

Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration
du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orry La Ville

Enquête publique

du 3 juin au 3 juillet 2015
sur une période de 31 jours

Prescrite par arrêté
de Monsieur le Maire de la commune d'Orry La Ville
en date du 6 mai 2015

Rapport du commissaire enquêteur

Sabine Gambs-Degroote

juillet 2015

Ordonnance n° E15000057/80 du 31/03/2015 de
Monsieur le Vice-Président du Tribunal administratif d'Amiens

Département de l'Oise

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orry La Ville

1) Objet de l'enquête

L'enquête concerne la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orry La Ville prescrite par délibération du Conseil Municipal du 6 février 2014.

Située en limite de la région Ile de France, Orry La Ville est proche de Senlis et jouxte Chantilly. Elle fait partie de la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne qui n'est pas actuellement concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale. Elle compte environ 3 480 habitants pour une superficie de 1 210 ha, dont 68,2% de bois et forêts. Elle comporte un hameau « Montgrésin » situé au Nord du territoire. Elle dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols exécutoire depuis le 21 janvier 1995.

La commune est à 41 km de Paris, à proximité de l'autoroute A1 et compte 2 gares RER et SNCF qui permettent de rejoindre Paris-gare du Nord en 20 minutes. La situation géographique et le cadre de vie agréable et préservé de la commune engendrent une pression foncière importante.

La commune fait partie du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, le PLU doit donc être compatible avec la charte du PNR approuvée en 2004 et actuellement en révision, ainsi qu'avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie.

Le territoire communal est soumis à des risques naturels d'inondations, de coulées de boues et de mouvements de terrain. Il a fait l'objet de 5 arrêtés de catastrophes naturelles en 1994, 1999, 2000 et 2001. Toutefois, il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Trois carrières souterraines sont repérées sur le territoire communal, au Nord, impactant le hameau de Montgrésin.

Orry La Ville disposant d'un patrimoine naturel écologique très riche, dans le périmètre d'un site Natura 2000, des protections environnementales importantes s'imposent à la commune : ZPS « forêts picardes : massif des 3 forêts et bois du Roi », ZNIEFF « massif forestier de Chantilly-Ermenonville », ZICO « massif des 3 forêts et bois du Roi », 5 périmètres d'Espaces Naturels Sensibles, plusieurs corridors écologiques intra ou inter forestiers et batraciens et plusieurs zones humides le long du cours de la Thève et aux étangs de Comelles. Il faut également tenir compte des 5 autres sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km. L'espace urbanisé n'est pas considéré comme un espace écologiquement sensible.

Le territoire communal est concerné par deux sites classés et un site inscrit: le site classé du Domaine de Chantilly et le site classé des Forêts d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute-Pommeraiie, clairière et butte de Saint Christophe, ainsi que par le site inscrit de la vallée de la Nonette. Ce qui induit de nombreux périmètres de protection, des contraintes importantes en matière d'urbanisation et l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France requise sur quasiment l'ensemble du territoire urbanisé.

Une demande de dérogation a été déposée par la commune pour l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones auparavant classées en zone N du POS, cette demande visant à clarifier l'utilisation actuelle de ces zones. Cette demande a été acceptée par arrêté préfectoral en date du 3 juin 2015.

Le projet d'élaboration du PLU de la commune doit prendre en compte l'ensemble de ces éléments qui induisent des contraintes et prescriptions nombreuses et variées.

L'élaboration du P.L.U a pour principaux objectifs présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- **Pratiquer un urbanisme raisonné** en maîtrisant le développement urbain, en optimisant l'utilisation du foncier pour en limiter sa consommation, en améliorant la qualité du tissu bâti et préservant le caractère rural et l'écologie urbaine ;
- **Promouvoir l'équilibre démographique et social** en favorisant la réalisation de logements et en variant l'offre pour favoriser l'accueil de familles avec enfants et maintenir au village les personnes âgées et les jeunes adultes;

- **Développer et préserver la vie économique** en dynamisant l'activité commerciale du centre, privilégiant l'accueil d'entreprises, facilitant le développement du tourisme et des activités de loisirs et en pérennisant l'activité agricole ;
- **Préserver le cadre de vie et l'environnement** en préservant et valorisant les milieux naturels, en conciliant urbanisation et protection du cadre paysager et bâti et en favorisant le développement des liaisons douces;

2) Dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête a été réalisé par le bureau d'études Vidal Consultants. Ce dossier comporte les pièces prévues par la réglementation. Il comprend bien l'ensemble des actes administratifs attestant du respect de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, notamment les avis des personnes publiques associées, les modalités de concertation et d'information du public et les délibérations du Conseil Municipal présentant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U.

Le dossier est complet, conformément à l'article R 123-1 du Code de l'urbanisme, lisible et compréhensible.

Je conseillerais toutefois l'ajout d'une annexe « emplacements réservés » comprenant la superficie, le plan détaillé, les références cadastrales, l'emprise précise de chaque emplacement réservé dans la parcelle concernée et sa destination.

Ainsi que l'ajout d'un plan au 1/2000 du hameau de Montgrésin, le plan au 1/5000 ème étant difficilement lisible.

Et quelques petites erreurs matérielles signalées par les personnes publiques associées ou les habitants à corriger sur les plans, concernant notamment le classement en espaces boisés de certaines parcelles agricoles.

Ces préconisations visent à faciliter l'application et la mise en œuvre pratique et juridique ultérieure du PLU par les services d'urbanisme de la ville.

3) Déroulement de l'enquête

Par ordonnance du 31 mars de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai été désignée pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orry La Ville.

L'enquête s'est déroulée en mairie d'Orry La Ville du 3 juin au 3 juillet 2015 inclus.

Conformément à l'arrêté de Monsieur le maire d'Orry La Ville du 6 mai 2015 ordonnant cette enquête, j'ai tenu des permanences à la mairie d'Orry La Ville :

Le mercredi 3 juin 2015 de 15h30 à 17h30
Le samedi 13 juin 2015 de 10h00 à 12h00
Le mardi 16 juin 2015 de 15h30 à 17h30
et de 17h30 à 18h00 compte tenu de l'affluence
Le vendredi 3 juillet 2015 de 15h30 à 17h30
et de 17h30 à 19h00 compte tenu de l'affluence

Les mesures de publicité légales ont été respectées, tant par affichage en mairie que par la publication dans deux journaux locaux : « Le Parisien » du 13 mai et du 4 juin 2015 et « Le Courrier Picard » du 14 mai et du 11 juin 2015 (annexe 1).

D'autre part, Monsieur le Maire a fait distribuer dans chaque boîte à lettres de la commune un courrier d'information sur le déroulement de l'enquête, ses modalités et les dates et heures de mes permanences (annexe 1).

Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune.

Le 6 mai 2015, nous avons rencontré, avec Mme Floirat, ma suppléante, Monsieur Henri HERRY, Maire d'Orry La Ville, Madame Martine Jeudon, responsable du service de l'urbanisme et Monsieur Vidal responsable du bureau d'études. Lesquels nous ont donné toutes les explications nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

Le 15 juillet 2015 nous avons fait le point avec Monsieur le Maire et deux adjoints sur les requêtes exprimées. Cette réunion a été suivie d'une visite sur le terrain de tous les sites du territoire communal concernés par les observations.

Durant l'enquête publique, 67 personnes sont venues consulter le dossier en mairie en dehors de mes permanences.

J'ai reçu 21 courriers en mairie, soit remis en main propre ou envoyés à la mairie, ainsi qu'une demande téléphonique émanant d'un habitant temporairement à l'étranger.

Durant mes permanences, quarante et une personnes se sont présentées pour consulter le dossier, prendre connaissance du règlement concernant leur propriété, demander des aménagements du règlement ou du zonage pour mener à bien leurs projets futurs ou exprimer leurs inquiétudes

concernant les orientations d'aménagement et de programmation. Quatorze observations ont été portées dans le registre d'enquête et vingt et un courriers annexés.

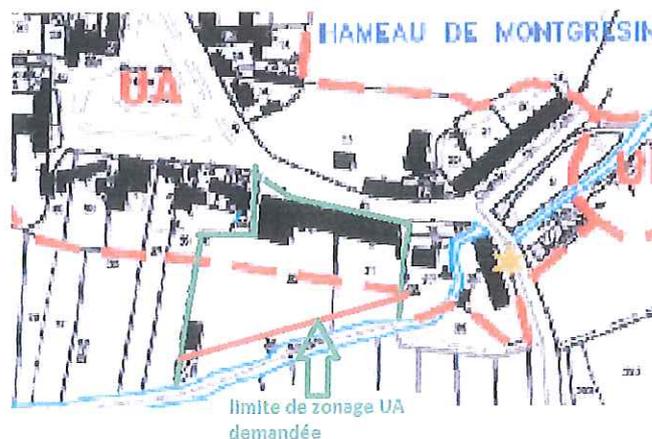
4) Observations du public

Les observations du public sont intégralement consultables en annexe 2 de ce rapport.

Certaines observations se répètent ou se complètent, je les ai donc regroupées.

Je commencerai par les observations concernant le hameau de Montgrésin.

- Observations de M. et Mme GAVEAU André, propriétaires du restaurant de la forêt à Montgrésin (3 courriers) qui demandent la levée de l'interdiction de transformer des commerces en logements en zone UA pour le hameau de Montgrésin, considérant que la viabilité économique des commerces est très différente en hameau que dans le centre du village. Ils demandent également l'extension de la zone UA sur leur propriété jusqu'à 10 mètres de la Thève, comme précédemment prévu au POS, afin de pouvoir réaliser une construction sans dénaturer le parc.



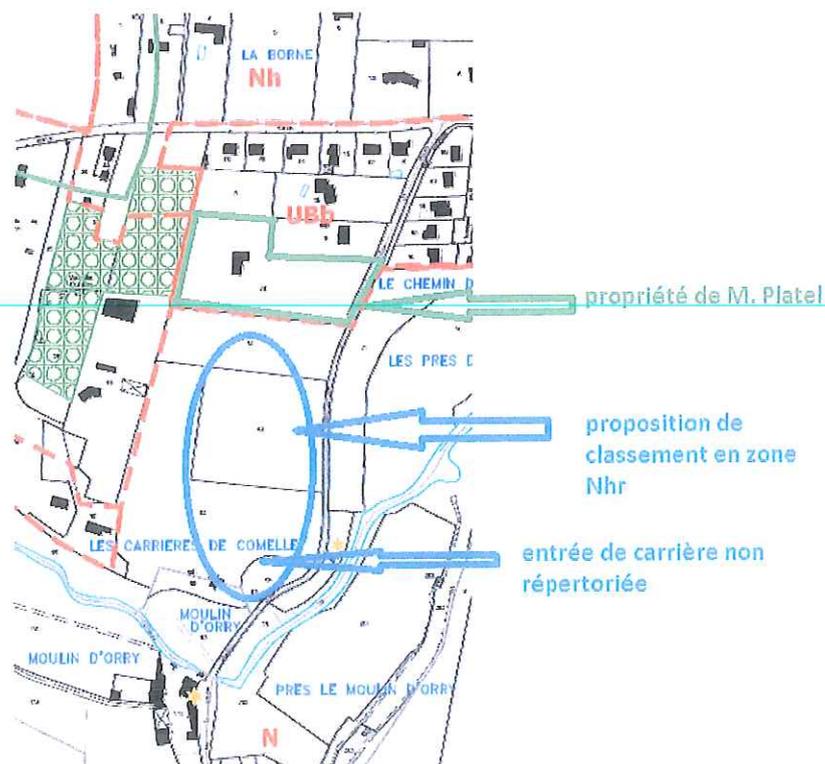
Monsieur et Madame Gaveau sont propriétaires du restaurant de la forêt à Montgrésin. C'est une bâtisse conséquente avec un grand parc paysagé en contre-bas qui rejoint la Thève. Une partie des parcelles est située en zone UA et la partie inférieure en zone N.

Ils souhaiteraient aujourd'hui céder leur restaurant et prendre leur retraite. Le rapport de présentation mentionne effectivement dans les caractères généraux des zones, pour la zone UA qui nous intéresse, page 111, que « pour lutter contre la disparition des activités commerciales, la transformation des commerces en logements est même interdite ». Toutefois, je n'ai retrouvé aucune mention de cette interdiction dans le règlement de la zone UA.

Il est évident que la problématique du maintien des commerces est très différente en centre ville et en périphérie dans un hameau. Montgrésin ne compte que 2 commerces qui sont des restaurants réputés, tous deux avec des locaux et une surface parcellaire importants. Compte-tenu de la pression foncière très forte dans ce secteur, de la proximité du domaine de Chantilly et de la région parisienne, ce sont aujourd'hui des propriétés dont la valeur a sans aucun doute dépassé la viabilité économique de leurs activités. L'obligation du maintien de l'activité commerciale risque, à terme, de conduire à l'abandon et au délabrement de ces propriétés, faute de repreneurs pour poursuivre rentablement l'activité commerciale et de possibilités d'en faire un autre usage. Je préconiserai donc d'abroger l'interdiction de transformer des locaux commerciaux en logements pour la zone UA uniquement pour le hameau de Montgrésin, en la maintenant en zone UA en centre ville.

D'autre part, après visite sur place, l'extension de la zone UA demandée par les pétitionnaires permettrait peut être de diversifier l'offre commerciale et de maintenir l'activité de restauration, sans nuire à l'aspect visuel ou paysager, la construction de logements projetée, en contre bas de la propriété, étant invisible de la route traversant Montgrésin.

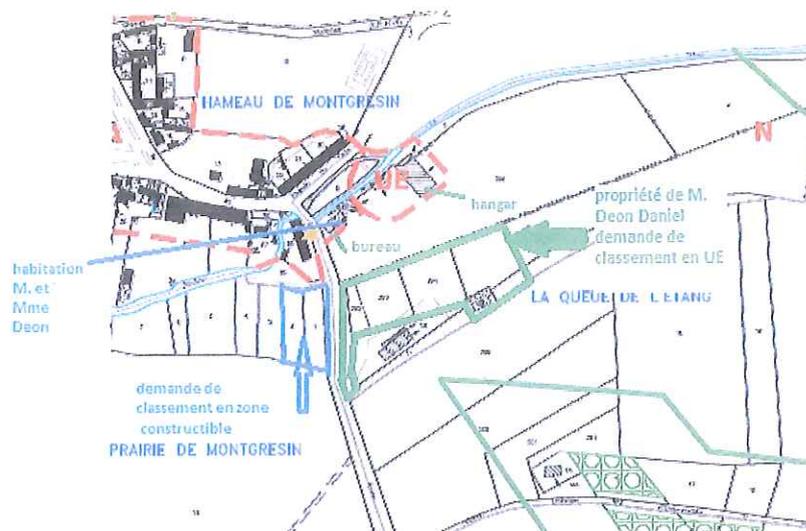
- Observation de Monsieur Michel PLATEL qui demande de porter la limite d'implantation des constructions en zone UBb de 30 à 40 mètres comme précédemment dans le POS en précisant que plusieurs maisons voisines sont en retrait de 40 ou 50 mètres de la voirie. D'autre part, il précise que deux carrières n'ont pas été répertoriées dans le PLU, dont une dans la rue du Moulin et qu'il conviendrait de classer la parcelle attenante en zone Nhr en y interdisant toute construction.



M. Platel souhaiterait construire ultérieurement une maison d'habitation pour sa fille sur sa propriété. La limite de constructibilité portée de 40 m au POS à 30 m au PLU lui imposerait la suppression d'un îlot d'arbres et de se rapprocher des piscines des habitations voisines, avec les nuisances sonores inhérentes en été. La zone UBb ne concerne qu'une faible superficie uniquement au hameau de Montgrésin. Je n'ai vu, à priori, que sa propriété susceptible de permettre une construction à 40 mètres de la voirie. Quelque soit la limite de constructibilité, à 30 ou 40 mètres, compte-tenu du recul de l'implantation de sa maison, il peut aujourd'hui construire une seconde habitation sur sa propriété. C'est donc au conseil municipal d'apprécier la recevabilité ou non de sa demande.

D'autre part, M. Platel m'a informée que 2 entrées de carrières n'ont pas été répertoriées dans le PLU : l'une dans la rue du Moulin à Montgrésin et l'autre sur les hauteurs du lavoir à la sortie de l'agglomération d'Orry La Ville. Il m'a situé précisément ces entrées de carrières sur le plan et joint des photos à son courrier. Après visite sur place avec Monsieur le Maire et 2 adjoints, nous avons effectivement constaté l'existence de l'entrée d'une carrière rue du Moulin, comme indiqué sur le plan ci-dessus. Il convient donc, compte-tenu de la situation de cette entrée par rapport à celle des 3 autres carrières sur le hameau, de prolonger la zone Nhr jusqu'aux parcelles situées au dessus du moulin d'Orry afin d'y interdire toute construction nouvelle. Il est également nécessaire de situer les 2 entrées de carrières actuellement non répertoriées sur les documents graphiques du PLU.

- Observations de M. et Mme DEON Lucien et M. DEON Daniel. M et Mme DEON Lucien, parents, demandent le classement en zone constructible UA de leurs terrains cadastrés C1 et C2 pour y construire une habitation adaptée à leur usage et vendre leur habitation qui jouxte les bureaux de l'entreprise de parcs et jardins qu'ils ont cédé à leur fils. Celui-ci demande le classement en zone UE de ses parcelles 292, 293 et 294 pour y construire bureaux et hangars nécessaires à la poursuite de son activité.



Le plan ci-dessus montre l'imbrication des locaux liés à l'entreprise et les habitations respectives des parents et du fils qui a continué l'entreprise familiale.

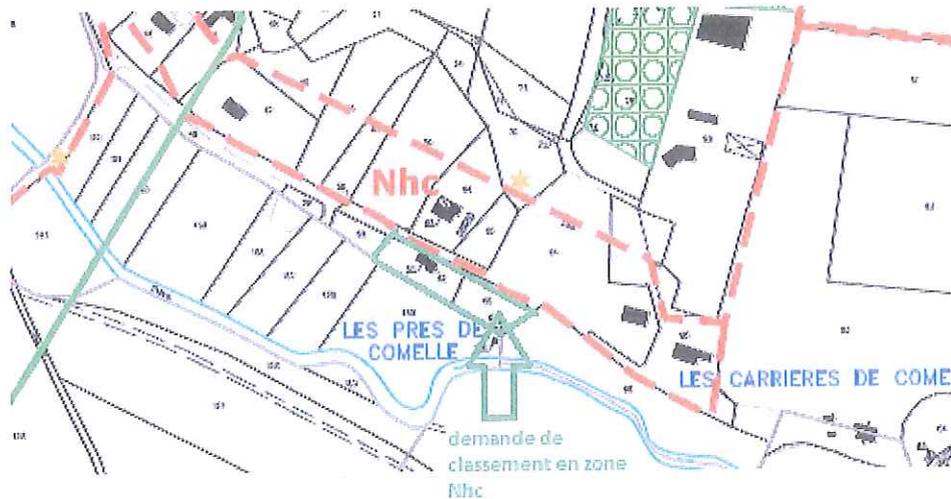
Leurs demandes d'extension de zones constructibles ou d'activités économiques sont irrecevables au vu de la charte du PNR et des objectifs d'aménagement et de développement durable du PLU.

Concernant la pérennité de l'entreprise de M. Déon Daniel, le PLU n'est pas élaboré pour régler les problèmes de succession, rien ne l'empêche de racheter à ses parents le hangar qu'il utilise actuellement et d'y construire des bureaux adjacents pour poursuivre son activité, le classement en zone UE le lui permet. L'accès commun à la maison d'habitation des parents et à l'entreprise n'est pas une contrainte incontournable, ni pour la vente de la maison de M. et Mme Déon Lucien, ni pour l'accès de M. Déon Daniel au hangar. Comme le montre la vue aérienne ci-dessous, M. Déon Daniel a un accès direct de son habitation au hangar de ses parents et a un accès sur la D904, sans passer devant leur habitation.

Quant à la séparation de la maison d'habitation de M. et Mme Déon Lucien de l'entreprise, elle ne relève que d'une volonté personnelle et d'un redécoupage cadastral. Rien ne les empêche ensuite de vendre leur habitation séparément de l'entreprise de leur fils.

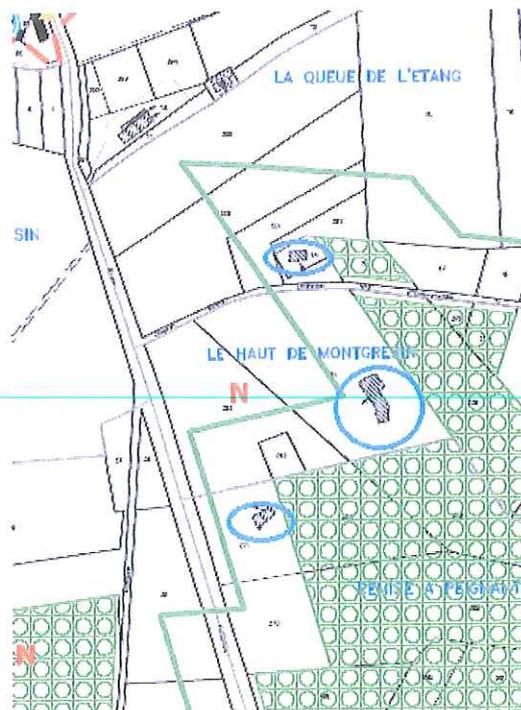


- Observations de M. et Mme Schwab Sylvain et Florence qui demandent le rattachement de leur parcelle à la zone Nhc.



Leur demande me paraît fondée, dans la continuité de la zone bâtie dans ce secteur.

- Observations de Mrs et Mmes DRAI, FAVAT et JACOBS qui demandent le classement de leurs parcelles bâties en zone U.



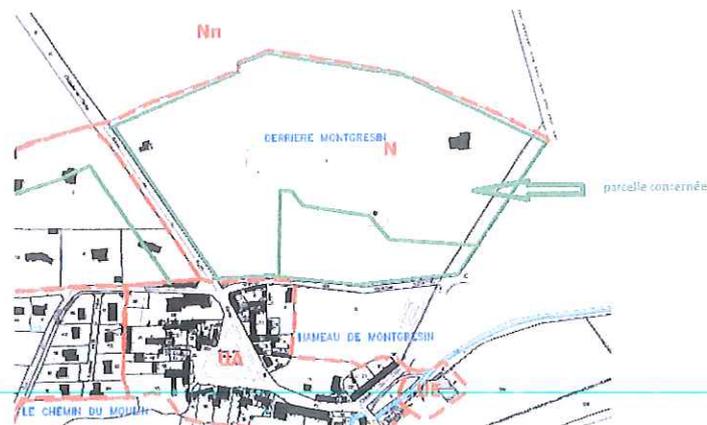
Leur demande concerne 3 habitations isolées situées à proximité du hameau

de Montgrésin. Je comprends tout à fait leurs inquiétudes quant à l'évolution de leurs propriétés. Ces constructions se trouvent implantées dans la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées dans une zone considérée par la charte du PNR comme « zone d'intérêt et de sensibilité paysagère », donc toute construction ou extension y est interdite.

Toutefois ces habitations ne sont pas visibles de la route, les propriétés étant boisées, et leur impact paysager est quasiment nul. Je conseillerai d'étudier, si elle existe, une solution légale pour assouplir quelque peu ces contraintes et leur permettre la construction d'une piscine ou d'une petite dépendance. Quant au classement en zone U, il est exclu dans cette zone.

- Observations de M. Nicolas Kelemen, représentant le propriétaire de la parcelle AN 1, qui demande la modification du tracé de la lisière de la forêt en reprenant la limite du site classé de Chantilly, en modifiant la bande inconstructible des 50 mètres en conséquence.

Il demande également le classement de la partie de la propriété non comprise dans le massif boisé en zone Nh comme les parcelles voisines et la transposition des possibilités de construire de la zone N à la zone Nh en autorisant les piscines et les constructions de dépendances de 50 m², jugeant peu cohérent que le règlement de la zone Nh soit plus restrictif que celui de la zone N.



Propositions de M. Kelemen de modifications du plan de zonage :



La partie de la propriété Roulancher non comprise dans le périmètre du massif forestier serait retranchée de la zone N. Bois secour pour être intégré au secteur Nh

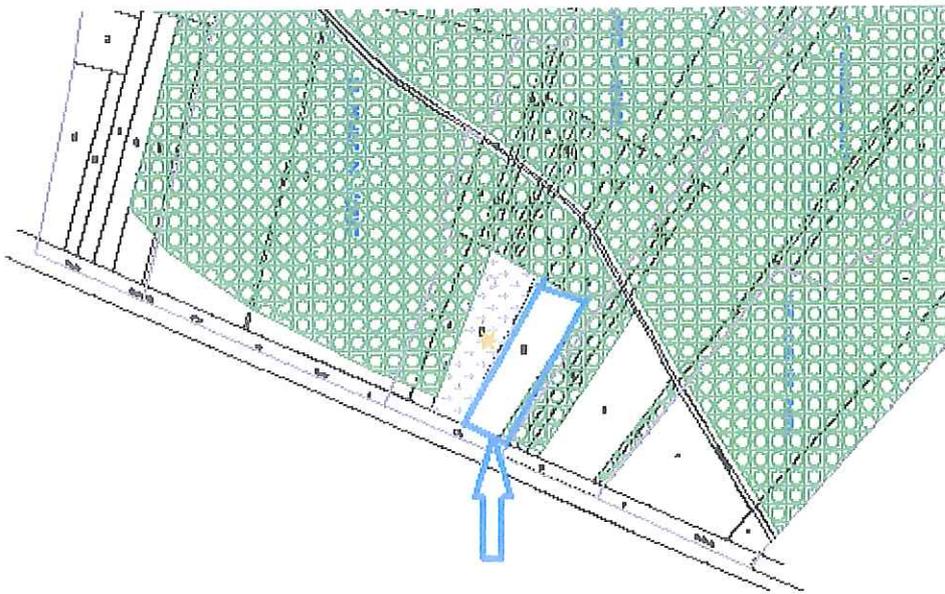
La définition de la lisière de la forêt est bien argumentée historiquement dans le courrier de M. Kemelen. D'importants aménagements paysagés boisés ayant été réalisés sur la propriété au siècle dernier, ces aménagements ne font effectivement pas partie intégrante de la forêt de Chantilly. Il me paraît donc logique de rectifier ce tracé comme proposé et la bande de 50 m inconstructible en conséquence. Le classement en zone Nh me paraît cohérent par rapport aux propriétés voisines. Quant aux modifications proposées du règlement de la zone Nh, elles me paraissent peu compatibles avec la proximité d'un site Natura 2000, la volonté clairement exprimée dans le rapport de présentation de « stabiliser l'organisation urbaine » en zone Nh et l'objectif du PADD de préserver le cadre de vie et l'environnement.

- Observation de Mme Nathalie Vitel qui souhaite l'exclusion des parcelles B6, 7 et 8 de la zone UE et la rectification du plan concernant le passage de la Thève qui passe au nord et non au sud de la parcelle B8.



La visite sur place a permis de constater que la Thève passe bien au nord, le passage sud étant impossible à voir car englobé dans la propriété voisine clôturée. L'ajustement de la zone UE me semble tout à fait logique.

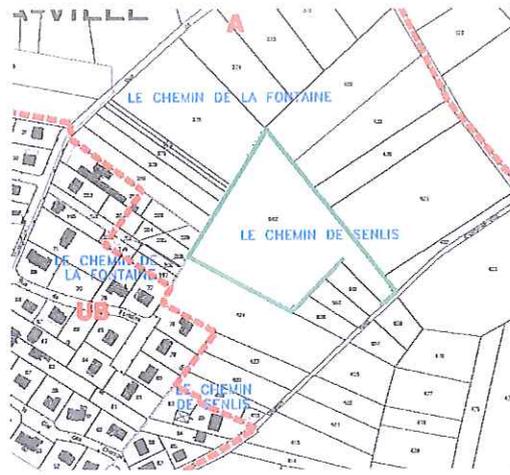
- Observations de M. Menon et de M. Colongin faisant partie de l'Union des Anciens Combattants d'Orry qui demandent que le terrain B 135 contigu au cimetière Néerlandais soit placé en emplacement réservé afin de pouvoir y aménager un parking et un lieu de réception pour les cérémonies de commémoration internationales s'y déroulant annuellement.



Des inquiétudes ont été exprimées également par les élus quant au devenir de ce terrain jouxtant le cimetière militaire Néerlandais regroupant les victimes de la seconde guerre mondiale décédées en France. Aujourd'hui il est prêté gracieusement par son propriétaire pour servir de parking et de lieu de réception lors des commémorations auxquelles participent de nombreuses personnalités dont l'ambassadeur des Pays Bas.

Le classement de ce terrain en emplacement réservé me paraît tout à fait justifié et souhaitable pour assurer son aménagement et son utilisation pérenne par la commune.

- Observation de M. Thierry Gill qui demande le classement de sa parcelle n° 962 chemin de Senlis en zone constructible.



Ce terrain est situé en zone agricole et éloigné des limites d'agglomération. Son classement en zone urbanisable est incompatible avec les objectifs du PADD.

- Observation de M. Guillaume Vaillant qui demande le classement de ses parcelles 225, 226, 227, 228 et 229 en zone N.



Ces parcelles sont actuellement classées en zone Nn qui est concernée par la ZPS « forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Elles sont éloignées des limites d'agglomération, accessibles par un chemin de terre et non desservies par les réseaux eau, électricité, télécommunications et assainissement. De plus, elles sont incluses dans la bande de protection de 50 mètres des espaces boisés. Le maintien en zone inconstructible de ces parcelles me paraît tout à fait justifié.

- Observations de Mme Adélie Van Butsele qui demande des modifications ou précisions du règlement de la zone A.

Les modifications demandées des articles A2 et A11 me paraissent tout à fait justifiées. Quant à la suppression de l'obligation d'implanter une haie vive autour des dépôts permanents agricoles (article A13), elle ne m'apparaît pas souhaitable pour la préservation du cadre paysager, même si je comprends tout à fait que cela impose des contraintes supplémentaires pour les exploitants agricoles.

- Observations de M. Jérémie Tepper et Didier Flint concernant des articles du règlement de la zone UA.

Ils proposent plusieurs précisions à apporter ou modifications du règlement de la zone UA, notamment en ce qui concerne les hauteurs de construction. Ce sont aux élus de se prononcer sur les précisions à apporter ou les éventuelles modifications à effectuer au règlement pour en faciliter son interprétation future en respectant les orientations du PADD.

- Les observations de M. Philippe Jean et Allain Chevalier font état de contradictions entre la volonté de promouvoir l'écologie urbaine et l'utilisation d'énergie renouvelable et certains articles du règlement du PLU qui stipulent que les dispositifs de panneaux solaires doivent être installés sur la façade opposé à la rue, donc souvent au Nord, interdisent l'implantation de vérandas côté sud et limitent les surfaces vitrées.

Il y a effectivement une incohérence entre les objectifs du PADD et certains articles du règlement. Les services de l'Etat ont précisé dans leur avis que « le règlement ne peut s'opposer à aux solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie ». Néanmoins, la commune est concernée par 2 sites classés et 1 site inscrit. Le respect de la légalité serait donc de ne pas imposer de restrictions concernant les dispositifs d'économie d'énergie dans le règlement du PLU, conformément aux objectifs du PADD et au respect de la Loi « Grenelle ». Tout en sachant que les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France sur la quasi-totalité du territoire communal et que celui-ci appliquera, au cas par cas, les réglementations et appréciations liées aux sites inscrits ou classés. Ce qui laisse planer une ambiguïté certaine...

- De nombreuses observations concernent l'Opération d'Aménagement et de Programmation prévue dans le PLU. Ces observations émanent de M. Chevalier, M. et Mme Bonnet, M. et Mme Latrino, M. et Mme Boury, M. et Mme Defrance, l'association « La vie d'Orry », les résidents de la rue Jacques Maillet (14 signatures), M. et Mme Lubineau, M. et Mme Bernardez, Mme Schwab, M. Colombé, l'Association de Protection des Sites d'Orry

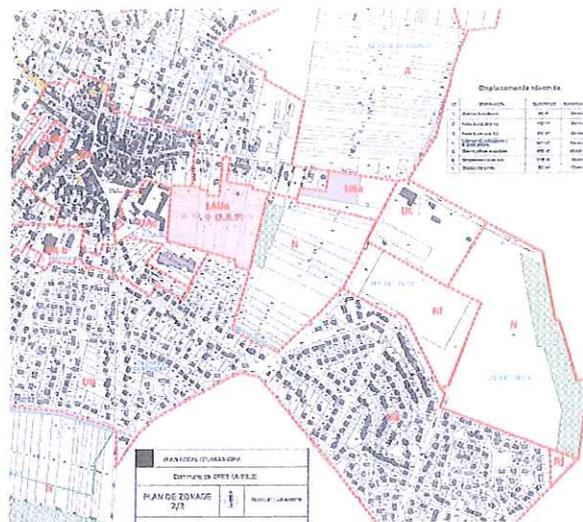
La Ville Montgrésin (APSOM), Mme Dumusoy, Nexity foncier conseil, M. Flint, Flint immobilier et M. Delorne.

J'ai classé ces observations en deux catégories :

- Les observations précises et « techniques » : adéquation du plan de l'OAP et du plan de zonage du PLU, matérialisation de certaines dépendances non figurées sur le plan, demandes de modification du zonage de l'OAP, inclusion de parcelles en phase 1 du projet voire de l'ensemble en une seule phase, inclusion d'une parcelle dans le périmètre ou modifications de certains articles du règlement de la zone AU.
- Les observations faisant état d'inquiétudes quant à la localisation du projet, les expropriations liées au projet, la sécurité et l'intensification de la circulation routière, l'adéquation des infrastructures publiques avec l'accroissement de la population (école, équipements culturels, parkings...), la qualité visuelle du projet et les hauteurs de constructions, la préservation du cadre de vie et du caractère rural du village, l'entrave à la tranquillité des habitants actuels, la dévalorisation de leur bien immobilier liée à la présence voisine des nouvelles constructions...

La situation géographique de cette zone d'environ 3ha montre qu'elle est incluse dans le tissu bâti de la commune, proche du centre ville et à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs. L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la construction en deux phases de 91 logements dont 30 logements collectifs, d'une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout et 50% minimum d'espaces verts. L'espace boisé à l'est de la zone est protégé comme le montre le plan ci-dessous.

Le projet répond aux objectifs du PADD de densifier l'utilisation du foncier et diversifier les offres de logements sur le territoire communal avec notamment la possibilité pour les jeunes de la commune d'y trouver un logement ou pour les anciens d'y rester.



Des corrections sont à apporter au plan de l'OAP qui n'est pas identique, au niveau du découpage parcellaire, à celui du plan de zonage au 1/200ème. De même en ce qui concerne les dépendances qui ne figurent pas sur les plans.

Au vu des remarques émises par la population et les riverains, je propose les modifications figurant sur le plan ci-dessous : une modification de la limite nord du zonage pour ne pas amputer de façon trop conséquente les propriétés adjacentes et respecter un principe d'égalité entre les riverains concernés, l'inclusion dans le périmètre de la parcelle 24 qui pourrait servir de liaison douce ou routière pour désenclaver la zone et l'inclusion en phase 1 de la parcelle AD 8, voire de l'ensemble de la zone en phase 1. Quant aux modifications de certains articles du règlement de cette zone demandées par des promoteurs immobiliers intéressés par ce projet, c'est au conseil municipal d'en décider, au vu de la qualité du projet qu'il souhaite voir réaliser sur cette zone.

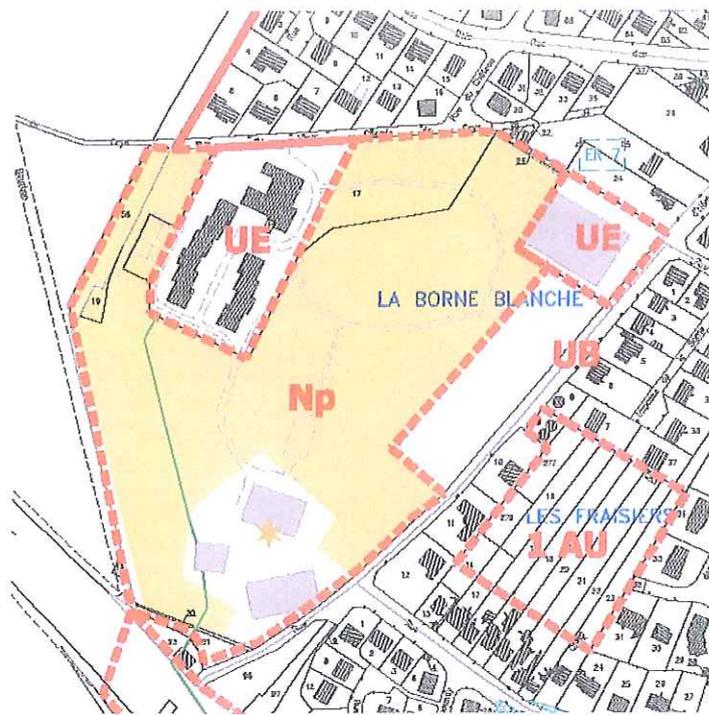


Quant au souhait de certains de voir déplacer cette zone au lieu dit « les pâturages » ou « terrain Loréal » au sud est de la commune en limite avec la commune de La Chapelle en Serval, elle me paraît peu adéquate et non conforme à la volonté de préserver cette zone et de maintenir un espace boisé protégé en limite de la commune voisine.

Les inquiétudes exprimées par de nombreux habitants sont, pour certaines, infondées : ainsi aucune expropriation n'est prévue dans le cadre de la réalisation de l'OAP, ce sera au promoteur immobilier dont le projet sera retenu par la commune de négocier avec les propriétaires concernés dont certains sont prêts à vendre et d'autres non et d'adapter le projet aux possibilités foncières. Il est tout à fait compréhensible et humain que certaines personnes ne souhaitent pas voir de constructions voisines s'édifier à proximité de leur propriété, mais elles ne se sont pas posé cette question lorsqu'elles mêmes ont construit à proximité de leurs voisins, en zone urbanisable...

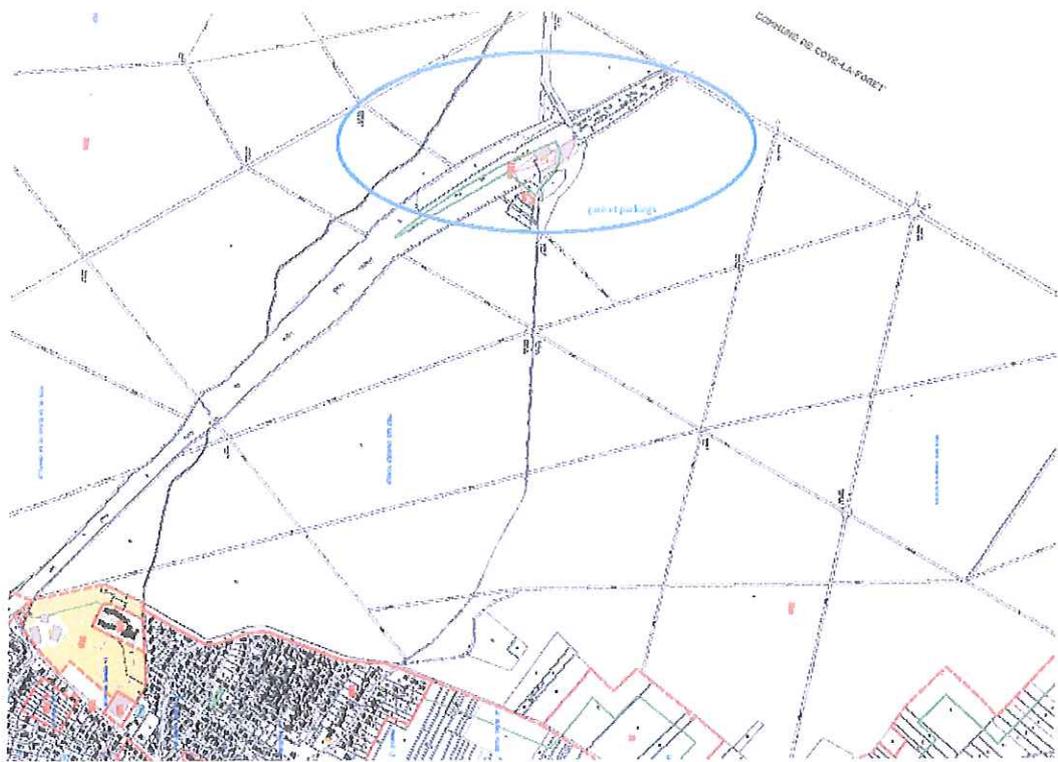
Quant à la qualité visuelle du projet envisagé et son intégration dans le paysage urbain de la commune, la gestion de la sécurité et de la circulation routière, des parkings et des infrastructures nécessaires à l'accueil de cette nouvelle population, et le maintien du caractère rural de la commune, c'est à la municipalité d'être très vigilante sur ces aspects et de mettre en œuvre, en concertation avec les habitants, les mesures nécessaires pour une intégration harmonieuse et fructueuse pour tous. Compte-tenu de l'ampleur du projet et des inquiétudes manifestées, je pense que des réunions publiques de présentation du projet et une concertation avec les habitants seront utiles pour dialoguer, expliquer et faire avancer ce projet de manière constructive.

- Observations de l'association « la vie d'Orry », de Mme Garcia et M. et Mme Defrance développant plusieurs problématiques : l'amputation du parc du château de la Borne Blanche, l'urbanisation de la zone UE dans ce parc, la suppression du classement en Espaces Boisés Classés des bordures boisées de l'agglomération et la protection des voies d'accès au village ainsi que le risque d'extension des parkings de la gare d'Orry La Ville –Coye La Forêt.



Deux de ces observations concernent le parc de la Borne Blanche qui abrite le château de la Borne Blanche, siège administratif du Parc Naturel Régional et élément bâti remarquable protégé au titre de la loi paysage. Il est prévu une zone UB le long de la rue d'Hérivaux permettant la construction d'environ 6 à 8 pavillons dans le parc. Après visite des lieux, cette zone constructible me paraît trop importante et de nature à dénaturer le parc autour du château. La construction de 2 ou 3 habitations le long des locaux techniques me paraît réaliste et cohérente avec le bâti environnant, tout en conservant le caractère paysager du parc. Une réduction sensible de la superficie de cette zone UB serait souhaitable.

La seconde remarque concerne le devenir de la zone UE au Nord Ouest du parc, aujourd'hui occupée par un centre de formation coréen. L'Établissement Public Foncier de l'Oise a un projet immobilier locatif sur la partie sud de cette parcelle qui concerne les anciens pavillons d'accueil des étudiants, l'institut coréen conservant le grand bâtiment au nord. D'après les informations communiquées par M. le Maire, aucune convention définitive n'a été, à ce jour signée par l'EPFLO. Une visite sur les lieux m'a permis de constater l'état d'abandon et de délabrement de ces pavillons « cachés » au fond du parc. Leur réhabilitation en logements locatifs ne nuirait en rien à la qualité paysagère du parc et la proximité de la gare de la Borne Blanche, 5 minutes à pied à travers le parc, permettrait de limiter de façon conséquente les éventuelles nuisances de circulation liées à l'implantation de logements à cet endroit.



La gare d'Orry La Ville – Coyo la Forêt se situe sur le territoire de la commune de d'Orry La Ville, entre les 2 communes au milieu d'un espace boisé. Elle permet de rejoindre la gare de Paris Nord en 20 minutes (80 trajets/jour) et se situe sur la ligne des TER Picardie qui rejoignent Paris et Amiens via Creil. De vastes parkings d'environ 1 000 places gérés par un syndicat intercommunal permettent le stationnement des véhicules. La gare, ainsi que les parkings se trouvent au milieu d'un espace boisé conséquent. La protection de cette zone boisée paraît souhaitable pour éviter le développement des parkings et le déboisement. Des liaisons de transports type navette de bus entre les communes proches et la gare seraient à étudier pour utiliser des parkings dans des zones plus adaptées et pas uniquement sur le territoire d'Orry La Ville.

Plusieurs personnes déplorent la suppression des espaces boisés classés inscrits au POS autour de l'agglomération d'Orry La Ville et proposent également l'instauration d'une bande de protection des espaces boisés le long des voies d'accès, les coupes à blanc dénaturant la continuité paysagère, notamment le long de la route Manon, de la départementale d'Orry jusqu'à la gare ou de la route de Chantilly à Montgrésin. L'instauration d'une bande de 50 mètres d'espaces boisés classés le long des voies d'accès et des limites construites de la commune permettrait une meilleure protection des paysages, conformément aux préconisations de la charte du PNR et aux objectifs du PADD. Cela ne nuirait en rien à l'exploitation forestière, ni à l'application du Plan d'Aménagement Forestier. Cette protection permettrait de conserver la continuité du caractère boisé et de préserver la qualité paysagère du territoire communal, ce que l'on comprend aisément en visualisant la photo aérienne ci-dessous.



- Observations de l'Association de Protection des Sites d'Orry La Ville – Montgrésin (APSOM) qui demande le maintien de l'obligation de mise en place d'une haie vive autour des dépôts agricoles permanents et le bardage en bois des bâtiments agricoles pour une meilleure intégration paysagère. Elle propose des ruptures de hauteur et de profondeur en zone AUa pour préserver la qualité du bâti. Elle demande également que la construction de bâtiments agricoles et l'ouverture ou la réouverture de carrières soient interdites en zone Nhr et que l'obligation de planter un arbre à haute tige pour 200 m² de surface foncière dans cette zone soit doublée. D'autre part, elle souhaite que le terrain dit « L'Oréal » soit mieux protégé et le classement de toute cette zone en espaces boisés classés.

Ces remarques et demandes me paraissent pertinentes et en cohésion avec les objectifs du PADD de protection du cadre de vie et des paysages.