre final mais sans que celui-ci n'excède toutefois le tiers de la surface prévue initialement dans le précédent PLU de 2016.

La constructibilité du site de cette zone est par ailleurs adaptée par la décision de la municipalité de modifier les règles de distance entre deux constructions. La commune répond également favorablement à la demande d'accès au sein de la marge de recul pour ainsi favoriser une meilleure attractivité de la future zone économique.

Ces aménagements peuvent répondre à plusieurs observations relatives au dimensionnement et à la viabilité de la Zone économique.

#### B) La préservation et l'amélioration du cadre de vie et le fonctionnement urbain

Le SDRIF donne des objectifs de densification de l'habitat de la manière suivante :

« À l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% pour accroître de façon significative, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. Les potentiels de densification du territoire ne doivent pas être obérés et les objectifs du SDRIF en la matière peut s'opérer de façon progressive. »

Le PLU adopté en 2016 prévoyait 16 % d'augmentation de la densité d'habitat et pour y parvenir le SCOTT déterminait d'atteindre 40 logements par hectares dans l'enveloppe urbaine du bourg et 30 logements par hectare en extension urbaine. Décliné dans le PLU cela correspondait à 37,5 logements par hectare en moyenne (27/ha en extension urbaine).

Le nouveau PLU en préparation prévoit de diminuer cette densité de la manière suivante dans les OPA en densification décrites :

- OAP1 : 30 logements /hectares ;
- OAP3 : 20/ha ; OAP4 : 15/ha ; -
- OAP5 : 20/ha ;
- OAP6 : 35/ha ;
- OAP7 : 15/ha ;
- Pour l'OAP2 en extension : 15/ha.

Il paraît difficile de concevoir, à l'horizon 2030, pouvoir tendre vers une augmentation de la population de la commune de l'ordre de 1900 habitants tout en réduisant les

possibilités de construction sur les « dents creuses » en zone déjà urbanisées et vouloir en même temps se préserver de l'étalement des constructions sur des espaces potentiellement disponibles depuis classés en zone N en bordure du bourg.

Lors de l'enquête les attentes de différents acteurs ont été recueillies en matière de logement et aussi de viabilisation des opérations d'aménagement. Si le précédent PLU prévoyait une densité de l'ordre de 40 logements par hectare, le PLU en cours de révision ne prévoit de porter la densité qu'environ à une moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (toutes OAP confondues). Ces proportions semblent assez éloignées des besoins exprimés pour réussir une véritable augmentation de l'offre de logements et de la population.

Le foncier disponible dans la zone AU peut être mis à profit pour répondre aux carences en matière de logements sociaux tel que l'illustre le tableau figurant page 5 du fascicule 2.2 du rapport de présentation. La limitation de la densité de construction par hectare ne va t-elle pas à l'encontre de la volonté d'augmenter l'offre de logements et contribuer ainsi au principe de mixité sociale promu par la loi SRU même si la commune d'Attainville n'a aucune obligation en la matière ?

Une certaine redéfinition des densités, certes adaptées aux différentes OPA citées supra mais sans incidence dommageable à un cadre de vie de qualité et à celle du voisinage des OAP, devra donc faire l'objet d'un ré-examen dans le sens de l'augmentation de la moyenne des constructions possibles par hectare comme le détermine le SDRIF qui cite le chiffre de 35 logements au moins par hectare.

### C) La valorisation du patrimoine paysager et environnemental

Le territoire communal est compris en grande partie dans le site inscrit de « La Plaine de France » au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Les effets de l'inscription : Tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect des lieux sont soumis à une déclaration préalable d'intention auprès de l'ABF pour avis.

Les enjeux environnementaux sont identifiés par le dossier et me paraissent correctement traités comme l'autorité environnementale l'a déterminé dans sa décision du 8 avril 2021 en concluant que le projet ne nécessitait pas d'évaluation environnementale dans la mesure où le règlement du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Les déplacements et circulations ont fait l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de la commune. Des observations ont été faites au pétitionnaire concernant les projets de création de nouvelles voies au sein des OAP et d'une certaine cohabitation dans la circulation avec les engins agricoles. Relevant l'importance de la prise en compte des impératifs de desserte des parcelles constructibles, la municipalité a apporté des réponses pour adapter les accès et tenir compte des flux sur certaines voies en estimant que les nouvelles voies ont été conçues tant en termes de gabarit que d'aménagement pour faciliter leur utilisation.

Par ailleurs lors de la phase d'enquête il a été à de multiples reprises noté le fort attachement des agriculteurs d'avoir la faculté de disposer des terres pour en décider les cultures opportunes.

La prise en compte de cette attente générale des exploitants sur cet aspect, dans le sens de la préservation à long terme des activités agricoles est requise de la part de la municipalité afin d'assurer au mieux la pérennité des activités agricoles sur la commune.

La question du traitement du paysage urbain et du cadre de vie est importante mais la biodiversité assez simple du site n'en fait cependant pas un enjeu fort.

D) Le bilan avantages inconvénient de la modification du PLU :

Je considère que les atteintes à l'environnement et à la santé humaine liées au projet de modification du PLU ou pouvant encore être rectifiées, paraissent globalement modérées ou faibles eu égard aux attentes individuelles des exploitants agricoles et des habitants.

La volonté du pétitionnaire a été d'élaborer un PLU conforme aux attentes de la majorité des administrés, avec comme objectif principal la préservation des espaces agricoles, des paysages et de la ruralité mais les ajustements qui pourront être réalisés iront dans le sens de l'acceptabilité sociale de ce nouveau projet.

Je n'ai pas identifié d'atteinte à des intérêts publics dans ce projet de modification.

En conclusion, je considère que dans sa globalité le projet de PLU n'est pas de nature à aller à l'encontre de l'intérêt général.

### 3. Questions relatives aux OAP

#### Secteur 1 : Chemin de Viarmes

Une observation, reprise au procès verbal de synthèse, est relative à la définition de règles de conductibilité sur la parcelle de la rue de Viarmes et de Hyaumes. Les restrictions de densité en la matière sont susceptibles de dévaloriser ce terrain alors que le PLU de 2016 rendait possible la construction de 32 logements. Une autre observation fait état que ce projet de lotissement de 25 constructions sur 8600 m<sup>2</sup> d'une hauteur potentielle en R+2, avec attique pouvait constituer pour le voisinage un fort risque de nuisances sonores et de vis à vis. Enfin les voies d'accès ont été évoquées.

La municipalité objecte que d'une part la densité doit rester raisonnable en raison de l'implantation de l'OAP n°1 dans un quartier exclusivement pavillonnaire.

D'autre part la hauteur maximale imposée par le règlement de la zone reste pavillonnaire, à savoir R+1+combles et non pas R+2. Les toitures terrasse sont autorisées lorsqu'elles correspondent à l'expression d'une recherche de qualité architecturale et sous condition qu'elles soient végétalisées conformément au règlement car la commune n'a pas le droit d'interdire les terrasses végétalisées selon les Lois Grenelle.

La municipalité a choisi de créer un seul accès mutualisé pour tous les logements pour ne pas engorger le chemin de Viarmes, mais d'interdire plusieurs accès pour des raisons de sécurité et de qualité de l'aménagement, voie interne avec liaison douce et stationnements à créer.

Les points de vue sont divergents et conformes aux intérêts respectifs de chacun à propos de cet OAP. J'estime qu'un examen attentif des termes de densité et l'évolution des voies d'accès pour cette parcelle peuvent répondre en majeure partie aux préoccupations des habitants.

#### Secteur 2 : Rue des Ecoles

L'emplacement de cette OAP est en relation avec la zone UE, secteur du centre hospitalier Roger Prévost et son urbanisation devra se faire concomitamment avec l'aménagement du site de l'hôpital et la réalisation d'une voie se raccordant à la rue de Moisselles. J'estime que la description de cette OPA est complète et prend en compte les contraintes environnementales de gestion de la biodiversité qui peuvent se poser.

### Secteur 3 : Rue de Moisselles

Cette OAP étant insérée dans la zone urbaine, la densité de 20 logements prévue par hectare peut sans doute faire l'objet d'un re-examen pour favoriser les implantations de constructions en plus grand nombre. Il est rappelé que l'objectif est de tendre vers un urbanisme de projet et donc d'introduire une souplesse dans l'écriture des règles au niveau du PLU et ce conformément à l'esprit de la loi ALUR.

### Secteur 4 : Chemin des Sablons

Pas d'observation pour cette opération qui s'insère dans le quartier de la rue de Moisselles.

### Secteur 5 : Chemin des Bornes

Une observation émane du propriétaire du terrain de 2200 m<sup>2</sup> planté en rhubarbes le long du chemin des Bornes à l'angle de l'Avenue des Cèdres. Celui-ci est en zone constructible UA et objet de l'OAP n°5 qui prévoit que le terrain puisse être utilisé en partie pour élargir la route et offrir la possibilité de parkings en bordure de la route. Il s'interroge sur le fait que les parkings ne se trouvent qu'au long de son terrain et non pas en amont et aval de celui-ci pour faciliter véritablement la circulation. D'autre part l'accès figurant sur le schéma de l'opération pour les constructions de quatre logements n'est matérialisé qu'à partir de l'avenue des Cèdres. Ce qui risque de pénaliser les implantations des habitations et donc la densité disponible. Il demande à ce que l'accès soit possible depuis le chemin des Bornes pour mieux valoriser la parcelle et éviter ainsi sa dépréciation.

Le pétitionnaire répond en effet qu'il existe des problèmes de circulation et de stationnement Chemin des Bornes ne disposant que d'une seule file de circulation, l'autre servant au stationnement. Le croisement des véhicules est actuellement impossible. La municipalité projette de ménager des refuges, supprimer des stationnements et les déplacer sur le terrain limitrophe de l'OAP n°5. Il est à noter également que de gros engins agricoles empruntent cette voie et sont obligés de monter sur le trottoir pour circuler. La seule possibilité d'ajouter des stationnements se trouve le long de cette parcelle, la typologie avec un terrain en dévers sur le côté opposé, les constructions existantes le long de cet axe ne laisse aucune autre possibilité d'aménagement permettant de sécuriser un jour cet axe qui fait l'objet de nombreuses plaintes de la part des riverains du quartier des Cèdres. »

J'estime pour ma part que la remarque du propriétaire est légitime quant à prévoir un accès sur la parcelle depuis le chemin des Bornes et qu'il peut apparaître compensatoire pour lui qui soit pris en compte cette demande pour assurer la viabilité de la commercialisation du terrain dont une partie sera néanmoins amputée par les surfaces de parkings. De la sorte le pétitionnaire résoudra les difficultés de circulation dans le sens d'une meilleure sécurité de la zone pavillonnaire à considérer en raison des nouvelles constructions, mieux disposées sur ce projet.

### Secteur 6 : Rue de L'Orme

Pas d'observation pour cette opération qui s'insère dans le quartier de la rue de l'Orme.

## Secteur 7 : Rue de l'Orme Nord

Une observation, reprise au procès verbal de synthèse, objet d'un courrier annexé, est relative à la suppression de l'OAP n° 7 du PLU de 2016 qu'entraîne le classement de la parcelle cadastrée AA n° 310 en zone naturelle donc reconnu en espace boisé classé et en zone humide potentielle. Il est estimé dans cette intervention que le classement n'est pas fondé.

Le pétitionnaire objecte en réponse que l'espace concerné est le dernier espace boisé en bordure du bourg. De plus il possède en son sein un axe de ruissellement et constitue une zone humide. Il entre donc totalement dans les critères ci-dessus, fondant la définition des zones naturelles selon le code de l'urbanisme, la commune commettrait une faute grave en classant cet espace en zone à urbaniser connaissant les risques d'inondation qui y existent. Il n'est pas prouvé, comme indiqué, que la MRAE n'avait pas émis de réserve sur l'urbanisation de cette zone, ce qui serait étonnant d'ailleurs étant donné les risques et le caractère naturel de la zone.

Le rapport environnemental du PLU 2016 précisait que : « Le secteur couvre une surface d'environ 0,69 ha et se subdivise en deux zones localisées de part et d'autre de la rue du Goulot qui constitue l'axe d'écoulement principal du Val de Villaines. L'inclinaison des pentes est accentuée à l'approche du fond du thalweg. Ce secteur est occupé par une friche boisée qui fait fonction de zone tampon par rapport à la Francilienne. Il est impacté par un axe de ruissellement au niveau de la rue du Goulot rejoignant le Val de Villaines et traversant le bourg. La zone est par ailleurs entièrement incluse dans la zone affectée par le bruit liée à la proximité de la Francilienne où la mise en oeuvre de mesures d'isolation acoustique est nécessaire pour protéger les populations des effets liés aux nuisances. »

Le rapport environnemental du PLU 2016 montrait donc bien les risques et nuisances existants sur le secteur, ainsi que sa nature boisée et sa fonction importante de zone tampon par rapport à la Francilienne.

De plus, le nouvel avis de la MRAE, émis sur le PLU en cours de révision, souligne comme point positif le reclassement en N de la zone rue du Goulot et fonde l'absence de nécessité d'évaluation environnementale sur ce point notamment.

J'estime que les arguments de la municipalité sont recevables eu égard à la configuration de cette parcelle en zone humide.

Le projet initial d'OPA référencé 7 n'est plus repris dans la liste des opérations décrites dans le dossier de modification du PLU mais une OAP s'y substitue correspondant au secteur de la rue de l'Orme Nord prévoyant la construction de 15 logements.

Cette nouvelle OPA numéroté 7 a recueilli deux observations concernant les modalités d'accès. En effet une allée indépendante existe depuis la rue pour accéder à la maison qui se trouve à l'arrière de la parcelle et pour des motifs d'exploitation de son activité agricole, un des propriétaires souhaite que cet accès privé soit préservé. Le lotissement sur l'OAP devrait disposer d'une voie spécifique mais cela nécessite de faire une percée dans le mur qui borde la rue de l'Orme classé comme un mur remarquable de la commune alors que ceux de la même époque qui sont dans sa continuité sur 25 mètres ne sont pas reconnus comme tel.

En outre il est observé que dans le PLU de 2016 était prévu l'emprise du lotissement sur la totalité de ce terrain, or le projet en cours reprend en zone N une partie boisée qui est considéré en contradiction avec la volonté de fournir plus de logements sur la commune. Les terrains contigus ne sont pas en zone N mais maintenus en zone A remarque l'administré.

Le pétitionnaire répond que « Les murs protégés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le plan de zonage doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en

supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause. »

Mur à conserver car il existe un accès pour permettre la desserte de la future opération sans supprimer ce mur qui fait partie intégrante de l'identité communale au même titre que d'autres. La ferme n'a pas également été répertoriée dans le PLU de 2016, le Département qui a étudié le patrimoine bâti de la commune n'a pas demandé son classement.

J'estime que la réponse du pétitionnaire ouvre possibilité à un compromis pour satisfaire les remarques des propriétaires du terrain en cause dans la mesure où une percée visuelle serait de nature à permettre l'accès sans obérer l'utilisation du chemin privé attenant.

Cette percée n'aurait pas pour effet de dénaturer le caractère remarquable de cet enclos peut être alors mieux inséré dans son nouveau contexte à condition que les occupants du lotissement soient en charge de sa remise en état et de son entretien futur. Le classement de la partie boisée en zone N contribue, par contre, à la qualité de l'environnement de ce futur lotissement qui s'en trouvera ainsi valorisé.

#### Secteur 8 : Zone d'activités économiques

Concernant le pôle d'activité économique, il a été observé la nécessité de prendre suffisamment en compte le point de vue de propriétaires des parcelles destinées initialement à être acquises par l'établissement foncier et dont l'exploitation en raison de leur faible taille ne serait pas viable. Il revient au pétitionnaire d'étudier la possibilité d'ajuster, à la marge, le périmètre de cette zone d'activité. Le département du Val d'Oise fait part de son engagement à mener à bonne fin ce projet, dont les enjeux financiers ne sont cependant pas à négliger.

### III. En conclusion

Le mémoire en réponse de la municipalité fait l'objet d'une réflexion poussée sur la préservation du caractère et de l'environnement rural de la commune en général et la préservation des espaces agricoles. Les arguments du pétitionnaire démontrent :

- Qu'il n'y a pas d'incidence dommageable du projet sur l'environnement, les modifications d'OAP ne remettent pas en cause les principes de préservation de l'effort de construction de logements dans leur ensemble ;
- 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 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articulent autour de quatre orientations générales :
  - Maitriser le développement modéré et harmonieux de la commune ;
  - Préserver l'environnement rural et boisé, prendre en compte les trames vertes et bleues, la biodiversité des milieux naturels, les points de vue remarquables, la qualité du paysage ;
  - Valoriser le patrimoine local et assurer un certain maillage de circulations douces ;
  - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

- Que les choix réglementaires retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ainsi que l'Orientation 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, applicables sur le territoire de la commune ou à l'échelle régionale. 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, même s'ils doivent être précisées au regard de leur compatibilité avec les objectifs de densification fixés par le SDRIF et être mises en cohérence avec le rapport de présentation, s'agissant des objectifs chiffrés en relation avec la modération de la consommation de l'espace.
- Que l'orientation d'aménagement et de programmation destinée à l'implantation de la zone économique, ne soulève pas de contestation majeure de la part des Personnes Publiques Associées.
- Que le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et sa mise en oeuvre n'entraînera pas de diminution sensible des zones agricoles, naturelles ou forestières.
- Que ce projet, qui s'assigne pour principal objectif la préservation des espaces agricoles prend néanmoins en considération le contexte de ces activités présentes sur la commune.

Compte tenu :

- De la complétude du dossier mis à l'enquête,
- Des modalités de publicité, qui ont permis une information suffisante du public,
- Des conditions satisfaisantes de déroulement de l'enquête,
- De la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet,
- Que le public a été mis en mesure d'exprimer sur le projet de modification du PLU,
- Que l'information a été correctement diffusée et que toutes les personnes qui désiraient s'exprimer ou s'informer ont pu le faire dans de bonnes conditions
- Que les orientations du projet relatifs à la densité des constructions et à l'implantation d'une zone économique ne sont pas de nature à contrebalancer son intérêt général

**Après avoir formulé les recommandations suivantes :**

1. Plusieurs modifications et compléments devront être apportées au rapport de présentation, au projet de règlement et au plan de zonage afin d'intégrer les observations des PPA prises en compte au terme de l'enquête et ainsi assurer la sécurité juridique du PLU ;
2. Garantir aux commerces de proximité qui seront implantés dans le cadre de la requalification du centre bourg, des conditions optimales d'activité et éviter ainsi une

désaffectation des habitants au profit des zones commerciales alentours moins favorables à l'animation de la commune ;

3. Affiner le plan masse du projet sur les contours de la zone Ap et N pour tenir compte du fort attachement des exploitants agricoles à disposer de la faculté de gérer les activités agricoles en précisant la nature exacte des locaux d'activité projetés en respect des normes paysagères conformément aux orientations fixées par le PADD ;
4. La compatibilité du projet avec les objectifs de densification fixés par le SDRIF à ajuster dans les documents définitifs en indiquant clairement des objectifs chiffrés plus en relation avec la gestion de l'espace et la recherche d'augmentation de la population.
5. Enfin, tenir compte des observations contestant certaines définitions des OAP relatives au découpage des parcelles de terrain destinées à leur aménagement sachant qu'aucune opposition de principe au projet communal n'a été formulée par le public ;
6. Mettre à l'étude l'éventualité d'un redimensionnement, à la marge, de la zone économique, à superficie totale ajustée, afin de donner satisfaction à l'ensemble des propriétaires concernés,

En conséquence, l'enquête s'étant déroulée dans des conditions satisfaisantes, j'émet un

**avis favorable**

au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Attainville.

Le 10 mars 2022  
Le commissaire enquêteur,

Jean-Jacques MINARD