

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET D'ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CHAUSSY (Val d'Oise)

Enquête publique du mardi 11 septembre 2018 au vendredi 12 octobre 2018 inclus

RAPPORT

Le 30 novembre 2018

Gérard RADIGOIS, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

(Liste des annexes en page 4)

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	4
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF	5
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	6
1.4. MODALITES DE L'ENQUETE	6
2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	9
2.2. RENCONTRES AVEC LE REPRESENTANT DE LA MUNICIPALITE.....	9
2.3. RENCONTRES AVEC LES ELUS OU AUTORITES LOCALES	10
2.4. VISITE DES LIEUX.....	10
2.5. ACTION D'INFORMATION PREALABLE MENEES PAR LA MUNICIPALITE ET BILAN DE LA CONCERTATION.....	10
2.6. PERMANENCES.....	11
2.7. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES.....	11
2.8. EXAMEN DE LA PROCEDURE	12
2.9. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE	12
2.9.1. documents généraux,	12
2.9.2. dossier d'enquête sur le P.L.U. (Cf. annexes 14-1 et 14-2).....	12,15,16
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	16
3.1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS A LA VILLE DE CHAUSSY.	17
3.1.1. Réactions de la municipalité sur les diverses observations formulées.	17
3.1.2. Avis de la commission d'enquête sur les réactions de la municipalité	17
3.2. REMARQUE GENERALE SUR LES OBSERVATIONS PORTEES SUR LES REGISTRES ET SUR LES LETTRES REMISES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
3.3. ETUDE DES OBSERVATIONS	18
3.3.2. analyse détaillée des observations écrites	18
4. APPRECIATION DU PROJET DE P.L.U. DE LA COMMUNE DE CHAUSSY	25
4.1. PREAMBULE.....	26
4.2. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET (DONNEES ISSUES DU RAPPORT DE PRESENTATION).	27
4.2.1. généralités.....	27
4.2.2. les potentialités de la commune : forces, faiblesses, contraintes et besoins.....	27
4.2.2.1. les forces, faiblesses et contraintes.....	Erreur ! Signet non défini.
4.2.2.2. les besoins.....	30
4.2.3. bilan de l'analyse.....	32
4.3. LE PROJET DE PLU ELABORE.....	32
4.4. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES	35
4.5. EVALUATION DU PROJET DE PLU.....	54
4.6. PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DE MODIFICATION DU PLU.....	57
AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PROJET DE P.L.U. DE LA COMMUNE DE CHAUSSY	58
4.7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	59
4.8. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	59, 60, 61



LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** : Arrêté n° 2015-26 du Conseil Municipal de Chaussy décidant la révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chaussy en date du 29 avril 2015.
- Annexe 2** : Arrêté n° 2018-22 du Conseil Municipal de Chaussy en date du 03 mai 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Annexe 3** : Ordonnance n° E 18000050/95 du 29 juin 2018 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Cergy - Pontoise désignant le commissaire enquêteur.
- Annexe 4** : Délibération du Conseil Municipal du 20 août 2018, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaussy.
- Annexe 5** : Copie des publications effectuées dans les journaux,
- Annexe 6** : Copie de l'affiche apposée sur les panneaux administratifs de la commune de Chaussy,
- Annexe 7** : Certificat d'affichage du maire de Chaussy.
- Annexe 8** : Registre de l'enquête publique.
- Annexe 9** : liste des Personnes Publiques Associées consultées
- Annexe 10** : Procès verbal de synthèse.
- Annexe 11** : Mémoire en réponse de la ville de Chaussy du 10 novembre 2018.
- Annexe 12** :Deuxième mémoire en réponse de la ville de Chaussy du 13 novembre 2018 (MRAe, Préfet du Val d'Oise, Affaires culturelles).

N.B. La minute du dossier de l'enquête publique est conservée en mairie.
Le commissaire enquêteur a disposé d'une copie conforme dudit dossier.



1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

La commune de Chaussy est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé le 30 juin 2000.

En 2015, par délibération en date du 29 avril, le Conseil municipal a prescrit la révision du POS de Chaussy en vue d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme.

Ce document figure en annexe 1.

Les objectifs poursuivis étant :

- Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable, porteuse de solidarité économe en espace et en ressources,
- Favoriser le renouvellement urbain par une densification raisonnée et la reconversion du bâti ancien, et permettre quelques extensions limitées au village,
- Préserver le cadre de vie, les milieux naturels et les continuités écologiques,
- Mettre en œuvre les engagements souscrits dans la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français et intégrer les recommandations de la charte paysagère communale,
- Ajuster le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et compte tenu de l'évolution de la commune.

1.2. Environnement administratif

Deux délibérations du Conseil Municipal de Chaussy ont confirmé la procédure de révision du POS de Chaussy et sa transformation en PLU :

- 1) La prescription de la révision du POS en vue d'élaborer un PLU, le 29 avril 2015 (*déjà citée - annexe 1-*),
- 2) L'arrêt du projet définitif de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chaussy en date du 03 mai 2018.

Ce document figure en annexe 2.

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, la révision du POS et l'élaboration du PLU de Chaussy prend en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et notamment ses articles 236 et suivants.
- Le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-19 et suivants, et R.153-8 et suivants.
- Le code de l'environnement, notamment les articles R123.7 à R.123-23.
- La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.
- De nouveaux documents supra communaux, avec de nouvelles directives et orientations, modifiant le contexte territorial et s'imposant à ce PLU, à savoir :
 - le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 publié le 28 décembre 2013,
 - le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014,
 - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie, révisé en 2009,
 - La charte du Parc Naturel du Vexin Français (engagement de 99 communes, dont Chaussy, pour une durée de 12 ans (2007-2019).

N.B : la commune n'est pas concernée par le Programme Local de l'Habitat.

1.3. Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance N° E18000050/95 du 29 juin 2018, monsieur le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Gérard RADIGOIS, géomètre expert foncier en qualité de commissaire enquêteur.

Cette ordonnance figure en annexe 3.

1.4. Modalités de l'enquête

Monsieur le maire de Chaussy a publié le 20 août 2018 un arrêté n° 2018-10 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de Chaussy.

Ce document figure en annexe 4.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête publique dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du mardi 11 septembre 2018 au vendredi 12 octobre 2018 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier soumis à enquête sera déposé à la mairie de Chaussy aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :
 - le mardi de 13h30 à 16h00,
 - le jeudi de 9h00 à 11h00,
 - le samedi de 9h00 à 11h00.
- Le public pourra également consulter l'ensemble du dossier sur le site internet de la commune
- Le public pourra consigner ses observations soit sur un registre d'enquête déposé en mairie, soit par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur domicilié à la mairie de Chaussy, soit par mail sur un site dédié (plu-chaussy95@orange.fr).
- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Chaussy selon le planning ci-dessous :
 - le mardi 11 septembre 2018 de 9h00 à 12h00,
 - le samedi 22 septembre 2018 de 9h00 à 12h00.
 - Le jeudi 4 octobre de 13h00 à 16h00.
 - Le vendredi 12 octobre 2018 de 13h00 à 16h00.
- Un affichage devra être effectué 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée. L'avis devra être affiché notamment en Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Chaussy.
- L'enquête devra en outre être annoncée quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département du Val d'Oise.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus pendant un an à la

disposition du public à la mairie de Chaussy.



2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. *Publicité de l'enquête*

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la Mairie de Chaussy dans 2 journaux :

- Le 23 août 2018 dans « Le Parisien », Edition 95
- Le 22 août 2018 dans « La Gazette du Val d'Oise »

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 12 septembre 2018 dans « Le Parisien », Edition 95
- Le 12 septembre 2018 dans « La Gazette du Val d'Oise »

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport.

Ce document figure en annexe 5.

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Chaussy et devant les deux O.A.P. et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

Cette affiche figure en annexe 6.

Le maire de Chaussy a remis, à la fin de l'enquête, un certificat d'affichage en date du 13 octobre 2018 attestant l'apposition d'affiches sur le territoire de la commune du 27 août 2018 au 12 octobre 2018.

Ce document figure en annexe 7.

Sur le site Internet de la ville de Chaussy, le PLU faisait l'objet d'une information générale présentant l'enquête, les permanences assurées et offrant la possibilité de consulter les documents mis à l'enquête publique.

Une distribution « boîtes aux lettres » sur le territoire communal informant de la tenue de l'enquête a été réalisée à l'initiative de monsieur le maire.

Ainsi, de l'ensemble des éléments rapportés ci-dessus, le commissaire enquêteur peut attester que la ville de Chaussy a :

- d'une part, respecté les conditions réglementaires de publicité exigées pour ce type d'enquête publique,
- d'autre part est allé au-delà des conditions réglementaires en utilisant d'autres supports.

2.2. *Rencontres avec le représentant de la municipalité*

La commissaire enquêteur a été reçu le 31 juillet 2018 à la mairie de Chaussy par monsieur Philippe Lemoine, maire de Chaussy.

A cette occasion, le maire a lui-même présenté les grandes lignes du projet de PLU de la commune de Chaussy.

Certains points relatifs à l'organisation ont pu être précisés et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates des permanences, lieux des permanences, etc.)
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (rédaction de l'arrêté, publicité dans journaux, site internet, registre mairie et registre dématérialisé, affichage, formalités de clôture, etc.),
- La composition du dossier d'enquête et les pièces devant être éventuellement rajoutées.

2.3. Rencontres avec les élus ou autorités locales

J'ai eu un entretien avec monsieur le maire de Chaussy lors de la permanence du 4 octobre 2018 pour faire notamment le point sur le déroulement de l'enquête et décider de l'opportunité :

- de prolonger l'enquête en cours,
- d'organiser une réunion publique avant la fin de l'enquête.

Sur ces deux points et compte tenu d'une part, d'une affluence régulière mais somme toute modérée du public lors des permanences du commissaire enquêteur et d'autre part de l'absence de demandes formulées en ce sens, j'ai proposé au maire de Chaussy d'en rester aux termes de l'arrêté initial, et donc de ne pas demander de prolongation de l'enquête en cours ni d'organiser une réunion publique sur le projet de PLU.

2.4. Visite des lieux.

La matinée du samedi 8 septembre 2018, sous la conduite et avec les commentaires de monsieur le maire de Chaussy, la commissaire enquêteur a effectué une visite approfondie de la commune de Chaussy, le village, les hameaux et écarts (Cul Froid, Petites Maisons, Haute Souris, ferme de Méré, golf et château de Villarceaux) et les sites des deux « Orientations d' Aménagement et de Programmation »

- OAP dite « de la rue du Val »,
- OAP dite « le Clos des Fées »

Le commissaire enquêteur a ainsi pu, à loisir, examiner ces différents quartiers de Chaussy, leurs particularités et leurs différences, mais aussi leurs qualités paysagères et architecturales indéniables.

Elle a permis également de se rendre compte des atouts de cette commune en termes d'espaces verts, de qualité de vie et de tranquillité rurale.

2.5. Action d'information préalable menée par la municipalité et bilan de la concertation.

(Cf. **annexes 1 et 2**, déjà citées).

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du conseil municipal du 29 avril 2015 prescrivant la révision du POS de Chaussy en vue d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme.

La concertation a été conduite selon les modalités suivantes :

- la délibération sera affichée en mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- Annonce légale parue dans « l'Echo Le Régional » du 27 mai 2015 ;
- Communication dans les bulletins municipaux de décembre 2015, juin 2016, décembre 2016 et juin 2017 ;
- Distribution d'information dans chaque boîte aux lettres
- Articles publiés sur le site internet de la commune : www.chaussy95.fr;
- Réunion publique le 28 novembre 2016 ;
- Registre de la concertation ouvert le 27 mai 2015, à la disposition du public en mairie.

Le registre de la concertation contient 7 observations :

- 5 demandes de classement en zone constructible de parcelles classées en zone NC au POS ;
- Une demande de maintien en zone constructible
- Une demande concernant un projet de maraîchage.

Les courriers reçus lors de cette concertation, accompagnés de la réponse de la mairie, seront

joint au mémoire en réponse rédigé suite du procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Le bilan dressé par le conseil municipal indique que toutes ces demandes seront à réitérer dans le cadre de l'enquête publique, afin de les associer simultanément aux résultats de ladite enquête, de l'avis du commissaire enquêteur et de l'avis des personnes publiques associées.

On peut dire que la concertation longue et approfondie a permis d'informer largement et de faire réagir toutes les personnes intéressées ou concernées, avec le souci de faire participer le plus grand nombre des habitants.

Elle a été menée dans le respect des articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-15 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme et conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération de mise en révision du POS du 29 avril 2015

2.6. Permanences

Les permanences de la commission d'enquête, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de Chaussy, à savoir :

	Jour	Lieu	Heure	Evénement
11 septembre 2018	Mardi	Mairie de Chaussy	09h00 à 12h00	RAS
22 septembre 2018	Samedi	Mairie de Chaussy	09h00 à 12h00	RAS
04 octobre 2018	Jeudi	Mairie de Chaussy	13h00 à 16h00	RAS
12 octobre 2018	Vendredi	Mairie de Chaussy	13h00 à 16h00	RAS

2.7. Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le vendredi 12 octobre 2018 inclus.

Monsieur le maire de Chaussy a clos le registre déposé sur les lieux de l'enquête dans les locaux de la mairie de Chaussy et l'a remis au commissaire enquêteur pour être joint au présent rapport.

Ce document figure en annexe 8

Six observations, une note écrite annexée au registre et une observation sur le registre dématérialisé ont été recueillis au cours de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chaussy.

Enfin quelques observations orales ont été effectuées par divers visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre. Elles n'ont donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernaient pour la plupart des demandes de renseignements pour des problèmes d'ordre individuel. Le commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté réponse ; dans le cas contraire, il a orienté ces personnes vers monsieur le maire de la commune.

La mairie m'a également remis le dossier mis à l'enquête et de la même façon, j'ai reçu le certificat d'affichage (**annexe 7** déjà citée) signé par le maire de Chaussy et attestant ainsi des affichages réglementaires.

2.8. Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal n° 2018-10 du 20 août 2018, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et si à son avis elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.

2.9. Examen du dossier d'enquête

2.9.1. Documents généraux,

Cinq documents s'appliquant à l'enquête ouvrent le dossier :

- un extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du 29 avril 2015 lançant la procédure de prescription de la révision du POS en vue d'élaborer un PLU.

(Cf. *annexe 1 déjà citée*),

- un extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du 3 mai 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de Chaussy

(Cf. *annexe 2 déjà citée*),

- la copie de l'ordonnance de désignation du commissaire enquêteur en date du 29 juin 2018.

(Cf. *annexe 3 déjà citée*),

- un exemple de l'arrêté n°2018-10 du maire de Chaussy en date du 20 août 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le PLU.

(Cf. *annexe 4 déjà citée*),

- L'affiche annonçant l'enquête publique.

(Cf. *annexe 6 déjà citée*).

2.9.2. dossier d'enquête sur le P.L.U.

(non annexé aux présentes, Monsieur le Maire de Chaussy a conservé un exemplaire en mairie)

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi SRU, le dossier d'enquête publique doit comprendre les documents suivants:

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. L'objet du PLU est cependant plus ambitieux encore : il doit exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Il comprend :

- **le rapport de présentation** (articles L.151-4 et R.151.-1 à R.151-5 du code de l'urbanisme)

qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, expose les motifs des dispositions du règlement, évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Il présente le projet communal.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** (articles L.151-6 et R. 151-6 à R.151-8)

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces OAP sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

- **Le règlement** (articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme).

Il définit les règles applicables, en cohérence avec le PADD, à l'intérieure des zones suivantes :

- Les zones urbaines dites zones U, secteurs déjà urbanisés et suffisamment équipés.
- Les zones à urbaniser dites zones AU, secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites zones A : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières dites zones N, secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Il comprend un règlement écrit et des documents graphiques.

- Le règlement se compose, pour chacune des zones, de trois parties :
 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Equipements (desserte par les voies, accès) et réseaux (eau potable, assainissement, réseaux divers et communications électroniques=).
 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Les documents graphiques délimitent les zones U, AU, A et N. et présentent le cas échéant, d'autres éléments :
 - Eléments de paysage
 - Espace boisé classé
 - Zones humides
 - Zones inondables
 - Emplacements réservés

- **Des annexes informatives :**

Elles sont sous forme de documents graphiques ou de textes incluant tout ou partie des documents

mentionnés aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme, dont les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Le dossier soumis à enquête, sous les réserves exprimées par le Préfet du Val d'Oise (Cf. **avis des PPA** ci-après), respecte la réglementation en l'adaptant à la situation spécifique de la commune de Chaussy.

En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus :

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés. (**annexe 8** déjà citée)
 - Un registre dématérialisé sur le site internet de la commune.
 - Le dossier d'enquête portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaussy consultable en mairie et également sur le site internet de la commune.
- Ce dossier comprenait :

A. Un Rapport de Présentation d'environ 155 pages comprenant :

1. Le diagnostic ;
2. Le projet communal ;
3. Les justifications des dispositions du PLU ;
4. L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement;
5. Mesures du suivi du PLU.
6. Un résumé non technique.

B. Un Evaluation environnementale stratégique de 181 pages comprenant :

1. L'articulation du PLU avec les documents de norme supérieure ;
2. L'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution ;
3. Les choix retenus pour établir le PADD et justification ;
4. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ;
5. Les incidences notables du PLU sur l'environnement ;
6. Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement ;
7. Mesures de suivi du PLU
8. Un résumé non technique.

C. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) de 18 pages comprenant :

1. Une introduction ;
2. Les deux orientations retenues par la commune déclinées chacune en deux objectifs.

D. Un Règlement de 52 pages comprenant :

1. Les dispositions par zones s'appliquant à la commune (zones U, AU, A et N) ;
2. complété par une annexe (glossaire, rappel code civil et palette végétale)
3. ledit règlement complété par un cahier de prescriptions architecturales qui comprend 22 fiches visant 22 sites numérotés de 1 à 22 et repérées sur les plans par leur numéro.

E. Deux orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur :

1. de la rue du Val, à vocation principale d'habitat;
2. au lieu dit « Le Clos des Fées », à vocation principale d'habitat.

F. Un Règlement graphique comprenant 3 plans de zonage :

1. un plan au 1/5000^{ème} de la partie Ouest de la commune,

2. un plan au 1/5000^{ème} de la partie Est de la commune,
3. un plan au 1/2000^{ème} de la zone centrale urbanisée

- G. La liste des trois emplacements réservés.
- H. Un dossier « annexes sanitaires ».
- I. Un dossier « servitudes et obligations ».
- J. L'avis des PPA et le mémoire en réponse de la ville.

Le mémoire en réponse de la ville inclus dans le dossier d'enquête est daté du 11 septembre 2018. Les réponses formulées par le bureau d'étude auteur du PLU y sont laconiques, voire désinvoltes et sont suffisamment inconsistantes pour ne pas avoir à y répondre. Aucune observation n'a été faite au sujet de ce mémoire en réponse joint au dossier d'enquête.

La municipalité a jugé utile de rédiger un nouveau mémoire en réponse daté du 10 novembre 2018, en réponse au P.V. de synthèse du commissaire enquêteur, complété par un envoi daté du 13 novembre 2018, en réponse à la MRAe, au Préfet du Val d'Oise et à l'architecte des bâtiments de France (affaires culturelles). Ces nouveaux mémoires sont repris ci-après, avec bien entendu l'avis du commissaire enquêteur.

La liste des personnes publiques associées consultées figure en annexe 9.

Ainsi, la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la réglementation. Les dossiers paraissant suffisamment complets et lisibles, aucun document supplémentaire n'a été exigé par la commissaire enquêteur, hormis pour les plans du règlement graphique. Les plans de zonage, à très petite échelle, ne permettaient pas la lecture des noms de rue. Afin de mieux répondre aux visiteurs, le commissaire enquêteur a demandé la mise à disposition d'un plan de la commune avec un repérage lisible des rues.

Afin de répondre à certaines demandes de visiteurs, Il a également été demandé que le plan du POS actuel soit disponible dans la salle de consultation durant toute l'enquête, permettant aux calcédoniennes et calcédoniens de comparer les changements apportés par le futur PLU mis à l'enquête.



3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Communication des observations à la ville de Chaussy

Le 16 octobre 2018, après la fin de l'enquête (vendredi 12 octobre 2018), le commissaire enquêteur a envoyé un procès verbal de synthèse par courriel à Monsieur le Maire de Chaussy puis à déposer en mairie le jeudi 18 octobre 2018 l'original de ce P.V. de synthèse.

Il est demandé de répondre aux sept observations déposées sur le registre, ainsi qu'à six questions du commissaire enquêteur.

Ce document figure en annexe 10.

Le 10 novembre 2018, Monsieur le Maire de Chaussy a fait parvenir un mémoire détaillé exposant notamment les commentaires et avis technique de la ville sur les observations et questions de ce P.V. de synthèse.

Ce document figure en annexe 11.

Ledit mémoire a été complété par l'envoi le 13 novembre 2018 de la liste des P.P.A. consultées. et par les réponses aux PPA.

3.1.1. Réactions de la municipalité sur les diverses observations formulées.

Dans ce mémoire le rédacteur du mémoire en réponse, a pris le soin de répondre de façon détaillée aux remarques déposées, soit en apportant une réponse globale lorsque la question posée présentait un intérêt général, soit de manière plus détaillée, lorsque la question posée était par trop précise ou personnelle.

Il complète le dossier de la concertation préalable en joignant les courriers reçus avec les réponses apportées par le maire de l'époque.

3.1.2. Avis du commissaire enquêteur sur les réactions de la municipalité.

S'agissant de la forme et du fond du mémoire en réponse fourni par la mairie de Chaussy, le commissaire enquêteur observe le soin pris par le représentant de la municipalité à répondre à chacune des observations pour justifier les prises de position et les choix opérés par la municipalité.

Cela mérite donc d'être souligné car c'est un très bon exemple de transparence administrative.

3.2. Remarque générale sur les observations portées sur les registres et sur les lettres remises à la commission d'enquête

Six observations, une note écrite annexée au registre et une observation sur le registre dématérialisé ont été recueillis au cours de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chaussy.

La note écrite et le courriel constituent deux observations identiques et émanent de la même personne (monsieur Alexandre Graux) et portent donc le même numéro (n° 1).

Lors des quatre permanences, le commissaire enquêteur a également reçu une quinzaine de personnes qui avaient des questions à propos des deux OAP, qui voulaient renouveler les souhaits qu'ils avaient déjà eu l'occasion d'exprimer lors de la phase de concertation ou qui désiraient exposer certaines problématiques qui les concernaient personnellement.

Mais aucune d'entre elles n'a fait part d'une quelconque inquiétude de voir le cadre de vie de Chaussy remis en cause.

En résumé, cette enquête a donc peu mobilisé la population de la commune de Chaussy.

3.3. *Etude des observations*

3.3.1. analyse détaillée des observations :

Observation N° 1

Monsieur Alexandre GRAUX, 33 ter rue du Val demande au sujet d'un terrain lui appartenant :
« La parcelle cadastrée section B 02 n° 835 devrait être classée en zone urbaine et non en zone naturelle, et plus précisément sa partie située à l'est et mitoyenne de l'OAP le Clos des Fées ».

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

Le devant de la propriété de M Graux est bien classé en zone U mais le fond de son terrain ne l'est pas pour plusieurs raisons

- La première est que le terrain est situé en bordure d'un petit ru qui émane de la source du marais. Ce ru a déjà débordé en 2000 suite à un fort orage capté par le talweg en amont. Une zone humide a donc été réservée en bordure de ce ru.
- Le second motif est que l'arrière de ce terrain n'a pas accès à une voirie communale et non plus à aucun des réseaux.

Ce terrain est proche d'une zone AU mais entre ce terrain et la zone AU il est demandé la création d'un rideau arboré afin de couper la vision dans le paysage lointain et de limiter le bruit mais aussi de favoriser une continuité de la trame verte.

Avis du commissaire enquêteur :

Crues possibles, pas d'accès voirie, continuité de la trame verte, il est justifié et raisonnable de laisser ce terrain en zone naturelle.

Observation N° 2

Monsieur et Madame Chardenai, 33 rue du Val, lieu-dit La Chaînée,

1. s'inquiètent des effets pervers probables de l'O.A.P. « le Clos des Fées » en matière de bruits et amplifications des phénomènes de crues, leur propriété se situant en aval de l'O.A.P.
2. Demande pour la mise en œuvre de cette O.A.P. une réalisation attentive de l'infiltration des eaux pluviales, afin d'y limiter efficacement le ruissellement.
3. Demande une lisière arborée particulièrement large et dense en limite ouest de l'O.A.P. afin d'atténuer les nuisances sonores prévisibles de cette future zone pavillonnaire.

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

Nous serons attentifs aux mesures de protection prise par le pétitionnaire contre les effets du ruissellement et sur le respect de l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles. Ces points sont déjà identifiés dans le règlement des OAP.

Le projet d'OAP ne définit pas à ce stade la largeur ni le type de la lisière arborée mais son but est bien de réaliser une incorporation du projet dans le paysage et d'en réduire au maximum les nuisances. Un projet devra être validé par la mairie et les organismes de l'état avant de pouvoir commencer les travaux.

Avis du commissaire enquêteur :

Les éventuels effets pervers de la réalisation de l'OAP du Clos des Fées sont parfaitement ciblés par la mairie qui garde la main, au travers du règlement et du futur contrat avec le promoteur, sur leur innocuité.

Observation N° 3

Le propriétaire de la « Ferme de Méré » :

1. Remarque que la chapelle Saint Laurent (en ruine), à proximité et au nord de la ferme, est un bâtiment I.S.M.H. non identifié comme tel dans ce projet de P.L.U. ».
2. Demande que le bâtiment implanté en zone A - isolé, inutilisé, dénommé « le bûcher », situé à proximité et à l'est de la ferme, proche de la « tourelle » – puisse bénéficier d'un changement de destination afin de disposer de l'usage d'habitation (à usage de gîte par exemple).

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

1. La chapelle Saint Laurent de Méré en ruine actuellement est effectivement classée. Elle sera identifiée comme monument classé sur le plan de zonage.
2. Ce bâtiment est en zone A actuellement et il peut être transformé en habitation mais il n'est desservi par aucun des réseaux de la commune et les travaux de raccordement seront à la charge de son propriétaire. Ce bâtiment est à proximité d'un site classé et devra respecter les demandes des bâtiments de France. Une légende sera ajoutée au plan de zonage.

Avis du commissaire enquêteur :

Aucun commentaire.

Observation N° 4

Monsieur Sébastien Riffaut, 2 rue des Petites Maisons, hameau de Haute Souris :

1. Constate que les terrains situés face à sa maison, de l'autre coté de la rue des Petites maisons, sont en zone A.
2. Souhaite acquérir quelques unes de ces parcelles (propriété actuelle de Monsieur Emile Peynaud).
3. Pense que, en cas de mise en vente, tout agriculteur se portant acquéreur bénéficierait d'un droit de préférence, puisque « terres agricoles »
4. Conclue donc n'avoir aucune chance d'achat, car lui-même non agriculteur.
5. Demande le déclassement de la zone A de ces parcelles.
6. Précise qu'en tant que propriétaire, il ferait sur ces nouvelles terres de l'élevage et de la culture maraîchère.

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

La commune n'a pas souhaité développer les écarts conformément à ce que demande la législation.

Le terrain évoqué est effectivement en zone A sur le plan de zonage, cela n'empêche pas de faire de jardinage. Si vous parvenez à acheter le terrain car effectivement en cas de vente l'exploitant sera prioritaire.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune ne peut effectivement, au travers de son PLU, ni contrevenir à la législation, ni aux règles « préférentielles » lors d'un transfert de propriété.

Observation N° 5

Anonyme :

Le sigle « développement urbain » (triangle couleur prune) apparaît sur deux cartes du rapport de présentation, pages 103 et 140, en pleine campagne, à cheval sur zone naturelle et zone agricole.

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

Merci d'avoir identifié cette erreur elle sera corrigée sur le document. Car il n'y a effectivement que deux zones d'extensions prévues et elles sont proches du centre bourg.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Observation N° 6

Monsieur Alexandre GRAUX, 33 ter rue du Val affirme au sujet d'un terrain lui appartenant :

1. La parcelle cadastrée section B 02 n° 835 n'est pas boisée, contrairement à ce qu'indique le plan de zonage.
2. Cette même parcelle serait en zone humide, ce qui expliquerait son classement hors zone U selon le maire de Chaussy.

Et demande :

3. quels critères déterminent le caractère humide de cette zone ?
4. comment justifier l'O.A.P. mitoyenne du Clos des Fées pourtant elle aussi située en « zone humide » ?
5. comment sera traitée pour cette O.A.P. la récupération des eaux ?

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

1 - La parcelle n'est pas boisée mais c'est un vergé effectivement. Les zones boisées n'ont pas été défini par la commune mais par les représentants de l'état. Nous allons demander s'il est possible de corriger sur cette zone.

2-3 - La zone humide a été implanté suite au remarques des représentants de l'état mais aussi de la commune afin de prendre en compte le risque d'inondation et ainsi de protéger le centre bourg car nous devons préserver des zones d'expansions en cas de ruissellement important.

4 - L'OAP est situé sur une zone en pente et ne permet pas de retenir les eaux en cas de monté des eaux
5 - Il est demandé dans le projet OAP que le ruissellement et les eaux pluviales soient pris en compte et que les eaux soient infiltrées sur le terrain.

La commune devra rester vigilante lors de la présentation des projets.

Avis du commissaire enquêteur :

Points 1 à 3 : aucun commentaire.

Point 4 : Un terrain en pente ne peut à l'évidence servir de zones d'expansions des eaux lors d'une crue.

Point 5 : La commune doit rester vigilante et à les pouvoirs pour se faire.

Observation N° 7

Anonyme, propriétaire de la parcelle « fiche patrimoniale n° 3 » au 7 chemin du Bois, hameau de Haute Souris :

1. souhaite sortir de la zone Ub pour préserver le caractère « naturel » de cette zone et lutter contre un flux de circulation non adapté à un chemin rural.
2. Disposer d'une fiche patrimoniale est gratifiant mais le revers de la médaille existe : les contraintes en matière de préservation architecturale sont trop « lourdes » à assumer.
3. Des erreurs existent dans le descriptif de la fiche : couleur des volets, beurrage des maçonneries notamment.
4. La fiche patrimoniale constitue une atteinte au droit de propriété dans la mesure où ses nombreuses contraintes créent un réel handicap lors de la vente du bien.
5. Souhaite logiquement sortir sa propriété du cahier des prescriptions architecturales.

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

- 1 – Nous ne pouvons enlever une parcelle de la zone Ub. Le projet de zone est implanté sur une zone dans une logique globale. Et nous ne souhaitons pas mettre le hameau en zone N.
- 2 – Les fiches patrimoine ont été établies par le bureau d'étude en collaboration avec le PNR et les services de l'état les contraintes ne sont applicables que pour préserver des lieux déjà remarquables.
- 3 – la couleur des volets sera corrigée car effectivement le terme utilisé n'est pas correcte.
- 4 – Le but de cette fiche est de préserver des bâtiments remarquables du Vexin français et nous pensons que cela leur donne au contraire un cachet et une valeur supplémentaire lors de la vente.
- 5 – le fait de supprimer la fiche patrimoine n'est pas possible.

Avis du commissaire enquêteur :

Aucun commentaire sur l'ensemble de ces points.

Toutefois, il n'est pas répondu à un possible problème de circulation et de stationnement des véhicules dans ce hameau de Haute Souris.

*
* *

Questions complémentaires du commissaire d'enquêteur :

1. La concertation préalable :

quelles sont-elles ?

sept observations ont été recueillies dans le registre; quelles réponses ont-elles obtenues ?

quel est le bilan de la concertation ?

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

La communication sur le PLU et les modalités de concertation préalable ont été défini par notre délibération n°2015-26 du 29 avril 2015

Voir le contenu de cet arrêté

Nous avons à disposition en mairie la copie de tous les éléments

- Parution dans les journaux

- la mise à disposition d'un registre en mairie sur lequel chacun pouvait déposer ses remarques et dans lequel nous avons ajouté les demandes reçues par courrier électronique.

- Les parutions sur le site internet de la commune

- Les parutions dans le journal municipal

- Distribution d'information dans chaque boîte aux lettres

- Réunion publique avec présentation des éléments par le bureau d'étude Diverscités en date du 28 novembre 2016

- La possibilité de consulter les éléments du projet en mairie lors des permanences.

Monsieur Radigois, vous avez pris la copie de toutes les remarques inscrite sur le registre dès le début de l'enquête.

Nous avons répondu à certaines demandes et d'autres ont été incorporé au projet de PLU.
(voir le document ci-joint de réponse aux demandes des habitants.)

Avis du commissaire enquêteur :

Seule la distribution d'information dans chaque boîte aux lettres n'apparaissait pas dans les données dont je disposai.

Il a été répondu à certaines demandes ; je n'ai pas eu connaissance de ces réponses. Je pense qu'en cas de réponse insatisfaisante, le demandeur se serait manifesté lors de l'enquête publique.

Je prends connaissance du document joint (courriers avec réponse de la mairie).

Ces demandes ont été réitérées lors de l'enquête ; hormis celle concernant la possibilité de réaliser des serres de maraîchage sur un terrain du centre écodéveloppement de Villarceaux, projet probablement réalisé au vu des réponses fournies.

Le bilan dressé par le conseil municipal se résume donc simplement à ce que toutes ces demandes seront à réitérer dans le cadre de l'enquête publique, ce qui semble t-il a été fait.

2. Du POS au PLU :

le tableau comparatif des emprises des différentes zones (urbaine, à urbaniser, naturelle, forestière, agricole - A et Ap -, etc...) permettrait une approche rapide et claire de l'évolution urbanistique de la commune.

Les informations à ce sujet, contenues dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale stratégique, pourraient être utilement reprises afin d'établir ledit tableau

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

Nous allons voir avec le bureau d'étude si il est possible de faire apparaitre sur un tableau la situation actuelle, la situation prévue au POS et les évolutions proposé sur le PLU pour chacune des zones.

Avis du commissaire enquêteur :

Je pense que l'établissement souhaitable de ce tableau ne pose aucune difficulté et recommande vivement de l'inclure dans le rapport de présentation.

3. La liste exhaustive des P.P.A. consultées : pourrait-on l'inclure dans le sous dossier IX intitulé « avis des PPA ».

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

Nous allons ajouter un tableau avec la liste des PPA consultés après l'arrêt du projet de PLU avec pour chacun la date de leur réponse. Il sera mis dans le dossier en tête des avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Je demande à nouveau cette liste des PPA consultées : reçue par mail le 13 novembre 2018.

4. L'avis de l'architecte des bâtiments de France : n'a pas de réponse...

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

L'avis qui a été donné dans le mémoire nous semble effectivement à revoir et vous le trouverez en pièce jointe.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

5. Les plans de zonage :

ils devront être revus, notamment pour y figurer la « bande des 50 m » relatives à la servitude visant les lisières des massifs boisés de plus de 100ha. (qui figurait d'ailleurs dans le P.O.S.) - voir avis du préfet du Val d'Oise -.

La toponymie de ces plans est insuffisante et peu lisible : pourriez-vous en profiter pour y remédier ?

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

La lisière des bois sera ajoutée et nous souhaitons également que les plans soient ajustés car certains bâtiments ne figurent pas malgré nos demandes répétées car le BE ne veut pas modifier les éléments transmis par le cadastre et qui ne sont pas à jour. Des noms de lieux et les légendes devront être rendu plus lisibles. Pour rappel ces plans de zonage seront mis sur Géo-portail et il sera possible de les grossir. Les différentes couches devront se superposer correctement alors qu'il nous est impossible de vérifier ce point sur les versions papiers mis à notre disposition actuellement.

Avis du commissaire enquêteur :

Toute la population n'est pas nécessairement connectée sur internet et donc la lisibilité des plans, hors Géo-portail, est indispensable.

6. Le P.A.D.D. : Les deux cartes (page 13 et page18) ne sont pas « lisibles » ; ne pourrait-on pas envisager un format plus grand et l'usage de « zooms » ?

Commentaires et avis technique de la ville Chaussy :

Nous allons demander des plans A3 au bureau d'étude pour améliorer la lisibilité des éléments.

Avis du commissaire enquêteur :

Rendre la lecture et la compréhension du dossier plus aisée par l'ensemble du public doit être un impératif.

Il faut adapter l'échelle des plans à la bonne lisibilité et compréhension et non l'adapter au souhait ou souci du tireur de plans.

A ce sujet et à l'expérience des permanences du commissaire enquêteur, il apparaît évident que le nom des rues est l'élément clef pour le repérage et la situation d'un bien par l'ensemble du public et que le report de cette toponymie « lisible » sur les documents graphiques du dossier s'impose.

**4. APPRECIATION DU PROJET DE
P.L.U. DE LA COMMUNE DE
CHAUSSY**

4.1. *Préambule.*

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui se substituent aux anciens P.O.S et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable plan de **développement** et **d'urbanisme**.

Le PLU est pour les élus et les citoyens des documents plus **exigeants** que les POS, plus **riches** car plus globaux et plus **prospectifs**. Elaborés et révisés dans le cadre d'une concertation **systematique**, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.



4.2. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

(données issues du rapport de présentation).

4.2.1. Généralités

Chaussy est un village d'une surface de 1456 ha. situé au Sud-Ouest du Vexin dans le département du Val d'Oise.

Comptant plus de 600 habitants, elle se situe à environ 8 km de Magny-en Vexin et non loin de Cergy-Pontoise et l'A14 (30km). La commune se situe à environ 25 km de Mantes-la-Jolie et d'un accès à l'A13.

La commune de Chaussy est une commune du PNR du Vexin, dans lequel elle est classée "zone d'intérêt paysager majeur".

La commune fait partie de la Communauté de communes Vexin - Val de Seine créée en 2005, qui compte aujourd'hui 26 communes et plus de 17 200 habitants.

Le territoire communal couvre une superficie de 1456 ha. (densité moyenne de 41,8 hab. / km²), est traversé par la RD 142 (axe sud est - nord-ouest) qui suit le vallon de Chaussy jusque Bray et Lu. Le Vallon de Chaussy (le Ru de Chaussy), support du développement du village, rejoint l'Aubette, affluent de l'Epte.

Le territoire communal est inscrit à l'articulation de plusieurs entités paysagères : le vallon de Chaussy, le plateau d'Omerville, le plateau de Chérence et les buttes d'Arthies.

La commune se répartit en deux entités géographiques distinctes, le village et le domaine de Villarceaux.

Le domaine de Villarceaux est un vaste territoire de 800 hectares comprenant diverses structures : un site historique avec deux châteaux, un golf, une structure d'accueil et d'hébergement dans l'ancienne Bergerie rénovée, une ferme avec ses terres cultivables et une partie boisée.

Plusieurs écarts se sont développés :

- Sur le plateau, Haute Souris, Petites maisons, la ferme de Méré et Cul froid,
- Dans la vallée : la Comté et la ferme de la Bergerie, à proximité de Villarceaux, puis à l'ouest, la ferme de Boucagny.

4.2.2. les potentialités de la commune : forces, faiblesses, contraintes et besoins.

4.2.2.1. Les enjeux d'identité communale

- **S'agissant du site et du milieu naturel, du paysage et de l'environnement :**

Chaussy est indéniablement une commune verte.

Elle dispose, en effet, d'une butte boisée (buttes d'Arthies) au relief densément boisé implanté au sud de la commune.

Elle dispose également d'une vallée et deux plateaux agricoles et d'une vallée humide et boisée.

197 ha. De Chaussy sont classés aux Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF).

1283 ha. de Chaussy sont inscrits aux PRIF.

Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 : « Coteaux et boucles de la Seine » et « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents ».

Quatre ZNIEFF y sont identifiées : « Carrière de Villarceaux », « Abords du Bois de Moinerie » et

« Vallon de Cul-Froid » de type 1 ; « Buttes de l'Arthies » de tupe 2.

Trame bleue et trame verte parcourent la commune.

De multiples vues et axes visuels caractérisent la qualité paysagère du territoire communal, notamment les points de vue et panoramas sur le bourg depuis la Côte Sucrée et les ouvertures visuelles au travers du Golf de Villarceaux et aux abords du Domaine de Villarceaux.

- **S'agissant du patrimoine architectural.**

Cinq monuments sont classés ou inscrits.

Mais d'autres constructions présentent un réel intérêt patrimonial que ce soit en raisons de cirières historiques, culturels ou simplement architecturaux.

22 éléments ont été identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme et ont fait l'objet d'une fiche, il s'agit notamment :

- d'édifices et de monuments ;
- de fermes,
- de demeures et de maisons ;
- de petit patrimoine ;
- de murs anciens ;
- de bâtiments ruraux anciens dans les hameaux.

- **S'agissant de la structure de son urbanisation.**

Trois grands types d'urbanisation prévalent dans la commune de Gif sur Yvette :

- Située dans le centre-bourg, une urbanisation historique et traditionnelle, qui génère une qualité urbaine et architecturale indéniable ;
- Un bâti pavillonnaire récent, classique, édifié sans souci de l'identité, qui concoure à une banalisation territoriale ;
- Les demeures et le domaine de Villarceaux qui constituent une unité indépendante et détachée du village, ensemble constitué de trois châteaux, articulé avec de vastes pièces d'eau.

- **S'agissant des risques naturels et /ou autres**

La commune de Chaussy est soumise à quatre risques naturels :

1. La commune de Chaussy comporte des secteurs argileux et est exposé au risque des mouvements de terrain.
Les secteurs les plus touchés de Chaussy sont une partie de la zone urbanisée jusqu'à Villarceaux, une zone de 8 ha au cœur de la « Croix Méré » et la partie sud du domaine de Villarceaux.
2. La commune de Chaussy est soumise à un risque de retrait et gonflement des sols argileux.
Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.
3. Deux zones potentiellement humides de classe 2 et 3 ont été désignées sur la commune de Chaussy .

4. La base de données des anciens sites industriels et activités de service (Basias) recense quatre sites pollués sur la commune de Chaussy.

- **S’agissant des données d’aménagement.**

L’établissement du PLU de la commune de Chaussy doit tenir compte des prescriptions supra communales (article L 121-1 et L-110 du Code de l’Urbanisme), du contexte communal, du Schéma Directeur de la Région Ile de France, du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE), du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), du Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI), du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français.

Le SDRIF préconise :

- s’agissant des massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières, de prévoir une protection visant à préserver l’intégrité des massifs boisés structurants et notamment à les protéger contre le mitage de leurs lisières (une bande de 50 mètres autour des massifs de plus de 100 hectares d’un seul tenant est imposée, dans les secteurs non bâtis, cette bande inconstructible de 50 mètres s’applique sans dérogations et dans les secteurs partiellement bâtis cette bande est reportée sur le document graphique mais l’extension et les constructions nouvelles peuvent être tolérées au cas par cas en fonction des besoins et de leur insertion dans l’environnement.
- un échelonnement dans le temps des espaces susceptibles d’accueillir des urbanisations nouvelles, afin d’assurer à la fois une capacité d’accueil suffisante et une consommation limitée des espaces agricoles.

- **S’agissant de la population et de son évolution.**

La population actuelle de Chaussy est environ de 600 habitants (2012). La densité moyenne (41,8 Hab. / km²) diminue régulièrement depuis 2007.

Cette diminution est étroitement liée au solde migratoire, le solde naturel étant positif (plus de naissance que de décès).

L’augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans marque un vieillissement de la population

Peu de jeunes ménages s’installent et le nombre de retraités augmente (7% contre 5% en 2007).

- **S’agissant des logements.**

En 2014 Chaussy comptait plus de 321 logements dont 75% de résidences principales.

De la même manière que la population, le nombre de logements diminue entre 2009 et 2014.

La vacance est conforme à la moyenne départementale : logements vacants à Chaussy : 7.7% (Val d’Oise: 5,2 %). Elle a légèrement augmenté entre les 2 derniers recensements.

La commune dispose de six logements locatifs aidés (depuis 2014). Le parc des résidences principales est constitué à 92% de maisons individuelles.

Le parc de logements est plutôt ancien ; plus de 2/3 des logements a été construit avant 1946 (12 logements construits ou réhabilités ces 10 dernières années).

- **S’agissant de l’emploi et de l’activité.**

La population active de Chaussy compte 83 emplois au RGP de 2014. Ce nombre d’emploi a crû depuis quelques décennies et devrait logiquement poursuivre sa progression, probablement d’une vingtaine d’emplois supplémentaires à l’horizon 2030, conformément aux objectifs de densification du SDRIF.

- **S’agissant des perspectives économiques.**

De nombreux sièges de petites entreprises de service (assurance, vente, taxi, ...) sont installés à Chaussy. La commune compte également quelques artisans : électricien, maçon, peintre, plombier, etc. Elle dispose d’un hébergement touristique et d’un élevage de chevaux. Le domaine de Villarceaux accueille un golf 18 trous avec un club - house et un restaurant.

4.2.2.2. Les besoins

- **Les besoins démographiques**

Deux besoins sont identifiés :

- un besoin d’attraction de populations nouvelles pour lutter contre la décroissance démographique en favorisant des projets d’extension et la construction de logements neufs.
- un besoin de renouvellement avec le maintien et l’accueil d’une population diversifiée (jeunes ménages, familles d’actifs travaillant dans le secteur...)

- **Les besoins en logements**

Deux axes majeurs sont identifiés :

- un besoin théorique minimal de construction de logements estimé entre 60 et 70 nouveaux logements pour les 12 prochaines années.
- La poursuite de l’effort entrepris depuis plus de 5 ans pour remplir les objectifs de la charte du PNR et de respecter les objectifs d’augmentation de 10% de la densité humaine prévus au SDRIF.

- **Les besoins en surface urbanisable**

- Il y a nécessité d’utiliser rationnellement les portions de territoire équipées en milieu urbain,
- Il y a nécessité d’une certaine diversification des formes d’habitat respectant la cohérence architecturale et paysagère de la commune,
- Il y a nécessité à intégrer la densification du tissu urbain existant en s’appuyant d’ailleurs sur les dents creuses et sur les terrains pouvant encore être densifiés
- Donc nécessité de disposer au PLU de surfaces urbaines et à urbaniser permettant de répondre à la demande foncière, mais dans le cadre d’une augmentation maîtrisée de la population.

- **Les besoins en circulation et déplacements.**

Les besoins peuvent être résumés comme suit :

- Limiter les nuisances liées au trafic automobile ;
- Veiller à la gestion du stationnement et de la circulation dans le bourg ;
- Favoriser les déplacements doux.

- **Les besoins en équipements de superstructures et en services**

Il y aura nécessité de faire évoluer les différents équipements au gré des besoins démographiques ;

- **Les besoins en activités et emplois**

Ils se résument à trois constats :

- Intégrer à la réflexion l'avenir et la pérennité des activités agricoles.
- Préserver le commerce et services de proximité.
- Intégrer les éléments de valorisation touristique du site de Villarceaux. Maintien du dynamisme économique local en développant de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises ;

- **Les besoins en paysages et espaces naturels**

- Il y a nécessité de préserver l'intégrité des espaces boisés structurants en protégeant leurs lisières.
- Il y a nécessité de conserver et protéger les éléments paysagers tels que bosquets, boisements, ou haies et arbres isolés qui sont des éléments identitaires du paysage communal. Ils doivent être renforcés et introduits dans les projets urbains.
- Il y a nécessité d'affirmer et recomposer la couronne végétale (brise vent sur le plateau, insertion paysagère, ...).
- Il y a nécessité de protéger les jardins et parcs paysagers et prairies avec les vergers (identité locale),
- Il y a nécessité de valoriser le parcours urbain du Ru de Chaussy.
- Il y a nécessité de préserver les structures de haies existantes au sein de la vallée.
- Il y a nécessité de préserver et valoriser les inclusions boisées sur l'ensemble du territoire.

- **Les besoins en patrimoine et cadre de vie**

- Il y a nécessité de préserver l'intégrité des protections d'intérêt supra communal.
- Il faut valoriser et pérenniser les éléments de patrimoine rural et historique.
- Il faut identifier les éléments bâtis remarquables en vue de leur protection et de leur mise en valeur conformément à leur aspect d'origine.
- Il faut valoriser les entrées de ville.
- Il faut préserver les points de vue et panoramas sur le bourg depuis la Côte Sucrée.
- Il faut valoriser les ouvertures visuelles au travers du Golf de Villarceaux et aux abords du Domaine de Villarceaux afin de désenclaver le fond de vallée

- **Les besoins dans le domaine environnement et en matière de risques**

- Il faut préserver et renforcer les structures végétales de la vallée et de l'auréole végétale de la commune.
- Il faut gérer les ruissellements : à prendre en considération en fonction de la qualité perméable des sols sur les terres agricoles.
- Il faut favoriser la biodiversité dans le fond de vallée par de la gestion différenciée et favoriser les

- liaisons écologiques dans le fond de vallée et entre le plateau et le fond de vallée via les talwegs.
- Il faut prendre en compte les risques.
- Il faut prendre en compte l'ensemble des mesures de protection environnementale existant sur la commune et veiller à la bonne évaluation de leur prise en compte dans le PLU. Notamment en optimisant le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Il faut limiter les risques de débordements des cours d'eau ;
- Il y a nécessité d'informer la population sur les risques divers (pollutions industrielles, risques naturels...) et limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques ;
- Il convient de prendre en compte les nuisances occasionnées par les trafics routiers.

4.2.3. bilan de l'analyse

La réflexion préalable à l'élaboration du PADD s'est fondée sur :

- les enseignements du diagnostic,
- le choix d'un scénario d'évolution de sa population et de croissance,
- la prise en compte des normes supra communales,
- une réflexion sur le devenir de Chaussy dans son environnement urbain, dans le but de veiller à la qualité du tissu existant et des espaces publics et de proposer une évolution urbaine permettant de ne pas perdre de vue ce qui fait son identité : un cadre de vie préservé.

Si le diagnostic met bien en exergue les potentialités dont dispose la commune, il doit permettre également de cerner les contraintes qui limitent ses choix.

Le PLU devra par voie de conséquence être le fruit d'une réflexion fondée sur une imagination créatrice mais prudente, réaliste et mesurée dans ses ambitions

4.3. *Le projet de PLU élaboré*

Dans sa délibération du 29 avril 2015 prescrivant la révision du POS de Chaussy en vue de son élaboration en Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal avait précisé les objectifs poursuivis :

- Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable, porteuse de solidarité, économe en espace et en ressources
- Favoriser le renouvellement urbain par une densification raisonnée et la reconversion du bâti ancien, et permettre quelques extensions limitées du village;
- Préserver le cadre de vie, les milieux naturels et les continuités écologiques;
- Mettre en œuvre les engagements souscrits dans la Charte du Parc Naturel Régional, et intégrer les recommandations de la charte paysagère communale ;
- Ajuster le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

Face aux besoins identifiés, aux directives supra communales et dans le cadre des lois existantes (Loi SRU, SDRIF, charte du parc naturel, PDU, SDAGE, etc ...) la commune a déterminé des orientations de développement durable qui sont résumées comme suit :

Conforter et renforcer l'identité de Chaussy, une commune du Parc Naturel du Vexin, en :

- Préservant les éléments facteurs d'identité : architecture, urbanisme, paysage, centralités, ...
- Maintenant l'urbanisation, au bourg centre, en fond de vallon.
- Concentrant le projet sur l'enveloppe urbaine existante.
- Gérant la mutation du bâti existant (implantation, clôtures, ...).
- Préservant la forme urbaine et la qualité paysagère, urbaine et architecturale des hameaux,
- Préservant les éléments architecturaux et alignements repérés.
- Traitant les franges urbaines.
- Contenant le développement urbain à l'intérieur de la couronne végétale et urbaine de la commune.
- Maintenant et préservant des respirations visuelles dans le tissu urbain avec son territoire agricole.
- Prenant en compte la contrainte liée aux axes de ruissellement dans le projet urbain, - Veillant à la gestion du stationnement et de la circulation dans le bourg.
- Complétant et valorisant le maillage de circulations douces à l'échelle du territoire communal.

Intégrer l'offre économique en :

- Intégrant à la réflexion l'avenir et la pérennité des activités agricoles.
- Préservant le commerce et services de proximité.
- Intégrant les éléments de valorisation touristique du site de Villarceaux.
- Repensant l'offre de logements. L'objectif pour la commune est donc à la fois d'attirer une population familiale avec de jeunes enfants, de maintenir une population de jeunes adultes et de permettre le maintien au village des plus anciens.
- Favorisant le renouvellement urbain et préservant la ceinture végétale et agricole de Chaussy,
- Développant les déplacements en mode doux à l'échelle communale et intercommunale.

Conserver, protéger, renforcer et introduire dans les projets urbains l'identité paysagère du territoire communal en :

- Affirmant et recomposant la couronne végétale (brise vent sur le plateau, insertion paysagère, ...)
- Protégeant dans le cadre du PLU, les jardins et parcs paysagers et prairies avec les vergers (identité locale).
- Valorisant le parcours urbain du Ru de Chaussy.
- Préservant les structures de haies existantes au sein de la vallée.
- Préservant et valorisant les inclusions boisées sur l'ensemble du territoire.

Ces lieux à haute valeur paysagère doivent être protégés (arrêt de l'urbanisation au droit de ces vallées). L'identité des grandes entités paysagères du territoire de la commune devra être préservée et inscrite dans le PLU

Vues et perspectives : Elles sont importantes à prendre en compte dans les projets futurs, comme élément à préserver mais aussi comme caractère à reproduire dans les futures extensions, en :

- Préservant les points de vue et panoramas sur le bourg depuis la Côte Sucrée.
- Valorisant les ouvertures visuelles au travers du Golf de Villarceaux et aux abords du Domaine de Villarceaux afin de désenclaver le fond de vallée.

Protection de l'environnement en :

- Préservant et renforçant les structures végétales de la vallée et de l'auréole végétale de la commune.
- Gérant les ruissellements : à prendre en considération en fonction de la qualité perméable des sols sur les terres agricoles.
- Favorisant la biodiversité dans le fond de vallée par de la gestion différenciée.

- Favorisant les liaisons écologiques dans le fond de vallée et entre le plateau et le fond de vallée via les talwegs.
- Veillant aux risques (inondations, coulées de boues, mouvements de terrains et quatre sites pollués).
- Prenant en compte l'ensemble des mesures de protection environnementale existant sur la commune et en veillant à la bonne évaluation de leur prise en compte dans le PLU.

Les deux orientations retenues par la Ville et développées par le projet de PADD sont les suivantes

- Maîtriser et organiser le développement communal :
 - Renforcer l'identité communale autour d'un projet global,
 - Renforcer l'armature des services et des équipements
 - Protéger le patrimoine architectural de la commune
 - Maîtriser le développement urbain dans une logique de gestion économe du territoire
 - Développer l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements
 - Conforter le développement touristique (domaine de Villarceaux)
 - Préserver la vocation agricole des terres
 - Intégrer la mise en place de la fibre numérique.

- Préserver et valoriser l'identité paysagère et environnementale de la commune :
 - Protéger et valoriser la trame verte et bleue :
 - le caractère et l'image du bourg rural au cœur du parc du Vexin,
 - les éléments structurants du paysage dont la présence du végétal depuis l'espace public, les haies d'essences locales, les boisements des coteaux, le paysage ouvert des surfaces agricoles, les vues lointaines depuis et vers le village, les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune, les zones à dominante humide, la présence de l'eau
 - la qualité environnementale reconnue (comme la vallée de l'Epte au titre de Natura 12000 par exemple)
 - la limite d'urbanisation qui préserve les continuités paysagères et renforce l'identité communale
 - la valorisation des espaces de respiration : les coupures d'urbanisation entre le bourg, les hameaux et le domaine de Villarceaux respecteront le paysage en favorisant les entrées de bourg.
 - Intégrer les risques et les nuisances :
 - Gérer le ruissellement des eaux pluviales : réduire les écoulements et favoriser l'infiltration (boisements, haies...)
 - Prise en compte des risques et nuisances : liés aux mouvements de terrain, inondations, ruissellements, avec préservation des zones à dominante humide de toute urbanisation.

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

Le PLU de Chaussy comporte :

- Une zone urbaine et deux sous secteurs Ub (tissu mixte) et Ut (secteur d'équipements)

- Deux zones à urbaniser AU (OAP le Clos des Fées et OAP rue du Val).
- Une zone agricole A avec des sous secteurs Ap (à forte sensibilité paysagère).
- Une zone naturelle N avec des sous secteurs Nz h (zone à dominante humide), Nt (dédiée à l'équipement), Na (valeur patrimoniale) et Nj (préservation des fonds de jardin).

Tous les boisements des versants de la vallée et toutes les autres surfaces composées d'habitats naturels et semi naturels d'intérêt écologique local à régional (notamment ZNIEFF et Directives Habitats) figurent dans le zonage N.

Les incidences sur le paysage affecteront principalement les OAP. Leurs localisations en fond de vallée et en continuité du bourg existant n'aura que peu d'impact sur les grandes perspectives paysagères actuelles.

Les incidences du PLU sur l'air et le bruit seront très faibles.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation sur les conséquences dommageables du PLU :

La doctrine Eviter, Réduire et Compenser (ERC) a été appliquée dès le début de la procédure du PLU.

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a montré qu'elles étaient très faibles

La compensation se traduira simplement par des mesures d'aménagement au niveau des deux OAP qui prendront en compte dans les aménagements paysagers la qualité des essences à planter et harmonisera le projet avec le contexte naturel.

4.4. Consultation des personnes publiques

Conformément aux articles L 123-6, 7, 8 et 9 du Code de l'Urbanisme, le maire de Chaussy a consulté les personnes publiques lors de l'élaboration du P.L.U de sa commune.

L'article L 123-9 précise, en effet : « *Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables* ».

4.4.1. personnes publiques associées (PPA) et personnes publiques consultées (PPC)

14 dossiers ont été envoyés aux PPA entre le 5 et le 18 mai 2018.

Dans le délai de 3 mois :

- 10 réponses sont parvenues.
- 4 personnes publiques n'ont pas répondu et ces non réponses sont réputées favorables conformément à la réglementation :
 - Région Île de France
 - Communauté de commune Vexin Val de Seine
 - STIF Île de France
 - Chambre des Métiers

Les avis sont répartis comme suit :

- Avis favorable :
 - Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale du Val d'Oise.

- Avis réputé favorables :
 - Conseil Départemental du Val d'Oise,
 - Direction Départementale des Territoires, service de l'agriculture, de la Forêt et de l'environnement,

- Avis favorables avec réserves :
 - Parc Naturel Régional du Vexin Français,
 - Chambre d'Agriculture de Région Île de France,
 - Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île de France et du Centre-Val de Loire,
 - Direction Départementale des Territoires, service de l'aménagement territorial.
 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.

- Avis sans observation :
 - Réseau de Transport d'Electricité,

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale:

L'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable.

Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

4.4.2. Réponses réputées favorables des personnes publiques

1) Conseil départemental du Val d'Oise :

La direction des territoires et de l'habitat observe que 4 des 22 fiches patrimoniales méritent soit correction de dénomination, soit complément d'information, soit ajout de prescription.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ces éléments seront corrigés et ajoutés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le conseil régional note la pertinence, la qualité du contenu et des illustrations de chacune de ces fiches ; avis partagé par le commissaire enquêteur qui prend acte de la réponse positive de la ville.

2) Direction Départementale des Territoires, service de l'agriculture, de la Forêt et de l'environnement :

La direction départementale des territoires, après avoir notamment étudié les règles de

constructibilité des zones A et N, les consommations liées à l'extension de la zone U et aux zones AU, donne un avis favorable en recommandant de corriger quelques erreurs matérielles.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ces erreurs seront corrigées.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'avis favorable de la DDT et de la réponse positive de la ville.

4.4.3. Réponses favorables avec réserves des personnes publiques

3) Parc Naturel Régional du Vexin Français :

Les services du Parc se félicitent d'avoir été associés à l'élaboration de ce projet de PLU.

Les enjeux et orientations de la charte sont globalement intégrés au projet de PLU.

- Une protection renforcée des édifices inventoriés serait nécessaire.
- Les extensions autorisées en zone U ne doivent pas impacter trop fortement les éléments protégés (elles doivent apparaître comme des volumes secondaires).
- Les prescriptions pour ces extensions doivent viser, outre les toitures, également les façades et éléments de modénature.
- Le règlement devrait faire état des prescriptions spécifiques édictées par les fiches. Il faudrait que description et prescription soient plus en corrélation et il faudrait veiller à une meilleure homogénéisation de présentation des fiches.
- La protection des alignements des murs remarquables doit être clairement stipulée.
- L'autorisation de construire en zone Ap d'abris pour animaux et de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées ne semble pas cohérente et pertinente (à classer en zone A ou zone N).
- Les prairies permanentes et pelouses calcicoles mériteraient d'être protégées.
- Le classement différencié d'espaces boisés sans raison apparente devrait être explicité.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les remarques et compléments attendus par le PNR du Vexin seront intégrés dans le document définitif.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PNR estime le travail accompli en commun « PNR / ville de Chaussy » globalement satisfaisant mais il assortit son avis favorable à la solution de toutes ces remarques.

Ce travail ne semble pas insurmontable et la ville s'engage à revoir les différents sujets ci évoqués (déjà effectué pour les fiches patrimoniales, à la demande ci-avant du conseil départemental du Val d'Oise).

Le commissaire enquêteur prend note de la bonne volonté de la ville de satisfaire aux exigences parfois très pointilleuses du PNR.

4) Chambre d'agriculture de Région Île de France :

Assorti son avis favorable à la prise en compte des trois remarques ci-après :

- Préciser dans le rapport de présentation que les données du recensement général

agricole (RGA) sont localisées à la commune du siège de l'exploitation.

- Les contraintes paysagères ne suffisent pas à créer des zones Ap au détriment de l'activité agricole. Il faut donc remettre en zone A les zones Ap.

Contrairement à ce qui est écrit dans le rapport de présentation, l'OAP « le Clos des Fées » se fera sur des terres aujourd'hui agricoles.

- Faire dans le règlement quelques corrections :

La zone A ne comporte pas de constructions à usage d'habitation éparées.

Les marges de retrait imposées aux constructions agricoles par rapport aux limites séparatives peuvent être réduites ou ne pas être règlementés.

L'activité agricole a besoin d'espace à proximité immédiate des bâtiments notamment pour les circulations des engins agricoles (article 4 du règlement).

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Le classement des différents secteurs relève du projet communal. Rappelons que le zonage du PLU ne détermine en aucun cas les pratiques culturelles. Cependant, la justification des zonages Ap et N préciseront qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie agricole.

Les erreurs matérielles relevées feront l'objet d'une correction.

Avis du commissaire enquêteur :

J'ai reçu trois agriculteurs de Chaussy lors de mes permanences. Aucun n'a contesté le zonage Ap. La sensibilité paysagère de la commune oblige à prendre en compte ce secteur de plateau où les vues ouvertes et lointaines caractérisent la commune. La zone A est en outre suffisamment étendue pour que l'activité agricole puisse continuer à prospérer.

La demande de déclassement de la zone Ap en zone A relève d'une position de principe et non d'une réflexion pertinente sur ce territoire communal.

Pour le reste, le commissaire enquêteur fait confiance à la ville, à son évidente compétence et à sa non moins évidente bonne volonté pour accéder, autant que faire se peut, aux diverses « exigences » de la chambre d'agriculture.

5) Centre Régional de la Propriété Forestière d'Île de France et du Centre-Val de Loire :

Les propriétés boisées privées de la commune occupent 34% de la superficie du territoire communal :

- Ajouter au PADD deux paragraphes pour encourager l'usage du bois et veiller à l'accessibilité des massifs boisés.
- Ajouter au glossaire du règlement un texte relatif aux articles L 113.1 et 2. du code de l'urbanisme permettant d'identifier et localiser des espaces boisés.

Le projet de PLU sera alors approuvé par le CRPF

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ces points seront repris dans les différents documents, notamment le rapport de présentation et le règlement ; de tels objectifs inscrits au PADD nécessitant une traduction réglementaire trop contraignante.

Avis du commissaire enquêteur :

Effectivement, demander l'ajout de ces deux paragraphes au PADD est d'une exigence démesurée.

6) Direction Départementale des Territoires, service de l'aménagement territorial :

Monsieur le Préfet du Val d'Oise émet un avis favorable sous réserve d'en apporter la sécurité

juridique en apportant les modifications suivantes :

- Justifier la compatibilité avec les orientations du SDRIF, notamment en ce qui concerne la protection des massifs boisés de plus de 100ha. (toute nouvelle construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 50m par rapport à la lisière des massifs boisés concernés.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce sujet sera repris dans les différents documents du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette règle de la non constructibilité dans « la bande des 50m » apparaissait dans les plans de zonage du POS et cette figuration a été omise dans les plans de zonage du projet de PLU.

- Compléter le rapport de présentation afin de répondre aux obligations de l'article L 151.4 du code de l'urbanisme : l'inventaire des stationnements est succinct, le nombre de places pour les voitures thermiques - hybrides - électriques n'est pas signalé et l'inventaire des places de stationnement dédiées au vélo est inexistant.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce sujet sera repris dans les différents documents du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Il n'y a pas corrélation entre le rapport de présentation et l'évaluation environnementale pour ce qui concerne les documents de rang supérieur.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce sujet sera repris dans les différents documents du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse à la dernière recommandation de la MRAe ci-après.

- Les orientations générales en matière de développement des réseaux d'énergie font défaut dans le PADD.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce sujet sera repris dans les différents documents du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Page 78 de l'évaluation environnementale : « la ressource en eau sera assurée pour subvenir à l'accroissement de la population si les travaux nécessaires sont réalisés ». Page 127 : « le projet de PLU peut aujourd'hui faire face à une augmentation de la population »...

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

La ressource en eau actuelle ne permet pas d'assurer le besoin en été sans accroissement de la population. Toutefois nous avons engagé des études et recherche de forage depuis plusieurs années et les travaux de raccordement sont prévue en 2019. Ce nouveau forage aura une capacité suffisante pour assurer la distribution du hameau de la comté et des entités constituant le domaine de Villarceaux ainsi que le bourg et cela en ajoutant la progression des habitants envisagé dans le PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet du PLU permettra de faire face à la demande, dont acte.

- Le contrôle de la station d'épuration et des assainissements non collectifs n'est pas de la compétence de l'ARS.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

En effet le contrôle de la station d'épuration et des assainissements non collectifs est assuré par le SATESE service du département du Val d'Oise.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- Contradiction entre :

Page 81 de l'évaluation environnementale : « une étude de sol à la parcelle (qui définira les aménagements hydrauliques, le mode de gestion des eaux pluviales, l'exutoire en cas de trop plein ».

Le règlement qui exige une « infiltration des eaux à la parcelle »

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous n'avons pas besoin d'une étude de sol préalable pour les infiltrations ; par contre pour la structure des bâtiments cela reste conseillé.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- Qualité des sols : un ou quatre sites pollués ?

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

C'est une erreur à corriger ; effectivement nous ne connaissons qu'un site identifié à ce jour.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Prise en compte du risque (carrières souterraines abandonnées, inondation par ruissellement, terrains alluvionnaires compressibles, périmètres dits « ex.R 111.3 » valant PPR) : précisions et ajouts multiples demandés.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Toutes les demandes semblent justifiées et seront donc satisfaites.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Protection de la ressource en eau et gestion des eaux : les cinq forages d'eau potable doivent être signalés dans le projet de PLU.

L'ARS a signalé la présence de trois projets de périmètre de protection rapprochées et éloignés destinés à l'alimentation en eau potable de la commune. Il est nécessaire que cet enjeu concernant notamment la protection des captages soit pris en compte dans le projet de PLU.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous vérifierons si ces différents captages sont soumis à un périmètre de protection auprès de L'ARS et suivant la réponse nous ferons la correction. Nous n'avons pas connaissance de DUP sauf pour le puits du bois mais le dossier est encore en instruction actuellement. Et il sera difficile de le faire figurer sur le plan de zonage

Nous pourrions malgré-tout ajouter un chapitre dans le règlement afin de vérifier les contraintes liées à la présence d'un puits ou d'un bassin de captage à proximité d'un projet de construction.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Enjeux socio – économiques : l'amélioration du parcours résidentiel permettra le maintien de la population âgée : une analyse de l'offre de soins dont bénéficie la commune au sein du bassin de vie auquel elle appartient serait pertinente.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous allons étudier ce point s'il n'est pas déjà dans le rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur :

L'étude s'impose.

- Consommation d'espace des deux zones AU : variation de l'emprise des 2 OAP, de 2 ha. à 2,5 ha et 2,6 ha selon les documents.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les nombres seront corrigés pour les faire correspondre à la réalité des deux surfaces des zones AU.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse à la dernière recommandation de la MRAe ci-après.

- Le projet de PLU ne consomme aucune terre cultivée : l'OAP « le Clos des Fées » se situe sur des terres cultivées.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Effectivement le projet inclus une part de terre agricole mais celle-ci était déjà dans le projet d'extension du POS valable précédemment. Il n'y a pas de consommation d'espace agricole supplémentaire.

Avis du commissaire enquêteur :

L'OAP le Clos des Fées se trouve effectivement sur des terres aujourd'hui cultivées et constitue aussi l'une des deux zones AU du POS.

On ne peut pas satisfaire aux exigences du SDRIF uniquement en densifiant les zones U.

- Il appartient à la commune d'apporter des éléments tangibles justifiant de la nécessité de ne pas densifier une partie du territoire communal : zone Ub.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous allons vérifier ce point avec le bureau d'étude mais les zones concernées sont toutes en périphérie du centre bourg et jamais au cœur du village. Et nous avons besoin d'intégrer le parcours résidentiel complet et de nous adresser à l'ensemble de la population et dans ce cadre nous avons besoin de petit logement en début de parcours puis de logement plus grand avec de l'espace pour les enfants pour finir par des logements de plein pied pour les anciens. Si nous ne faisons que densifier nous allons sélectionner un type d'habitant également.

Avis du commissaire enquêteur :

Apprécie la promesse d'une vérification et apprécie également la cohérence de l'explication.

- L'emplacement réservé n°1 est destiné à la création de stationnement pour le cimetière. Ce besoin semble surestimé au vu des 1400m² consommés et risque d'altérer la qualité paysagère de cette entrée de village. Cet emplacement réservé doit être justifié et des prescriptions concernant l'intégration de cette zone doivent être inscrites au règlement.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Il y a effectivement quelques places disponibles le long de la route mais elles sont toujours prise par les riverains et il n'y a donc pas de place dédié au stationnement du cimetière. Le manque de place est visible lors des fêtes religieuses et lors des obsèques. En effet dans ce cas les personnes stationnent devant les entrées des pavillons et le long de la route rendant ainsi difficile la circulation des voitures sur deux voies sur la route départementale 142. La dimension de cette zone a été retenu par l'ancienne équipe municipale, mais il semble raisonnable de prévoir un emplacement de 20 véhicules au minimum soit deux rangés de 10 voitures ce qui correspond avec une voie d'accès à gauche et au centre à des dimensions de 30m de long avec une profondeur de 16m soit une surface de 500m² ; nous pourrions réduire à cette surface.

Avis du commissaire enquêteur :

Réduire de moitié semble correct.

- Le rapport de présentation doit démontrer l'existence ou non d'une incidence du projet de PLU sur la consommation d'espace.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

La démonstration devra être complétée. Car notamment nous n'avons ajouté que très peu de place par rapport au POS en vigueur précédemment.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir point 2 des questions complémentaires du commissaire enquêteur, page 23.

- Evaluation de l'application du PLU : le projet doit déterminer des indicateurs opérationnels permettant une réelle évaluation du PLU.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Cet élément sera revu par Diverscités afin de répondre aux exigences.

Avis du commissaire enquêteur :

Élément revu et intégré au rapport de présentation, bien évidemment.

- Transition énergétique : il est nécessaire que les enjeux identifiés soient traités (état des lieux, préconisations, outils d'évaluation).

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Une réponse sera ajoutée en ce sens.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Patrimoine identifié au titre du L 151-19 : il est nécessaire que les fiches soient intégrées au règlement du PLU ou a minima que le règlement renvoie aux fiches patrimoines.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous allons regarder comment traiter ce point pour qu'elles soient un élément directeur des choix des pétitionnaires.

Avis du commissaire enquêteur :

Cela est nécessaire et utile.

- Concernant les secteurs alluvionnaires compressibles des zones N et U, il convient d'ajouter : « il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées ».

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Cette phrase sera ajoutée aux zones concernées.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Le règlement sur le ruissellement doit être complété dans toutes les zones par : « le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m du part et d'autre de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit sur un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Le règlement sur le ruissellement sera complété par ce texte.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Transition énergétique : il est nécessaire qu'une réflexion soit menée sur les conditions permettant l'installation de certaines ICPE sur le territoire communal.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Il pourra être ajoutée cette possibilité en zone A car il n'est pas souhaitable d'implanter ce type de production dans une autre zone du village.

Avis du commissaire enquêteur :

Il faudra l'ajouter.

- Clôture : il est préférable que les dispositions réglementaires encadrant les clôtures prévoient la perméabilité des clôtures pour la petite faune.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce type de clôture n'est pas possible ou souhaitable en zone U. et n'est pas souhaitable en campagne pour les personnes qui possèdent des chiens ou animaux domestique pour plusieurs raisons dont la sécurité des habitants. Mais il peut être préconisé en zone A et N.

Avis du commissaire enquêteur :

Rendre « perméable » à la petite faune ne rend pas nécessairement perméable aux chiens ou autres animaux domestiques...

- Constructibilité en zone A : préciser que les extensions de bâtiments existants concernent uniquement les bâtiments existants à usage d'habitation. Pour la construction d'une habitation à destination des exploitants agricoles, le règlement peut rappeler que le pétitionnaire doit démontrer que son activité agricole nécessite une présence permanente sur le site d'exploitation.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ces deux éléments seront ajoutés au règlement.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Occupation du sol en zone N : Quels sont les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés autorisés ? Rappeler que leur implantation ne doit pas remettre en cause la caractère naturel de la zone ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les installations concernés seraient du type : signalisation routière, arrêt de bus, station de pompage d'eau potable et station de traitement de l'eau potable, station de relevage de tout à l'égout, poste de transformation électrique, poste relais de télécommunication, et tout ouvrage nécessaire au lien des réseaux ou pour les transports entre le centre bourg, les hameaux et leurs liaisons vers l'extérieur de la commune.

Ces installations devront s'intégrer au mieux dans le paysage et leur environnement.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- Règlement Graphique : il convient de faire apparaître les périmètres dits « R111-3 ». Le secteur Nt n'est pas justifié. Le secteur Nj est présent au plan de zonage mais est absent du règlement écrit !

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ces points ont déjà été abordés ci-dessus et seront traité selon les réponses.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces points n'ont pas tous été abordés et la réponse est obscure et surtout pas satisfaisante.

- Les annexes : il convient d'annexer au PLU la plaquette retrait-gonflement des sols argileux et la carte de contraintes du sol et sous-sol, la carte de retrait-gonflement des sols argileux et la carte signalant les captages présents sur la commune et leurs périmètres de protection joint au présent avis.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les annexes : cette carte de contraintes du sol et sous-sol, la carte de retrait-gonflement des sols argileux et la carte signalant les captages présents sur la commune et leurs périmètres de protection sera annexée par le règlement.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Il est nécessaire de fournir les plans des différents réseaux existant sur la commune.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les plans des différents réseaux étant susceptibles d'évolution fréquente il semble souhaitable de renvoyer vers les gestionnaires de réseaux.

Avis du commissaire enquêteur :

Logique.

- Il est souhaitable que les comptes rendus des réunions des PPA soient fournis.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les comptes rendus des réunions des PPA est une remarque adressé au bureau Diverscités et ne rentre pas dans les éléments du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

7) Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise :

Avis réservé au vu des différentes observations suivantes :

- Rapport de présentation : les fiches patrimoniales peuvent être bien plus nombreuses ; les prescriptions bien plus « pointues » ; cet inventaire figure au rapport de présentation et doit être cité dans la partie réglementaire.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Le bilan des fiches patrimoine a été réalisé par le bureau d'étude et suivi par les services de l'état et du PNR, sans aucune participation des élus de la commune. Nous ne souhaitons pas ajouter de fiche complémentaire. Car elles sont autant de restriction pour les futures possibilités de travaux sachant que ces éléments, s'ils sont importants, seront demandés lors de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Pour la commune, ces fiches ont un but indicatif qui permettra aux propriétaires de connaître les éléments remarquable dans le Vexin français.

Avis du commissaire enquêteur :

Cet inventaire devra effectivement être cité dans la partie réglementaire.

Pour le reste, la demande est inconsistante (« plus nombreuses...plus pointues... »)

- Préconisations des fiches : étoffés les paragraphes rédigés de façon systématique relatifs aux éléments dénaturants et traitant des éventuelles rénovations. L'utilisation du PVC doit être proscrite sur la totalité de ces édifices, l'aluminium fortement déconseillé.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous ne pouvons imposer des matériaux sans un risque important de nullité de notre PLU. Et si nous interdisons le plastique et l'aluminium il ne reste plus que le bois, ce qui n'est pas possible. L'important étant surtout l'aspect global de la façade qui doit s'intégrer dans le style du Vexin Français par la taille des ouvertures et leur implantation plus que le matériau lui-même.

Voir ci-dessous la publication au journal officiel du Sénat du 17/07/2003 - page 2303

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent " déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant ". Ces règles auxquelles sont soumises les constructions peuvent concerner leur forme (toiture, ouvertures, ouvrages en saillie), les couleurs, les clôtures dont la hauteur, la consistance et la couleur peuvent être réglementées par le PLU. En revanche, la loi n'autorise pas les plans d'occupations des sols (POS) ou les plans locaux d'urbanisme à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. Il y a donc lieu de considérer de telles prescriptions comme illégales lorsqu'elles figurent dans un POS ou un PLU.

De plus sur la notice de rédaction du règlement du Plu, il est rappelé les éléments ci-dessous. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme détaille et précise les différentes modalités d'expression de la règle offerte aux auteurs de plans locaux d'urbanisme (PLU) pour une meilleure adaptation du règlement d'urbanisme aux réalités locales et aux exigences du projet de territoire. La création d'une sous-section du code de l'urbanisme dédiée au contenu du règlement, des règles et des documents graphiques a pour objet de rappeler la constitution du règlement aux auteurs et utilisateurs du PLU, et de les guider vers les nouveaux attendus : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables ... » (R151-9). « Les règles peuvent être écrites et graphiques... » (R151-11). Les diverses possibilités de modalités d'écriture de la règle sont déclinées pour répondre au mieux aux enjeux locaux : « Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. » (R151-12) ; Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières... » (R151-13). Le rôle du règlement, est de traduire des objectifs stratégiques, définis dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Cette traduction se fait encore trop souvent par des réponses « standardisées », exprimées sous forme de règles métriques dont la rigidité peut constituer un frein à la mise en oeuvre d'un urbanisme répondant au projet de territoire.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse est nette, précise et circonstanciée.

Sous prétexte de protéger un patrimoine, il ne faut pas récrire les lois et règlements.

- Règlement : Zones U et AU : article U2 : le croquis « constructions en pente » est difficilement compréhensible et doit être accompagné d'un texte explicatif plus pertinent.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Le texte de cet article sera revu afin de permettre une meilleure compréhension.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Règlement : Zones U et AU : article U3 : apporter des précisions techniques sur les parement, les ravalements, les ouvertures et menuiseries, les volets.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous allons intégrer les éléments de précision de type de ravalement à la chaux mais encore une fois pas le choix de matériaux qui n'est pas conforme à la législation en vigueur. Et qui empêche de respecter certaines caractéristiques de sécurité ou d'isolation demandé par les nouvelles normes environnementales.

Les volets roulant doivent être possible par exemple sur les lucarnes pour lesquels il est impossible de mettre des volets battants par contre nous pouvons ajouter que leur coffre doit être encastré dans la façade. De même pour les grandes baies vitrées pour lesquels un volet roulant est parfois la seule solution technique. Je ne comprends pas le fait d'interdire l'aluminium car une fois laqué, l'acier ou l'aluminium ont la même apparence.

Avis du commissaire enquêteur :

Réponses pleines de bon sens.

- Règlement : Zone U : il n'est pas envisageable que des matériaux d'imitation puissent être utilisés. Il faut donc supprimer « les couvertures doivent être d'aspect ... » et indiquer spécifiquement le matériau à utiliser : la petite tuile plate à recouvrement typique du bâti traditionnel et rural du village, et déconseiller les tuiles mécaniques.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Pour les constructions anciennes nous ne pouvons pas exiger ce type de couverture qui remet en cause la charpente et peut-être la structure du bâtiment. Et de même pour les agrandissements de petite taille, il semble souhaitable d'accepter le même matériau que l'existant voisin.

Avis du commissaire enquêteur :

Encore des réponses pleines de bon sens.

- Règlement : Zone U : précision à ajouter pour les châssis.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce point doit être intégré au règlement car il caractérise les habitats du Vexin et avec des illustrations.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Règlement : Zone U : précision à ajouter pour les toitures – terrasses.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Il y a plusieurs sujets dans ce chapitre qui sont liés à la volonté de mettre en place des énergies renouvelables et les toitures végétalisées.

Nous pouvons ajouter ces compléments d'informations dans le règlement.

Lien vers le site de la DRAC <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France> : je n'ai pas trouvé la

brochure proposé. Si elle existe elle devra être en pièce jointe afin que le document soit disponible en permanence. Nous avons récupéré une brochure lors de notre visite à Pontoise mais elle était encore en cour de validation.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- Règlement : Zone U, article 4 : pour les grilles, le bois et le métal sont les seuls matériaux autorisés. Il faut interdire les clôtures en treillis soudé et privilégier les grillages dits à mouton posés sur piquets en châtaignier. Donner des précisions sur les portails et portillons (partie haute lisse). Interdire le PVC et déconseiller l'aluminium.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous ne pouvons pas imposer les clôtures en grillage à mouton pour une maison particulière cela ne correspond pas aux clôtures du Vexin Français sauf pour les prairies bien sûr. Les recommandations inscrites dans le projet de règlement nous semblent fondées.

Avis du commissaire enquêteur :

Encore des réponses pleines de bon sens.

- Règlement : Zone A, article 3 : il faut interdire les teintes claires ou vives plutôt que les déconseiller. Recommander l'utilisation du bois naturel afin d'éviter le bardage métallique et autres matériaux industriels nuisibles au paysage.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Règlement : Zone A, article 3 : nous acceptons de mettre des teintes foncés qui permettent une meilleure intégration au paysage. Mais encore une fois nous ne pouvons imposer seulement un type de matériau. Cela restera une imposition des services de l'ABF car aucune loi n'impose cette limitation.

Avis du commissaire enquêteur :

Encore des réponses pleines de bon sens.

- OAP rue du Val : projetée sur une parcelle actuellement boisée et située à proximité directe du site classé de la vallée de l'Epte, cette OAP doit être illustrée de photographies. Des arbres remarquables situés dans la parcelle peuvent être repérés dans le projet OAP. L'accès véhicule programmé à l'arrière de la parcelle depuis une rue isolée du centre du village et non sur la rue du Val peut causer un effet d'isolement et de cloisonnement. L'accès est pensé dans une logique inverse par rapport au village. Un effet d'étalement urbain peut être accentué par un contraste entre la disposition des futures maisons de l'OAP et celles adjacentes de la rue du Val, alignées pour la plupart sur la rue.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Nous avons volontairement retenu de ne pas créer de liaison entre les deux rues. Et choisi un accès par l'autre rue et non la rue du val dans laquelle nous avonsdéjà des problèmes de stationnement. Malgré-tout il est prévu un accès piéton depuis la rue du val afin de ne pas isoler ces constructions. L'implantation des constructions n'a pas encore été précisée dans l'OAP car aucun projet n'a été déposé à ce jour. Nous avons surtout défini les zones arborés et les liens vers les communications externes.

Bien entendu le projet devra être évalué en son temps. Comprenant la position des maisons les places de stationnement...

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne savais pas que l'orientation des maisons avait une incidence sur l'effet « étalement urbain », ni même que le seul accès véhicules desdites maisons pouvait engendrer un effet d'isolement et même de cloisonnement...

La réponse de la ville démontre une excellente connaissance du site et une bonne dose de bon sens.

- OAP rue de la Gendarmerie : parcelle largement visible dans le grand paysage implique des prescriptions et des recommandations sur l'intégration des futurs bâtiments dans cette parcelle. Le parti architectural et urbain de cette zone doit s'inspirer des dispositions observables dans le Vexin, produire un effet de densité typique d'un hameau.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ce projet a déjà fait l'objet d'une demande d'urbanisme qui a été acceptée même si le délai est maintenant dépassé. Le projet n'a pas été concrétisé car les recommandations imposées avaient dissuadé tous les acheteurs par le coût des terrains au m².

Il faudra bien entendu demander de respecter le style du Vexin Français mais aussi de conserver des tailles de terrain et des coûts permettant l'accès à tous les types de population.

L'OAP a bien prévu des rideaux de végétaux au sud et à l'ouest afin de réduire l'impact dans le paysage

Et la majorité des maisons sont prévues dans le bas du terrain et les autres en bordure de la route de la gendarmerie entre des constructions existantes.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- Règlement graphique : une partie de la zone A doit être classée en zone Ap.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Règlement graphique, zone A et Ap : les zones A sont en général en fond de vallée ou proche des réseaux de la commune ce qui correspond à une logique globale sur la commune. Les cônes de vue correspondent dans le principe des zones AP et par rapport à la topographie du terrain.

La chambre d'agriculture nous demande exactement l'inverse à savoir de réduire les zones AP qui ne sont pas justifiées.

Nous estimons que notre projet correspond au meilleur compromis pour la commune et pour préserver le besoin agricole qui est malgré tout le but de nos communes rurales.

Avis du commissaire enquêteur :

Que l'architecte des bâtiments de France se mette d'accord avec la chambre d'agriculture pour résoudre leur problème.

En attendant le résultat de cet accord, le compromis proposé par la commune me semble intelligent et pertinent.

- Situé en site naturel classé, le hameau de Boucagny doit être réglementé par un secteur autre que Ub qui est trop permissif, quitte à créer un sous-secteur du zonage naturel N.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Le hameau de Boucagny correspond à un ancien corps de ferme qui est maintenant converti en mini ferme avec plusieurs logements. Nous ne comprenons pas la logique de mettre cette zone en zone N. Nous avons placé une zone Ub très limitée en taille par les éléments déjà bâti et donc sans possibilité de construction supplémentaire. Cette zone est dans le site classé de la vallée de L'Epte mais la zone Natura 2000 est sur le versant opposé de la vallée. IL est souhaitable de permettre la remise en état de ces bâtiments, qui se dégrade actuellement, sans pour autant permettre de nouvelle construction.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la ville démontre ici encore une excellente connaissance du site et une bonne dose de bon sens.

- Servitudes et obligations : la lisibilité des cartes « servitude d'utilité publique » liée aux monuments historiques est insuffisante.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

La lisibilité des cartes « servitude d'utilité publique » liée aux monuments historiques : une couche sera ajoutée au plan de zonage sur Géoportail afin de faire apparaître les 500 mètres autour des monuments classés.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir ci-avant question complémentaire n° 6 du commissaire enquêteur.

8) Mission Régionale de l'Autorité Environnementale :

La MRAe recommande

- de rendre cohérents les éléments du rapport de présentation et de l'évaluation stratégique relatifs à l'OAP sur la trame boisée.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les documents de présentation et d'évaluation environnementale doivent être mis en cohérence et la trame boisée restera en fond de projet coté zone A

Avis du commissaire enquêteur :

Voir ci-après en fin du chapitre 8 la recommandation de la MRAe restée sans réponse de la part de la ville de Chaussy.

- De donner explication entre le nombre d'habitant à ajouter (142) et le besoin de maintenir une école municipale.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

L'explication sera complétée avec le fait que le nombre de personnes par logement diminue et que sur 142 habitants nous n'aurons qu'une faible proportion d'élèves pour l'école.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- De préciser les intentions de la commune concernant la station d'épuration inscrite en zone Nt ; le cas échéant de justifier de nouveau projet ou de modification d'un équipement existant, son implantation sur ce terrain ainsi que son inscription en secteur Nt ; selon la réponse apportée aux alinéas précédents de mettre en cohérence le règlement et le plan de zonage vis-à-vis de ce secteur Nt, et en cas de maintien de ce secteur, de compléter l'analyse d'incidence.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Un règlement sera ajouté en correspondance de la zone Nt notre intention étant de permettre les travaux nécessaires pour que les rejets soit conforme à la législation qui évolue régulièrement il n'y a pas de projet d'extension actuellement.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- D'afficher la carte localisant les habitats de Natura 2000 « vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » sur la commune sous un format qui facilite l'information du public notamment pour la légende.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les éléments seront mis en évidence sur la carte et une légende spécifique ajoutée. Et nous évaluerons si un règlement spécifique doit être ajouté. Pour les pelouses calcicole, nous ne pouvons pas intégrer ce point au PLU mais seulement empêcher une construction sur ces zones. Il sera ajouté une étude selon le règlement R151-3 pour les zones d'habitat protégée.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- De compléter l'étude environnementale afin, si cela est vérifié, de pouvoir argumenter la conclusion sur l'absence d'incidence significative des dispositions du PLU sur le site Natura 2000 de la Vallée de l'Epte.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les zones Natura 2000 sont inconstructibles donc sans incidence et l'étude sera complétée en ce sens.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- D'identifier et de protéger dans le projet de PLU les parcelles où ont été identifiés des milieux naturels à enjeux par le PNR du Vexin français et des habitats naturels d'intérêt communautaire à travers un zonage spécifique et des prescriptions particulières en cohérence avec la charte du PNR et en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Ces zones sont en zone N et sont donc protégées de construction sauf pour un usage limité en agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans commentaire.

- De compléter la rédaction des articles du règlement relatifs au risque d'inondation par ruissellement en identifiant sur le plan de zonage les éléments du SDAGE auxquels il est fait référence dans le règlement.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Les plans et le règlement seront ajustés afin de permettre la réalisation des protections contre les risques d'inondation le long du rue de Chaussy et le long des talwegs puis du ru passant par la rue de Val.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

- Que le plan de zonage et la carte de localisation des propositions d'aménagement sur le sous-bassin versant de Chaussy soient mis en cohérence.

Avis et commentaires techniques de la ville de Chaussy :

Même remarques que ci-dessus ; le règlement et le plan de zonage seront ajustés pour permettre les futurs travaux d'aménagement de l'espace de ruissellement.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Dans son rapport, la MRAe note que le dossier du PLU comporte notamment le rapport de présentation et un second document intitulé « Elaboration du PLU - Evaluation environnementale stratégique » non daté, auquel il est fait brièvement référence dans le rapport de présentation p 137.

Ces deux documents comportent des paragraphes traitant des mêmes thématiques, sans que leur articulation ne soit précisée. Par exemple, les OAP sont présentées différemment.

La MRAe recommande de produire lors de l'enquête publique un seul rapport de présentation du projet de PLU, notamment pour éviter les redondances et remédier aux incohérences entre deux documents distincts.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette recommandation est restée sans effet et n'a reçue aucun avis ou commentaire de la ville de Chaussy. Outre les redondances et incohérences évitées, la réunion de ces deux documents en un seul rapport de présentation permettrait une lecture plus simple, plus sûre et plus rapide pour le public.



4.5. *Evaluation du projet de PLU*

Le sens de l'avis qui doit être rendu sur le projet de PLU de la ville de Chaussy nécessite que soient examinées, de façon critique :

- d'une part si les obligations réglementaires posées par la loi, notamment la loi SRU du 13 décembre 2000 sont respectées tant dans l'esprit que dans la lettre ;

- d'autre part de juger, en opportunité et avec bon sens, si le projet soumis à enquête est un projet cartésien, équilibré et réalisable compte tenu des possibilités actuelles de la commune et de celles qui peuvent être attendues sur le long terme.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et si elle a, selon lui, été respectée.

Il n'a pas non plus à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la municipalité, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

4.5.1. **Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?**

La commissaire enquêteur a déjà eu l'occasion tout le long de ce rapport de décrire l'ensemble des documents qui constituent le projet de PLU de la commune de Chaussy.

Le diagnostic de la commune assez complet respecte parfaitement, à nos yeux, l'esprit de la loi et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulus par la loi.

Le bilan du diagnostic dégage bien les enjeux (appelés objectifs dans le rapport de présentation) :

- > maintenir le niveau actuel de population et stabiliser son vieillissement ;
- > réaliser des petites opérations d'habitat et maîtriser le développement urbain ;
- > maintenir la dynamique des activités et développer de nouvelles capacités d'entreprises.
- > maintenir la protection des terres agricoles ;
- > affirmer la préservation des espaces naturels et valoriser les espaces paysagers ;
- > renforcer la protection des espaces boisés et agricoles et maintenir les protections et servitudes liées au patrimoine naturel ;
- > préserver les protections supra communales, protéger les noyaux anciens significatifs et identifier le patrimoine historique, rural et architectural ;
- > favoriser les déplacements doux ;
- > protéger les ressources naturelles (eau notamment) ;
- > prendre en compte les différents périmètres à risques, limiter les risques d'inondation et informer sur les risques potentiels ;

Le PADD paraît être le meilleur document de ce PLU. Bref (16 pages sans les plans) et concis, il permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune de Chaussy, il respecte les grandes lignes tracées par la loi SRU et précise les principaux aspects imposés par la loi qu'il s'agisse tant du projet global que des projets particuliers.

La rédaction du règlement traduit fidèlement, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les orientations définies dans le PADD. La rédaction de ce règlement est claire et de lecture facile hormis

les quelques erreurs ou incohérences signalées par ailleurs.

Les annexes fournies très complètes font partie de celles qui sont exigées par la réglementation.

Le choix retenu de représenter en couleurs les cartes de zonage avec une échelle au 1/5000 pour chacune des entités et au 1/2000 pour la partie urbanisée de la commune permet d'en parfaire la lisibilité et la compréhension, en notant toutefois que le nom des rues est quasi illisible et empêche nombre de lecteurs de se situer facilement.

4.5.2. Appréciation du projet :

4.5.2.1. Réalisme du projet

Le diagnostic développé dans le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités et les besoins de la commune de Chaussy et partant d'élaborer les enjeux principaux pour la commune puis les choix retenus.

Ces choix nous paraissent bien « coller » aux attentes de la population et aux besoins recensés.

Les choix opérés s'inscrivent parfaitement à notre sens dans les objectifs généraux évoqués par les articles L.121-1 et L.110 du code de l'urbanisme.

En résumé, sur ce point, le projet de PLU de la commune de Chaussy tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population. Il n'échafaude pas de réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses mais nous paraît, au contraire, être d'une ambition mesurée.

4.5.2.2. Equilibre du projet

Les objectifs poursuivis par la loi SRU pour ce qui concerne l'établissement du PLU consiste notamment en un projet global pour toute la commune (obligatoire) mais il existe des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif) et notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le diagnostic établi a permis, au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, de définir les principales orientations du PADD de la commune de Chaussy, à savoir :

- Maîtriser et organiser le développement communal :
 - Renforcer l'identité communale autour d'un projet global,
 - Renforcer l'armature des services et des équipements
 - Protéger le patrimoine architectural de la commune
 - Maîtriser le développement urbain dans une logique de gestion économe du territoire
 - Développer l'habitat sur la commune et équilibrer l'offre de logements
 - Conforter le développement touristique (domaine de Villarceaux)
 - Préserver la vocation agricole des terres
 - Intégrer la mise en place de la fibre numérique.

- Préserver et valoriser l'identité paysagère et environnementale de la commune :

- Protéger et valoriser la trame verte et bleue :
 - le caractère et l'image du bourg rural au cœur du parc du Vexin,
 - les éléments structurants du paysage dont la présence du végétal depuis l'espace public, les haies d'essences locales, les boisements des coteaux, le paysage ouvert des surfaces agricoles, les vues lointaines depuis et vers le village, les liaisons écologiques et paysagères à travers et autour de la commune, les zones à dominante humide, la présence de l'eau
 - la qualité environnementale reconnue (comme la vallée de l'Epte au titre de Natura 12000 par exemple)
 - la limite d'urbanisation qui préserve les continuités paysagères et renforce l'identité communale
 - la valorisation des espaces de respiration : les coupures d'urbanisation entre le bourg, les hameaux et le domaine de Villarceaux respecteront le paysage en favorisant les entrées de bourg.
- Intégrer les risques et les nuisances :
 - Gérer le ruissellement des eaux pluviales : réduire les écoulements et favoriser l'infiltration (boisements, haies...)
 - Prise en compte des risques et nuisances : liés aux mouvements de terrain, inondations, ruissellements, avec préservation des zones à dominante humide de toute urbanisation.

Il convient d'abord de remarquer que la diversité des orientations retenues correspond bien à la diversité de la palette proposée par la loi SRU, mais également n'omet aucun des aspects proposés dans cette palette. Cette diversité se retrouve dans les choix opérés développés sous chacune des orientations proposées.

Ces projets concernent donc, pêle-mêle, l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels, etc. des calcédoniennes et calcédoniens en tentant de préserver la qualité de leur cadre de vie tout en respectant les contraintes environnementales et une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

On peut parler tout à la fois de diversité et d'équilibre dans le projet de PLU soumis à enquête.

4.5.2.3. Cohérence du projet

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le PLU doivent être cohérents.

Cela signifie notamment que la commune doit se doter des moyens lui permettant de réaliser les projets envisagés.

Il doit donc y avoir adéquation entre la volonté exprimée dans ce PLU qui dit que le projet urbain prend en compte la notion de mixité sociale que traduit la diversité des quartiers, qu'il s'attache à développer les équipements et à mieux répondre aux besoins en déplacements et qu'il préserve l'environnement et le cadre de vie afin de s'inscrire dans une optique de développement durable et les moyens nécessaires.

Cette adéquation nécessaire, existe-t-elle réellement ?

On peut globalement répondre par l'affirmative si l'on fait référence notamment aux des emplacements réservés au PLU pour mener à bien les besoins et projets inventoriés.

La désignation de chacun des 3 emplacements réservés correspond, en effet, à des besoins dûment identifiés par la municipalité.

La cohérence existe enfin entre les objectifs annoncés et les dispositions du règlement.

Le PLU reste cohérent avec la destination naturelle et agricole de la commune.

En conclusion, le projet de PLU de la ville de Chaussy paraît globalement réaliste, équilibré et cohérent.

4.6. Propositions complémentaires de modification du PLU

Un certain nombre de personnes publiques associées ont répondu dans le délai de trois mois prévu par la réglementation en effectuant des remarques.

Certaines de ces remarques qui traitent de manques, d'insuffisances, d'inexactitudes ou d'erreurs ont déjà été citées dans l'exposé de ce rapport. Ces remarques sont souvent pertinentes et méritent, après une étude attentive de la commune de Chaussy, d'être prises en considération dans la rédaction définitive du PLU.

Il conviendrait d'y ajouter l'erreur constatée aux pages 103 et 140 du rapport de présentation, le sigle « développement urbain » (triangle couleur prune) apparaît sur deux cartes, en pleine campagne et à cheval sur zone naturelle et zone agricole. Cette erreur relevée par une calcédonienne ne semble pas avoir été signalée par ailleurs et devra être corrigée.

Bessancourt, le 30 novembre 2018

Le commissaire enquêteur :

Gérard RADIGOIS

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET D'ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CHAUSSY (Val d'Oise)

Enquête publique du mardi 11 septembre 2018 au vendredi 12 octobre 2018 inclus

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE P.L.U.
DE LA COMMUNE DE CHAUSSY**

4.7. *Avis du commissaire enquêteur*

Au terme de cette enquête de 32 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de PLU de la commune de Chaussy, la commission d'enquête considère que :

Le diagnostic de la commune assez complet respecte parfaitement, à nos yeux, l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulus par la loi.

Le bilan du diagnostic dégage bien les enjeux (appelés objectifs dans le rapport de présentation) :

- maintenir le niveau actuel de population et stabiliser son vieillissement ;
- réaliser des petites opérations d'habitat et maîtriser le développement urbain ;
- améliorer l'offre d'équipements existants en l'adaptant aux besoins nouveaux ;
- maintenir la dynamique des activités et développer de nouvelles capacités d'entreprises ;
- maintenir la protection des terres agricoles ;
- affirmer la préservation des espaces naturels et valoriser les espaces paysagers ;
- renforcer la protection des espaces boisés et agricoles et maintenir les protections et servitudes liées au patrimoine naturel ;
- préserver les protections supra communales, protéger les noyaux anciens significatifs et identifier le patrimoine historique, rural et architectural ;
- favoriser les déplacements doux ;
- protéger les ressources naturelles (eau notamment) ;
- prendre en compte les différents périmètres à risques, limiter les risques d'inondation et informer sur les risques potentiels ;

lesquels confrontés au scénario de croissance retenu, permet de déboucher sur les orientations d'aménagements du PADD.

Le PADD paraît être le meilleur document de ce PLU. Bref (16 pages sans les plans) et concis, il permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la municipalité pour la commune de Chaussy, il respecte les grandes lignes tracées par la loi SRU et précise les principaux aspects imposés par la loi qu'il s'agisse tant du projet global que des projets particuliers.

Le rapport de présentation souffre de nombreuses erreurs et lacunes révélées par les PPA et devra être sérieusement corrigé et complété.

Il lui a été adjoint un copieux document dénommé « évaluation environnementale stratégique » qui n'évite pas les redondances et les incohérences avec ledit rapport de présentation.

La rédaction du règlement traduit fidèlement, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les orientations définies dans le PADD.

Les annexes fournies très complètes font partie de celles qui sont exigées par la réglementation, le choix retenu de représenter en couleurs les cartes de zonage avec une échelle au 1/5000 pour chacune des parties est et ouest et au 1/2000 pour la partie centrale de la commune (dont le bourg) permet d'en parfaire la lisibilité et la compréhension même s'il est regrettable que les noms des rues soient illisibles.

4.8. *Conclusions du commissaire enquêteur*

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'une réunion (suivies de plusieurs rencontres lors des permanences) avec le maire de Chaussy pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après une visite détaillée et commentée du terrain pour mieux comprendre les objectifs visés par le projet de PLU, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, se rendre compte de la situation géographique particulière de la commune de Chaussy et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences de 3 heures, des calcédoniennes et calcédoniens venus consulter les dossiers du PLU et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maire de la commune les différentes observations recueillies et les courriers envoyés lors de l'enquête et reçu en retour ses éléments de réponse,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant que les dossiers sur le PLU mis à l'enquête, très complets, l'étaient dans de bonnes conditions de consultation et que leur composition tout comme leur contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les observations portées sur les registres d'enquêtes relatifs au PLU,

Considérant les observations et recommandations des Personnes Publiques Associées,

Considérant qu'il émane de ces observations et recommandations aucune remise en cause fondamentale des grandes orientations de ce PLU,

Considérant l'analyse réalisée par la municipalité des forces et faiblesses de la commune de Chaussy et la mise en exergue de ses potentialités,

Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix mûrement réfléchis et prenant en compte, pour l'essentiel, les desiratas de la population,

Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU et sont pragmatiques, réalistes et apparemment compatibles avec les ressources de la commune,

Mais considérant également que si ce projet de PLU est globalement compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, sont apparues certaines problématiques qu'il convient d'approfondir, des points qu'il convient de préciser ou des manquements divers qu'il convient de corriger,

Considérant enfin que ces problématiques peuvent être facilement surmontées, ces points précisés et ces corrections aisément effectuées,

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chaussy avec les trois recommandations suivantes :

Recommandations : les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées et le commissaire enquêteur demande qu'elles soient prises en considération par la municipalité.

Recommandation 1 :

Rendre la lecture et la compréhension du dossier plus aisée par l'ensemble du public doit être un impératif. Il faut adapter l'échelle des plans et des cartes à la bonne lisibilité et compréhension et non l'adapter au souhait ou souci du tireur de plans.

Il faut rendre la toponymie « lisible » sur les documents graphiques du dossier, et notamment le nom des rues sur les plans de zonage.

[A ne pas oublier : « Géoportail » n'est pas accessibles par toute la population]

Recommandation 2 :

Afin de permettre une lecture plus simple, plus sûre et plus rapide pour le public, je recommande de réunir le rapport de présentation et l'évaluation environnementale stratégique en un seul document qui s'intitulera « rapport de présentation », ce qui aura pour autre effet non négligeable de remédier aux redondances et incohérences relevées entre ces deux documents.

Recommandation 3 :

L'établissement d'un tableau comparatif des emprises des différentes zones (urbaine, à urbaniser, naturelle, forestière, agricole) entre le POS et le projet de PLU permettrait une approche rapide et claire de l'évolution urbanistique de la commune, notamment en matière de consommation de l'espace.

Bessancourt, le 30 novembre 2018

Le commissaire enquêteur :
Gérard RADIGOIS