

**COMMUNE DE US**  
**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Dossier N° E 20000057 / 95**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU 15 MARS AU 16 AVRIL 2021**  
**RAPPORT d'ENQUETE**  
**07 MAI 2021**

**CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Diffusion :**

**M. le Maire de US**

**Tribunal Administratif de Cergy Pontoise**

## AVANT PROPOS :

### Rappel du rôle de l'enquête publique et du commissaire enquêteur

Cette introduction a pour but de préciser, pour le public non familier des procédures administratives et notamment des enquêtes publiques, le contexte de ces enquêtes et le rôle du commissaire enquêteur.

La procédure d'enquête publique concerne les opérations définies par l'article L 123-2 du code de l'environnement, c'est-à-dire tous les projets ou plans et programmes ayant un impact sur l'environnement au sens large, naturel ou humain, qu'ils soient portés par de personnes publiques ou privées, élaborés à partir des études techniques préalables nécessaires pour en démontrer la faisabilité et en identifier les impacts et, en général, après une phase de concertation avec le public.

L'élaboration des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) ainsi que leur révision ou, dans certains cas, leur modification sont concernés par cette procédure.

Lors de cette enquête, toute personne ou organisme directement concerné ou pas, peut exprimer son avis sur le projet, émettre des observations ou faire des propositions contradictoires, qu'elle consignera sur un registre papier ou depuis peu sur un registre dématérialisé.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur doit entendre toute personne qui le souhaite, il est chargé de recueillir ces avis, écrits ou oraux, de les analyser et d'en faire la synthèse puis de les transmettre au porteur du projet afin qu'il en tienne compte dans son projet final.

Le commissaire enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif, à partir d'une liste d'aptitude départementale.

Ce n'est pas un « expert » des sujets soumis à l'enquête, mais il doit disposer des compétences lui permettant de comprendre et analyser les opérations soumises à l'enquête.

Il doit être indépendant, avoir le souci de l'intérêt général, être sensible aux problèmes liés à l'environnement, et être capable d'apprécier l'acceptabilité sociétale et/ou environnementale du projet soumis à l'enquête.

Il doit s'assurer que l'information du public est la plus large et la plus adaptée possible.

A l'occasion des permanences, il doit être apte à aider le public à la compréhension de sujets qui peuvent être complexes sur le plan technique ou réglementaire.

En fin d'enquête, dans le délai d'un mois, le Commissaire Enquêteur remet son rapport au porteur de projet et à l'administration compétente. Ce rapport est public.

Ce document comporte deux parties indépendantes :

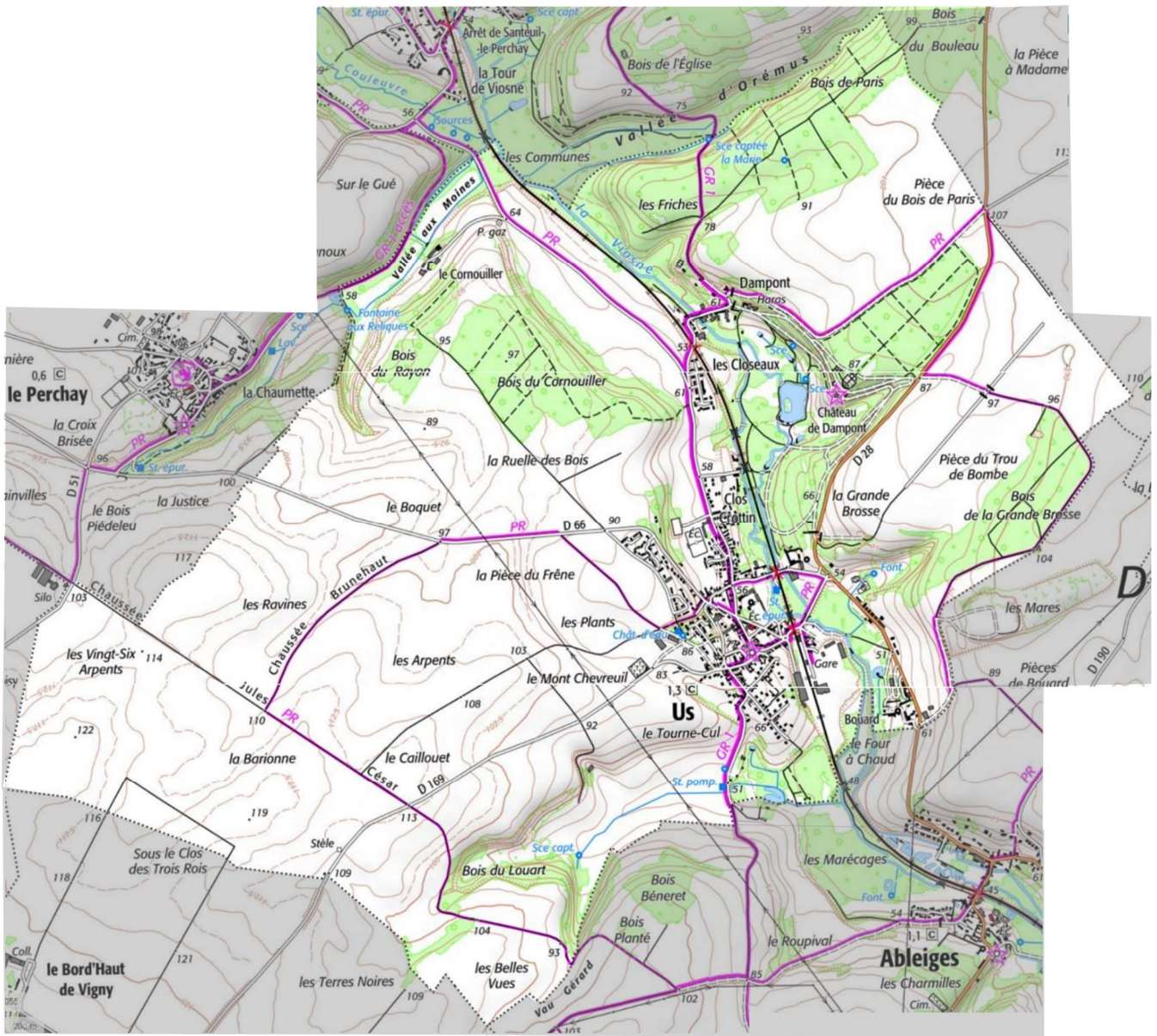
- Le rapport proprement dit qui est une retranscription fidèle du déroulement de l'enquête et l'analyse et la synthèse de toutes les observations du public et des réponses du porteur de projet.
- Les conclusions du commissaire enquêteur : son avis personnel et motivé. Cet avis peut être favorable, favorable sous réserve, ou défavorable.

Cet avis reste consultatif : les décisionnaires du projet restent libres de suivre ou non cet avis.

# Table des matières

.....	4
<b>1 CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Elaboration du PLU : évolution du POS au PLU, procédure administrative :</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Les documents supra communaux :</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3 La commune de Us</b> .....	<b>8</b>
<b>1.3.1 Situation géographique et administrative</b> .....	<b>8</b>
<b>1.3.1 US, les chiffres clés :</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3.2 Mobilités, transports :</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3.3 Géographie, topographie, paysage :</b> .....	<b>10</b>
<b>1.3.4 Environnement naturel:</b> .....	<b>11</b>
<b>1.3.5 Le patrimoine de la commune, urbanisme, logement :</b> .....	<b>12</b>
<b>1.3.6 Activités et équipements sur la Commune :</b> .....	<b>12</b>
<b>1.4 Le projet de PLU, justification, enjeux :</b> .....	<b>13</b>
<b>2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :</b> .....	<b>14</b>
<b>2.1 Désignation du commissaire enquêteur :</b> .....	<b>14</b>
<b>2.2 Préparation de l'enquête, visites de terrain, publicité légale :</b> .....	<b>14</b>
<b>2.3 Période de l'enquête :</b> .....	<b>15</b>
<b>2.4 Après la période de l'enquête :</b> .....	<b>16</b>
<b>3 EXAMEN du DOSSIER d'ENQUETE et ANALYSE des OBSERVATIONS :</b> .....	<b>17</b>
<b>3.1 Composition du dossier :</b> .....	<b>17</b>
<b>3.2 Pièces administratives</b> .....	<b>17</b>
<b>3.3 La concertation préalable</b> .....	<b>18</b>
<b>3.4 Le PADD, adopté le 30 Juin 2016 :</b> .....	<b>18</b>
<b>3.5 Le rapport de présentation :</b> .....	<b>19</b>
<b>3.5.1 Le contexte supra communal :</b> .....	<b>19</b>
<b>3.5.2 Etat initial de l'environnement :</b> .....	<b>19</b>
<b>3.5.3 Diagnostic de fonctionnement communal :</b> .....	<b>21</b>
<b>3.5.4 Les choix retenus :</b> .....	<b>22</b>
<b>3.6 Le règlement, texte et plan de zonage :</b> .....	<b>26</b>
<b>3.7 Annexes:</b> .....	<b>26</b>
<b>4 CONFORMITE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>26</b>

<b>5</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC ET PAR LES PPA :</b>	<b>27</b>
5.1	Remarques « réglementaires » :	27
5.2	Demandes de constructibilité :	28
5.3	Le zonage A :	29
5.4	Les OAP, Ferme du Château et Ferme d'Amour :	29
<b>6</b>	<b>COPIE du MEMOIRE EN REPONSE</b>	<b>30</b>
	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	<b>30</b>
	<b>ANNEXES :</b>	<b>30</b>
	<b>COPIE du MEMOIRE EN REPONSE</b>	<b>31</b>



## La commune de US

Figure 1 : D'après carte topographique IGN 1/25 000

La commune de Us est limitrophe avec les communes suivantes :  
 Ableiges, Vigny, Théméricourt, Le Perchay, Santeuil, Frémécourt

***NB : dans toute la suite du texte, les paragraphes en italiques sont l'expression des commentaires ou avis du commissaire enquêteur.***



## 1 CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

### 1.1 Elaboration du PLU : évolution du POS au PLU, procédure administrative :

La commune de Us disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 24 Février 1989.

Ce POS n'a jamais fait l'objet d'une modification ou d'une révision.

Ce POS, non transformé en PLU, ni intégré dans un PLUi prescrit par un EPCI, au 31 décembre 2015, a donc été rendu caduque à cette date en vertu de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi Alur).

Cependant, l'échéance de ce délai a été portée au 27 mars 2017, pour les communes ayant engagé une procédure de révision du POS avant le 31 décembre 2015.

**Le 30 Juin 2014**, la commune de Us a pris une délibération de Conseil Municipal prescrivant la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La caducité du POS a donc été effective le 27 Mars 2017, date à compter de laquelle s'appliquent les règles du « RNU » (Règlement National d'Urbanisme).

**Le 25 Juin 2016**, le PADD a été présenté et adopté à l'unanimité par le conseil municipal.

Ce même PADD avait été préalablement présenté aux administrations concernées le **24 Juin 2016**, sans objection sur ce projet.

**Le 25 Juillet 2018**, l'autorité environnementale a été saisie pour examen au cas par cas du dossier d'élaboration de ce PLU.

**Le 20 Septembre 2018**, la MRAE a décidé que la procédure de révision du POS de Us n'était pas soumise à une évaluation environnementale.

Conformément à la réglementation, (articles L 103 – 2 à L 103 – 6 du code de l'urbanisme) une procédure de concertation préalable a été mise en place sur la commune.

Cette consultation a débuté en **Septembre 2015** et s'est poursuivie jusqu'à Décembre 2018.

**Le 28 Octobre 2020**, après avoir tiré le bilan de cette concertation en réunion de Conseil, le PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal.

**Fin Novembre 2020**, un exemplaire du PLU arrêté a été envoyé aux Personnes Publiques Associées.

**Le 14 Décembre 2020** la commune a sollicité le Tribunal Administratif pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur.

**Le 17 Décembre 2020**, la Présidente du Tribunal Administratif a désigné M. Ch Oudin en qualité de commissaire enquêteur.

**Le 18 Février 2021**, M. le Maire de Us a signé l'arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 33 Jours du 15 Mars au 16 Avril 2021.

***En conséquence, la procédure d'élaboration de ce PLU a été conforme aux prescriptions réglementaires du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement.***

## 1.2 Les documents supra communaux :

Les documents et procédures d'urbanisme sont gérés par une hiérarchie de textes et de normes, avec des degrés d'exigence divers, du plus faible au plus élevé : la prise en compte, la compatibilité, la conformité.

D'une manière générale, l'élaboration du PLU est concernée par les documents listés ci-dessous, pour mémoire (liste non exhaustive).

### – La Charte du PNR du Vexin Français :

Conformément à l'article L 333 - 1 du Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte du PNR et en appliquer les grandes orientations

Par décret du 30 Juillet 2008, le PNR a été classé jusqu'au 8 Mai 2019.

Un nouveau décret, en date du 28 Août 2018, a prorogé ce classement pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 8 Mai 2022. La charte actuelle du PNR s'applique donc pour l'élaboration de ce PLU.

Cette charte est organisée selon les 3 axes suivants :

- Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines
- Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité
- Mettre l'homme au cœur du projet territorial

Ces axes structurent les grandes orientations dont on retiendra notamment :

- La maîtrise de l'évolution démographique et de l'urbanisation
  - En privilégiant la densification des zones urbaines existantes,
  - En limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles,
  - En limitant l'accroissement démographique à 0,75 % par an sur la durée de la Charte
- La préservation de l'identité architecturale et traditionnelle des villages, du patrimoine historique
- La protection des paysages, openfield, franges urbaines... (la charte paysagère du PNR proposant une carte des sensibilités paysagères d'intérêt prioritaire)
- La protection des espaces agricoles et naturels
- Le développement durable de l'économie, qu'elle soit agricole ou touristique, indispensable au maintien du cadre de vie et au dynamisme local.

Ces orientations doivent guider les grands objectifs du PADD du PLU

### – Le SDRIF (schéma directeur de la Région Ile de France), adopté le 27/12/2013 :

Un des principaux objectifs du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces non artificialisés (espaces naturels, agricoles ou forestiers) : en effet, en Ile de France, la consommation de ces espaces est de 2000 ha par an ! Elle a pour conséquences l'éloignement de la population par rapport au cœur de métropole, l'augmentation des besoins en infrastructures, des transports et, en conséquence, de la consommation d'énergie, toutes choses préjudiciables à l'évolution climatique.

Il concernera directement le présent dossier, et classe notamment la commune de Us comme :

- « Bourg village et hameau », à densifier à proximité d'une gare, et espace urbanisé à optimiser
- « Espace agricole à préserver et valoriser »
- « Espace boisé à préserver et valoriser »

S'agissant de l'urbanisation, le SDRIF fixe des objectifs chiffrés auxquels devra satisfaire le PLU à l'horizon 2030 :

- Une extension urbaine limitée en surface au maximum à 5% de la surface urbaine actuelle
- Une augmentation de la densité humaine dans le bourg de 15 % au minimum
- Une augmentation de la densité d'habitat de 15 % au minimum

– **Le PDUIF : Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, adopté le 19/06/2014 :**

Ce plan vise notamment une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs et, pour atteindre cet objectif, propose notamment de :

- « Orienter l'urbanisation et intensifier la ville autour des axes de transports structurants et optimiser le fonctionnement urbain à leurs abords »,
- « Renforcer l'accès aux pôles gare... »,
- « Mettre en œuvre autour des gares, une politique de stationnement public cohérente... »
- « L'effort sur le stationnement public doit porter sur le stationnement vélo aux abords des gares »

La commune de Us qui dispose d'une gare ferroviaire sur la ligne J est concernée par ce plan.

– **Le PGRI Seine Normandie (Plan de Gestion des Risques Inondations) adopté le 23/12/2015 :**

Pratiquement tous les schémas directeurs doivent être compatibles avec ce document (SDRIF, PPR, SDAGE, SAGE...).

– **Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux) Seine Normandie, adopté le 20/12/2015 :**

Il gère à l'échelle du bassin hydrographique, la qualité des eaux superficielles ou souterraines, la qualité des milieux aquatiques et humides, les rejets, la continuité écologique des cours d'eau...

Les zones potentiellement humides de Us et la qualité de la nappe sont régies par ce document.

La commune de Us n'est pas concernée par un SAGE, ni par un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)

– **Les PPR (Plan de Prévention des Risques) Naturels ou Technologiques :**

La commune n'est concernée par aucun de ces deux plans.

– **Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté le 21/10/2013 :**

Il identifie « les trames vertes et bleues », éléments de lutte contre l'érosion de la biodiversité.

Les PLU doivent « prendre en compte » les orientations de ce schéma.

A Us, toute la vallée de la Viosne ainsi que les coteaux calcaires qui la bordent sont identifiés comme « corridors à préserver ou à restaurer ».

La carte du SRCE signale également des obstacles sur le cours d'eau.

– **Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile de France), adopté le 13/12/2012 :**

Une des priorités est d'assurer le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments. L'article 15 « Performances énergétiques et environnementales » de la présente modification entre dans ce cadre.

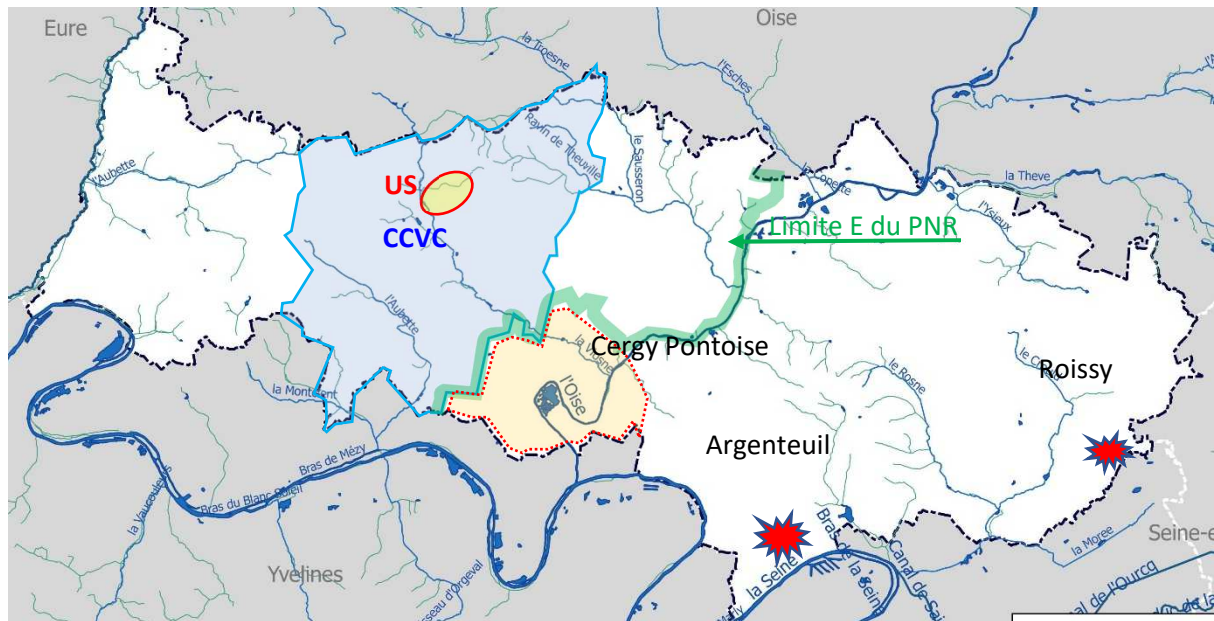
- **La commune de Us n'est pas concernée par un SCOT**, ni par un PLH, ni par un plan d'exposition au bruit



## 1.3 La commune de Us

### 1.3.1 Situation géographique et administrative

La commune de Us se situe dans le département du Val d'Oise, au Nord-Ouest du département.



Administrativement, Us est aussi membre de la Communauté de Communes Vexin Centre, créée en Janvier 2013, qui regroupe 34 communes et compte 23 500 habitants.

Elle est au cœur du Parc Naturel Régional du Vexin Français qui occupe toute la moitié Ouest du département, sa frontière Est s'appuyant sur la vallée de l'Oise et sur les limites de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Elle est par ailleurs proche (< 5 kms) de la commune de Marines, classée « pôle de centralité à conforter » au sens du SDRIF, mais qui ne dispose pas de gare.

Elle se situe à environ 15 Km (et < 20 minutes) de Cergy-Pontoise, centre administratif et pôle économique important du département, via la RD 14.

Au-delà de Cergy, l'A 15 relie Us à Paris (45 kms) en 1 heure environ.

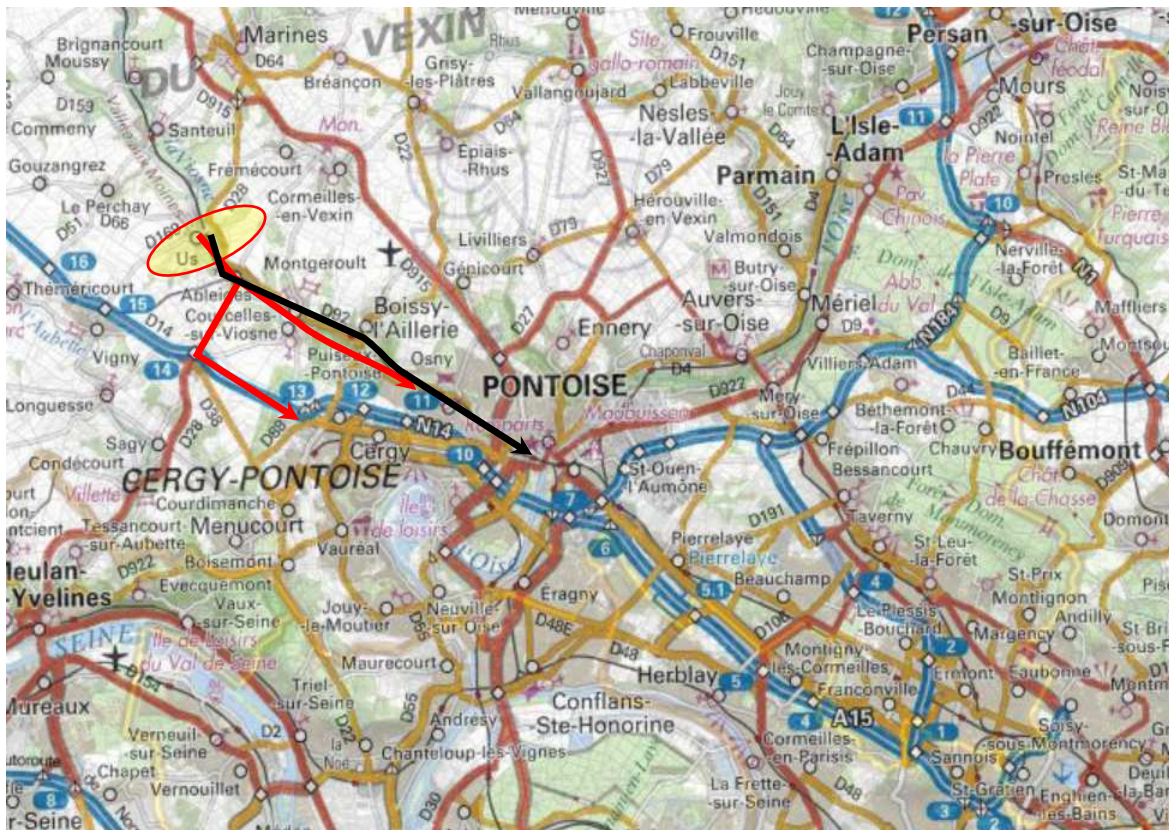
### 1.3.1 US, les chiffres clés :

Population 2017 (Insee)	1322
Population 2012 (Insee)	1334
Population 1968 (Insee)	980
Logements totaux (Insee 2012)	540
Résidences principales (Insee 2012)	507
Résidences 2aires + vacants (Insee 2012)	12 + 21
Population active (15 - 64 ans) (Insee 2017)	822
Actifs ayant un emploi (de la population active ; Insee 2017)	71 %
Taux de chômage (de la population active ; Insee 2017)	8,5 %
Emplois sur la commune (Insee 2012)	266
Superficie de la commune (ha)	1098
Superficie agricole (Refter 2012) ha	772
Surface des bois et forêts (Refter 2012) ha	219
Surface urbanisées au sens large (Refter 2012) ha	90
Surface des espaces d'activité (Refter 2012) ha	6

La population a fortement progressé entre 1968 et le début des années 2000, de plus de 30 %. Depuis 2012, elle est stabilisée autour de 1320 habitants. Cette population compte environ 20% de moins de 15 ans et 24% de plus de 60 ans (2017).

Le chômage, en moyenne globale (15 – 64 ans) de 8,5 %, touche plus particulièrement les jeunes (15 – 24 ans) avec un taux qui avoisine les 25 % (Source Insee 2017)

### 1.3.2 Mobilités, transports :



Us dispose d'une gare ferroviaire située sur la ligne J, entre Gisors et Paris Gare Saint Lazare en environ 50 minutes. Elle est desservie par 14 arrêts par jour ouvré dans chaque sens.

Elle dessert notamment Pontoise et Argenteuil.

Avec un changement à Pontoise, on peut également accéder à Paris gare du Nord via la ligne H ou prendre le RER C pour des accès plus nombreux et plus fréquents dans Paris.

Cette gare peut idéalement bénéficier à plusieurs communes très proches : Ableiges (1,5 kms), Marines (< 6 kms), Vigny (< 4 kms), Frémécourt (3,5 kms) ou Cormeilles en Vexin (5 Kms)

Ableiges dispose également d'une gare mais avec une fréquence d'arrêts nettement inférieure.

Par contre, pour un habitant d'Ableiges, la gare de Us est facilement accessible à pied ou en vélo par un « sentier » d'environ 1,4 km, qui longe la ligne SNCF.

Selon les statistiques de l'Insee (chiffres 2017), moins de 18 % seulement des actifs utilisent les transports collectifs, et 76 % prennent un véhicule automobile.

La commune est également desservie par deux réseaux de bus départementaux qui assurent les transports scolaires vers Vigny et Marines, et le transport public vers les gares de Cergy Préfecture et Saint Christophe (5 liaisons le matin, 1 l'après-midi, 5 le soir)

### 1.3.3 Géographie, topographie, paysage :

Le territoire de la commune de Us se situe sur le plateau du Vexin qui culmine au Sud-Ouest de la commune à environ 120 m NGF, et descend en pente douce vers le NE.

Il est profondément entaillé, selon une direction quasi Nord – Sud, par la Viosne, rivière qui s'écoule à une altitude d'environ 50 m (plus de 60 m sous le plateau) vers le sud-est pour se jeter dans l'Oise.

Le plateau est également entaillé, selon une direction SW - NE, par trois affluents de la Viosne, qui forment les frontières Nord de Us avec les communes de Le Perchay (Vallée aux Moines) et de Santeuil (Vallée de l'Oremus), et la frontière Sud Est avec la commune d'Ableiges (affluent sans nom).

Le plateau est un openfield, dont les formations superficielles sont constituées par des limons (ou loess), très fertiles, et donc occupé par les grandes cultures céréalières agricoles. Il offre des vues très lointaines, qui ne sont interrompues que par les boisements qui coiffent le rebord et les versants du plateau le long des entailles de la Viosne et de ses affluents.

Les limons du plateau reposent sur des formations calcaires, marneuses et sableuses, qui forment les rebords du plateau, dont les différences de dureté génèrent parfois de fortes déclivités et sont moins aptes à l'agriculture moderne. Ces versants sont souvent occupés par des prairies (ou jachères) ou des boisements qui se développent aux dépens des pelouses calcicoles.

En fond de vallée de la Viosne, les formations alluviales humides étaient propices au maraîchage et à l'élevage dans les prairies. Ces activités disparaissant, les boisements alluviaux et la populiculture tendent à occuper le fond de vallée. Le paysage devient beaucoup plus cloisonné et fermé par les boisements des versants du plateau, et par la végétation accompagnant l'emprise urbaine qui se développe essentiellement sur le versant Ouest de la vallée.

Cette organisation conduit donc à une répartition des espaces de la commune et donc de son zonage de la manière suivante :

Agriculture (A) :	755 ha (68,8 %)
Espace urbain (U) :	60 ha (5,5 %)
Bois, prairies, eau (N) :	282 ha (25,7 %)



### 1.3.4 Environnement naturel:

La vallée de la Viosne est naturellement l'élément structurant des espaces et des sensibilités environnementales de la Commune.

Axe majeur de la trame bleue du SRCE, la vallée constitue une importante zone humide sur toute sa longueur avec son cortège de boisements alluviaux (souvent remplacés par des peupleraies qui assèchent les milieux) et de zones plus ou moins marécageuses et tourbeuses. Cette zone humide se prolonge partiellement le long de ses trois affluents.

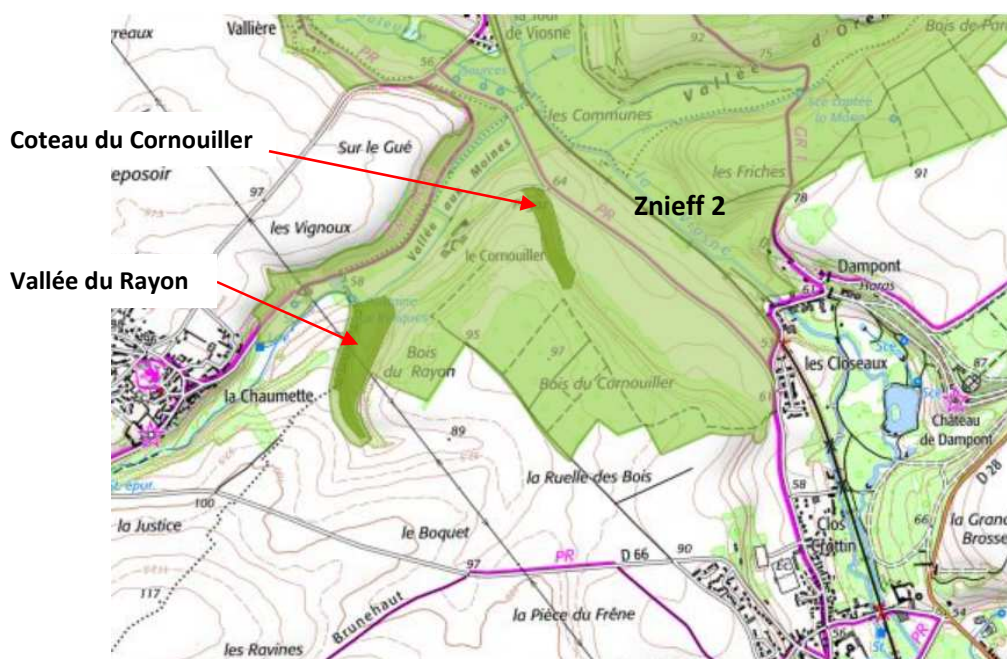
Actuellement, la zone humide en fond de vallée de la Viosne est encore menacée par l'extension d'une aire de stationnement des gens du voyage installée depuis plusieurs années sur une zone défrichée et remblayée au cœur de la zone humide

En continuité directe avec la vallée, les versants sont occupés par des espaces naturels de boisements, de pelouses calcicoles, ou de jachères, qui se substituent, en raison de l'évolution des usages du monde rural et des pratiques agricoles, aux prairies et aux vergers d'antan qui ourlaient le village. Certaines pelouses sèches calcicoles peuvent être des milieux écologiquement riches et sensibles, comme le coteau du bois de Louart.

Sur le plateau, les espaces les plus sensibles se résument aux chemins enherbés ou bordés d'arbres, mais qui peuvent néanmoins constituer des corridors pour certains types de faune.

Le territoire de la commune est le siège de trois périmètres de protection environnementale :

- Deux ZNIEFF de type 1, dénommées « Vallée du Rayon » et « Coteau du Cornouiller », de superficies respectives de 5,2 ha et 2,6 ha. Toutes deux sont destinées à protéger des pelouses calcicoles en bon état de conservation et deux espèces remarquables : la raiponce globuleuse et la campanule agglomérée.
- Une ZNIEFF de type 2, « moyenne vallée de la Viosne », d'une superficie totale de 722 ha, dont la partie Sud couvre une surface importante sur le Nord de la commune de Us. Son objectif est la protection des milieux humides de la vallée de la Viosne et ses affluents, ainsi que les boisements et les pelouses calcaires qui occupent ses versants.



La commune est également concernée par le site « de la Vallée aux Moines » classé par décret du 21 /02/1989 au titre des sites naturels d'intérêt général (loi du 2 mai 1930).

A ce titre, la Préfecture de région Ile de France – DRIEE- a édité un document guide sur les travaux et aménagements en site classé.

Sur le plan hydrogéologique, les eaux souterraines percolent à travers le plateau limoneux puis calcaire, sensiblement fissuré et diaclasé. Au contact de formations à faible perméabilité, (argiles, marnes) en pied de versant, elles génèrent les nombreuses sources. C'est le cas de la source captée du « Trou du Tonnerre » qui fait l'objet d'un périmètre de DUP.

C'est aussi le cas de plusieurs autres sources, en pied de versant de la Grande Brosse, du Château de Dampont, de la vallée de l'Oremus, ou en amont de la vallée aux Moines...

La station de pompage située en aval de la source protégée fait également l'objet d'une DUP, bien que ce captage n'alimente plus la commune.

### 1.3.5 Le patrimoine de la commune, urbanisme, logement :

Les premières traces du village remontent à l'époque gallo-romaine. La Chaussée Jules César traverse le plateau agricole au sud du village.

L'église Notre Dame date de la fin du XII<sup>ème</sup> siècle.

Le patrimoine bâti ancien occupe le cœur du village autour de l'Eglise, implanté le long de voies relativement étroites et conférant son homogénéité et son identité au cœur du bourg.

Les bâtiments sont construits en matériaux de calcaires locaux (calcaires du Lutétien qui forme le plateau), extraits de carrières locales, (dont la trace a aujourd'hui disparu), couverts de tuiles plates.

Le village s'est ensuite développé vers le nord, sur la rive droite de la Viosne, puis plus récemment vers le Nord et vers le Sud en occupant le coteau Ouest du plateau (rive droite de la Viosne).

Deux édifices sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- ✓ L'église Notre Dame de la Nativité, située au centre du Bourg (XII<sup>ème</sup> – XVI<sup>ème</sup> siècle) ; Arrêté du 16/06/1926, sauf la nef.
- ✓ Le Château de Dampont (fin XIX<sup>ème</sup> siècle) : façades, toitures, cuisines, vestibule, escalier, pièces de réception d'apparat à l'étage, écuries, manège et tout le parc (70 ha environ) : Arrêté du 24/10/2002.

### 1.3.6 Activités et équipements sur la Commune :

- ✓ L'annuaire des entreprises Kompass recense plus de 100 entreprises sur la commune. La plupart sont des entreprises sans salarié, ou des autoentreprises. Les trois principales entreprises ont leur activité dans le domaine métallurgique et mécanique. Les deux premières, en termes d'emploi sont Huck - fabricant de matériel aéronautique – (> 100 salariés) et SPS Pump France – matériel de protection incendie – (> 10 salariés) Le total des emplois sur la commune était de 266 en 2012 (Insee)
- ✓ L'agriculture, quasi exclusivement céréalière, est une activité économique importante sur la commune, du fait d'une superficie agricole importante, 772 ha. Cette superficie est exploitée par 12 agriculteurs, dont seulement 3 ont le siège de leur exploitation sur la commune.
- ✓ Les Services sur la commune sont essentiellement :  
L'enseignement : une école maternelle et une école primaire (6 classes au total) avec une cantine et garderie matin – soir.

Un pôle médical regroupant généraliste, infirmières, kiné...  
Une maison de retraite  
Un bar, multi activités (tabac, pain, journaux, poste)

- ✓ Activités sportives et loisirs :
  - Une douzaine d'associations animent ces activités.
  - Un terrain de football et un terrain de tennis.

#### **1.4 Le projet de PLU, justification, enjeux :**

L'ancien POS étant caduque, l'urbanisme de la commune de US dépend du RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui ne répond pas aux spécificités de la commune, ni n'exprime la vision de la municipalité pour l'organisation de l'avenir de son territoire.

Le nouveau PLU doit s'attacher à une meilleure cartographie des espaces de la commune, plus détaillée et plus proche de la réalité de terrain (évolution des espaces naturels et agricoles notamment).

Us étant une commune de la région Ile de France, dotée d'une gare qui la relie à la métropole parisienne, elle se doit de répondre aux orientations des schémas directeurs régionaux (SDRIF, PDUIF notamment), à celles de la charte du PNR, ainsi qu'aux préconisations des autres documents supra communaux.

Les principaux enjeux sont rappelés dans la délibération de Conseil Municipal du 30 Juin 2014 prescrivant la procédure d'élaboration du PLU.

L'enjeu principal pour ce PLU sera donc la définition des grandes orientations du développement de la commune jusqu'à 2030, en conformité avec les orientations définies par les documents supra communaux.

Le second enjeu est de traduire ces orientations de développement et d'aménagements et l'utilisation du sol, par un règlement respectueux du développement durable, de l'environnement et des équilibres sociaux.

Concrètement, à US, ces enjeux porteront essentiellement sur le développement de son urbanisation à proximité de la gare et les OAP nécessaires à ce développement, la protection de son environnement naturel et paysager, la protection de son activité agricole et la protection de son patrimoine bâti et de son cadre de vie.



## 2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

En date du 17 Décembre 2020, Mme N. MASSIAS, Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, m'a désigné Commissaire Enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de Us (95).

### 2.2 Préparation de l'enquête, visites de terrain, publicité légale :

- **Fin Décembre**, j'ai pris contact avec M. le Maire de Us, afin de pouvoir disposer au plus tôt du dossier soumis à l'enquête publique et que j'ai récupéré dans un premier temps en format numérique.
- **Le 14 Janvier 2021**, j'ai rencontré, à la mairie de Us, M. le Maire accompagné d'une adjointe de l'ancienne municipalité chargée de l'urbanisme pour une présentation du projet de PLU arrêté et de ses principaux enjeux.  
A cette occasion, nous avons fixé les dates de l'enquête publique, savoir du Lundi 15 Mars au Vendredi 16 Avril.  
Nous avons également organisé les actions préalables à l'enquête : arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, affichage, publicité légale, relance des PPA pour avis...
- **Jeudi 18 Février** : en compagnie de Mme Soulié, secrétaire de la mairie, nous avons procédé la préparation de l'enquête : Préparation de l'affichage, vérification de l'affiche et définition des emplacements, organisation des locaux de permanences, inventaires de pièces manquantes dans le dossier.
- **Jeudi 18 Février** : contact avec le Bureau d'Etude pour demande de documents complémentaires.
- **Jeudi 18 Février** : Signature de l'Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.
- **Lundi 22 Février** : Contact avec Mme Le Coënt au pôle urbanisme de la CCVC
- **Mardi 23 Février** : Visite de la commune avec M. le Maire.  
Nous avons parcouru toute la commune et notamment les sujets à enjeux :  
Le site classé de la Vallée aux Moines, OAP de la Ferme d'Amour et de la Ferme du Château, zone Ui, secteur Gare et futur(s) emplacement(s) de parking Gare, zone A « compensation » Ferme d'Amour, vallée de la Viosne et emplacement des gens du voyage...
- **Vendredi 5 Mars** : Réunion PNR avec M. Dillenseger pour analyse dossier et avis PNR
- **Jeudi 11 Mars** : Réunion en mairie pour finalisation du dossier soumis à l'enquête  
Compléments au document « pièces administratives » : Arrêté d'ouverture d'enquête, compte rendu de réunion de concertation, copie affichage, copies parutions ouverture d'enquête dans la presse, copies des avis des PPA...  
Compléments au documents « annexes » : liste des servitudes, mise à jour du plan des SUP, divers plans de servitudes...  
Mise en place de l'affichage des plans dans la salle de permanence.  
Signature du registre.
- **Publicité de l'enquête** :  
L'affichage de l'avis d'enquête a été mis en place le 25 Février, sur 9 emplacements, les 6 panneaux d'affichage municipal habituels, complété par 3 sites supplémentaires, à proximité de l'OAP de la Ferme d'Amour, à la gare, près de l'Eglise. Cet affichage est resté pendant toute la durée de l'enquête.

La publicité légale de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans deux journaux locaux, un peu plus de 15 jours avant le début de l'enquête :

- La gazette du Val d'Oise du mercredi 24 Février
- Le Parisien du Vendredi 26 février

L'information a été complétée par un flyer d'informations municipales « Info Pl'Us », dans lequel figurait in extenso l'avis d'enquête, distribué dans toutes les boîtes à lettres de la commune le 11 Mars, soit 4 jours avant le début de l'enquête.

Cette information est également disponible sur l'application municipale « info pocket » consultable sur smartphone.

### **2.3 Période de l'enquête :**

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Us, dans une salle indépendante, ancienne école annexée à la mairie. Une seconde salle de classe contiguë servait de salle d'attente afin de respecter les règles distancielles.

Afin de délivrer une information claire, des panneaux d'affichage ont permis d'exposer les plans principaux du PLU : plans de zonage commune et Bourg, plans des servitudes à jour, ainsi que les documents didactiques présentant les enjeux du PLU (environnement, OAP...) qui avaient été utilisés pour la concertation préalable.

Un ordinateur était à disposition du public, dans la salle de permanence, pour lui permettre de consulter les documents soumis à l'enquête ou exprimer ses observations par mail.

En dehors des permanences, le dossier papier pour consultation était tenu à disposition du public par la secrétaire d'accueil.

#### **Publicité légale :**

La seconde parution de l'enquête publique dans la presse locale a eu lieu le 17 Mars dans le Gazette du Val d'Oise et le 19 Mars 2021 dans le Parisien, soit dans les 8 jours après le début de l'enquête, conformément à la réglementation. (en annexe à ce document)

L'affichage légal est resté présent pendant toute la durée de l'enquête.

La publicité légale (affichage et journaux locaux) a donc été réalisée de manière conforme à la réglementation et complétée par les informations municipales.

#### **Permanences :**

J'ai tenu cinq permanences.

Les horaires ont été légèrement adaptés, (pour une durée de permanence équivalente) pour tenir compte des conditions sanitaires (couvre-feu) et pour faciliter des rendez-vous en présentiel ou téléphoniques.

- Vendredi 19 Mars de 9 h 00 à 12 h 00,
- Mercredi 24 Mars de 15 h 00 à 18 h 00,  
Suivie d'une visite de l'OAP Ferme d'Amour avec le propriétaire de 18 h 00 à 19 h 00
- Lundi 29 Mars de 14 h 30 à 19 h 00,
- Samedi 10 Avril de 9 h 00 à 12 h 00,
- Vendredi 16 Avril de 14 h 30 à 18 h 00, clôture de l'enquête en présence de M. le Maire.

### **Observations émises par le public :**

Au cours de ces cinq permanences, j'ai rencontré treize personnes, douze en présentiel, et une en entretien téléphonique (cas contact Covid).

Seules, deux personnes ont notifié leur observation directement dans le registre.

Tous les autres entretiens ont été retranscrits, synthétisés par le commissaire enquêteur. Sept de ces entretiens ont fait l'objet d'un document déposé lors de l'enquête (3) ou ont été complétés par des courriels (5), dont 2 doublés par un courrier (envoyé ou déposé)

Une observation par courriel a été reçue 2 h après la clôture de l'enquête. S'agissant d'observations préalablement exprimées lors d'une permanence, et reflétant l'expression directe de son auteur, j'ai donc jugé valide cette observation.

Aucune observation a été émise dans le registre en dehors des permanences.

Deux autres observations ont été formulées par courriel uniquement.

Ce sont donc au total quinze observations qui ont été formulées au cours de cette enquête.

Le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur et M. le Maire, le vendredi 16 Avril à 18 h 00.

### **2.4 Après la période de l'enquête :**

Le Mercredi 21 Avril, à 11 h 00, en mairie de Us, j'ai remis en mains propres et commenté le PV de synthèse des observations, en deux exemplaires. (Annexe 3.10)

Ce PV regroupe les observations du public, les remarques des PPA, ainsi que les observations du commissaire enquêteur.

La copie intégrale de ce PV de synthèse est annexée au présent rapport

Le 23 Avril à 14 h 00, une réunion en visio-conférence a été organisée par M. le Maire pour préparer le mémoire en réponse à ce PV.

Le commissaire enquêteur a été convié à cette réunion à laquelle participaient :

- M. le Maire, accompagnée de 3 conseillers
- Le PNR : M. P. Gautier
- La DDT : M. Civinio
- Le bureau d'étude LDL : Mmes Anfray et Destombes
- Le Commissaire Enquêteur

Le mémoire en réponse m'a été remis par mail le Lundi soir 3 mai en même temps qu'à M. le Maire, par le bureau d'étude LDL, sous la forme d'un tableau récapitulatif de prise de décision et de justification des réponses.

J'ai contacté M. le Maire pour affiner certaines réponses et « enregistrer » la validation des réponses portées dans ce document.

***En conclusion, les procédures d'Enquête publique et de publicité légale ont été réalisées de manière tout à fait conforme aux prescriptions réglementaires du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement.***

### 3 EXAMEN du DOSSIER d'ENQUETE et ANALYSE des OBSERVATIONS :

Le dossier d'élaboration du PLU a été réalisé avec le concours du bureau d'études :

**Le Dez – Legendre, 23, avenue Carnot – Verrières le Buisson**

#### 3.1 Composition du dossier :

Tous les éléments du dossier soumis à l'enquête sont consultables en version papier à la mairie, ou en version informatique sur le site de la commune.

*Le dossier soumis à l'enquête comporte toutes les pièces réglementairement exigées par les articles L151-1 et -2 du code de l'Urbanisme et son contenu paraît conforme aux prescriptions des article L 151-4 et suivants du code de l'Urbanisme.*

Ce dossier comporte :

- Document « Pièces administratives »
- Le rapport de présentation :
  - Le contexte supra communal
  - L'état initial de l'environnement
  - Le diagnostic de fonctionnement de la commune
  - La justification des choix retenus
- Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le règlement du PLU écrit.
- Le règlement graphique, les plans de zonage : Bourg au 1/2 000<sup>ème</sup> et Commune au 1/5 000<sup>ème</sup>
- Les éléments du patrimoine à protéger :
  - Patrimoine architectural et urbain au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
  - Patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant La Ferme d'Amour et la Ferme du Chateau
- Annexes : Les servitudes d'utilité publique  
Ce document était particulièrement incomplet : la liste des servitudes était absente, ainsi que de nombreux documents (DUP, Arrêté préfectoraux, plans), le plan des SUP était obsolète...  
Nous avons complété ce document avant l'enquête publique, notamment par la liste exhaustive des SUP fournie par l'Etat et le plan correspondant.  
Ce point a été souligné par plusieurs PPA.
- Un document du PNR : guide pratique du patrimoine bâti du Vexin français

#### 3.2 Pièces administratives

Ce document comportait initialement :

- Tous les arrêtés municipaux pris pour l'élaboration du PLU.
- L'avis de la MRAE en date du 20 Septembre 2018, indiquant, sur la base du PADD entériné par le Conseil Municipal le 25 Juin 2016 et le dossier de saisine de l'autorité environnementale du 25 Juillet 2018 pour examen au cas par cas, que la procédure d'élaboration du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.
- Le bilan de la concertation préalable validé en réunion de conseil municipal du 28 Octobre 2020

Préalablement à l'enquête publique nous avons complété ce document avec :

- Les pièces concernant l'organisation de l'enquête publique (Nomination du Commissaire Enquêteur, Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique, copie de parutions légales avant début d'enquête)
- Les avis des Personnes publiques associées, à l'exception de l'avis du Conseil Régional, arrivé postérieurement au début de l'enquête.

*Les orientations prises dans le PADD de Juin 2016 n'ont pas été modifiées dans le PLU arrêté en Octobre 2020.*

*Les « considérants » exprimés dans la décision de la MRAE, essentiellement basés sur le respect des orientations de la charte du PNR ou des préconisations du SDRIF, n'ont pas subi d'évolution sensibles. En conséquence, le PLU arrêté en 2020 n'a pas apporté de modifications substantielles par rapport au projet proposé à l'autorité environnementale qui justifierait une nouvelle demande d'examen.*

### **3.3 La concertation préalable**

Le document « pièces administratives » (première partie du dossier PLU) rappelle le contexte réglementaire et le dispositif détaillé de la concertation préalable mise en place par la commune, entre le 2 Décembre 2016 (1<sup>ère</sup> réunion publique) et décembre 2018.

Cette concertation s'articule autour de réunions publiques (2), réunions de concertations, exposition de panneaux didactiques, promenades participatives sur des thèmes précis, information dans le journal municipal (Info Pl'Us), questionnaire aux agriculteurs, un registre d'observations...

Le bilan de cette concertation a été tiré en Conseil Municipal lors de la délibération arrêtant le PLU (28 Octobre 2020)

Ni cette délibération, ni le document du dossier PLU ne rapportent les sujets évoqués et débattus pendant la concertation, mais se bornent à exprimer que ces sujets ont été pris en compte pour l'élaboration finale du PLU.

*Par rapport au dossier PLU initial (soumis aux PPA), dans le document soumis à l'enquête publique, j'ai ajouté les comptes rendus des deux réunions publiques, afin de faire ressortir les préoccupations de la population de Us lors de la concertation. Parmi celles-ci j'ai noté :*

- *L'urbanisation future, et notamment le projet d'aménagement de la Ferme d'Amour : circulation, bruit, stationnement, assainissement...*
- *La vie publique, le bien être des habitants et le patrimoine : création d'une place publique, restauration du moulin, protection des mur, classement des bâtiments...*
- *Secteur gare : parkings*
- *Zone humide : cas des gens du voyage*

### **3.4 Le PADD, adopté le 30 Juin 2016 :**

*Le PADD doit exposer un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.*

En introduction, ce document rappelle la vision de l'équipe communale pour son territoire :

« Le PADD de Us a été élaboré avec une volonté forte de préserver à la fois l'environnement, les paysages de la commune et l'identité rurale de la commune, de conforter l'attractivité du bourg et de permettre l'accueil de nouveaux habitants. »

Ensuite le PADD doit respecter les principes du développement durable, notamment définis par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, ce PLU doit être compatible (ou prendre en compte) les documents supra communaux : la charte du PNR du Vexin français, le SDRIF, ...

En conséquence le PADD repose sur 4 orientations majeures :

1. Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité, et des paysages
  - Valoriser les entités paysagères
  - Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame verte et bleue
  - Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue
2. Conforter l'identité rurale du village
  - Conserver les qualités urbaines et architecturales du village
  - Promouvoir les formes urbaines de qualité
  - Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine
3. Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune
  - Conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants
  - Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
  - Favoriser le maintien et le développement de l'activité économique
  - Maintenir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local
  - Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile
4. Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le bourg
  - Accueillir de nouveaux habitants dans le bourg, en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles
  - Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population

Ces orientations sont ensuite exprimées cartographiquement

### **3.5 Le rapport de présentation :**

*Le rapport de présentation est l'une des pièces essentielles du plan local d'urbanisme, il doit permettre de comprendre le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées.*

#### **3.5.1 Le contexte supra communal :**

Le rapport rappelle les documents d'urbanisme supra communaux qui s'imposent au PLU (conformité, compatibilité, prise en compte) et détaille les orientations qu'il se doit de respecter au regard de ces documents, notamment les objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, et ceux du SDRIF et plus particulièrement ceux concernant :

- La préservation des terres agricoles, des espaces naturels et des paysages
- La densification humaine et d'espaces d'habitat fixés par le SDRIF en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

#### **3.5.2 Etat initial de l'environnement :**

S'agissant du paysage, le rapport fait notamment le constat de l'évolution de celui-ci, en particulier depuis le XIXème siècle, en raison de l'évolution du monde rural et des pratiques agricoles.



Ces évolutions ont notamment engendré la disparition de certains paysages qui ourlaient le village (prairies, vergers, potagers...), la fermeture de la vallée de la Viosne (boisements ou populiculture remplaçant les prairies), l'enfrichement ou le boisement des versants....  
Le plateau, quant à lui, reste à vocation agricole de grande culture.

*L'aspect paysager est un élément essentiel de la charte du PNR dont une des orientations majeures est la préservation de ce paysage.*

*Dans cette partie, le rapport ne présente pas d'analyse paysagère globale, ni n'examine des sensibilités visuelles particulières en fonction de la morphologie du terrain, de l'occupation de l'espace ou des champs visuels proches ou lointains.*

*Une telle approche aurait pu permettre de hiérarchiser et argumenter des sensibilités plus ou moins grandes, notamment d'explicitier les « cônes de vue » qui figurent sur la carte de synthèse des enjeux du PADD, et de justifier les orientations prises pour le zonage du secteur agricole (A / Ap) qui fait débat.*

Concernant l'environnement naturel, le rapport s'attache à la description détaillée de différents milieux et de leurs protections existantes : la trame verte et bleue mise en place par le SRCE, les ZNIEFF de type 1 et 2.

Parmi ces milieux, marais, bois humides ou feuillus, pelouses calcaires, prairies, vergers présentent des enjeux environnementaux forts à très forts, à préserver.

Par contre les peupleraies du fait de leur impact plutôt négatif sur l'environnement (assèchement des zones humides, perte de biodiversité) sont classées « enjeu très faible » et à supprimer progressivement pour recréer des milieux humides ouverts.

*Cette partie du rapport est plutôt bien détaillée et bien argumentée.*

*Elle conduit à des objectifs clairs en termes de protection ou d'évolution.*

*On peut regretter que la carte de synthèse de protection des milieux, p 39 du rapport, soit proposée à une échelle qui la rend difficilement lisible, avec une légende incomplète, alors qu'elle semble particulièrement détaillée.*

*Bien que soulignée lors des réunions publiques lors de la phase de concertation préalable, le rapport de présentation ne mentionne pas la détérioration actuelle de la zone humide Nzh (parcelles A 168 & 169) qui a fait l'objet d'assèchement par un remblaiement important, de modification du cours d'eau qui traversait ces parcelles, et d'une occupation importante par des « habitations » mobiles.*

*N.B. : le fond cadastral du plan de zonage n'est plus à jour. Les parcelles 168 et 169 ont été divisées et sont devenues les parcelles numérotées section A, n° 188 à 195.*



Le tissu urbain est également bien décrit dans ce document. Il fait une présentation détaillée des éléments du patrimoine bâti de la commune, analyse son évolution, son organisation et son architecture (morphologie et matériaux utilisés).

Cette analyse, ajoutée aux autres inventaires réalisés, notamment par le PNR et IAURIF, conduit à identifier 58 éléments bâtis remarquables en raison de leur qualité architecturale, de leur évocation historique.

Comme pour le patrimoine naturel, la liste de ces éléments du patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme figure dans le document « Les éléments du patrimoine à protéger », avec un n° de référence, repris sur le plan de zonage du Bourg pour permettre de le situer. Les prescriptions associées sont détaillées par type de bâti et une fiche descriptive (architecture, matériaux) accompagne les 40 éléments principaux.

*Comme pour les éléments du patrimoine naturel, il serait utile que le tableau de synthèse soit intégré au plan de zonage du bourg pour faciliter l'information et l'identification par le public.*

### **3.5.3 Diagnostic de fonctionnement communal :**

Ce chapitre analyse successivement l'évolution démographique, le parc de logement, l'activité (emploi entreprises locale, agriculture), les équipements et services, et les transports.

Sur le plan démographique, les faits marquants sont :

- Un net ralentissement de l'augmentation de la population, voire une régression, après 2012
- Un vieillissement de la population,
- La diminution de la taille de ménages, passant de 3,5 en 1968 à 2,5 en 2012 et un prévisionnel à 2,3 en 2030.

Le parc de logement est essentiellement constitué de résidences principales, de grande taille, et le taux de logements vacants et de résidences secondaires est faible, d'environ 5 %.

L'activité principale de la commune reste donc son activité agricole, avec 12 exploitants dont 3 seulement ont leur siège sur la commune.

Une entreprise locale emploie plus de 100 personnes. Cependant le nombre d'emplois sur la commune reste relativement faible.

La gare de Us, la reliant à Paris est son principal atout. Cependant 86 % des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail. Seules environ 70 personnes utilisent les transports en commun.

*Ce dernier point, la gare de Us, constitue un enjeu majeur de ce PLU :*

*En raison de cette présence, la commune doit répondre aux objectifs de densification de population dans le rayon de 500 m autour de la gare, et le PDUIF vise une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.*

*Cela conduit à l'identification des deux OAP, la Ferme du Château et la Ferme d'Amour, comme sites d'urbanisation future.*

*Cela implique l'extension du parking de la gare pour permettre l'accès à un plus grand nombre de voyageurs, en provenance de Us, mais aussi des communes voisines, très proches pour certaines (Ableiges par ex.)*

*Le stationnement apparaît également comme un enjeu important pour la commune (cf. les observations lors de l'enquête). En application de l'article 151-4 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation aurait dû faire l'inventaire des capacités de stationnement ... du bourg. Cette étude est manquante dans ce document.*

### 3.5.4 Les choix retenus :

Dans le souci de l'intérêt général, le zonage et le règlement des différentes zones sont adaptés pour respecter les orientations dictées par les divers documents supra communaux (notamment le SDRIF et le PNR), et pour exprimer la vision communale concernant l'évolution de son territoire définie dans le PADD de ce PLU.

#### ➤ L'urbanisation : zones U et AU

Us étant une commune francilienne dotée d'une gare, son développement urbain est très encadré par les schémas directeurs régionaux, notamment le SDRIF et le PDUIF, mais aussi par la charte du PNR Vexin Français.

L'objectif fixé par le PNR limite la croissance de la population à 0,75% /an, soit une population qui ne devra pas dépasser 1549 habitants en 2030,

Le SDRIF fixe deux objectifs de densification par rapport à la situation de 2012 :

- ✓ Un accroissement de la densité résidentielle des espaces d'habitats de 15 % : + 15% de logements dans les espaces d'habitats de 2012.

Ce premier objectif implique la construction d'au minimum 81 logements nouveaux d'ici 2030, soit, à terme, un total de 621 logements sur la commune, représentant environ 1430 habitants.

- ✓ Un accroissement de 15 % de la densité humaine dans les espaces urbanisés = habitants + emplois sur la commune dans la surface urbanisée totale ;

La surface urbanisée totale passe de 60,2 ha en 2012 à 61,4 ha dans le projet de PLU du fait de l'intégration d'une parcelle de 1,2 ha dans le projet de la Ferme d'Amour.

Ce second objectif implique un total (habitants + emplois) minimum de 1913 personnes soit un accroissement de 285 personnes.

NB : le nombre de logements à produire s'entend pour la durée 2012 – 2030. Il intègre donc les constructions déjà réalisées entre 2012 et 2018. (26 logements).

Le PLU prévoit la construction de 103 à 120 logements répartis dans les résidences secondaires, les dents creuses et la réhabilitation des deux OAP (soit dans les espaces d'habitats existants) et 24 à 32 logements dans l'extension urbaine aux abords de la Ferme d'Amour, soit un global de 127 à 152 logements supplémentaires.

L'objectif de densité résidentielle est largement atteint, dépassant de 20 unités le minimum nécessaire.

A terme, la commune compterait donc à minima 667 logements, représentant une population de 1534 habitants.

Dans cette hypothèse, le second objectif n'est atteignable qu'avec 379 emplois sur la commune, soit un besoin de création de 82 emplois minimum par rapport à 2012

En prévoyant la création de 100 emplois sur la commune, le PLU proposé répond à la fois aux objectifs du SDRIF et à ceux du PNR.

*En termes d'habitants, l'hypothèse minimale (1534 habitants) est proche du maximum fixé par le PNR (1549 habitants). La réussite de ce projet repose donc sur la faculté de la commune à inciter la création d'un nombre significatif d'emplois sur son territoire.*

*Les zones Ui et 2AU, situées à proximité de la gare, entre la voie ferrée et la Viosne, sur une superficie d'environ 2 ha, sont destinées à accueillir de futures activités.*

*La seconde clé pour atteindre ces objectifs sera la réussite des programmes des deux OAP de la Ferme d'Amour et de la Ferme du Château, dont la commune n'a pas aujourd'hui la maîtrise, et qui représentent ensemble plus de 50% de la création de logements nécessaires.*

*Sur ce point, la Ferme du Château n'est donnée que pour 5 à 10 logements, tous en rénovation, pour une surface au sol de près de 2 000 m<sup>2</sup>, + étage ou combles pour la plupart des bâtiments.*

*Ma visite sur le terrain et les entretiens que j'ai pu avoir avec les propriétaires, M. et Mme Potin, me laissent penser que ce site présente un potentiel bien plus élevé.*

Le SDRIF fixe également une limite quant à l'urbanisation de zones nouvelles prises sur les espaces naturels ou agricoles.

A l'exception de la parcelle attenante à la Ferme d'Amour évoquée ci-dessus (1,2 ha), le PLU a maintenu les limites du zonage urbain à celui existant dans le POS et respecte ainsi les préconisations du SDRIF.

Dans le document spécifique « les éléments du patrimoine à protéger », le patrimoine architectural remarquable de la commune a fait l'objet d'un inventaire et d'une description détaillés, accompagnés des prescriptions qui leurs sont applicables.

58 éléments sont ainsi identifiés, dont 40 font l'objet d'une fiche descriptive détaillée.

Ils sont synthétisés dans un tableau avec une référence numérotée permettant de les situer sur le plan de zonage.

*Il aurait été utile, pour faciliter la lecture et l'identification de ces éléments, que le tableau mentionné ci-dessus soit intégré en légende du plan de zonage.*

➤ La zone A, Agricole :

Elle porte sur 755 ha (69 % de la superficie communale) et a été découpée en 3 sous zones, A, Am, Ap.

La zone Ap (agricole paysagère) a pour vocation, dans le respect des préconisations du PNR, de protéger le paysage d'openfield et de conserver les vues lointaines.

Elle représente 79 % de la surface agricole (595 ha) et couvre les plateaux à l'ESE et au NW de Us. Cette zone est totalement inconstructible, à l'exception sous conditions, de locaux techniques de l'administration.

La zone Am est constructible pour des petits bâtiments (< 60 m<sup>2</sup>) plutôt destinée aux activités d'élevage ou de maraîchage. Cette zone est située le long de la vallée aux Moines (Ferme du Cornouiller) aux abords de la zone urbaine (Ouest et Nord), le long de la vallée au sud de la commune (Bois de Louart, Trou du Tonnerre). Sa superficie est limitée : 65 ha, soit 9 % de la surface agricole.

La zone A est la zone constructible pour les exploitations agricoles. Elle couvre 95 ha soit environ 12 % de la surface agricole.

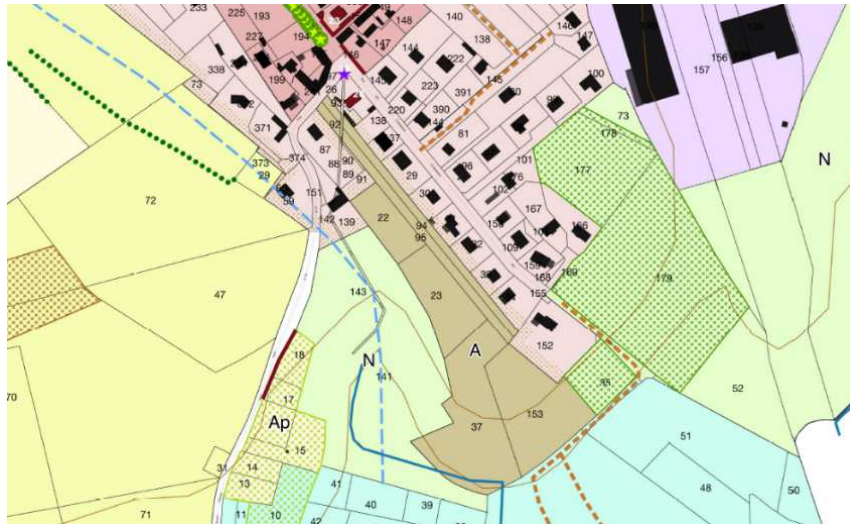
Les zones proposées devaient à l'origine répondre aux besoins de l'implantation d'un méthaniseur, dont la réalisation est à priori actuellement abandonnée (communication orale M. le Maire).

*Le zonage « constructible » de la zone agricole doit être un compromis entre les besoins de l'agriculture pour répondre à son développement et son évolution et l'aspect paysager sensible du Vexin.*

*Le rapport de présentation justifie la zone A comme étant des secteurs « les plus favorables du point de vue de la préservation du paysage », mais n'explique pas le choix de ces zones « plus favorables ou moins sensibles », sur la base d'une analyse paysagère détaillée ou sur la base des cônes de vues présentés dans la carte de synthèse du PADD.*

On comprend cependant une certaine logique à la lecture du règlement : l'objectif est d'adosser les nouvelles constructions sur un fond de boisement ou d'espaces déjà urbanisés. Ce critère est respecté pour la grande majorité des zones A retenues.

D'autres critères, topographiques ou d'accès, ne semblent pas être pris en compte dans ce choix, et risquent de limiter les espaces proposés. A titre d'exemple, l'accès à la zone A située au sud du village, jouxtant le lotissement de la rue des communes, du fait de son étroitesse et d'une forte déclivité, ne semble pas adapté pour du matériel agricole moderne.



➤ La Zone N :

En zone N, l'objectif est de répondre à la première orientation du PADD : Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages,

Cette zone comprend tous les espaces naturels : boisements, prairies, pelouses et friches calcicoles, vergers, et comprend un zonage spécifique Nzh correspondant aux zones humides.

Le règlement proposé dans le PLU met clairement en place les éléments de protection de l'environnement :

- Toutes les zones N sont inconstructibles, à quelques exceptions près (exploitation forestière, extension limitée de construction existante, petits abris pour animaux).
- Tous les boisements, à l'exception des peupleraies dont l'intérêt environnemental est faible, sont classés en espaces boisés classés : un changement de nature ne sera donc possible que dans le cadre d'une révision globale du PLU.
- S'y ajoutent les prescriptions spécifiques concernant les espaces protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme définies dans le document « Eléments du patrimoine à protéger »

Ce document classe 55 éléments à protéger « article L 151-23 » répertoriés dans un tableau synthétique détaillé dans lequel figurent :

- Un n° de référence ; La zone (A, N, U) dans laquelle il se trouve ; La référence cadastrale de la parcelle (section, n° et lieu-dit) ; Leur nature

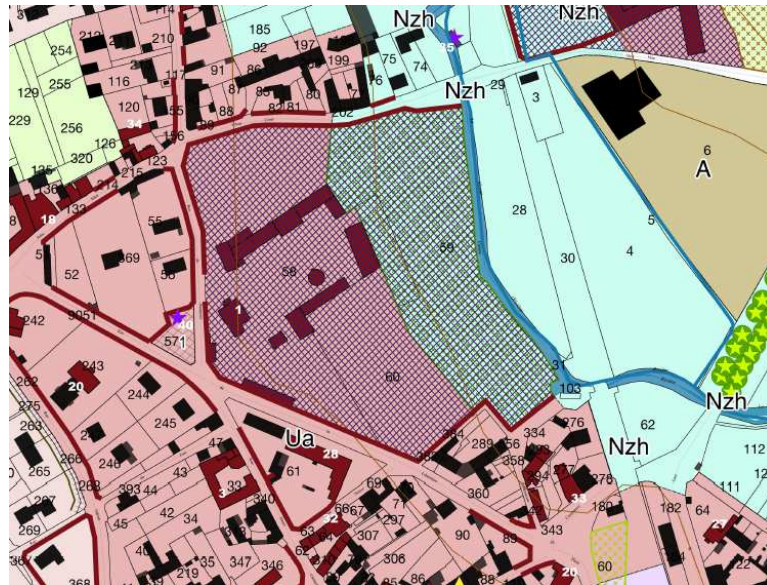
*Le numéro de référence figurant sur le tableau n'a d'utilité que s'il permet de situer l'élément sur un plan, notamment le plan de zonage, afin que le public puisse identifier facilement les éléments protégés. Or, ces numéros ne sont pas reportés sur le plan de zonage.*



Il aurait par ailleurs été utile que le tableau cité ci-dessus soit intégré dans la légende du plan de zonage, là encore pour faciliter la lecture et le repérage.

S'agissant de la zone humide classée Nzh, sa cartographie est imprécise, parfois calée sur des limites parcellaires, peu cohérente avec une notion « naturelle ou géologique ».

A ce sujet, la MRAE rappelle dans son avis, qu'une partie de la parcelle « en extension » de l'OAP de la Ferme d'Amour, est concernée par l'enveloppe classe 3 (potentiellement humide) de la cartographie des zones humides établie par la DRIEE, et qu'à ce titre sa constructibilité éventuelle sera soumise à l'appréciation d'une étude s'assurant de la présence, ou non, d'une zone humide.



Extrait de la carte  
« Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en région Ile de France »  
En vert : enveloppe d'alerte des zones de classe 3

- Les emplacements réservés : ils sont au nombre de quatre pour des aménagements de stationnement (Gare, cimetière), d'une placette au centre village, d'une desserte.



### 3.6 Le règlement, texte et plan de zonage :

*Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les règles générales et les prescriptions d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme et ceux du PADD.*

– Le texte :

Pour permettre au grand public de comprendre le « langage » utilisé dans le règlement, le document comporte d'abord un lexique des termes « techniques » et un tableau de définition de la destination des constructions.

Pour chaque zone, un tableau de synthèse définit les destinations et les constructions autorisées, interdites ou autorisées sous conditions dans la zone.

Le règlement écrit édicte ensuite les règles applicables en matière d'architecture, d'environnement, de paysage, de stationnement, d'équipements et de réseau.

– Le plan de zonage :

*Ce plan doit permettre à chacun d'identifier le (ou les) zonages correspondant à sa propriété de manière précise.*

*Par contre le liseré symbolisant les franges agricoles ou naturelles ne montre pas une limite précise de cette zone et son extension peut être soumise à interprétation. Compte tenu des contraintes qui s'appliquent à ce zonage, la précision cartographique est une donnée importante. (Cf. observations du public)*

*Comme indiqué au chapitre précédent le plan de zonage commune ne fait pas figurer les numéros des éléments du patrimoine naturel à protéger, en référence au tableau récapitulatif de ces éléments dans le document ad hoc. Ce tableau pourrait être intégré à la légende du plan.*

*De nombreuses imprécisions ont été soulignées lors de l'enquête publique et devront être corrigées.*

### 3.7 Annexes:

Les annexes du document soumis à l'enquête concernaient essentiellement les Servitudes d'Utilité Publiques, qui doivent être accompagnées du plan correspondant.

Cette partie était très incomplète dans la version soumise aux PPA pour avis.

*Pour l'enquête, de façon à ce que le public ait accès à la connaissance quasi exhaustive des servitudes existantes, nous l'avons complété avec les pièces essentielles et notamment la liste à jour des SUP fournies par l'Etat et le plan des SUP correspondant.*

## 4 CONFORMITE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE :

*Comme indiqué en conclusion des chapitres 1.1 (procédure d'élaboration du PLU) et 2 (déroulement de l'enquête, les procédures d'élaboration et d'enquête publique semblent avoir été tout à fait conformes aux prescriptions réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.*

## 5 ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC ET PAR LES PPA :

Ce chapitre analyse les observations recueillies auprès du public pendant l'enquête, les avis des PPA, les réponses de la commune.

Le PV de synthèse des observations émises lors de cette enquête a été remis à M. le Maire le 21 Avril, soit 5 jours après la fin de l'enquête.

Ce document d'environ 50 pages, comporte, en annexe à la synthèse proprement dite, un tableau de dépouillement récapitulant l'ensemble des observations formulées par le public, un résumé des observations émises par les PPA, ainsi que la copie intégrale de toutes les observations du public et des documents joints.

Le détail des observations recueillies et les commentaires éventuels du commissaire enquêteur ne sont donc pas repris en détail ici : On pourra aisément se référer au PV de synthèse, annexé à ce rapport, pour retrouver le détail de chaque observation.

Le mémoire en réponse est présenté sous la forme d'un tableau de synthèse identique au tableau de dépouillement des observations, en y ajoutant la décision de prise en compte et la justification de cette réponse. Il est reproduit à la suite de ce chapitre.

Le bilan comptable des observations émises se résume ainsi :

- Observations des PPA : 35 émises par 10 PPA (Etat, ARS, PNR, CDPENAF, Ch. Agriculture, CRPF, CCVC pôle urbanisme, Conseil départemental, Conseil Régional, RTE)
- Observations du public : 15 observations pour 15 personnes (13 en présentiel, 2 Courriel)

La participation du public sur cette enquête apparaît donc comme faible, les 15 observations ne représentant qu'environ 3 % des foyers de la commune.

Pour plus de clarté, éviter les répétitions et les redondances, l'analyse ci-après n'est pas présentée question par question mais par thème abordé par un ou plusieurs auteurs.

### 5.1 Remarques « réglementaires » :

Dans leur grande majorité, les remarques des PPA concernent essentiellement sur des aspects « réglementaires » portant sur des précisions ou des adaptations au règlement, des compléments à apporter, la lisibilité des plans de zonage...dont le détail apparaît dans le tableau du mémoire en réponse.

Les principaux compléments à apporter concernent l'inventaire des capacités de stationnement de la commune du rapport de présentation (art. 151-4 du CU), toutes les annexes et plans portant sur les servitudes d'utilité publique, et des plans et précisions concernant l'alimentation en eau et l'assainissement.

Une seule observation concerne le PADD, sans le remettre en cause : il s'agit d'une précision demandée par le CRPF qui souhaite que soit inscrit au PADD la préservation de l'activité sylvicole de manière à maintenir les conditions de son exploitation, notamment les accès aux massifs boisés.

Dans leur très grande majorité, ces remarques sont acceptées, les corrections et compléments seront apportés dans la version définitive du PLU soumis à l'approbation.

## 5.2 Demandes de constructibilité :

Cinq demandes portent sur la possibilité de construire en zone N, Uha, ou Ub.

Toutes font l'objet d'un avis défavorable de la commune.

Deux demandes concernent une Zone N vierge de construction (parcelles AH 14, 15, 160 ; AK 177 à 179). Ces parcelles sont situées en dehors de la zone blanche de la Charte du PNRVF et ne sont donc pas urbanisables.

Une demande concerne la zone Uha du hameau de Bouard : le règlement de cette zone n'ouvre pas la possibilité de nouvelles constructions en raison du caractère sensible de ce secteur sur le plan environnemental et paysager.

Une demande de changement de classement, de N à Ub, pour la parcelle AI 1 déjà construite, afin de pouvoir y construire un garage non accolé à la maison, mais aussi en raison de la perte de valeur du bien que ce classement occasionne.

La commune ne souhaite pas accéder favorablement à cette demande qui, de facto, autoriserait réglementairement une parcelle constructible en limite de la zone urbaine, et pourrait être contraire aux objectifs du PADD de maintien de la qualité paysagère des franges de transition avec les zones agricoles.

La dernière demande concerne la possibilité de construire une piscine sur la parcelle ZE 73, de 333 m<sup>2</sup>, en zone Ub, située cartographiquement en partie dans la frange agricole du plan de zonage.

*(Voir le détail de cette doléance dans le PV de synthèse)*

La réponse est négative en raison de l'application du règlement de la zone Ub et de la protection paysagère des zones de transition avec les espaces agricoles.

*Cette demande pose le problème de la définition et de l'application de la notion de frange agricole en zone Ub.*

*Une remarque à ce sujet a été également formulée par le pôle urbanisme de la CCVC, qui suggère de donner une dimension à ces zones de frange matérialisées par un pointillé.*

*J'adhère à cette remarque.*

*En effet, cartographiquement, ce pointillé n'a pas de limite et est donc difficilement mesurable à l'échelle du 1/2000 ème. Sa dimension n'apparaît pas régulière, variable en fonction de la géométrie des contours qu'il souligne. Il n'est donc pas apte à donner une dimension précise.*

*Cette incertitude est soulignée par la CCVC qui précise : « il semblerait que ces zones aient 8m de large ».*

*Une telle dimension n'est pas donnée dans le règlement écrit.*

*L'application de cette règle me semble sujette à interprétation et difficilement opposable.*

*Indépendamment des interdictions de construction, le règlement indique seulement, en application de l'objectif du PADD (améliorer la qualité des franges et transitions des entités paysagères) que « les clôtures doivent être composées d'une haie vive ... »*

*Par ailleurs, dans son avis, le PNR suggère que « les clôtures en fond de parcelle, en contact avec une zone agricole et/ ou naturelle devront être les plus discrètes et naturelles possibles ».*

*Ces clôtures pourraient efficacement masquer la perception de piscines depuis les espaces agricoles et garantir la qualité paysagère de la transition urbaine.*

### 5.3 Le zonage A :

Le zonage agricole fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la Chambre d'agriculture, qui considère que le zonage privilégie de manière trop importante l'aspect paysager (zone Ap), inconstructible, et ne prend pas suffisamment en compte les besoins de développement et d'évolution des agriculteurs.

Deux secteurs ont fait l'objet de remarques :

De la part de l'Etat et du propriétaire exploitant agricole, sur le secteur de la ferme du Cornouiller, plus précisément les parcelles cadastrées AB 16 et ZC 1 : une demande de classement en A au lieu de Ap.

Pour l'Etat, dans cet espace peu visible, encadré par deux massifs boisés et limité par des zones classées A, la justification Ap n'apparaît pas.

Pour l'exploitant agricole, cet espace lui paraît tout à fait favorable pour une éventuelle diversification, (qu'il avait d'ailleurs déjà envisagée dans un passé récent).

La commune accepte cette demande.

La seconde demande concerne la zone Ap située sur la parcelle ZD 05, proposée pour permettre la réimplantation des bâtiments agricoles de M. Choain à la place de ceux de la Ferme d'Amour.

M. Choain juge cette zone insuffisante en termes de surface pour l'implantation de ses bâtiments agricole et sa maison, et inadaptée dans sa forme en triangle pour les manœuvres des engins agricoles actuels.

Il propose donc un nouveau périmètre, avec projet d'implantation de ses bâtiments qui lui conviendrait.

La commune accepte cette demande et cette nouvelle proposition de zonage A.

### 5.4 Les OAP, Ferme du Château et Ferme d'Amour :

Les projets d'OAP, et notamment celui de la Ferme d'Amour, sont l'objet de la majorité des commentaires du public. : 7 remarques, soit près de la moitié des observations portent sur ce sujet.

La première remarque, émanant des propriétaires ou occupants de ces deux Fermes, met l'accent sur le manque de concertation concernant la conception et l'organisation future de ces projets. (Le BE avoue ne pas avoir visité la Ferme du Château).

Une seule remarque montre une opposition claire au projet de l'OAP de la Ferme d'Amour.

Une observation est au contraire tout à fait favorable et force de propositions : réhabilitation en écoquartier, aménagements pour des locaux associatifs ou de salles d'exposition, observatoire de biodiversité...

Les autres observations ne sont pas défavorables au projet de la Ferme d'Amour, mais font part de leurs inquiétudes sur les conséquences de la création d'un nombre important de logements au sein de ce périmètre, notamment en termes d'assainissement, d'accessibilité, de circulation, de stationnement ou d'effectif scolaire.

Parmi ces commentaires, le plus fréquent porte sur le stationnement, révélateur de cette problématique au cœur du bourg, et notamment dans les rues voisines relativement étroites. Plusieurs observations jugent les places de stationnement proposées insuffisantes : 1 place, voire ½ place par logements.

*Sur ce point, mon appréciation personnelle :*

*Le rapport de présentation fait état d'un taux de 50 % des ménages possédant 2 voitures en 2012, vraisemblablement encore supérieur aujourd'hui, car en forte progression, de 10 % en 5 ans (2007 – 2012).*

*Appliqué à 80 logements, ce ratio impliquerait à minima 120 places de parking à l'intérieur de l'OAP pour ne pas générer de stationnement supplémentaire dans les rues adjacentes déjà encombrées.*

*Ce besoin sera vraisemblablement supérieur à cette estimation si des activités de services ou de commerces s'adjoignent aux logements dans le périmètre de l'OAP.*

*Par ailleurs, la proposition de stationnement dans l'OAP, qui ne prévoit qu'une demie place pour les logements conventionnés, n'est pas cohérente avec le règlement général de cette zone qui précise que « dans le périmètre de 500 m autour de la gare, les opérations à destination d'habitation doivent prévoir une place de stationnement par logement ». Les deux OAP sont concernées, car situées toute deux à moins de 500 m de la gare.*

Enfin, l'ETAT et l'ARS attirent l'attention sur le fait que ces deux OAP, du fait de leur activité antérieure peuvent potentiellement présenter des sols pollués (hydrocarbures, produits phytosanitaires) et devront faire l'objet d'une étude préalable à leur aménagement.

*Avis du CE :*

*Ces deux OAP constituent l'enjeu majeur de cette élaboration de PLU.*

*Il s'agit de projets d'un grand intérêt à plusieurs égards :*

- ✓ *Ils concernent la réhabilitation d'un bâti ancien et de caractère, reflet du patrimoine architectural du Vexin, devenu inadapté pour leur utilisation agricole traditionnelle du fait de l'évolution du matériel agricole.*
- ✓ *Du fait de leur situation au cœur du bourg ancien, à moins de 500m de la gare, leur transformation en logements répond parfaitement aux objectifs de densification du bourg à proximité d'une gare.*
- ✓ *Ils présentent une situation environnementale privilégiée : la vallée de la Viosne, toute proche, peut offrir, en partie au moins, un cheminement piétonnier agréable pour accéder à la gare*
- ✓ *Dans le même esprit, la prairie humide entre la Ferme d'Amour et la Viosne pourra permettre l'aménagement d'un espace naturel au cœur du bourg, profitable à l'ensemble de la commune.*
- ✓ *Ils ne soulèvent aucune opposition de la part du public*

## **6 COPIE du MEMOIRE EN REPONSE**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **ANNEXES :**

- Publicité légale : seconde parution pendant l'enquête
- PV de synthèse des observations dans un document séparé
- Courrier remise PV synthèse

Fait à Corneilles en Parisis, le 07 Mai 2021

Christian OUDIN, commissaire enquêteur

## **COPIE du MEMOIRE EN REPONSE**

Remis le 03 Mai, validé le 06 Mai

Ce mémoire comporte 8 pages, (non paginées)  
4 concernent les observations des PPA, 4 pour les observations du public.

Modifications du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)											
AVIS À L'ORIGINE DE LA DEMANDE	INTITULÉ DE LA DEMANDE	N°	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES	DOCUMENTS DU PLU À MODIFIER					
						RP	PADD	PZ	REG	OAP	Annexes
<b>Avis de l'État</b> <i>Avis favorable sous réserves</i>	Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public	1	Compléter le rapport de présentation du PLU avec l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et des vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités	OUI	Le rapport de présentation sera complété avec l'inventaire des capacités de stationnement.	X					
	Obligations en matière d'espaces de stationnement pour les vélos	2	Adapter le règlement du PLU pour respecter les caractéristiques minimales des obligations en matière d'espaces de stationnement pour les vélos : prévoir un espace de stationnement des vélos pour les opérations à compter de deux logements	OUI	Le règlement sera adapté de manière à imposer au moins deux places de stationnement des vélos pour les opérations à compter de deux logements.				X		
	Risques technologiques, servitudes d'utilité publique, lignes électriques	3	Modifier le règlement de la zone agricole A pour tenir compte des risques technologiques relatifs à l'explosion du silo de stockage de céréales exploité par la société SCA NATUP sur la commune de Théméricourt	OUI (voir le pôle urbanisme)	Le rapport de présentation sera complété pour indiquer la présence des risques technologiques relatifs à ce site.	X					
		4	Intégrer la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Pontoise - Cormeilles-en-Vexin (T5) et la servitude de dégagement (T4)	OUI	Les annexes seront complétées.						X
		5	Adapter le règlement du PLU pour permettre les travaux les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport d'électricité par le gestionnaire du réseau (cf. avis RTE)	OUI	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés dans toutes les zones. Les ouvrages de superstructures sont interdits en zone Ap.				X		
<b>Avis de l'État - Annexe 1</b> <i>Points complémentaires</i>	Protection de la ressource en eau et gestion des eaux	6	Annexer au PLU l'arrêté de DUP du 6 janvier 1984, modifié le 3 octobre 1986 concernant le puits et la source dont dispose la commune d'Us.	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec l'ensemble des arrêtés des DUP.						X
	Qualité des sols	7	Faire figurer sous forme d'une carte et d'une liste les deux sites référencés dans BASOL et les neuf sites référencés dans BASIAS dans le rapport de présentation	OUI	Le rapport de présentation sera complété avec une liste des sites BASIAS et BASOL.	X					
		8	Annexer au PLU les arrêtés préfectoraux concernant les sites référencés dans BASOL et les sites référencés dans BASIAS	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec l'ensemble des arrêtés BASOL et BASIAS.						X
		9	Compléter les OAP délimitées sur des corps de ferme en précisant qu'une attention particulière devra être portée sur la qualité des sols, et notamment sur les futurs usages projetés	OUI	Les OAP seront complétées en ce sens.					X	
	Qualité de l'air	10	Insérer une prescription visant à éviter la plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques dans le règlement du PLU	OUI	Une mention concernant la plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques à éviter sera ajoutée à la liste des essences dans le règlement.				X		
	Risques technologiques, servitudes d'utilité publique, lignes électriques	11	Mettre à jour l'appellation de la servitude d'utilité publique de liaison électrique aérienne 63kV - N°1 - Puiseux-en-Vexin sur le plan des servitudes d'utilité publique	OUI	L'appellation de la servitude d'utilité publique sera mise à jour dans les annexes.						X
	Marges de retrait de 75 mètres de part et d'autre de la RD 28	12	Indiquer les marges de retrait dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 28, hors agglomération, dans lesquelles les constructions ou installations sont interdites, sur le plan de zonage	OUI	Le règlement écrit sera complété pour mentionner la bande d'inconstructibilité autour de la RD 28, hors agglomération				X		
	Classement zone A / zone AP	13	Classer en zone A la zone Ap au nord-ouest du territoire communal, comprise entre les deux massifs boisés et limités par des zones A, en l'absence de justification d'un classement en zone Ap	OUI	La délimitation des zones A et Ap sera modifiée.			X			



	Amélioration de la lisibilité du plan de zonage	14	Différencier les couleurs des zones, notamment de la zone UA et de la zone 2AU	OUI	La lisibilité du plan de zonage sera améliorée.			X			
		15	Positionner les étiquettes des zones A et N au-dessus des zones concernées	OUI	La lisibilité du plan de zonage sera améliorée.			X			
<b>Avis du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF)</b> <i>Remarques à intégrer pour l'approbation du PLU</i>	Clôtures	16	Revoir les règles sur les clôtures dans le règlement des zones urbaines (cf. recommandations du PNRVF)	OUI	Le règlement des zones urbaines sera modifié pour prendre en compte l'avis du PNRVF.				X		
		17	Revoir les règles sur les clôtures dans le règlement des zones agricoles et naturelles (cf. recommandations du PNRVF)	OUI	Le règlement des zones urbaines sera modifié pour prendre en compte l'avis du PNRVF.				X		
	Grandes sensibilités paysagères	18	Mentionner l'interdiction des ouvrages de superstructures dans le règlement de la zone Ap du PLU	OUI	Cette mention sera ajoutée au règlement de la zone Ap.				X		
		19	Imposer la constitution d'une trame arbustive épaisse de type « ceinture verte » aux nouvelles constructions autorisées dans les zones A et Am	OUI	Le règlement des zones A et Am sera complété pour ajouter cette règle.				X		
<b>Avis de la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France</b> <i>Avis défavorable</i>	Espaces agricoles Zones A, Am et Ap	20	La Chambre d'Agriculture n'est pas d'accord sur le zonage proposé entre A, Am et Ap. Les secteurs Am et Ap limitent trop fortement les nouvelles installations agricoles, alors qu'en tant qu'activité économique, l'agriculture doit pouvoir se développer et se diversifier, et que l'enjeu de la protection paysagère devrait privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des aménagements agricoles en A, plutôt que la délimitation de zonages Am et Ap.	NON	Les élus de la commune ne souhaitent pas revenir sur la délimitation des zones A, Am et Ap, élaborée dans le cadre d'un travail en concertation entre la commune, le PNR et les services de l'État (DDT, ABF).						
	Dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisés (SDRIF)	21	Mentionner la dérogation pour les bâtiments agricoles à l'interdiction de toute urbanisation dans la lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares	OUI	Le règlement sera complété pour mentionner cette dérogation.				X		
	Règlement de la zone A	22	Préciser que le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole relève de la sous-destination « exploitation agricole » dans le règlement de la zone A	NON	Le règlement des zones agricoles indique des règles spécifiques aux constructions à destination de logements						
		23	Supprimer la règle d'emprise au sol des abris pour animaux dans le règlement de la zone A	NON	Les élus de la commune ne souhaitent pas revenir sur cette règle						
		24	Supprimer les règles de stationnement dans le règlement de la zone A	NON	Les élus de la commune ne souhaitent pas revenir sur cette règle						
		25	Supprimer l'obligation de raccordement aux réseaux de communications électroniques dans le règlement de la zone A	OUI	Le règlement sera modifié pour indiquer que cette obligation ne s'applique qu'aux constructions qui nécessitent un raccordement aux réseaux de communication électroniques.					X	
	OAP n°1 Ferme d'Amour	26	Etudier de manière approfondie la possibilité de « délocaliser » les bâtiments agricoles en dehors du bourg, en concertation avec l'exploitant agricole concerné	OUI							
PADD	27	Compléter le PADD (p.11) par une orientation sur l'accès aux massifs boisés : « Préserver l'activité sylvicole : > Préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés. Etudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'à la D915 (art. Lf 51-38 et Rf 51-48 du code de l'urbanisme et art. R.433-9 du code de la route). »	OUI en partie	Le PADD sera complété pour mentionner l'orientation aux massifs boisés.	X	X					
	28	Compléter le PADD par une orientation sur l'utilisation du bois : « Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment-cf art. L. 101-2 7° du code de l'urbanisme). »	NON	Les élus ne souhaitent pas inscrire cette orientation dans le PADD.							
	Règlement – Dispositions sur les espaces boisés classés	29	Compléter les dispositions concernant les espaces boisés classés en listant les exceptions aux déclarations préalables pour les coupes et abattages d'arbres (cf.avis)	OUI	Le règlement sera complété pour mentionner cette dérogation.				X		

	Eléments du patrimoine à protéger	30	Remplacer les prescriptions de plantation ou de replantation pour les garennes, pelouses calcicoles, prairies, vergers, haies et alignements d'arbres et arbres remarquables par de simples recommandations	NON	Les prescriptions de plantation ou de replantation pour ces éléments du patrimoine paysager et environnemental au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme tendent à préserver la trame verte et bleue et la biodiversité.												
<b>Avis du Conseil Régional D'Île-de-France</b> <i>Avis favorable</i>	OAP thématique trame verte et bleue	31	Une OAP thématique relative à la trame verte et bleue aurait pu permettre de mettre davantage en valeur la préservation de la biodiversité et des paysages, et notamment de la vallée de la Viosne	/													
	PADD	32	Le PADD aurait pu souligner l'importance d'insérer la commune au sein du bassin économique de Cergy-Pontoise	/													
<b>Avis de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France</b> <i>Avis favorable sous réserve</i>	Protection de la ressource en eau et gestion des eaux	33	Prendre en compte dans le règlement des zones concernées et annexer au PLU l'arrêté de DUP du 6 janvier 1984, modifié le 3 octobre 1986 concernant le puits et la source dont dispose la commune d'Us.	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec cet arrêté de DUP.										X		
		34	Intégrer l'indication de la présence d'un puits privé Ferme du Cornouillet	OUI	Le rapport de présentation sera complété pour mentionner ce puits.	X											
		35	Indiquer dans le rapport de présentation si les ressources en eau sont suffisantes pour assurer les besoins futurs du territoire	OUI	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.	X											
		36	Annexer le plan des réseaux d'alimentation en eau destiné à la consommation humaine au PLU	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec les plans de réseaux d'alimentation en eau.												X
		37	Indiquer si les besoins concernant l'assainissement sont pour les projets de constructions à venir	OUI	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.	X											
		38	Aborder la gestion des eaux pluviales														
		39	Annexer les plans des réseaux d'assainissement au PLU	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec les plans de réseau d'assainissement.												X
		40	Les plans des différents réseaux doivent être annexés au PLU, ce qui n'est pas le cas dans les documents transmis.	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec les plans des réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement.												X
	Qualité des sols	41	<i>Faire figurer sous forme d'une carte et d'une liste les deux sites référencés dans BASOL et les neuf sites référencés dans BASIAS dans le rapport de présentation</i>	OUI	Le rapport de présentation sera complété avec une liste des sites BASIAS et BASOL.	X											
		42	Annexer au PLU l'arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique concernant l'ancienne fonderie	?													
43		<i>Compléter les OAP délimitées sur des corps de ferme en précisant qu'une attention particulière devra être portée sur la qualité des sols, et notamment sur les futurs usages projetés (cf.avis)</i>	OUI	Les OAP seront complétées en ce sens.											X		
Qualité de l'air, nuisances sonores et trafic routier	44	<i>Insérer une prescription visant à éviter la plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques dans le règlement du PLU</i>	OUI	Une mention concernant la plantation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques à éviter sera ajoutée à la liste des essences dans le règlement.								X					
<b>Avis du Conseil Départemental du Val-d'Oise</b> <i>Avis favorable sous réserves</i>	Règlement des zones A et N	45	Ajouter la possibilité de réaliser des travaux d'infrastructures, d'affouillements et d'exhaussements des sols liés à ces infrastructures, dans le respect des paysages, dans le règlement des zones A et N	OUI	Le règlement est complété en ce sens.									X			
	Emplacement réservé n°1	46	Le talus qui jouxte la RD 66 ne permettra pas un accès sur le voie départementale, l'accès devra respect sur la voirie communale	/													
	OAP n°1 Ferme d'Amour	47	Veiller à ce que les accès soient éloignés des carrefours existants et que l'accès en sortie du projet soit évasé pour des raisons de sécurité	/													

	Patrimoine	48	Rappeler que l'établissement de la base VISIAURIF est le fruit d'une collaboration entre l'Institut Paris Région, l'inventaire du patrimoine du conseil départemental du Val-d'Oise qui a assuré la rédaction des notices, l'outil étant mis à disposition du PNRVF. Rappeler également que la base VISIAURIF n'est plus mise à jour depuis 2010	OUI	Le rapport de présentation sera complété avec ces précisions.	X							
		49	Justifier le classement de bâtiments au titre de l' « identité communale et de la mémoire collective »	/									
		50	Dater plus précisément la constructions des bâtiments identifiés, notamment les plus récents	/									
		51	Intégrer un historique ou un descriptif détaillé par bâtiment pour les OAP de la Ferme d'Amour et de la Ferme du Château	/									
		52	Compléter les illustrations par les cartes postales numérisées relatives à Us, disponibles dans le Fonds des Archives départementales	/									
<b>Avis de la Communauté de Communes Vexin Centre</b> Note relative à l'application du PLU par le service ADS	Plan de zonage	53	Délimiter plus clairement les limites de zones pour qu'elles ne puissent pas être confondues avec les limites de parcelles	OUI	La lisibilité du plan de zonage sera améliorée.				X				
		54	Replacer les étiquettes de zones sur les zones concernées	OUI	La lisibilité du plan de zonage sera améliorée.				X				
		55	Dessiner la lisière inconstructible autour du massif boisé de plus de 100 hectares	NON	Cette lisière n'est pas inscrite sur le plan de zonage afin de ne pas nuire à la bonne lisibilité.								
		56	Rendre plus lisible les limites et étiquettes des emplacements réservés	OUI	La lisibilité du plan de zonage sera améliorée.				X				
		57	Faire apparaître la voie ferrée sur le plan	NON	Le fond du plan de zonage est le cadastre.				X				
	Plan des servitudes d'utilité publique	58	Rendre plus lisible le maillage routier	NON	Le fond du plan de zonage est le cadastre.								
		59	Indiquer le château de Dampont comme monument historique	OUI	Cet élément est indiqué sur la carte des SUP.							X	
		60	Indiquer le site classé de la Vallée aux Moines	OUI	Cet élément est indiqué sur la carte des SUP.							X	
	Règlement de l'ensemble des zones	61	Apporter des précisions sur les affectations ou usages des sols interdits (affouillements et exhaussements des sols, stationnement de caravane, aménagements de camping,...)	OUI	Le règlement est complété en ce sens.				X				
		62	Ajouter une règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, notamment un renvoi au code civil sur l'interdiction d'ouvrir des vues en limite séparative	OUI	Le règlement est complété pour faire un renvoi au code civil.				X				
	Annexes	63	Annexer l'ensemble des arrêtés préfectoraux de servitude d'utilité publique au PLU	OUI (à transmettre par la commune)	Les annexes seront complétées avec l'ensemble des arrêtés des DUP.							X	
<b>Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</b> Avis favorable	Classement zone A / zone AP	64	Classer en zone A la zone Ap au nord-ouest du territoire communal, comprise entre les deux massifs boisés et limités par des zones A, en l'absence de justification d'un classement en zone Ap	OUI	La délimitation des zones A et Ap sera modifiée.				X				
<b>Avis de Réseau de Transport d'Électricité</b>	Servitudes d'utilité publique	65	Compléter la liste des servitudes en modifiant l'appellation de la SUP Liaison aérienne 63 Kv n°1 PUISEUX-EN-VEXIN et en indiquant les coordonnées de Groupe Maintenance Réseaux de RTE	OUI	La liste des servitude est modifiée et complétée avec ces éléments.							X	
		66	Adapter le règlement du PLU pour permettre les travaux les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages de transport d'électricité par le gestionnaire du réseau (voir l'avis)	OUI	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisées dans toutes les zones. Les ouvrages de superstructures sont interdits en zone Ap.				X				

**Modifications du PLU suite à l'enquête publique**

NOM	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	RÉPONSES / JUSTIFICATIONS APPORTÉES	DOCUMENTS DU PLU À MODIFIER					
					RP	PADD	PZ	REG	OAP	Annexes
M. Latasse Propriétaire 14 rue de la Libération	Constructibilité en zone N	M. Latasse est propriétaire de plusieurs parcelles (dont celles où il réside en zonage N, donc non constructibles). Il souhaiterait rendre les parcelles section AH n° 14, 15, actuellement en nature de jardin à l'abandon, constructibles pour y accueillir ses enfants. Ces parcelles sont en continuité de la zone Urbaine de l'autre côté de la route, mitoyenne d'une parcelle bâtie, raccordables au réseau d'assainissement, à l'AEP et l'électricité qui passent en limite de propriété. Une promesse de les rendre constructible lui aurait été faite lors de la réalisation du POS précédent.	NON	Ces deux parcelles sont situées en dehors de la zone blanche de la Charte du PNRGF.						
M. Mme TALBI Propriétaires, 1 rue du Château d'Eau	Constructibilité en zone N	Propriétaires de la parcelle section AI n°1, classée en zonage N Souhaitent que leur terrain soit classé constructible, l'objectif étant de pouvoir implanter un garage sur la parcelle, car pour des raisons techniques (fosse septique), ils ne peuvent l'accoler à la maison existante. Demande réitérée par courriel du 12 Avril: avec un argumentaire portant, d'une part, sur l'historique et les promesses orales de classement en zone urbaine par la municipalité précédente et d'autre part sur une perte de valeur de leur maison en cas de sinistre ou en cas de revente.	NON	Ce secteur à l'entrée du bourg est classé en zone N. Le règlement de la zone N autorise les extensions des constructions de logements existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 20 m2. Le garage peut s'accoler à l'un des côtés de la maison qui ne recouvre pas la fosse septique.						
M. POTIN Godfroy Ferme du Cornouiller	Zonage A / Ap	Exploitant agricole, M. Potin a, oralement, fait part de son incompréhension et son désaccord sur le classement en Ap des parcelles proches de son exploitation (AB 16, ZC 1), très peu visibles car encadrée par deux massifs boisés, et sur lesquelles il avait déjà envisagé des projets. A contrario le classement A des parcelles au dessus du bois du Rayon ne lui parait pas adapté et difficile d'accès. Par mail, M. Potin a réitéré cette remarque sur le zonage A/Ap et complété ses observations au sujet de la carte de PADD: - Redondance des "réservoirs de bio diversité" avec la ZNIEFF 2 de la moyenne vallée de la Viosne. - le tracé de la zone humide est incorrect car li "déborde" sur des zones sèches 10 m au dessus de la vallée de la Viosne. - le corridor herbacé allant du "tourne cul" à la vallée aux moines n'est ni un corridor, ni herbacé car il traverse des champs cultivés - Que sont les "pas japonais" et les "points relais"?	OUI	La délimitation des zones A et Ap dans ce secteur est modifiée.				X		

M. POTIN Olivier Propriétaire Ferme du Château	OAP Concertation	MMme Potin sont favorables au projet d'OAP, mais regrettent l'absence de concertation avec la commune ou le Bureau d'étude sur les orientations de ce projet. Ils soulignent les nombreuses erreurs faites dans la description du site actuel. Ils ne partagent pas les orientations qui sont données dans le projet d'OAP: nombre de logement, aménagement général, maintien d'activités agricoles ou artisanales incompatibles avec une utilisation résidentielle, accès, stationnement...	/	N'ayant pas pu accéder au site, la description du site a été faite à partir des éléments visibles depuis l'espace public ou la vue aérienne.							
Mme GOBI Mireille 1 ter, Rue de Dampont	OAP Ferme d'Amour	Mme Gobi est opposée au projet d'OAP: qui va détruire l'ambiance rurale du village qui va poser des problèmes de circulation et de stationnement	/								
M. POTIN Eric Ferme du Cornouiller	Plans zonage; lisibilité	M. Potin souligne des imprécisions sur le fond de plan de zonage, notamment des oublis de représentations de bâtiments construits: Ferme du Cornouiller (stabulation parcelles AB 47 & 48), dans le Parc du Château de Dampont (3 garages, 1 hangar technique, 1 local "chasseurs"), 1 bâtiment de scierie parcelle AD 15...). Remarque sur la lisibilité du plan des servitudes (sites inscrits) Interrogé par le CE sur la carrière en bordure de Viosne: M. Potin confirme qu'il y a bien eu un emprunt à cet endroit, remblayée par des ordures ménagères de Paris transportées par train (époque de son papa) puis replantée en peupliers (situation actuelle).	/	Le fond du plan de zonage est le cadastre.							
M. DUBRAY JP	Zone Nzh	M. Dubray souhaite des précisions concernant les zones Nzh: Sont elles des zones inondables? Pourquoi le règlement précise-t-il des modalités de construction en zone non constructible?	/	Les zones Nzh correspondent aux secteurs humides de la vallée de la Viosne, ce qui ne signifie pas qu'elles soient nécessairement inondables. Le règlement de la zone Nzh précise les règles relatives à la transformation des constructions existantes en zone Nzh, notamment en termes de qualité architecturale (façades,...).							
M. CHOAIN Pphilippe	OAP Ferme d'Amour Construction Zone A	M. Choain est accompagné de son architecte qui présente un projet d'implantation de bâtiment agricole : la disposition en triangle du périmètre proposé par le PLU ne permet pas la giration des engins agricoles dans l'espace restant. Il souhaite un périmètre plus grand, mieux adapté aux manoeuvres des engins agricoles. Il fera parvenir par mail une observation en ce sens. Le courriel, écrit par l'avocat de M. Choain a été reçu le 7 avril. Il reprend l'argumentaire précédent, et ajoute une proposition de périmètre mieux adapté à son projet d'implantation.	OUI	La délimitation des zones A et Ap dans ce secteur est modifiée.							
M. BEROULE 36 Chaussée J. César	OAP	M. BEROULE s'interroge sur la raison d'être du projet OAP de la ferme d'Amour. Il considère que 80 logements, c'est énorme et son inquiétude majeure concerne les besoins en stationnement que cela va engendrer. Il s'interroge également sur l'impact du projet sur l'assainissement, la station de traitement des eaux est-elle suffisante, y aura-t-il un surcoût?; Où seront les entrées et sorties de ce projet? M. Beroule a confirmé ses observations orales par un mail en date du 12 Avril, doublé d'un courrier identique déposé en mairie le 14 Avril	/								





<p>M. MUNIER et Mme VANDEMBROUCQ</p>	<p>Plan de zonage Rapport de présentation Patrimoine à protéger OAP Ferme d'Amour Environnement Servitude</p>	<p>Manque des batiments sur le plan: école maternelle P 159 risques et nuisances liés aux carrières: une carte serait nécessaire Une carrière est mentionnée en limite avec Sagy: la commune d'Us n'est pas limitrophe de Sagy. P 161 - 163, tableau évaluation du PLU: ce tableau cite des lieu-dits qui n'appartiennent pas à la commune : maris de l'aubette, vallée de l'Aubette, carrière de Saillancourt, la sente du Vaux persan... Demande le classement de leur maison, 22 rue du Fort, datant de 1830 - 1850, en bâtiment du patrimoine à protéger. Ce bâtiment (comprenant le n° 20) est indiqué dans le pré inventaire départemental des bâtiments patrimoniaux Les maisons de la rue du Fort, n° 14, 16, 18, 24, toutes très anciennes, mériteraient la même qualification. Ferme d'Amour: préciser que les éléments d'intérêt collectifs seront foncièrement pris en charge par la commune et non par les nouveaux habitants. Favorable à la réhabilitation de la Ferme d'Amour en écoquartier, avec des suggestions: réhabilitaion de l'ancien moulin en poste d'observation de la biodiversité en bordure de Viosne, accesible par une sente piétonne; réhabilitaion du pigeonnier pour accueillir les associations ou lieu d'exposition. S'interroge sur le stationnement, et l'existence de garage dans les logements. Souligne la grande qualité environnementale des pelouses calcicole du secteur Bois du Louart et suggère de mettre en place en concertation avec les agriculteurs des mesures agrienvironnementales afin de protéger ces milieux écologiquement très riches. Demande une cartographie des sites pollués.</p>	<p>/</p>							
--	---	--	----------	--	--	--	--	--	--	--

**COMMUNE DE US**  
**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Dossier N° E 20000057 / 95**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU 15 MARS AU 16 AVRIL 2021**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**  
**07 MAI 2021**

**CHRISTAIN OUDIN, COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Diffusion :**  
**M. le Maire de Us**  
**Tribunal Administratif de Cergy Pontoise**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Rappel du contexte général de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU :.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Objet de l'enquête :.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Le déroulement de l'enquête :.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Conformité de la procédure :.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>L'examen du dossier :.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Analyses des observations émises :.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Conclusions : avis du commissaire enquêteur :.....</b>	<b>6</b>

## 1 Rappel du contexte général de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU :

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le PLU doit assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le PLU se doit d'être conforme, (compatible ou prendre en compte selon les cas) à un certain nombre de documents d'urbanisme, et de schémas directeurs régionaux, notamment le SDRIF, le PDUIF, le SDAGE, le SRCE et quelques autres listés dans le rapport d'enquête, ainsi que la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français, auquel la commune appartient.

## 2 Objet de l'enquête :

En raison de dispositions de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, le POS de Us est devenu caduc le 27 mars 2017. Depuis cette date, ce sont les règles du « RNU » (règlement national d'urbanisme) qui s'appliquent.

Dans ce cadre, le **30 Juin 2014**, la commune de Us a pris une délibération de Conseil Municipal prescrivant la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**La présente enquête a donc pour objet l'élaboration du PLU de la commune.**

## 3 Le déroulement de l'enquête :

Conformément à l'arrêté municipal du **18 Février 2021**, l'enquête s'est déroulée du Lundi 15 Mars au Vendredi 16 Avril, soit sur 33 jours calendaires, et a fait l'objet de 4 permanences du commissaire enquêteur.

Le siège de l'enquête était la Mairie de Us, dans une salle de l'ancienne école contigüe à la Mairie.

Préalablement à l'enquête, plusieurs réunions et visites de terrain avec M. le Maire m'ont permis d'avoir une connaissance relativement approfondie du territoire communal et de ses enjeux et de m'approprier ce dossier.

Pendant toute la durée de l'enquête, les échanges avec la commune se sont poursuivis, et j'ai sollicité des échanges complémentaires avec certaines administrations ou des personnes de la commune.

En préparation du mémoire en réponse, j'ai participé à une réunion de travail entre la commune, le bureau d'études, le PNR, et la DDT.

Toute l'enquête s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident n'est à relever.

#### **4 Conformité de la procédure :**

La procédure d'élaboration de ce PLU semble tout à fait conforme aux dispositions réglementaires des codes de l'urbanisme et de l'environnement et s'est déroulée en associant les principaux services de l'Etat et le PNR, après une période de concertation préalable de 2 ans.

L'enquête s'est également déroulée de manière conforme aux dispositions réglementaires, notamment en termes d'affichage et de moyens mis à la disposition du public.

#### **5 L'examen du dossier :**

Les conclusions du commissaire enquêteur ne doivent pas seulement s'appuyer sur les observations émises par le public ou les PPA, mais également sur l'examen détaillé du projet et du dossier soumis à l'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête apparaît complet au regard de la réglementation.

Le document présenté me semble cependant perfectible : il n'est pas toujours d'une lecture aisée, il comporte de nombreuses redondances et des incohérences de certains chiffres entre les tableaux et le texte, la lisibilité de certaines figures ou plans du rapport de présentation est parfois rendue difficile en raison d'une taille trop petite des objets.

Cela peut concerner notamment des chiffres de surface, ou dans les tableaux touchant à la définition des objectifs d'accroissement de population, sans pour autant avoir une incidence majeure sur les conclusions des objectifs.

Certains sujets auraient mérité d'être plus étoffés : l'analyse des activités sylvicoles et agricoles, l'analyse paysagère – sujet particulièrement sensible dans le Vexin – du plateau agricole qui conditionne le plan de zonage notamment.

D'autres sujets sont au contraire bien développés, bien argumentés et étayés : l'analyse de l'environnement, ou le diagnostic architectural de la commune par exemple.

Sur le fond, le PADD affiche clairement les objectifs de ce PLU et la vision de la Commune pour la gestion et l'avenir son territoire :

- Une grande exigence en matière environnementale et de respect du paysage
- La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et du caractère rural de la commune
- La préservation de l'attractivité du village et de ses activités économiques, notamment son activité agricole (protection des terres agricoles)



- La maîtrise du développement urbain et de sa démographie, en répondant aux objectifs du SDRIF et aux orientations du PNR.

Le dossier de présentation, les règlements, graphique et écrit, traduisent concrètement ces grandes orientations et les mettent en place réglementairement.

En particulier :

- Le PLU respecte une consommation d’espaces agricoles ou naturels extrêmement limitée (1,2 ha), très en deçà des limites fixées par le SDRIF,
- Le PLU propose des accroissements de densité humaine et d’espaces d’habitats conforme aux objectifs du SDRIF.
- Il respecte la limite d’accroissement démographique fixée par le PNRVF
- Il protège les éléments du patrimoine architectural ou historique,
- Il met en place un règlement précis en matière de construction, différencié entre le bourg historique et les lotissements récents.
- Il protège également tous les espaces et éléments naturels sensibles ou remarquables (y compris d’origine anthropique) sur tout le territoire de la commune, en interdisant toute construction dans les espaces « N »
- La protection du paysage fait l’objet d’une attention toute particulière, notamment le paysage d’openfield du plateau agricole pour lequel le règlement exclut toute possibilité de construction, y compris de bâtiments agricoles.
- Le souci de protection de l’agriculture et de son évolution est cependant maintenu, en réservant (essentiellement sur la base de considérations paysagères, au demeurant peu ou pas explicitées) environ 100 ha de la superficie agricole ouverts à la possibilité de nouvelles implantations.

## 6 Analyses des observations émises :

10 PPA et 15 personnes publiques ont émis plus de 80 remarques sur ce dossier.

Celles des PPA, les plus nombreuses, portent essentiellement sur des aspects réglementaires, avec des demandes de précisions ou de compléments, notamment en ce qui concerne les Servitude d’Utilité Publiques.

Les observations du Public :

Six observations ont pour objet des demandes de modification de classement (notamment N ➤U) afin de rendre constructible les terrains concernés. Sans accord favorable de la municipalité.

L’une d’entre elles pose cependant un problème de lecture et d’interprétation du règlement concernant la notion de franges agricoles interdites à la construction.

Le zonage agricole fait l’objet de 2 sollicitations : l’une pour un changement de classement Ap ➤ A, la seconde pour le redimensionnement d’une zone A plus conforme aux besoins de l’agriculture moderne. Ces deux demandes sont validées et ne remettent pas en cause l’économie générale du projet.

Le thème le plus abondamment évoqué, par la moitié des intervenants concerne l’OAP de la Ferme d’Amour.

Globalement, à une exception près, ce projet n’engendre pas d’opposition de la part du public, mais suscite des inquiétudes quant à l’incidence d’une forte augmentation de population et de logements à cet endroit : assainissement, effectif scolaire, bruit, circulation, et surtout le stationnement.

## 7 Conclusions : avis du commissaire enquêteur :

Sur la forme :

Le bilan de cette enquête fait apparaître, notamment au regard des observations des PPA, que subsiste dans le dossier soumis à l'enquête un nombre significatif de compléments ou de précisions à apporter avant l'approbation de ce PLU.

Ces compléments concernent notamment l'analyse des capacités de stationnement, sujet sensible à Us, et les Servitudes d'Utilité Publique.

Cependant, l'absence de ces éléments n'est pas de nature à remettre en cause la bonne et complète information du public pendant l'enquête (les principaux éléments ayant été ajoutés avant le début de l'enquête), ni ne porte atteinte à l'économie générale du projet de PLU.

Sur le fond :

Ce PLU apparaît tout à fait conforme aux objectifs de l'article L 121-1 du code de l'Urbanisme rappelé ci-dessus et notamment son alinéa 1<sup>er</sup>.

Il est respectueux des principes fondamentaux du développement durable :

- Social (ou sociétal) : maîtrise de l'urbanisation, du patrimoine, du bien vivre à Us
- Environnemental : protection forte des espaces naturels et du paysage
- Economique : protection de ses activités locales et notamment de son agriculture.

L'enjeu majeur du PLU d'Us :

La réponse aux préconisations de SDRIF et du PNRVF en matière d'urbanisation et de respect des objectifs de densification, repose sur les deux projets d'OAP de la Ferme d'Amour et de la Ferme du Château.

La présente enquête a révélé un déficit certain de concertation avec les propriétaires des deux Fermes qu'il sera indispensable de restaurer afin d'assurer la réussite de ces projets.

Indépendamment des aspects « comptables » en matière de population et de densification, ces projets présentent également un très grand intérêt en matière de patrimoine architectural et d'environnement naturel en bordure de Viosne, et doivent être un atout essentiel dans la volonté communale du bien vivre à Us.

En conséquence,

**J'émet un avis favorable au projet de PLU de Us arrêté le 28 Octobre 2020**

Fait à Cormeilles en Parisis le 07 Mai 2021

Christian OUDIN, commissaire enquêteur

## **ANNEXES :**

Publicité légale : seconde parution pendant l'enquête

Le Parisien : Vendredi 19 Mars 2021

La Gazette : Mercredi 17 Mars

Courrier remise PV de synthèse des observations à M. le Maire

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2021 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales est définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 7 décembre 2020 et est la suivante pour les départements d'habilitation du Parisien : Annonces judiciaires et légales de Constitution de sociétés commerciales : tarif forfaitaire : Société anonyme (SA) 395€ HT - Société par actions simplifiée (SAS) 197€ HT - Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) 141€ HT - Société en nom collectif (SNC) 219€ HT - Société à responsabilité limitée (SARL) 147€ HT - Société à responsabilité limitée unipersonnelle (dite « entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée », EURL) 124€ HT. Annonces judiciaires et légales hors Constitution de sociétés commerciales : tarifs HT à la ligne : 60 (4,37 €) - 75/92/93/94 (5,39 €) - 77/78/95 (5,14 €)

## Enquête publique

### COMMUNE D'US

#### ELABORATION DU PLU

#### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n 2021-008 du 18/02/2021, le Maire de la commune d'Us a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, suivant décision du 17/12/2020 a désigné pour conduire l'enquête Monsieur Christian OUDIN, ingénieur géologue en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Us, Rue de la Libération, du 15 mars 2021 au 16 avril 2021 à 18h00 pendant 33 jours consécutifs. Le dossier d'enquête sera consultable suivant les heures d'ouverture de la mairie (hors jours fériés), le lundi de 14h00 à 18h00, le mercredi de 10h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00, le vendredi de 9h00 à 12h00 et le samedi de 09h00 à 12h00.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie aux dates et heures suivantes :  
**Vendredi 19 mars 2021 de 09h00 à 12h00**  
**Mercredi 24 mars 2021 de 15h00 à 18h00**  
**Lundi 29 mars 2021 de 16h00 à 20h00**  
**Samedi 10 avril 2021 de 09h00 à 12h00**  
**Vendredi 16 avril 2021 de 15h00 à 18h00**

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :  
 - à la mairie, sur support papier ou en version numérique sur un poste informatique dédié  
 - sur le site Internet de la commune d'Us (www.us-en-vexin.fr)

Et chacun pourra consigner ses éventuelles observations, propositions et contre-propositions :  
 - sur le registre d'enquête papier à la mairie  
 - par voie postale à la mairie, à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie d'US, Rue de la Libération, 95450 US  
 - par courrier électronique à l'adresse mail suivante : enquetepublique.plu.us@gmail.com

À l'expiration de cette enquête publique, le Commissaire Enquêteur transmettra dans un délai de trente jours suivant la clôture, le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Maire.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, dès réception en mairie, sur le site internet de la commune, à la mairie aux jours d'ouverture au public et à la Préfecture du Val d'Oise.

Le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

## Constitution de société

Avis est donné de la création d'une société dénommée:

### FIBELEC

Forme: SASU  
 Capital: 10 000 euros  
 Siège social: 5, avenue du 8 Mai 1945, 95200 SARCELLES  
 Objet: entreprise d'électricité, plomberie, peinture, menuiserie intérieur et extérieur, maçonnerie, travaux de toiture, étanchéité, climatisation, carrelage, isolation, flochage optique bricolage en urgence, tout corps d'état  
 Président: M. Farooq Umar, demeurant 199, avenue Victor Hugo, 93300 Aubervilliers  
 Durée: 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS PONTOISE

Par acte SSP du 03/03/2021 il a été constitué une SAS dénommée: TETRA HSSE Siège social: 17 avenue courbet 95400 ARNOUVILLE LES GONESSE Capital: 1.000 € Objet: BUREAU ETUDES SECURITE INCENDIE SURETE DES ENTREPRISES SANTE AU TRAVAIL Président: M. ANDRE Loic 17 avenue courbet 95400 ARNOUVILLE LES GONESSE Transmission des actions: transmission libre Admission aux assemblées et exercice du droit de vote: Tout Actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix. Durée: 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de PONTOISE

Par acte SSP du 01/03/2021 il a été constitué une SCL dénommée: SCI TEZCAN Siège social: 3 rue pasteur 95360 MONTMAGNY Capital: 1.000 € Objet: L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers Gérant: M. TEZCAN Francis michel mustapha 3 rue pasteur 95360 MONTMAGNY Cession des parts sociales : Les cessions y comprises entre associés sont soumises à agrément Durée: 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de PONTOISE

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 15 mars 2021, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes : **Forme sociale** : société civile immobilière  
**Dénomination sociale** :

### NOURIK

**Siège social** : 33, rue du Gué d'Orient 95470 ST WITZ  
**Objet social** : l'acquisition, la mise en valeur par exploitation, location, construction, l'amélioration, l'administration, la prise à bail, l'aliénation occasionnelle en totalité ou en partie, de tous immeubles bâtis ou non bâtis  
**Durée de la Société** : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de PONTOISE  
**Capital social** : 1 000 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire  
**Gérance** : M. Karim NOURI demeurant 33, rue du Gué d'Orient 95470 ST WITZ  
**Clauses relatives aux cessions de parts** : agrément requis dans tous les cas par décision collective des associés représentant plus des deux tiers du capital  
 Pour avis, la Gérance

Acte reçu par Maître Aurore JOYAUT de COUESNONGLE en date du 9 mars 2021, il a été constitué une société dont les caractéristiques sont les suivantes :  
 Dénomination: ADICHATZ  
 Forme: Société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du Livre III du Code civil. Siège social : SANNOIS (95110) 3, rue Voltaire  
 Capital: 420.000,00 Euros  
 Objet : Acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers.  
 Durée : 99 ans Apport : en nature  
 Gérance : Monsieur Alain LALLIER demeurant à SANNOIS (95110) 3, rue Voltaire Cession de parts sociales : Soumise à agrément  
 Immatriculation au RCS de PONTOISE.  
 Pour avis  
 Maître Aurore JOYAUT de COUESNONGLE

## Divers société

JC INVEST  
 SARL au capital de 1.000 €  
 Siège Social : 2, Rue Cristino Garcia - 95600 EAUBONNE  
 RCS n 794 114 181 de PONTOISE  
 L'AGE du 10 Mars 2021 a décidé, à compter du 10 Mars 2021 :  
 - de transférer le siège social de la société au 15, Avenue du Général De Gaulle - 95350 SAINT BRICE SOUS FORET,  
 - de modifier l'objet social de la société comme suit : Transactions immobilières ; la transaction sur immeubles et fonds de commerces ; conseil en immobilier ; toutes activités de marchands de biens en immobilier, à savoir l'achat de biens immobiliers en vue de leurs revente et toutes activités de promotion immobilière ; intermédiaire en opérations de banque et toutes activités de courtage en opérations de banque et services de paiement et en prêts immobiliers  
 Pour avis au RCS de PONTOISE.

### OTSAR 7 RUE THEODULE RIBOT 75017 PARIS

ZAKO - SARL au capital de 1000 €  
 Siège social : AV DU PRESIDENT GEORGES POMPIDOU, CENTRE COMMERCIAL CORA 95120 Ermont  
 834 038 119 RCS de Pontoise  
 L'AGE du 31/12/2020 a décidé la dissolution de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 31/12/2020, nommé en qualité de liquidateur M. BELLAHCENE Mohamed, demeurant 5 rue Jean-Baptiste Corot, 95140 Garges-lès-Gonesse, et fixé le siège de liquidation au siège social.  
 Modification au RCS de Pontoise

SEC GOUSSAINVILLE  
 Société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros  
 Siège social : 5 et 7, avenue Jacques Anquetil - 95190 Goussainville  
 790 017 743 RCS PONTOISE  
 Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 24 février 2021, il résulte que Madame Alexandra LE GUEN, demeurant 26 ter, rue du général de Gaulle - 60700 Fleurines a été nommée en qualité de Présidente en remplacement de Monsieur Jean-Pierre GILLES, démissionnaire.  
 POUR AVIS  
 La Présidente

Par acte SSP, en date du 22/12/2020, enregistré au SDE d'Ermont le 09/02/2021 Dossier 2021 00003385, référence 9504P61 2021 A 00931  
**ETAT DE SIEGES**, SARL au capital de 312.077 € dont le siège est situé 12 rue de Picardie, ZI des Béthunes 95310 Saint Ouen l'Aumône (339 889 776 RCS Pontoise)  
 A cédé à  
**MAILLE STORE**, SAS au capital de 1.000 €, dont le siège est situé 11 rue de l'Echaude 75008 Paris (833 222 573 RCS Paris)  
 Fonds de Commerce de négoce et confection de bâches industrielles dans les domaines agricoles, du transport et des travaux publics exploité au 12 rue de Picardie, ZI des Béthunes 95310 Saint Ouen l'Aumône; Moyennant le prix de 75.000 €  
 La date de transfert de propriété et de jouissance est fixé au 22/12/2020.  
 Les oppositions seront reçues dans les dix jours en date de la dernière des publications prescrites par la loi, chez le séquestre, Maître Mickaël CHOURAQUI, Avocat, 59 rue de l'Hôtel de Ville 95300 Pontoise. Pour avis

## SCI FAMIGLIA LO-PINTO

Société civile immobilière  
 au capital de 108 600 euros  
 Siège social :  
**37 rue Villebois Mareuil  
 95460 EZANVILLE**  
 SIREN 483 626 180 RCS Pontoise

Aux termes du procès-verbal de l'AGE du 15 janvier 2021, il résulte que le siège social a été transféré au **10 avenue de la Grande Auberge, 79420 REFFANNES**, à compter du 15/01/2021. En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de Niort.  
 Pour avis.

## Avis divers



### Avis de modification

#### DECHET

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), en sa séance du 8 décembre 2020, a adopté une délibération autorisant, notamment, la signature des avenants n16 au Bail emphytéotique administratif et à la Convention d'exploitation non détachable signés le 25 mai 1992 avec le concessionnaire CGECP.

**Date de signature** : 23 décembre 2020

**Modalités de consultation** : accès libre sur le site Internet de la CACP (https://www.cergypontoise.fr/). Possibilité de demande de communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration à adresser :  
 - soit par courrier à l'adresse postale : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise - Hôtel d'agglomération - secrétariat général - Parvis de la préfecture CS 80309 - 95027 Cergy-Pontoise cedex ;  
 - soit par courriel à l'adresse : courrier@cer-gypontoise.fr

**Voies et délais de recours** : recours en contestation de validité devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent avis.

# L'OFFICE DES FORMALITÉS

by KANDBAZ

## Toutes vos formalités administratives

### Votre Kbis en 24 heures

Formalités de création et de modification d'entreprises

30-32 Boulevard de Sébastopol 75004 Paris

01 42 72 19 99

www.formalites.fr

# Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien

Rendez-vous sur  
[www.leparisien.annonces-legales.fr](http://www.leparisien.annonces-legales.fr)

Un parcours simple, pratique et rapide  
 de la rédaction de votre annonce  
 au justificatif de parution

Plus de renseignement : **01 84 21 09 27**



Département 95 - La Gazette - Mercredi 17 mars 2021

## Vie de sociétés

7248754601 - VS

### RECTIFICATIF

Rectificatif à l'insertion parue dans La Gazette du Val-d'Oise du 27 janvier 2021, concernant la société STEP, demeurant 3, rue Alfred-de-Musset, 95220 Herblay. Il y a lieu de lire SPFF, et non pas : STEP.

7248753801 - VS

### AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 15 mars 2021, à Saint-Gratien.  
Dénomination : L'ART DE L'ARTISANAT PLOMBERIE CHAUFFAGE.  
Forme : société par actions simplifiée unipersonnelle.  
Siège social : 28, rue des Ragueneis, 95210 Saint-Gratien.  
Objet : la réalisation de tous travaux de plomberie, chauffage, climatisation, ventilation, électricité, isolation, installation de tout équipement sanitaire, la vente de tout matériel et équipement de chauffage, de ventilation, de climatisation, d'isolation ainsi que de tout équipement sanitaire et électrique.  
Durée de la société : 99 années.  
Capital social fixe : 5 000 euros divisé en 500 actions de 10 euros chacune, réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.  
Cession d'actions et agrément : toute transmission et cession d'actions même au profit d'un associé, du conjoint d'un associé, du partenaire passé, d'un associé est soumise à l'agrément préalable des associés décidé à la majorité des 3/4 des associés présents ou représentés.  
Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : dans les conditions statutaires et légales.  
A été nommé président : M. SIlamakan TROARE, 28, rue des Ragueneis, 95210 Saint-Gratien.  
La société sera immatriculée au RCS de Pontoise.  
Pour avis  
SIlamakan TROARE.

7248753701 - VS

### SARL CHLOE

SARL au capital de 7 000 euros  
Siège social : 43, Grande-Rue  
95550 BESSANCOURT  
RCS 803 412 402 RCS Pontoise

### DISSOLUTION

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 31 janvier 2021, il résulte que les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 31 janvier 2021 et sa mise en liquidation.

L'assemblée générale susvisée a nommé comme liquidateur M. Patrice CAFFARO, demeurant 57 bis, Grande-Rue, 60540 Puisseux-le-Hauberger, avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

Le siège de la liquidation est fixé 57 bis, Grande-Rue, 60540 Puisseux-le-Hauberger, adresse à laquelle toutes correspondances devra être envoyées, actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés.

Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au Greffe du tribunal de commerce de Pontoise.  
Mention sera faite au RCS de Pontoise.  
Pour avis.

## Autres légales

7248036001 - DL

### CHANGEMENT DE NOM

Mme POIGNANT Camille née le 9 janvier 2002 à 95230 Solsy-sous-Montmorency demeurant 18 B, rue de Conde, Lescarcelle, 95460 Ézanville agissant en son nom personnel dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer à son nom patronymique celui de BARON.

## Avis administratifs

7246347401 - AA

Commune d'US

### Elaboration du PLU

## 2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2021-008 du 18 février 2021, le maire de la commune d'Us a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Mme la présidente du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, suivant décision du 17 décembre 2020 a désigné pour conduire l'enquête M. Christian OUDIN, ingénieur géologue en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie d'Us, rue de la Libération, du 15 mars 2021 au 16 avril 2021 à 18 h 00, pendant 33 jours consécutifs. Le dossier d'enquête sera consultable suivant les heures d'ouverture de la mairie (hors jours fériés), le lundi de 14 h 00 à 18 h 00, le mercredi de 10 h 00 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 18 h 00, le vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Le commissaire-enquêteur recevra le public en mairie aux dates et heures suivantes :  
Vendredi 19 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00  
Mercredi 24 mars 2021 de 15 h 00 à

18 h 00

Lundi 29 mars 2021 de 16 h 00 à 20 h 00  
Samedi 10 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00  
Vendredi 16 avril 2021 de 15 h 00 à 18 h 00

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- à la mairie, sur support papier ou en version numérique sur un poste informatique dédié - sur le site Internet de la commune d'Us ([www.us-en-venin.fr](http://www.us-en-venin.fr))

Et chacun pourra consigner ses éventuelles observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête papier à la mairie  
- par voie postale à la mairie, à l'adresse suivante : M. le commissaire-enquêteur, Mairie d'Us, rue de la Libération, 95450 Us  
- par courrier électronique à l'adresse mail suivante : [enquete@publique.plu.us@gmail.com](mailto:enquete@publique.plu.us@gmail.com)

À l'expiration de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra dans un délai de trente jours suivant la clôture, le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au maire.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, dès réception en mairie, sur le site Internet de la commune, à la mairie aux jours d'ouverture au public et à la préfecture du Val-d'Oise.

Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique décider, s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

## Autres marchés

7248784101 - RA

### SIARP - Syndicat Intercommunal Assainissement Région Pontoise

Liste des marchés conclus en 2020

### RELEVÉ ANNUEL

(article L2196-2 Code de la Commande Publique)

N° marché. Objet. Montant HT. Date notification. Attributaire, adresse

- Type travaux : montant de 20 000 à 90 000 euros
- 20.03K. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 11) - Ascenseur - 27 950 euros - 25 février 2020 - CAMILLE ASCENSEUR, 3, place du Général-Leclerc 95640 Santeuil.
- 20.03G. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 7) - Peinture - 45 000 euros - 25 février 2020 - MONTI, ZAE 82-84, chemin de la Chapelle-Saint-Antoine 95300 Ennery.
- 20.03H. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 8) - Serrurerie-Métallerie - 46 790,15 euros - 25 février 2020 - IMPAIROUSSOT, 2, rue de la Pâture 78420 Carrères-sur-Seine.
- 20.004. Mise à jour des postes de télégestion des ouvrages d'assainissement du SIARP - 58 096 euros - 11 septembre 2020 - SUEZ SMART SOLUTIONS, 38, rue du Président-Wilson 78230 Le Pecq.
- 20.03F. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 6) - Revêtements sols durs et souples / Faïences - 71 698,12 euros - 25 février 2020 - ECO-BAT, 96, rue de Souilly 77410 Claye-Souilly.
- Type travaux : montant de 90 000 à 5 350 000 euros
- 20.005. Schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales CHARS - 92 159 euros - 29 février 2020 - BERIM, 149, avenue Jean-Lolive 96695 Pantin cedex.
- 20.03B. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 2) - Etanchéité - 108 717,52 euros - 25 février 2020 - CHAPELEC, 5, rue Philippe-Léon 92396 Villeneuve-la-Garenne cedex.
- 20.001. Prestations de coordination SPS. (2019-2023) - 135 000 euros - 23 janvier 2020 - DEGOUY, 16, rue de la Maison-Rouge 77185 Lognes.
- 20.03D. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 4) - Cloisons - Doublages - Faux plafonds - 148 045 euros - 25 février 2020 - CGBAT, 15, rue Rino-Della-Negra 95100 Argenteuil.
- 20.002. 2019/09 OP à Pontoise et Jouy-le-Moutier - 170 307,35 euros - 21 février 2020 - VALENTIN, chemin de Villeneuve, BP 96, 94143 Aflortville.
- 20.03E. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 5) - Menuiseries Intérieures - 172 311,28 euros - 25 février 2020 - JD ANKRI, Les Monts du Val-d'Oise, 8, rue René-Dubois 95410 Grosloy.
- 20.03L. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 12) - Curage - Désamiantage - 199 002,10 euros - 25 février 2020 - ONET TECHNOLOGIES, 8/10, place Marcel-Rebuffat - ZA de Courtabœuf, Villejust - 91971 Courtabœuf cedex.
- 20.03J. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 10) - Électricité - 287 828,54 euros - 25 février 2020 - SARL GTE, 3, rue des Longues-Raies 77230 Moussy-le-Neuf.
- 20.03I. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 9) - Plomberie - 382 749,52 euros - 25 février 2020 - ERCC, 4 bis, rue de Strasbourg 92600 Asnières-sur-Seine.
- 20.007. 2019/08 rue du Clos de Marcouville, bd Jacques-Tête, rue Bourdelle et place Rude à Pontoise - 559 804,21 euros - 17 décembre 2020 - DESPIERRE SA, ZA La Chapelle-Saint-Antoine, 95300 Ennery.
- 20.03C. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 3) - Menuiseries extérieures - 550 524 euros - 25 février 2020 - MELIN, ZA Chemin de Cormelles 27230 Thiberville.
- 20.03A. Réhabilitation et aménagement nouveaux locaux à Pontoise (Lot 1a/Lot 1b) - Gros œuvre - VRD Façades - 889 980,55 euros - 25 février 2020 - BONNEVIE ET FILS, 15, avenue Pierre-Curie BP 02 - 95400 Arnouville.

Suivez l'actu en continu  
de votre hebdo

La gazette  
Val d'Oise

sur

[actu.fr/la-gazette-du-val-d-oise/](http://actu.fr/la-gazette-du-val-d-oise/)

ENFIN UN SITE UNIQUE  
POUR VOS NOUVEAUX  
MARCHÉS PUBLICS...



FACILE  
PERTINENT  
PROCHE

FACILE À CONSULTER ET RICHES EN INFORMATIONS C.A.P.  
PERTINENT Sélection de marchés publics d'actualité directement à vos activités.  
PROCHE Assistance personnalisée pour définir précisément vos critères de recherche.

N° CRISTAL 2020-2021-2022



CENTRALEDES MARCHÉS.COM

Votre prochain marché est ici



M. Christian OUDIN  
Commissaire Enquêteur

Tel : 06 07 77 92 45  
Mail : cmc.oudin@gmail.com

Monsieur le Maire  
Mairie de US  
5 rue de la Liberation  
95 450 US

US, le 21 Avril 2021

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de US s'est déroulée du Lundi 15 Mars au Vendredi 16 Avril.

J'ai le plaisir de vous remettre ce jour en mains propres, et de vous commenter, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant cette enquête, comprenant celles du public, celles des personnes publiques associées, et celles du commissaire enquêteur.

Nous avons convenu que, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous me remettiez votre mémoire en réponse dans le délai de deux semaines à compter de ce jour, soit mercredi 4 mai au plus tard.

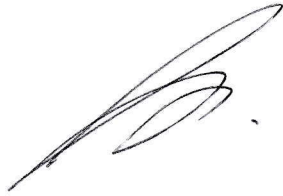
Je me tiens à votre disposition si vous souhaitez ma participation à une réunion de travail sur l'analyse des observations émises au cours de cette enquête.

Je vous remercie pour l'accueil que vous m'avez réservé pendant toute la durée de cette enquête, remerciements que vous voudrez bien partager avec votre secrétariat qui a grandement contribué à la bonne organisation de cette enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis en mains propres à la Mairie de Us, le 21 Avril 2021

Maître d'ouvrage,  
Mairie de Us,  
Monsieur le Maire  
Signature



Le Commissaire Enquêteur,  
Christian Oudin

Signature

