Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E22000031/95

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mériel

François Durand

Commissaire-enquêteur

Le 14 octobre 2022

TABLE DES MATIERES

Table des matières 2
0 RAPPORT 5
1 Préambule 5
2 Présentation de la commune 5
1.1. Situation générale 5
1.2. Démographie 6
3 Présentation de l'enquête 6
3.1 objet de l'enquête 6
3.1.1 Contexte 6
3.1.2 Objectifs 6
3.2 Cadre législatif et règlementaire 7
3.3 Composition du dossier d'enquête 8
3.4 Déroulement de l'enquête 8
3.4.1 Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux 8
3.4.2 Préparation de l'enquête publique 8
3.4.3 Rencontre avec M. le Maire de Mériel 8
3.4.4 Publicité de l'enquête 9
3.4.5 Permanences et réunion publique 9
3.4.6 Bilan des observations 9
3.4.7 Réunion publique 9
3.4.8 Climat général 10
3.4.9 PV de synthèse 10
3.4.10 Mémoire en réponse de la commune 10
4 Observations des personnes publiques associées 10
4.1 MRAe 10
4.2 réunion de concertation des PPA 10
5 Observations du public et réponses apportées 10
6 Commentaires du commissaire-enquêteur 22
6.1 Introduction 22
6.2 Organisation de l'enquête et accès au dossier 22
6.3 Impact du projet sur l'environnement 22
6.4 Clôtures, raccordements et réseaux 23
6.5 Intégration du projet dans le tissu pavillonnaire 24
6.6 Caractéristiques des logements 26

6.7 Obligation de réaliser des logements sociaux 27
6.8 Stationnement 27
6.9 Circulation 28
6.10 Déroulement des travaux 28
6.11 Demande de changement de zonage 29
7 Analyse du commissaire-enquêteur sur l'intérêt général et la mise en compatibilité 29
7.1 Rappel des objectifs 29
7.2 Intérêt général 29
7.2.1 Introduction 29
7.2.2 Justification de l'intérêt général dans le dossier soumis à enquête 29
7.2.3 Analyse de la justification de l'intérêt général 30
7.3 Mise en compatibilité 31
7.3.1 Impact 31
7.3.2 Analyse de la présentation des modifications 32
CONCLUSIONS MOTIVÉES 33
1 Objet de l'enquête 33
2 Synthèse 33
2.1 Rappel de l'objet de l'enquête, du projet et de ses enjeux 33
2.2 Déroulement de l'enquête 34
2.2.1 Publicité et moyens d'expression des observations du public 34
2.2.2 Disponibilité et complétude du dossier 34
2.2.3 Prise en compte de l'avis de la MRAE et des personnes publiques associées (PPA) 34
2.2.4 Participation du public 34
2.3 Synthèse des observations du public, par thème 34
2.3.1 Organisation de l'enquête et accès au dossier 34
2.3.2 Impact du projet sur l'environnement 34
2.3.3 Clôtures, raccordements et réseaux 35
2.3.4 Intégration du projet dans le tissu pavillonnaire 35
2.3.5 Caractéristiques des logements 35
2.3.6 Obligation de réaliser des logements sociaux 35
2.3.7 Stationnement 35
2.3.8 Circulation 36
2.3.9 Déroulement des travaux 36
3 Conclusions 36
3.1 Résumé de l'objet de l'enquête 36
3.1.1 Qu'est-ce qui a motivé le projet objet de l'enquête ? 36

3.1.2 En quoi le projet proposé permet-il d'atteindre les objectifs visés ? 37
3.2 Observations du public 37
3.3 Caractère d'intérêt général du projet 38
3.4 Impact de la mise en compatibilité 38
3.5 En conclusion 38
4 Pièces jointes 40

0 RAPPORT

1 PREAMBULE

Par la délibération du 2 décembre 2021, le conseil municipal de Mériel a prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux situés avenue Victor Hugo à Mériel.

La déclaration de projet concerne la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux prévoyant 42 logements, de type T2 et T3, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires à ces logements. Ce projet est situé au 60-64 avenue Victor Hugo.

La mise en compatibilité du PLU comporte la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur de projet et l'adaptation du règlement de la zone UB dans laquelle est situé le projet.

Par sa décision du 20 juillet 2022, faisant suite à la lettre enregistrée le 19 juillet 2022 par laquelle le maire de la commune de Mériel demande la désignation d'un commissaire, la vice-présidente de permanence du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique 31/95 ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mériel.

Le maire de Mériel a pris l'arrêté du 28 juillet 2022 qui organise l'enquête publique pour une durée de 15 jours consécutifs du 3 septembre 2022 au 17 septembre 2022.

Le dossier pouvait être consulté par le public pendant la durée de l'enquête sur le site Internet de la commune, à l'accueil de l'Hôtel de Ville aux heures habituelles d'ouverture ou lors des permanences du commissaire-enquêteur. Les observations pouvaient être formulées sur le registre papier, par courrier et par courriel.

2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. SITUATION GENERALE

Mériel est une commune d'environ 5 200 habitants située sur la rive gauche de l'Oise à la limite Nord-Ouest de l'agglomération parisienne. La commune est surtout résidentielle. Elle est entourée sur la rive gauche par les communes de L'Isle-Adam (environ 12 000 habitants) en amont et Méry-sur-Oise (environ 10 000 habitants) en aval, et par Villiers-Adam (environ 900 habitants) du côté de la vallée de Chauvry. Sur la rive droite de l'Oise en face de Mériel se trouve Butry-sur-Oise (environ 2 200 habitants) et un peu plus en aval Auvers-sur-Oise (environ 6 800 habitants) et au-delà le plateau du Vexin.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) qui regroupe les communes de Béthemont-la-Forêt, Chauvry, L'Isle-Adam, Mériel, Méry-sur-Oise, Nerville-La-Forêt, Parmain, Presles et Villiers-Adam.

La commune a un accès à la N184 (Francilienne) qui relie Cergy-Pontoise à Roissy. Elle possède une gare Transilien ligne H, reliée à la Gare du Nord. La commune est proche des importantes zones d'activité de Saint-Ouen l'Aumône et des zones plus petites développées le long de la N184, de la RD14, près de Taverny et de la Croix-Verte. La commune est située à équidistance de pôles commerciaux attractifs comme le Grand Val à L'Isle-Adam ou les Trois Fontaines à Cergy.

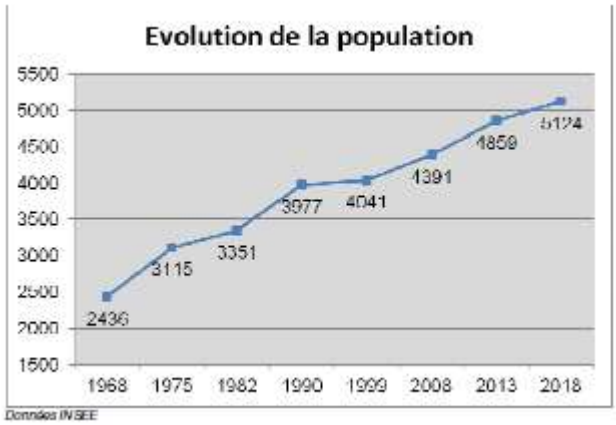
Le territoire communal couvre une superficie de 531 hectares, dont 150 hectares boisés et 100 hectares de terres agricoles. Les espaces naturels représentent 47 % du territoire.

1.2. DEMOGRAPHIE

Comme exposé dans la pièce 2.1 du dossier soumis à enquête, Mériel a connu une évolution soutenue de sa population de :

- + 2,1 % par an entre 2008 et 2013,
- + 1,1 % par an entre 2013 et 2018, répartie à part égale entre solde naturel et solde migratoire.

Ce taux est élevé pour le secteur car on remarque qu'entre 2013 et 2018, le taux de croissance annuel n'est que de + 0,6% pour la CCVO3F et 0,7% au niveau départemental.



Le scénario +1% par an retenu dans le PLU s'est réalisé pendant la période 2013-2018. Cependant avec une population de départ prise en compte pour 2013 (4 492 hab.) plus faible que son niveau réel (4 859 hab.), l'objectif de population de 5 000 habitants prévu pour 2025 est déjà atteint.

3 PRESENTATION DE L'ENQUETE

3.1 OBJET DE L'ENQUETE

3.1.1 Contexte

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mériel a été approuvé le 30 janvier 2014. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 décembre 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 14 avril 2016, et d'une révision allégée approuvée le 27 avril 2017.

3.1.2 Objectifs

La déclaration de projet concerne la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux prévoyant 42 logements, de type T2 et T3, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires à ces logements. Ce projet est situé au 60-64 avenue Victor Hugo.

Une vue issue de l'étude de faisabilité est présentée ci-dessous.

La mise en compatibilité du PLU porte sur la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur de projet et l'adaptation du règlement de la zone UB dans laquelle est situé le projet.

Les OAP et le règlement permettent d'encadrer la réalisation du projet de logements sociaux en termes d'aménagement sur l'unité foncière et d'intégration urbaine. Les orientations et les prescriptions concernent notamment l'implantation des futures constructions, l'emprise au sol, la hauteur, le nombre de niveaux la typologie du bâti, l'accès à la parcelle, le stationnement, l'aménagement des espaces libres.

Dans le cadre de la mise en compatibilité, certaines pièces du PLU doivent être complétées.

- Pièce n°2 - Rapport de présentation par un complément au rapport de présentation présentant et justifiant les adaptations apportées au PLU
- Pièce n°4 - OAP par la création d'orientations d'aménagement pour le secteur « 60-64 avenue Victor Hugo »
- Pièce n°5 – Règlement écrit par la création d'un secteur UBa avec des dispositions réglementaires adaptées
- Pièce n°6 - Règlement graphique (plan de zonage) par la création du secteur UBa.

3.2 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme est encadrée par les articles L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57, L.153-58, L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du Code de l'urbanisme.

L'article R. 104-8 du code de l'urbanisme précise dans quels cas le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement (articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement).

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

3.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique comprend les éléments suivants :

DOCUMENTS EN LIEN AVEC LA PROCEDURE :
Documents guides :

1.1 Note de présentation pour l'enquête publique
Guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique.
1.2 Notice explicative - procédure
Présente la procédure engagée, l'objet de la déclaration de projet, les pièces du PLU adaptées, le déroulement de la procédure, les textes législatifs et réglementaires.

Décision de la MRAe et avis des personnes publiques associées sur le dossier :

1.3 Décision de dispense d'évaluation environnementale
1.4 Examen conjoint du dossier avec l'Etat et les PPA – Procès-verbal et avis reçus

Pièces administratives :

1.5 Délibération d'engagement de la procédure
1.6 Pièces administratives pour l'enquête publique (arrêté, avis, mesures de publicité)

DOSSIER "DECLARATION DE PROJET" :

2.1 Déclaration de projet : présentation du projet et de son caractère d'intérêt général
Ce document présente le contexte général dans lequel s'inscrit le projet, les enjeux environnementaux, communaux, son environnement urbain, les caractéristiques du projet (le programme de constructions envisagé, ses caractéristiques urbaines et architecturales, intégration), et justifie son caractère d'intérêt général.
2.2 Annexe : Etude de faisabilité du projet

DOSSIER "MISE EN COMPATIBILITE DU PLU" :

3.1 Mise en compatibilité du PLU : Complément au rapport de présentation du PLU
Présente la mise en compatibilité du PLU, il constitue un complément au rapport de présentation du PLU (pièce n°2 du PLU). Il présente les dispositions actuelles du PLU et les évolutions nécessaires des pièces du PLU (OAP, règlement écrit et graphique) avant et après mise en compatibilité
Les pièces du PLU adaptées :
3.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées (pièce n°4 du PLU).
3.3 Plan de zonage adapté (pièce n°5 du PLU).
3.4 Règlement adapté (pièce n°6 du PLU).

3.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.4.1 Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux

Le 27 juillet 2022 j'ai été reçu par Madame Mégret, responsable du service urbanisme, qui m'a présenté le dossier. Nous nous sommes rendus ensuite sur le site du projet. Nous avons aussi établi en concertation les dates de l'enquête, des permanences et de la réunion publique éventuelle.

3.4.2 Préparation de l'enquête publique

Le maire de Mériel a pris l'arrêté du 28 juillet 2022 qui organise l'enquête publique pour une durée de 15 jours consécutifs du 3 septembre 2022 au 17 septembre 2022.

3.4.3 Rencontre avec M. le Maire de Mériel

J'ai été reçu par M. le Maire le 1er septembre. Il m'a expliqué le contexte des obligations imposées par la loi SRU, les efforts faits lors du mandat de son prédécesseur, les travaux actuels en construction de

logements sociaux. Il préconise un logement social de qualité et des petits programmes. Il m'informe qu'il a tenu une réunion d'information en novembre 2021 pour présenter le projet aux riverains.

3.4.4 Publicité de l'enquête

Les parutions légales ont été faites comme suit :

- La Gazette du Val d'Oise du 17 août 2022
- L'Echo/le Régional du 17 août 2022
- La Gazette du Val d'Oise du 7 septembre 2022
- L'Echo/le Régional du 7 septembre

Un affiche jaune règlementaire a été disposée à la mairie.

Sur le site Internet de la mairie, l'ensemble du dossier a été disponible la veille au soir du début de l'enquête publique.

Il n'y a pas de registre dématérialisé. Une adresse mail dédiée a été mise en place par les services de la mairie.

3.4.5 Permanences et réunion publique

J'ai tenu trois permanences à l'Hôtel de Ville de Mériel, comme prévu par l'arrêté municipal.

Dates	Nombre de personnes reçues	Observations écrites portées sur registre lors des permanences
Permanence du 3 septembre 2022	3	2
Permanence du 14 septembre 2022	1	1
Réunion publique du 14 septembre 2022	Une quinzaine de participants	
Permanence du 17 septembre 2022	3	2

Le dossier et le registre étaient consultables en dehors de permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture de la mairie.

3.4.6 Bilan des observations

Nombre d'observations sur le registre papier : 6

Nombre de courriels, lettres et autres documents annexés au registre papier, par le public : 2 dont un doublon mail/papier

Nombre de personnes reçues lors des permanences : 7

3.4.7 Réunion publique

Une réunion publique d'information et d'échanges a été organisée par la commune, en accord avec le commissaire-enquêteur, le 14 septembre à 20h. Elle a été annoncée par un courrier du maire adressé aux riverains.

Elle a permis de noter un grand nombre d'observations, analysées ci-après au même titre que les observations écrites. Un projet de compte-rendu a été transmis par le commissaire-enquêteur au maître d'ouvrage en parallèle du PV de synthèse et le compte-rendu définitif est joint au présent rapport final.

3.4.8 Climat général

Il n'y a eu aucun incident.

3.4.9 PV de synthèse

J'ai rédigé et remis à la commune par mail le 21 septembre un PV de synthèse des observations du public. Un accusé de réception m'a été donné.

3.4.10 Mémoire en réponse de la commune

La commune m'a transmis un mémoire en réponse le 6 octobre 2022 par mail.

4 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 MRAE

Par décision délibérée du 7 avril 2022, la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Mériel, telle que présentée dans le dossier de demande du 16 février 2022, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

◙ Réponse de la mairie :

La décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe n'appelle pas de réponse de la part de la commune.

4.2 REUNION DE CONCERTATION DES PPA

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) par courrier du 9 juin 2022, en préparation de l'examen conjoint du 6 juillet 2022. La réunion du 6 juillet avait comme ordre du jour l'examen conjoint du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, pour recueil des observations des PPA. Le compte-rendu de la réunion figure dans le dossier soumis à enquête, pièce 1.4. Les questions ou remarques ont été émises par la préfecture du Val d'Oise (normes de sécurité), le département du Val d'Oise (accès à la rue et nombre de stationnements) et IDF-Mobilités (compatibilité du PLU avec le PDUIF).

◙ Réponse de la mairie :

La commune a répondu aux questions des PPA lors de l'examen conjoint.

La demande du département concerne la mise en retrait de 5m du portail d'accès de la limite parcellaire et le déplacement de la place handicapé à l'intérieur du portail. Par ailleurs concernant les places de stationnement, le Département précise qu'une place par logement peut convenir pour un petit logement (T1, T2) mais pas pour un logement T4. Les 42 logements prévus dans le projet sont des logements T1 et T2 *(note du commissaire-enquêteur : en fait T2 et T3)*. Le nombre de places prévu est conforme au règlement de la zone UB du PLU (1 place par logement social) à l'exception des 4,2 places visiteurs, ce qui justifie le secteur UBa. La gare est proche, offrant un accès à la ligne H vers Paris-gare du Nord et de nombreuses communes. Ce facteur peut permettre de limiter le besoin de voiture.

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES APPORTEES

Les observations du public et les réponses apportées, soit en réunion publique soit par le mémoire en réponse, sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Référence	Thème	Sous-thème	Résumé	Commentaires, éléments de réponses donnés en cours d'enquête	Mémoire en réponse de la commune
Registre 3/09 M. Barrere	Organisation de l'enquête et accès au dossier	Publicité de l'enquête	L'enquête aurait pu être annoncée sur un site Facebook		*Publicité réglementaire (publication presse, avis d'enquête publique et publicité en page d'accueil du site internet)*
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Organisation de l'enquête et accès au dossier	Publicité de l'enquête	Il est difficile de trouver le dossier par un moteur de recherche Internet		*Accès au dossier sur le site internet de la commune (lien depuis la page d'accueil vers la page urbanisme où le dossier était téléchargeable.*
Réunion publique	Organisation de l'enquête et accès au dossier	Enquête publique	Obligation de prise en compte des remarques	Réponse donnée en réunion publique : obligation d'analyser toutes les observations et de donner des conclusions motivées	
Réunion publique	Organisation de l'enquête et accès au dossier	Enquête publique	Modifications du projet et information du public avant adoption par le conseil municipal	Réponse donnée en réunion publique : le projet que le conseil municipal sera amené à adopter peut comporter des modifications par rapport à celui arrêté pour l'enquête publique (pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur).	

				La mairie organisera une réunion d'information.	
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Organisation de l'enquête et accès au dossier	Erreur matérielle	Document 1.2 page 4 : il faut lire 6 juillet et non 6 juin	C'est exact	*Cet élément sera corrigé.*
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Impact du projet sur l'environnement	Espaces libres	Regrette que l'on passe de 40% d'espaces verts avec des prescriptions sur les arbres, à 25% d'espaces verts et 40% d'espaces perméables, ce qui est préjudiciable dans un contexte de réchauffement climatique	Lié à la modification de l'article UB13 du règlement	
Réunion publique	Impact du projet sur l'environnement	Espaces libres	Parkings bétonnés ?	Réponse donnée en réunion publique : non	
Réunion publique	Impact du projet sur l'environnement	Espaces libres	Aire de jeux ?	Réponse donnée en réunion publique : non	
Réunion publique	Impact du projet sur l'environnement	Espaces libres	Impact écologique de la disparition des espaces en friche		*La MRAe n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale.* *Au PLU, ce secteur est en zone urbaine, il n'a pas vocation à rester en friche.*
Mail M. Mezieres et Mme Sonder 17/09 11h22	Impact du projet sur l'environnement	Espaces libres	Au niveau écologique il y a une population animale assez varié (oiseaux, hérissons, rongeurs...). Qu'est ce qui est prévu pour garder cette diversité ?		*Au PLU, ces parcelles actuellement en friches n'ont pas vocation à le demeurer. Elles ont fait l'objet d'un rachat par l'Etablissement public Foncier de la Région Ile de France EPFIF dans le but d'y développer des logements.*

Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Impact du projet sur l'environnement	Adaptation au sol	Demande que la construction s'adapte à la topographie du terrain	L'article UB11 n'est pas modifié (« aspect extérieur, aménagement des abords »)	
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Clôtures et raccordements du projet	Clôtures	Demande quel type de clôture est prévu	L'article UB11 n'est pas modifié (« aspect extérieur, aménagement des abords »)	
Réunion publique	Clôtures et raccordements du projet	Clôtures	Type de séparation avec les parcelles voisines	Réponse donnée en réunion publique : il y aura une clôture et une végétalisation (haie).	
Réunion publique	Clôtures et raccordements du projet	Clôtures	Type de séparation avec l'allée des Karakis	Réponse donnée en réunion publique : clôture et haies	
Mail M. Mezieres et Mme Sonder 17/09 11h22	Clôtures et raccordements du projet	Clôtures	Clôture entre les construction et habitations mitoyenne anti-bruit et assez hautes pour éviter le vis-à-vis (places de parking à proximité et habitation de même). Et niveau pollution des voitures garées à proximités des habitations existantes		*Les clôtures entre le projet et les propriétés voisines seront réalisées en conformité avec le PLU en vigueur.* *Concernant le stationnement des voitures, le projet de logements nécessite l'aménagement de stationnement sur l'unité foncière, tout comme il en existe au sein de la résidence des Prairies et dans les propriétés de l'allée des Karakis.*
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Clôtures et raccordements du projet	Trottoirs et espaces verts Allée des Karakis	Qui assurera l'entretien des trottoirs qui longent le projet ?		*L'entretien des trottoirs sera assuré par le propriétaire riverain de l'allée, soit VOH.*

Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Clôtures et raccordements du projet	Raccordements aux réseaux	Demande sur quelle voie sera le raccordement et la remise en état après chantier		*Les réseaux seront raccordés aux réseaux existants.* *La remise en état est prévue après le chantier.*
Réunion publique	Clôtures et raccordements du projet	Raccordements aux réseaux	Raccordement des canalisations eaux usées et pluviales	Réponse donnée en réunion publique : le collecteur est allée des Karakis	
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Clôtures et raccordements du projet	Lignes électriques et téléphoniques	Demande de refaire l'installation Allée des Karakis à l'occasion du chantier		*L'allée des Karakis est une voie privée.* *Discussion à engager entre les propriétaires et VOH pour une éventuelle mutualisation de travaux.*
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Intégration du projet dans le tissu	Intégration du projet au tissu pavillonnaire	Demande si une « étude d'impact écologique et d'artificialisation » a été faite. Demande si des logements en RDC+2 auraient eu moins d'impact. Doute de l'intégration visuelle.		*Non pas d'étude d'impact écologique. Pas de demande de la MRAe.* *Une typologie s'apparentant à du pavillonnaire R+1+C en bande, plutôt qu'un collectif R+2, a été retenue par la commune pour une meilleure intégration paysagère.*
Réunion publique	Intégration du projet dans le tissu	Intégration du projet au tissu pavillonnaire	Impact sur la vue depuis la résidence des Prairies		*La distance de 24,50m entre les immeubles n°2 et 3, ouvrant sur le projet, et la limite parcellaire est comparable à la distance du vis-à-vis avec les pavillons du hameau du parc, et à celle entre*

					pavillons de part et d'autre de l'allée des Karakis. Pas d'ouverture pour les plus proches n°1 et 4 (à 5,50m). Pas d'impact visuel pour le n°5, en fond de parcelle.
Mail M. Mezieres et Mme Sonder 17/09 11h22	Intégration du projet dans le tissu	Intégration du projet au tissu pavillonnaire	Au niveau tranquillité qu'en sera-t-il après ? Car en ce moment il n'y a aucun bruit ou vis-à-vis		*Tissu urbain pavillonnaire, la tranquillité et le respect du voisinage relèvent de chacun.*
Mail M. Mezieres et Mme Sonder 17/09 11h22	Intégration du projet dans le tissu	Intégration du projet au tissu pavillonnaire	La hauteur des bâtiments et le nombre d'habitations ne va-t-elle pas porter préjudice à la valeur immobilière, dans ce cas y aura-t-il une réduction sur les taxes foncières		*Le marché financier de l'immobilier ne montre pas de dépréciation du bâti sur le territoire communal et notamment sur les bâtis issus de divisions ou de constructions collectives à proximité.*
Registre 3/09 M. Barrere	Caractéristiques des logements	Taille des logements	Les T2/T3 sont-ils adaptés à la sociologie des besoins ?		*Oui le besoin en petits logements est identifié au PLU, et fait partie des orientations du PADD*
Réunion publique	Caractéristiques des logements	Taille des logements	Combien de nouveaux habitants ?	Les types de logements (T2 et T3) ont été rappelés en réunion publique. Le nombre de logements et la répartition T2/T3 sont donnés par le dossier.	
Réunion publique	Caractéristiques des logements	Chauffage des nouveaux logements	Quel type de chauffage ?	Réponse donnée en réunion publique par OVH : chauffage individuel avec des	

				exigences thermiques et environnementales	
Réunion publique	Caractéristiques des logements	Jardins des logements	Localisation et récupération des eaux de pluie	Plan montré en réunion publique, les collecteurs éventuels ne sont pas définis	
Réunion publique	Obligation de réaliser des logements sociaux	Loi SRU et taux de 25% de logements sociaux	Critères d'attribution des logements sociaux, implication ou civisme des locataires, conséquences de la carence de logements sociaux	Réponses et précisions données en réunion publique	
Réunion publique	Obligation de réaliser des logements sociaux	Loi SRU et taux de 25% de logements sociaux	Capacité d'action de la mairie et de l'intercommunalité	Réponses et précisions données en réunion publique	
Registre 3/09 M. Barrere	Stationnement	Insuffisance du stationnement sur le site du projet/stationnements allée des Karakis	Une place par logement semble insuffisant et conduira à la saturation du stationnement allée des Karakis ; les parkings de la ville sont déjà saturés ; les bords de l'Oise sont très fréquentés.		*L'allée des Karakis est une voie privée. A l'exception des 10%, soit 4,2 places visiteurs non imposées en secteur UBa, les 42 places de stationnement prévues dans le projet correspondent au règlement en zone UB du PLU (1 place par logement social).*
Registre 3/09 M. Marie	Stationnement	Insuffisance du stationnement sur le site du projet/stationnements allée des Karakis	Une place par logement semble insuffisant et conduira à la saturation du stationnement allée des Karakis (surtout été et week-ends, et avec cabinets médecin et kiné proches)		*L'allée des Karakis est une voie privée. A l'exception des 10%, soit 4,2 places visiteurs non imposées en secteur UBa, les 42 places de stationnement prévues dans le projet correspondent au règlement en zone UB du*

					PLU (1 place par logement social).
Réunion publique	Stationnement	Insuffisance du stationnement sur le site du projet/stationnements allée des Karakis	Il est jugé insuffisant de prévoir une place par logement (ménages avec deux voitures)	Appréciation donnée en réunion publique : ces logements sont adaptés à des jeunes ménages qui n'ont qu'une voiture d'autant que la gare est proche	
Réunion publique	Stationnement	Insuffisance du stationnement sur le site du projet/stationnements allée des Karakis	Nombre élevé de voitures garées allée des Karakis à certaines périodes	Réponse donnée en réunion publique : projet de requalification de la voie	
Registre du 16/09 M et Mme Bouvry	Stationnement	Insuffisance du stationnement sur le site du projet/stationnements allée des Karakis	Risques de nuisances allée des Karakis et risques pour les enfants		*L'allée des Karakis est une voie privée. A l'exception des 10%, soit 4,2 places visiteurs non imposées en secteur UBa, les 42 places de stationnement prévues dans le projet correspondent au règlement en zone UB du PLU (1 place par logement social).*
Mail M. Mezieres et Mme Sonder 17/09 11h22	Stationnement	Insuffisance du stationnement sur le site du projet/stationnements allée des Karakis	Qu'en est-il des places de parking crées car avenue Victor Hugo et Karakis vont recevoir l'excédent ou visiteurs		*Les places de stationnement limitées sur l'espace public inciteront les locataires à louer une place de stationnement dans la résidence.* *Le département a prévu la requalification de l'avenue Victor Hugo.*

Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Stationnement	Insuffisance du nombre de places de stationnement hors du projet pour les locataires qui ne souhaiteraient pas louer une place	Faisant remarquer que cette location est facultative Mme Huvey estime que le stationnement se reportera sur d'autres espaces privés : allée des Karakis (voie privée), parkings de la résidence des Prairies, du hameau du parc ou du centre commercial. Elle propose des places matérialisées au sol ou des interdictions de stationnement allée des Karakis.		*La location des parkings dissociée de celle des logements relève de la loi et non d'une décision de la commune.* *L'allée des Karakis est une voie privée.*
Réunion publique	Stationnement	Insuffisance du nombre de places de stationnement hors du projet pour les locataires qui ne souhaiteraient pas louer une place	Comme les places de stationnement de la nouvelle résidence sont payantes (location de la place), il y a un risque de report sur l'espace public proche des stationnements des véhicules	Il est suggéré que les parkings soient gratuits ou à un tarif symbolique, ce qui n'est pas possible (réponse OVH en réunion publique)	
Réunion publique	Circulation des véhicules	Circulation avenue Victor Hugo	Plots gênants.		*Le département a acté la requalification de l'avenue Victor Hugo. La commune n'a pas encore d'information concernant les délais et modalités.*
Réunion publique	Circulation des véhicules	Entrées/sorties de la résidence et impact sur la circulation	La largeur sera-t-elle suffisante et quels sont les risques d'embouteillage	Réponses données en réunion publique, respect des contraintes règlementaires	
Registre du 17/09 M. Morillion	Circulation des véhicules	Circulation avenue Victor Hugo	La combinaison des 42 nouveaux logements avec accès unique avenue Victor Hugo et des 39 logements résidence des Prairies dont l'accès unique est aussi sur la même avenue va		*Un comptage a permis de vérifier qu'à ce niveau de la voie, il n'y a pas de saturation de l'avenue Victor Hugo en termes de circulation, ni au débouché*

			accentuer les problèmes de circulation		*des résidences et de l'avenue des Karakis sur l'avenue.* *Le département a acté la requalification de l'avenue Victor Hugo.*
Registre 3/09 M. Marie	Circulation des véhicules	Ouverture sur Allée des Karakis	Souhaite avoir confirmation de l'absence d'ouverture	Confirmation donnée en réunion publique	
Registre du 17/09 M. Morillion	Circulation des véhicules	Ouverture sur Allée des Karakis	Suggère de prévoir une entrée/sortie supplémentaire du côté de l'allée des Karakis et estime que le statut de cette voie n'y fait pas obstacle	Le projet soumis à enquête ne comporte pas cet accès et en réunion publique OVH et la mairie ont confirmé qu'il n'y aurait pas d'accès vers l'allée des Karakis.	
Registre 3/09 M. Marie	Déroulement des travaux	Calendrier	Date de début des travaux et durée		*Le calendrier **prévisionnel** des travaux est le suivant :* *- Désignation de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : 1er trimestre 2023* *- Démarrage de la phase conception : début 2ème trimestre 2023* *- Dépôt autorisations d'urbanisme : 3ème trimestre 2023* *- Lancement consultation des entreprises : 4ème trimestre 2023* *- Démarrage travaux : 2ème trimestre 2024* *- Réception des travaux : 2ème trimestre 2026*

					Le calendrier ferme ne pourra être communiqué qu'après la désignation de toutes les entreprises intervenantes, soit environ 6 mois après la purge du recours des tiers du permis de construire.
Réunion publique	Déroulement des travaux	Calendrier	Date de début des travaux et durée	Réponse OVH en réunion publique : début en 2024, pour une durée de 2 ans	
Registre 3/09 M. Barrere	Déroulement des travaux	Devenir de deux maisons adjacentes	Sont-elles dans le projet ?	Réponse oui	
Réunion publique	Déroulement des travaux	Protection du patrimoine	Les maisons détruites sont-elles protégées ?	Réponse donnée en réunion publique : non	
Réunion publique	Déroulement des travaux	Chantier	Accès des camions	Réponse donnée en réunion publique	
Registre 14/09 et mail 14/09 Mme Huvey	Déroulement des travaux	Chantier	Constat d'huissier avant début du chantier		*Référé préventif (constat d'huissier) avant les travaux sur l'état des constructions avoisinantes.*
Réunion publique	Déroulement des travaux	Chantier	Constat des dommages éventuels aux constructions voisines pendant le chantier	Réponse OVH en réunion publique : référé préventif (constat d'huissier) avant les travaux sur l'état des constructions avoisinantes.	
Mail M. Mezieres et Mme Sonder 17/09 11h22	Déroulement des travaux	Chantier	Pour les travaux qu'est-il prévu pour la tranquillité des riverains à proximité ?		*Les entreprises intervenant sur un chantier sont soumises à la réglementation en vigueur*

					(bruits, poussières, déchets). La commune sera vigilante sur ce point concernant la limitation des nuisances de chantier.
Registre 17/09 M. Valin	Hors projet	Zonage	Demande changement zonage de son terrain	La MEC ne concerne que le périmètre géographique du projet.	

6 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

6.1 INTRODUCTION

Les principaux thèmes sont repris et développés.

6.2 ORGANISATION DE L'ENQUETE ET ACCES AU DOSSIER

Les obligations légales de publicité semblent avoir été respectées mais l'accès au dossier sur le site Internet de la maire de Mériel a été jugé malaisé.

Une erreur matérielle expliquée au paragraphe précédent doit être corrigée sur le doc 1.2.

Commentaire de commissaire-enquêteur (CE) : la réunion publique a été l'occasion de rappeler comment les observations du public étaient prises en compte avant l'adoption du projet définitif.

◙ **Réponse de la mairie :**
La publicité réglementaire a été réalisée (publication presse, avis d'enquête publique et publicité en page d'accueil du site internet).

Le dossier était accessible sur le site internet de la commune depuis la page d'accueil où figurait : l'avis d'enquête publique, la mention de la réunion publique et un lien vers la page urbanisme où le dossier était téléchargeable.

Pas de commentaire supplémentaire du CE

6.3 IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le public a fait remarquer que l'on passe avec ce projet d'une obligation de 40% d'espaces verts avec des prescriptions sur les arbres, à 25% d'espaces verts et 40% d'espaces perméables. Cela entraine aussi la disparition d'espaces en friche sur l'arrière des terrains où se trouvent les trois maisons actuelles, et a un impact sur les espèces qui les habitent (hérissons, rongeurs, oiseaux par exemple).

Les 40% d'espaces perméables comprennent les places de stationnement.

Commentaire CE :

J'observe que la MRAe a décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

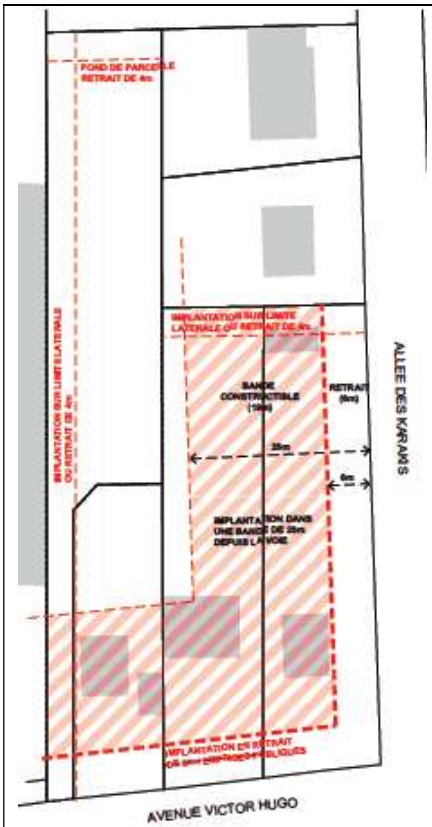
Comme détaillé dans le dossier soumis à enquête (doc 3.1 page 8) le projet présente des « caractéristiques qui diffèrent du règlement actuel en zone UB », à savoir :

- Implantation de constructions en cœur d'îlot, au-delà de la bande constructible de 25 m de profondeur.
- Emprise au sol supérieure à 30%.
- Aménagement des espaces libres ne permettant pas d'atteindre 40% d'espaces verts, minimum réglementé en zone UB.

Par conséquent le projet (cf. doc 1.3 p.16) « présente une densité plus importante en termes de logements. Le stationnement requis et les espaces de circulation nécessaires sont consommateurs d'espaces libres de la parcelle. Les espaces verts prévus sont inférieurs au coefficient d'espaces verts exigé en zone UB. Le projet prévoit ainsi 25,8% d'espaces végétalisés et 14,1% d'espaces de

stationnement engazonnés pour garantir la perméabilité des sols. Le projet atteint ainsi 39,9% d'espaces perméables. »

Le document 2.2 (étude de faisabilité) compare l'implantation possible en suivant les règles du PLU (p.5) et celle retenue pour le projet, donc après mise en compatibilité.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Zone d'implantation autorisée des constructions selon le PLU en vigueur</td>
<td>Plan de masse projeté du projet</td>
</tr>
</table>

Il semble clair que le projet n'est pas réalisable dans le cadre du PLU actuel. Cependant aucun développement de l'hypothèse écartée n'est disponible dans le dossier. La commune a été invitée à formaliser le raisonnement qui a conduit à écarter cette hypothèse, qui semble résulter des constats portés p.5 du doc 2.2.

◙ **Réponse de la mairie :**
L'hypothèse qui est retenue et donc présentée est la seule qui permet de trouver l'équilibre financier pour le bon déroulement de l'opération et sa viabilité.

Au PLU, ces parcelles actuellement en friches n'ont pas vocation à le demeurer. Elles ont fait l'objet d'un rachat par l'Etablissement public Foncier de la Région Ile de France EPFIF dans le but d'y développer des logements.

Pas de commentaire supplémentaire du CE

6.4 CLOTURES, RACCORDEMENTS ET RESEAUX

Les riverains ont exprimé leurs préoccupations relatives aux séparations entre la nouvelle résidence et leurs habitations. Le bailleur VOH a donné des réponses en réunion publique (à savoir des clôtures et

des haies), tout en précisant qu'à ce stade le projet n'était pas encore défini. Les riverains demandent aussi qui assurera l'entretien des trottoirs allée des Karakis le long du projet, l'allée étant privée.

La réunion publique a permis de comprendre que le collecteur d'eaux usées de l'allée des Karakis sera utilisé. La réfection des poteaux téléphone et électricité n'est pas évoquée.

Commentaire CE : bien vouloir préciser où se feront les raccordements aux réseaux du projet : électricité, gaz, téléphone, fibre, eau, eaux usées, et de répondre sur l'entretien des trottoirs.

◙ **Réponse de la mairie :**
Les raccordements seront réalisés sur les réseaux déjà existants. L'entretien du trottoir le long du projet est à la charge du propriétaire riverain, soit VOH. Les clôtures seront réalisées en conformité avec le PLU.

Pas de commentaire supplémentaire du CE

6.5 INTEGRATION DU PROJET DANS LE TISSU PAVILLONNAIRE

Une personne demande si une « étude d'impact écologique et d'artificialisation » a été faite.

Commentaires CE : il me semble que ce n'est pas le cas et la MRAe ne l'a pas demandée.

◙ **Réponse de la mairie :** pas d'étude d'impact écologique ni de demande de la MRAe.

Le dossier et la réunion publique font apparaître que le choix de logements en R+1+C permet de s'insérer entre une zone (allée des Karakis, chemin des Karakis) où les maisons sont en R+1+C, et la résidence des Prairies constituée d'immeubles en R+2.

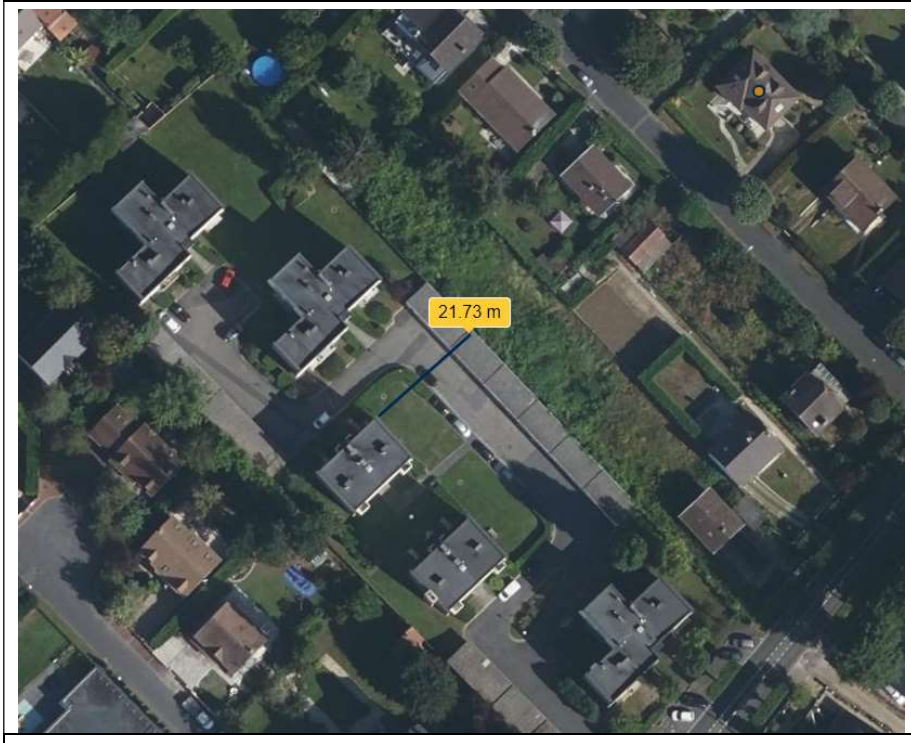
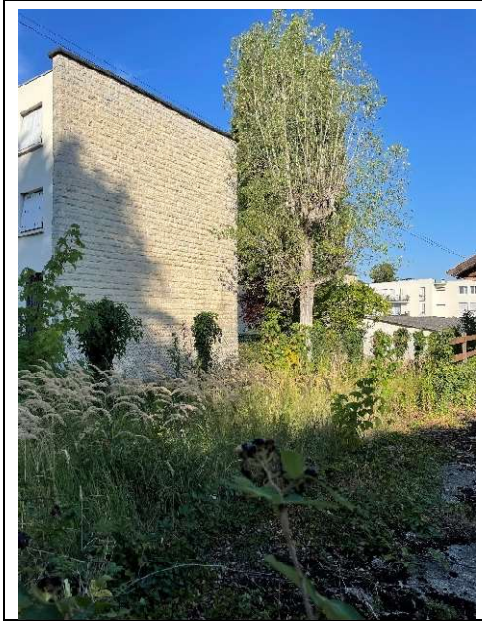
Les riverains pressentent un impact sur la vue et sur le bruit. Une personne demande si « la hauteur des bâtiments et le nombre d'habitations ne vont pas porter préjudice à la valeur immobilière, et dans ce cas s'il y aura « une réduction sur les taxes foncières ».

◙ **Réponse de la mairie :**
Le marché financier de l'immobilier ne montre pas de dépréciation du bâti sur le territoire communal et notamment sur les bâtis issus de division ou de constructions collectives à proximité.

L'impact visuel pour la résidence des Prairies est étudié :

- La distance de 24,50m entre les immeubles n°2 et 3, ouvrant sur le projet, et la limite parcellaire est comparable à la distance du vis-à-vis avec les pavillons du hameau du parc, et à celle entre pavillons de part et d'autre de l'allée des Karakis.
- Pas d'ouverture pour les plus proches n°1 et 4 (à 5,50m).
- Pas d'impact visuel pour le n°5, en fond de parcelle.

Commentaire CE : une mesure des distances sur Géoportail permet de vérifier les distances données par la commune.

	Résidence des Prairies (source Géoportail) avec mesure de la distance horizontale entre l'angle de l'immeuble N°3 et la limite du projet.
	Immeuble n°1 sans ouverture (photo prise par le CE)

 	Immeuble n°1 sans ouverture (source : étude de faisabilité)

6.6 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Le dossier et les réponses apportées en réunion publique montrent que les T2 et T3 sont adaptés à la demande de logement social à Mériel.

Question CE : quelle est l'estimation du nombre de nouveaux habitants ?

◙ Réponse de la mairie :
Il est prévu 21 T2 et 21 T3.

- Les T2 sont occupés par des ménages de 1 à 2 personnes

- Les T3 sont occupés par des ménages de 2 à 3 personnes

Soit une fourchette comprise entre 63 et 105 personnes. Soit une moyenne de 84 personnes.

Pas de commentaire supplémentaire du CE

6.7 OBLIGATION DE REALISER DES LOGEMENTS SOCIAUX

L'assistance lors de la réunion publique a exprimé son opposition aux obligations de la loi SRU. Les éléments de réponses ont été apportés en réunion publique (lire à ce propos le compte-rendu).

◙ Réponse de la mairie :
Comme vu en réunion publique, la commune paye chaque année une pénalité pour non-respect des 25% de logements sociaux. Cependant, en raison de ses efforts en termes de construction de logements sociaux dans le respect de l'objectif de production prévu par l'Etat, la commune n'est pas carencée*.

*Les communes carencées sont celles qui s'éloignent de la trajectoire en n'atteignant pas leur objectif fixé par période triennale et peuvent faire l'objet d'un constat de carence par le représentant de l'État dans le département. Ce constat est assorti de sanctions, pour une durée de 3 ans.

Pas de commentaire supplémentaire du CE

6.8 STATIONNEMENT

Ce sujet a donné lieu à de nombreuses observations, tant sur le registre que lors de la réunion publique. Deux aspects se dégagent :

- Le projet prévoit 1 place de stationnement par logement (le PLU avant mise en compatibilité prévoit 1,1 place par logement social soit 10% pour les visiteurs)
- Le locataire n'est pas obligé de louer une place.

Les conséquences redoutées sont :

- Les locataires qui ont deux voitures et leurs visiteurs devront se garer dans le quartier, où les places sont peu nombreuses, ce qui entrainera des nuisances dans l'allée des Karakis jusqu'aux bords de l'Oise. En effet l'allée des Karakis est privée et les emplacements de stationnement ne sont pas matérialisés ; les bords de l'Oise sont fréquentés par les promeneurs ; l'avenue Victor Hugo offre peu de places ; deux cabinets médicaux sont proches ; les parkings de la résidence des Prairies et du hameau du Parc sont privés.
- Les locataires qui ont une voiture mais qui ne veulent pas louer une place devront se garer dans le quartier, d'où les nuisances ci-dessus.

Commentaire CE : il est difficile de connaître le taux de motorisation des futurs locataires. Le pire scénario est celui de 42 locataires possédant deux voitures et ne voulant pas louer de places, malgré leur loyer aussi modique que le permettent les règles de gestion du bailleur social, qui entraînerait un surcroît de 84 véhicules cherchant une place dans le quartier. Le scénario le plus favorable est celui d'un véhicule par logement, chacun louant une place, et donc aucun report sur le quartier.

Quel est l'avis de la commune ? Est-il envisagé de règlementer le stationnement allée des Karakis ?

◙ Réponse de la mairie :
A l'exception des 10%, soit 4,2 places visiteurs non imposées en secteur UBa, les 42 places de stationnement prévues dans le projet correspondent au règlement en zone UB du PLU (1 place par logement social).

Les futurs habitants auront intérêt à bénéficier des places de stationnement à disposition dans l'enceinte fermée de la résidence, d'autant plus qu'il n'y en a pas à disposition sur la voie publique.

L'allée des Karakis est une voie privée.

Commentaires du CE :

- Par rapport au PLU, il n'y a que 4 à 5 places qui ne seraient pas disponibles et qui seraient donc à rechercher Allée des Karakis, avenue Victor Hugo ou devant le centre commercial. C'est finalement assez peu.
- Selon l'INSEE (document LOG T9 équipement automobile des ménages de Mériel en 2019) Mériel compte 2070 ménages dont 940 avec une voiture et 960 avec deux voitures ou plus. La référence Ile de France des ménages multi-motorisés est de 2,2, ce qui fait un taux pour Mériel de (940+2,2*960) /2070 = 1,47. Ce taux appliqué aux 42 logements donne 62 voitures, donc 20 n'auraient pas de place dans la résidence. Il s'agit d'une hypothèse moyenne et les futurs locataires, dont les revenus sont tels qu'ils donnent accès aux logements sociaux, devraient avoir un taux de multi-motorisation plus faible.
- En conclusion j'estime que la nouvelle résidence n'entraînera qu'un nombre raisonnable de véhicules supplémentaires cherchant à se garer dans le quartier.

6.9 CIRCULATION

La circulation avenue Victor Hugo est jugée déjà difficile.

Commentaire CE : la commune a évoqué un projet de requalification en réunion publique. Des précisions (délais, modalités) peuvent-elles être apportées ? La commune confirme-t-elle que le projet n'aura qu'un seul accès, piétons et voitures, avenue Victor Hugo ?

◙ Réponse de la mairie :
Le Conseil Départemental a validé la requalification de l'avenue Victor Hugo et à l'heure actuelle nous n'avons pas de détails sur les délais et modalités.

Oui, un unique accès, piétons et voitures, desservira le projet depuis l'avenue Victor Hugo.

Commentaire du CE :

Dans son mémoire en réponse, la commune indique qu'« un comptage a permis de vérifier qu'à ce niveau de la voie, il n'y a pas de saturation de l'avenue Victor Hugo en termes de circulation, ni au débouché des résidences et de l'avenue des Karakis sur l'avenue ».

Selon les données de circulation 2019 (document édité par le conseil général du Val d'Oise), le TMJA (trafic journalier moyen annuel) sur la D922 entre la D928 (Méry-sur-Oise) et le D151 (Butry-sur-Oise) est de 8500 en 2009 et de 9100 en 2017. En prenant 10000 véhicules par jour, on aurait 10000/24 = 417 véhicules/heure. J'estime qu'à l'heure de pointe ce trafic serait triplé soit 1251 véhicules/heures. Si les 42 véhicules de la résidence devaient s'insérer en 3 heures ils représenteraient 14 véhicules supplémentaires sur 1251 ce qui est négligeable.

En conclusion j'estime que la nouvelle résidence n'aura pas d'impact significatif sur le trafic routier avenue Victor Hugo.

6.10 DEROULEMENT DES TRAVAUX

Plusieurs précisions ont été données sur le calendrier et les modalités de réalisation des travaux lors de la réunion publique (voir le compte-rendu).

◙ Réponse de la mairie :
Le calendrier prévisionnel des travaux est le suivant :

- Désignation de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : 1er trimestre 2023
- Démarrage de la phase conception : début 2ème trimestre 2023
- Dépôt autorisations d'urbanisme : 3ème trimestre 2023
- Lancement consultation des entreprises : 4ème trimestre 2023

- Démarrage travaux : 2ème trimestre 2024
- Réception des travaux : 2ème trimestre 2026

Le calendrier ferme ne pourra être communiqué qu'après la désignation de toutes les entreprises intervenantes, soit environ 6 mois après la purge du recours des tiers du permis de construire.

6.11 DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

Un habitant de Mériel a demandé le changement de zonage de sa parcelle lors de la dernière permanence.

Commentaire CE : j'ai fait remarquer que la mise en compatibilité du PLU ne concernait que le périmètre du projet.

◙ Réponse de la mairie :
Cette demande de changement de zonage est hors sujet par rapport à la procédure actuelle, qui concerne uniquement le périmètre du projet.

Pas de commentaire supplémentaire du CE.

7 ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL ET LA MISE EN COMPATIBILITE

7.1 RAPPEL DES OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la mise en œuvre de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune est de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux prévoyant 42 logements, de type T2 et T3, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires à ces logements. Ce projet est situé au 60-64 avenue Victor Hugo.

Cette procédure permet une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

7.2 INTERET GENERAL

7.2.1 Introduction

L'intérêt général du projet est exposé :

- Dans le doc 1.1 (note de présentation de l'enquête publique) §4 « un projet d'intérêt général » et §5 « Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu »,
- Dans le doc 2.1 (« déclaration de projet ») §4 (« un projet d'intérêt général »).

7.2.2 Justification de l'intérêt général dans le dossier soumis à enquête

Le projet permet de réaliser des logements en évitant l'urbanisation de nouveaux secteurs de la commune. Le projet n'ouvre pas de surface supplémentaire à l'urbanisation par rapport au PLU approuvé le 30 janvier 2014.

La typologie architecturale retenue assure la transition entre la résidence de logements collectifs voisine et le tissu pavillonnaire de l'allée des Karakis.

L'impact de cette évolution urbaine sur l'environnement est limité et ne compromet pas la mise en valeur et la protection durable du cadre de vie de Mériel.

L'autorité environnementale consultée lors de l'examen au cas par cas a conclu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le projet répond au besoin de logements petits et moyens (2 et 3 pièces) identifié dans la commune, et de diversification de l'offre de logements dans la commune.

Le projet participe à l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux obligations légales de la commune (25% de logements sociaux). Cette opération permet ainsi d'accroitre la mixité sociale au sein de ce secteur pavillonnaire de la commune.

- Plus en détail, le projet permet à la commune de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux définis par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) complétée par la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), qui lui impose de parvenir à 25% de logements sociaux.
- Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) de la commune est en progression : de 5,6% en 2009, il s'élève à 14,71% en 2020. Ce taux a baissé en 2021 (14,33%), le nombre de LLS (303) n'ayant pas progressé par rapport à 2020, pendant que le parc de logements s'est accru de 48 résidences principales.
- Pour la période 2020-2022, l'objectif triennal de production de LLS est de 124 logements sociaux, dont maximum 37 PLS (prêt locatif social) et minimum 37 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).
- Le projet participera à atteindre le prochain objectif triennal.

Le projet répond au besoin de « développement d'une offre de petites surfaces locatives à loyer social et modéré, connectées aux réseaux de transports et localisées à proximité des polarités centrales », qui constitue une orientation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). Il participe à l'objectif de création de logements à l'échelle régionale (objectifs de production de logements en Ile de France fixés à 70 000 logements par an de 2010 à 2035). Le SRHH s'inscrit dans le respect des orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

Le projet permet de proposer des logements de tailles petite et moyenne, abordables.

Le projet permet l'intégration d'une opération de logements sociaux dans le tissu pavillonnaire pour favoriser la mixité sociale.

7.2.3 Analyse de la justification de l'intérêt général

Le projet répond à l'intérêt général du besoin de logements en région parisienne et du besoin de logements sociaux dans les communes visées par la loi SRU.

Le projet répond au besoin de logements en région parisienne exprimé par le SRHH du SDRIF. Le projet participe à l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux obligations légales de la commune (objectifs de production de logements locatifs sociaux définis par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) complétée par la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), qui lui impose de parvenir à 25% de logements sociaux). Le projet participe à atteindre le prochain objectif triennal de la commune.

Le projet promeut le renouvellement plutôt que l'étalement urbain. Le projet répond au besoin de logements petits et moyens (2 et 3 pièces) identifié dans la commune, et de diversification de l'offre de logements dans la commune.

La qualité urbaine et paysagère est recherchée ; en effet la typologie architecturale retenue assure la transition entre la résidence de logements collectifs voisine et le tissu pavillonnaire de l'allée des

Karakis. L'impact de cette évolution urbaine sur l'environnement est limité et ne compromet pas la mise en valeur et la protection durable du cadre de vie de Mériel. L'autorité environnementale consultée lors de l'examen au cas par cas a conclu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le projet s'inscrit dans l'application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui dit que l'action des collectivités locales vise notamment à atteindre les objectifs suivants :

- Le renouvellement urbain (L101.2 1°b)
- La lutte contre l'étalement urbain (L101.2 1°b)
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère (L101.2 2°)
- La mixité sociale (L101.2 3°).

Par ailleurs le projet tient compte, dans une certaine mesure, de la préservation de l'environnement par diverses mesures (perméabilisation préservée des sols, maîtrise de l'énergie) tout en identifiant les nuisances éventuelles (circulation, stationnement).

7.3 MISE EN COMPATIBILITE

7.3.1 Impact

La mise en compatibilité du PLU est développée :

- Dans le doc 3.1 (« mise en compatibilité du PLU, complément au rapport de présentation ») §4 (« adaptations apportées au PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité »).
- Dans les documents 3.2, 3.3 et 3.4 où les modifications sont insérées.

La mise en compatibilité du PLU envisagée ne remet pas en cause les orientations du PLU.

Comme expliqué doc 3.1 p.6, « le projet de logements sociaux s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en termes d'organisation du tissu urbain, de logement, et de mixité sociale, qui sont les suivantes :

- Permettre l'évolution du tissu urbain constitué,
- Assurer le renouvellement urbain et la densification du tissu pavillonnaire existant, de certains secteurs de centre-ville et secteur de la gare,
- Privilégier la densité dans la partie basse de la commune,
- Répondre au besoin de logements de tailles petite et moyenne,
- Augmenter l'offre de logement locatif,
- Proposer des logements abordables,
- Offrir des logements adaptés (évolution du parc, diversification…),
- Permettre la réalisation de logements sociaux,
- Assurer la mixité et la cohésion sociale, tendre vers le taux de 25% de LLS.

Le secteur de projet fait partie du tissu existant présentant un potentiel de "renouvellement et de densification" (carte n°1 du PADD page 17). »

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU conséquente à la déclaration d'intérêt général du projet de construction de logements locatifs sociaux au 60-64 avenue Victor Hugo, les pièces du PLU qui nécessitent d'être adaptées sont identifiées dans le doc 3.1 §4 du dossier soumis à enquête :

- Le règlement graphique / zonage : création d'un nouveau secteur, UBa, dans la zone UB.

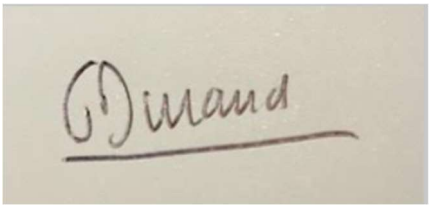
- Le règlement écrit : instauration de dispositions particulières en secteur UBa, permettant d'encadrer le projet.
- Les OAP : création d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur de projet.
- Le rapport de présentation : complément avec le doc 3.1.

La mise en compatibilité du PLU n'entraîne pas de modification du PADD ni des annexes du PLU.

7.3.2 Analyse de la présentation des modifications

L'impact de la mise en compatibilité est expliqué clairement dans le dossier.

Le 14 octobre 2022, le commissaire-enquêteur Reçu par



François Durand Le

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, relative à la construction d'un ensemble de logements sociaux 60-64 avenue Victor Hugo, à Mériel.

2 SYNTHESE

2.1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE, DU PROJET ET DE SES ENJEUX

Par la délibération du 2 décembre 2021, le conseil municipal de Mériel a prescrit la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

La déclaration de projet concerne la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux prévoyant 42 logements, de type T2 et T3, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires à ces logements. Ce projet est situé au 60-64 avenue Victor Hugo.

La mise en compatibilité du PLU comporte la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur de projet et l'adaptation du règlement de la zone UB dans laquelle est situé le projet.

Les OAP et le règlement permettent d'encadrer la réalisation du projet de logements sociaux en termes d'aménagement sur l'unité foncière et d'intégration urbaine. Les orientations et les prescriptions concernent notamment l'implantation des futures constructions, l'emprise au sol, la hauteur, le nombre de niveaux la typologie du bâti, l'accès à la parcelle, le stationnement, l'aménagement des espaces libres.

Dans le cadre de la mise en compatibilité (du PLU avec le projet), certaines pièces du PLU doivent être complétées.

- Pièce n°2 - Rapport de présentation par un complément au rapport de présentation présentant et justifiant les adaptations apportées au PLU.
- Pièce n°4 - OAP par la création d'orientations d'aménagement pour le secteur « 60-64 avenue Victor Hugo ».
- Pièce n°5 – Règlement écrit par la création d'un secteur UBa avec des dispositions réglementaires adaptées.
- Pièce n°6 - Règlement graphique (plan de zonage) par la création du secteur UBa.

L'intérêt général du projet est exposé :

- Dans le doc 1.1 (note de présentation de l'enquête publique) §4 « un projet d'intérêt général » et §5 « Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu »,
- Dans le doc 2.1 (« déclaration de projet ») §4 (« un projet d'intérêt général »).

La mise en compatibilité du PLU est développée

- Dans le doc 3.1 (« mise en compatibilité du PLU, complément au rapport de présentation ») §4 (« adaptations apportées au PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité »).
- Dans les documents 3.2, 3.3 et 3.4 où les modifications sont insérées.

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.2.1 Publicité et moyens d'expression des observations du public

Le maire de Mériel a pris l'arrêté du 28 juillet 2022 qui organise l'enquête publique pour une durée de 15 jours consécutifs du 3 septembre 2022 au 17 septembre 2022.

Le dossier pouvait être consulté par le public pendant la durée de l'enquête sur le site Internet de la commune, à l'accueil de l'Hôtel de Ville aux heures habituelles d'ouverture ou lors des permanences du commissaire-enquêteur. Les observations pouvaient être formulées sur le registre papier, par courrier et par courriel.

Une réunion publique d'information et d'échanges à l'initiative conjointe du commissaire-enquêteur et de la commune et été organisée par la mairie de Mériel le 14 septembre à 20h. Elle a permis de noter un grand nombre d'observations, analysées au même titre que les observations écrites. L'assistance comportait une quinzaine de personnes, pour l'essentiel des riverains du projet.

2.2.2 Disponibilité et complétude du dossier

Le dossier d'enquête publique a été apte à fournir au public une bonne information permettant une bonne compréhension des enjeux et des conséquences sur le site et son environnement. Le dossier soumis à enquête est clair et bien présenté.

2.2.3 Prise en compte de l'avis de la MRAE et des personnes publiques associées (PPA)

Par décision délibérée du 7 avril 2022, la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Mériel, telle que présentée dans le dossier de demande du 16 février 2022, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) par courrier du 9 juin 2022, en préparation de l'examen conjoint du 6 juillet 2022. La réunion du 6 juillet avait comme ordre du jour l'examen conjoint du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, pour recueil des observations des PPA. Le compte-rendu de la réunion figure dans le dossier soumis à enquête, pièce 1.4. Les questions ou remarques ont été émises par la préfecture du Val d'Oise (normes de sécurité), le département du Val d'Oise (accès à la rue et nombre de stationnements) et IDF-Mobilités (compatibilité du PLU avec le PDUIF).

La commune a répondu aux questions des PPA lors de l'examen conjoint.

2.2.4 Participation du public

J'ai reçu sept personnes lors des trois permanences. La réunion publique a rassemblé une quinzaine de personnes.

2.3 SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, PAR THEME

2.3.1 Organisation de l'enquête et accès au dossier

Les obligations règlementaires ont été respectées. La réunion publique a permis une large expression des observations du public. La commune a donné en séance des éléments de réponse.

2.3.2 Impact du projet sur l'environnement

La MRAe a décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet présente des « caractéristiques qui diffèrent du règlement actuel en zone UB », à savoir :

- Implantation de constructions en cœur d'îlot, au-delà de la bande constructible de 25 m de profondeur.

- Emprise au sol supérieure à 30%.
- Aménagement des espaces libres ne permettant pas d'atteindre 40% d'espaces verts, minimum réglementé en zone UB.

Par conséquent le projet « présente une densité plus importante en termes de logements. Le stationnement requis et les espaces de circulation nécessaires sont consommateurs d'espaces libres de la parcelle. Les espaces verts prévus sont inférieurs au coefficient d'espaces verts exigé en zone UB. Le projet prévoit ainsi 25,8% d'espaces végétalisés et 14,1% d'espaces de stationnement engazonnés pour garantir la perméabilité des sols. Le projet atteint ainsi 39,9% d'espaces perméables. »

La commune fait remarquer que sur le PLU, ces parcelles actuellement en friche n'ont pas vocation à le demeurer. Elles ont fait l'objet d'un rachat par l'Etablissement public Foncier de la Région Ile de France EPFIF dans le but d'y développer des logements.

La disparition d'espaces verts ou de friches était prévue dès le PLU, donc n'est pas un élément nouveau. Le projet est une opération de densification en milieu urbain et préserve environ 40% d'espaces perméabilisés. En conséquence les atteintes environnementales sont limitées.

2.3.3 Clôtures, raccordements et réseaux

Les riverains ont exprimé leurs préoccupations relatives aux séparations entre la nouvelle résidence et leurs habitations, ainsi que sur les raccordements aux réseaux. Les réponses données (clôtures en conformité avec le PLU, raccordement aux réseaux existants) sont satisfaisantes.

2.3.4 Intégration du projet dans le tissu pavillonnaire

Le dossier et la réunion publique font apparaître que le choix de logements en R+1+C permet de s'insérer entre une zone (allée des Karakis, chemin des Karakis) où les maisons sont en R+1+C, et la résidence des Prairies constituée d'immeubles en R+2. L'impact des éventuels vis-à-vis pour la résidence des Prairies est étudié ; il ne semble pas y avoir d'impact.

Je considère que le choix de logements en R+1+C est judicieux et permet de s'insérer dans le tissu urbain. Les vis-à-vis qui affecteraient la résidence des Prairies seront analogues à ceux qui existent entre la résidence des Prairies et le hameau du Parc, ou entre les maisons de l'allée des Karakis.

2.3.5 Caractéristiques des logements

Les T2 et T3 sont adaptés à la demande de logement social à Mériel.

2.3.6 Obligation de réaliser des logements sociaux

L'assistance lors de la réunion publique a exprimé son opposition aux obligations de la loi SRU. La commune de Mériel paie chaque année une pénalité pour non-respect des 25% de logements sociaux. Cependant, en raison de ses efforts en termes de construction de logements sociaux dans le respect de l'objectif de production prévu par l'Etat, la commune n'est pas carencée. Le projet participe à l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux obligations légales de la commune (25% de logements sociaux). Cette opération permet ainsi d'accroitre la mixité sociale au sein de ce secteur pavillonnaire de la commune.

2.3.7 Stationnement

Ce sujet a donné lieu à de nombreuses observations, tant sur le registre que lors de la réunion publique. Deux aspects se dégagent :

- Le projet prévoit 1 place de stationnement par logement (le PLU avant mise en compatibilité prévoit 1,1 place par logement social soit 10% pour les visiteurs)
- Le locataire n'est pas obligé de louer une place.

Les conséquences redoutées sont un accroissement des stationnements dans l'allée des Karakis, dans une zone estimée déjà chargée (cabinets médicaux, promeneurs), et donc des nuisances. Pour la

commune les futurs habitants auront intérêt à bénéficier des places de stationnement à disposition dans l'enceinte fermée de la résidence, d'autant plus qu'il n'y en a pas à disposition sur la voie publique.

Je fais plusieurs remarques.

- Par rapport au PLU, il n'y a que 4 à 5 places qui ne seraient pas disponibles et qui seraient donc à rechercher Allée des Karakis, avenue Victor Hugo ou devant le centre commercial. C'est finalement assez peu.
- En étudiant les données INSEE (document LOG T9 équipement automobile des ménages de Mériel en 2019) je constate que Mériel compte 2070 ménages dont 940 avec une voiture et 960 avec deux voitures ou plus. Comme développé dans mon rapport au §6.8 « stationnement », on calcule le taux de motorisation pour Mériel qui s'élève à 1,47. Ce taux appliqué aux 42 logements donne 62 voitures, soit 20 de plus que les stationnements prévus et donc 20 véhicules qui n'auraient pas de place dans la résidence. Il s'agit d'une hypothèse moyenne et les futurs locataires, dont les revenus sont tels qu'ils donnent accès aux logements sociaux, devraient avoir un taux de multi-motorisation plus faible.

En conclusion j'estime que la nouvelle résidence n'entraînera qu'un nombre raisonnable de véhicules supplémentaires cherchant à se garer dans le quartier.

2.3.8 Circulation

La circulation avenue Victor Hugo est jugée déjà difficile. Un unique accès, piétons et voitures, desservira le projet depuis l'avenue Victor Hugo.

Un comptage effectué récemment par la mairie « a permis de vérifier qu'à ce niveau de la voie, il n'y a pas de saturation de l'avenue Victor Hugo en termes de circulation, ni au débouché des résidences et de l'avenue des Karakis sur l'avenue ».

D'après mes calculs (rapport §6.9 « circulation ») fondés sur les données de circulation 2019 (document édité par le conseil général du Val d'Oise), les voitures des résidents représenteraient à l'heure de pointe 14 véhicules supplémentaires sur 1251 ce qui est négligeable.

En conclusion j'estime que la nouvelle résidence n'aura pas d'impact significatif sur le trafic routier avenue Victor Hugo.

2.3.9 Déroulement des travaux

La commune a donné un calendrier prévisionnel qui prévoit la réception des travaux au 2ème trimestre 2026.

3 CONCLUSIONS

3.1 RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

3.1.1 Qu'est-ce qui a motivé le projet objet de l'enquête ?

L'objectif poursuivi par la mise en œuvre de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune est de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux prévoyant 42 logements, de type T2 et T3, ainsi que les espaces de stationnement nécessaires à ces logements. La réalisation de logements sociaux est motivée par la loi SRU. L'article 55 de la loi SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain impose à certaines communes de disposer de 25 % de logement social (au regard des résidences principales).

La commune de Mériel paie chaque année une pénalité pour non-respect des 25% de logements sociaux. Cependant, en raison de ses efforts en termes de construction de logements sociaux dans le respect de l'objectif de production prévu par l'Etat, la commune n'est pas carencée.

Le projet de construction de logements locatifs sociaux au 60-64 avenue Victor Hugo n'est pas compatible avec le PLU et certaines pièces du PLU nécessitent d'être adaptées :

- Le règlement graphique / zonage : création d'un nouveau secteur, UBa, dans la zone UB.
- Le règlement écrit : instauration de dispositions particulières en secteur UBa, permettant d'encadrer le projet.
- Les OAP : création d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur de projet.
- Le rapport de présentation : compléments.

La mise en compatibilité du PLU n'entraîne pas de modification du PADD ni des annexes du PLU.

3.1.2 En quoi le projet proposé permet-il d'atteindre les objectifs visés ?

Le projet participe à l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux obligations légales de la commune (25% de logements sociaux). Cette opération permet ainsi d'accroitre la mixité sociale au sein de ce secteur pavillonnaire de la commune.

- Plus en détail, le projet permet à la commune de répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux définis par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) complétée par la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), qui lui impose de parvenir à 25% de logements sociaux.
- Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) de la commune est en progression : de 5,6% en 2009, il s'élève à 14,71% en 2020. Ce taux a baissé en 2021 (14,33%), le nombre de LLS (303) n'ayant pas progressé par rapport à 2020, pendant que le parc de logements s'est accru de 48 résidences principales.
- Pour la période 2020-2022, l'objectif triennal de production de LLS est de 124 logements sociaux, dont maximum 37 PLS (prêt locatif social) et minimum 37 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).
- Le projet participera à atteindre le prochain objectif triennal.

3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il n'y a pas d'opposition majeure du public, ni des difficultés importantes sur le projet ou sa mise en œuvre.

Les sujets d'inquiétude principaux portent sur le supplément de véhicules apporté par la nouvelle résidence, dans une zone où d'une part la circulation est difficile (avenue Victor Hugo qui est une départementale), et où d'autre part l'allée des Karakis est une voie privée mais ouverte aux voitures et aux promeneurs. Certes la nouvelle résidence aura pour conséquences un surcroit de véhicules en circulation, dont l'effet sera selon moi négligeable, et de véhicules stationnés, en nombre limité d'après mes estimations. Les intérêts privés (tranquillité, circulation et stationnement aisés) ne sont pas directement atteints.

La disparition d'espaces verts ou de friches était prévue dès le PLU, donc n'est pas un élément nouveau. Le projet est une opération de densification en milieu urbain et préserve environ 40% d'espaces perméabilisés. En conséquence les atteintes environnementales sont limitées.

3.3 CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet répond à l'intérêt général du besoin de logements en région parisienne et du besoin de logements sociaux dans les communes visées par la loi SRU.

En effet il participe à l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux obligations légales de la commune (objectifs de production de logements locatifs sociaux définis par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) complétée par la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification), qui lui impose de parvenir à 25% de logements sociaux). Le projet participe à atteindre le prochain objectif triennal de la commune.

Le projet répond au besoin de « développement d'une offre de petites surfaces locatives à loyer social et modéré, connectées aux réseaux de transports et localisées à proximité des polarités centrales », qui constitue une orientation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). Il participe à l'objectif de création de logements à l'échelle régionale (objectifs de production de logements en Ile de France fixés à 70 000 logements par an de 2010 à 2035). Il participe à l'objectif de mixité sociale.

Le projet répond donc au besoin de logements en région parisienne exprimé par le SRHH du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

Le projet promeut le renouvellement plutôt que l'étalement urbain. Il répond au besoin de logements petits et moyens (2 et 3 pièces) identifié dans la commune, et de diversification de l'offre de logements dans la commune.

La qualité urbaine et paysagère est recherchée ; en effet la typologie architecturale retenue assure la transition entre la résidence de logements collectifs voisine et le tissu pavillonnaire de l'allée des Karakis. L'impact de cette évolution urbaine sur l'environnement est limité et ne compromet pas la mise en valeur et la protection durable du cadre de vie de Mériel. L'autorité environnementale consultée lors de l'examen au cas par cas a conclu que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Pour ces raisons le projet présente bien un caractère d'intérêt général.

3.4 IMPACT DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du PLU envisagée ne remet pas en cause les orientations du PLU.

Comme expliqué dans le dossier, « le projet de logements sociaux s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune en termes d'organisation du tissu urbain, de logement, et de mixité sociale ». Le secteur de projet fait partie du tissu existant présentant un potentiel de « renouvellement et de densification ».

Les pièces du PLU qui nécessitent d'être adaptées sont identifiées.

3.5 EN CONCLUSION

En conclusion après une étude attentive du dossier soumis à enquête, analyse des avis des personnes publiques associées lors de la réunion de concertation, visites des lieux, échanges avec les élus et le service urbanisme de la commune, après m'être tenu à la disposition du public et avoir analysé les observations reçues, après avoir dirigé une réunion d'information et d'échanges, après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations et examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences),

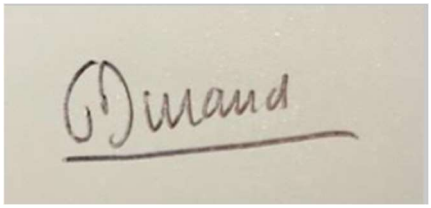
Etant données les motivations développées ci-avant,

Je donne un **avis favorable** à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Mériel,

Le 14 octobre 2022

Le commissaire-enquêteur

François Durand



Reçu par

Le

4 PIECES JOINTES

- Dossier papier et dossier électronique

Ordonnance du Tribunal Administratif PJ01

Arrêté d'organisation de l'enquête PJ02

Parutions (publicité légale) PJ03-04-05-06

Compte-rendu de la réunion d'information et d'échanges du 14 septembre 2022 PJ07

Procès-verbal de synthèse du 21 septembre 2022 PJ08

Mémoire en réponse du 5 octobre 2022 PJ09

- Dossier papier uniquement

Registre papier