

Commune de CHAUMONTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 Février 2024

12

**ENQUÊTE PUBLIQUE ET
RÉPONSES APPORTÉES PAR
LA COMMUNE**

Commune de
CHAUMONTEL

PLAN LOCAL
D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 Février 2024

12a

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

RAPPORT

relatif à l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise)



Commissaire enquêteur : Mr Philippe MILLARD

ARGENTEUIL le 16 janvier 2024

SOMMAIRE

Chapitre 1	Généralités concernant l'objet de l'enquête	Page
1.1	Présentation de la commune	3
1.2	Présentation de la révision du PLU de Chaumontel	5
1.21	Historique du PLU	5
1.22	Dossier soumis à enquête	5
1.23	Présentation du projet de PLU	6
1.3	Avis des Personnes Publiques Associées	9
1.4	Avis de la Mission de l'Autorité Régionale environnementale	
Chapitre 2	Organisation et déroulement de l'enquête	17
2.1	Organisation de l'enquête	17
2.2	Déroulement des procédures	18
2.3	Examen des procédures	20
Chapitre 3	Observations et analyse	20
3.1	Sur la participation du public	20
3.2	Observations du public	21
3.3	Réflexions et questions du commissaire enquêteur et réponse de la commune	24
3.31	<i>Sur les observations du public</i>	24
3.32	<i>Sur les avis des PPA</i>	32
3.33	<i>Sur l'avis de la MRAe</i>	35
3.34	<i>Sur les répétitions des modifications du PLU et le délai de lancement de la révision</i>	37
3.35	<i>Sur les hauteurs des constructions</i>	37
3.36	<i>Sur la création des îlots verts</i>	37
3.37	<i>Sur les emplacements réservés</i>	38
Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la révision du PLU		40
Annexes		45

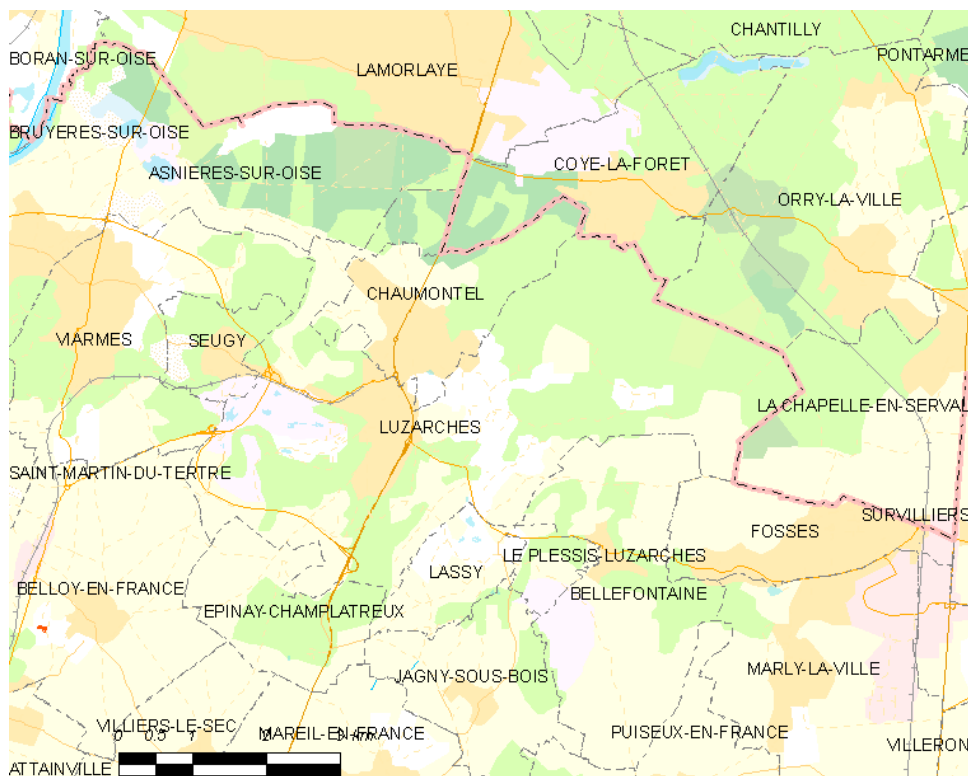
CHAPITRE 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête

Par l'arrêté municipal N°04-2023-106 du 23 octobre 2023 de Monsieur le Maire de Chaumontel une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) a été ouverte du lundi 13 novembre 2023 au samedi 16 décembre 2023.

1.1 Présentation de la commune

Chaumontel est une commune française du Val-d'Oise située sur un point élevé de la vallée de l'Ysieux, entre la plaine de France et la forêt de Chantilly, à une trentaine de kilomètres au Nord de Paris. Elle abrite 3230 habitants (recensement de 2020) avec une croissance très forte passant de 1000 environ à plus de 3000 entre 1970 et 2000 et qui est stable maintenant.

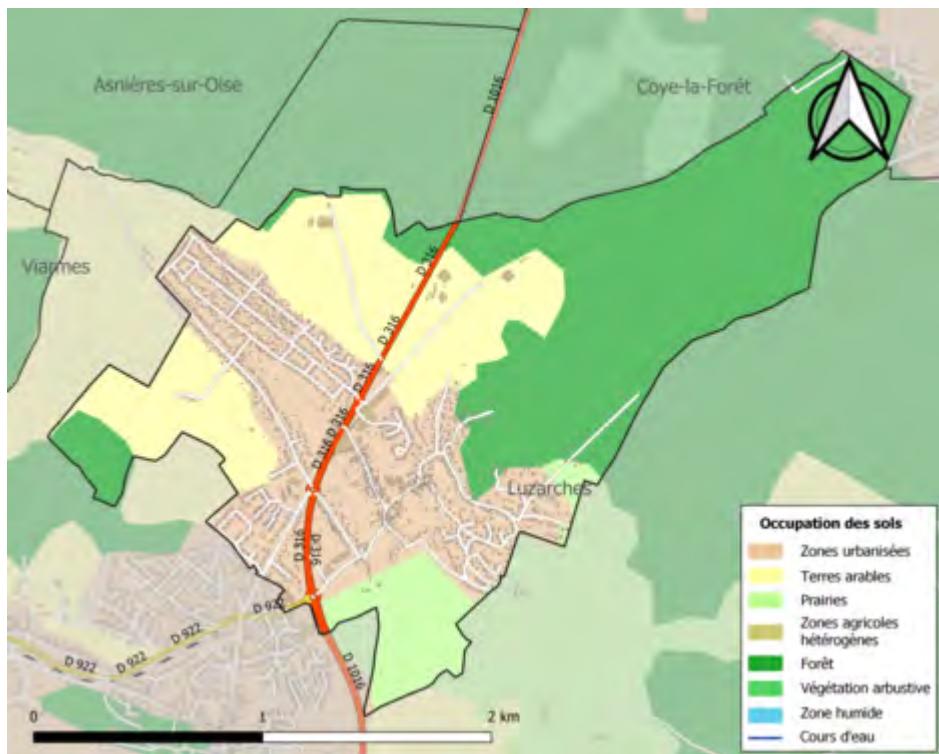
La commune s'étend sur 423 hectares avec 119 ha couverts par la forêt de Chantilly plus précisément la partie appelée forêt de Coye. Le point le plus bas de Chaumontel se trouve sur l'Ysieux, où la petite rivière quitte la commune près du moulin de Bertinval, à 41 m au-dessus du niveau de la mer. Le point culminant à 122 m se situe en forêt de Coye, au poteau des Brûlis sur la route forestière des Brûlis. Elle est traversée par la route départementale D316 assez fréquentée mais la vitesse de circulation en a été apaisée.



Avec l'urbanisation de ces dernières décennies, il ne reste que peu de surface agricole utile, moins de 80 ha et soutenue par une activité équestre de loisirs très active. La commune fait partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France créé par décret du 13 janvier 2004. Elle

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

est entourée à 80 % par la commune de Luzarches et à 20 % par la commune de Coye-la-Forêt au Nord et au Nord-Est dans le département de l'Oise et donc dans la région des Hauts de France.



Elle est membre de la Communauté de Communes Carnelle-Pays-de-France, créée par un arrêté préfectoral du 20 décembre 2016 avec effet au 1er janvier 2017, qui comprend 19 communes, plus de 32 000 habitants dont le siège est à Luzarches.

La ville est assez résidentielle ; elle compte 1364 logements (2018) avec 94% de résidences principales , 1,5 % de résidences secondaires et 4,6 % de logements vacants. Ces logements sont pour 92,3 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 6,8 % des appartements. Une particularité : 89,3 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement contre 56 % pour le Val-d'Oise et 57,5 pour la France entière.

Une particularité concerne l'importance de l'activité sur la commune : fin 2020, l'INSEE recensait 260 établissements actifs répartis par secteur d'activités suivant :

Désignation de l'activité	Nombre	Pourcentage
Industries manufacturières et extractives et autres	12	4.6
Construction	43	16.5
Commerce de gros et de détail, transport, hébergement et restauration	73	28.1
Information et communication	5	1.9
Activités financières et d'assurance	8	3.1
Activités immobilières	15	5.8
Activités spécialisées, scientifiques et techniques, de services administratifs et de soutien	47	18.1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	32	12.3
Autres activités et services	25	9.6
Ensemble	260	100

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Ce pôle d'activités procure un emploi à 8% des habitants de la commune alors que 92% travaillent en dehors et utilisent un véhicule à 81% pour 14% les transports en commun.

Les habitants de Chaumontel sont les chaumontellois.

1.2 Présentation de la révision du PLU de Chaumontel

1.21 Histoire du PLU

La commune de Chaumontel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mai 2005. Le PLU a ensuite fait l'objet :

- d'une modification n°1 approuvée en date du 26 avril 2011,
- d'une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 26 mars 2012,
- d'une modification n°2 approuvée en date du 28 novembre 2016,
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée en date du 13 décembre 2021.

La présente révision du PLU a été prescrite le 24 septembre 2015. Elle est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les orientations ont été approuvées en février 2022 et mises en consultation publique du 1er juin au 30 novembre 2022. Le 12 décembre 2022 le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal.

1.22 Le dossier soumis à enquête publique

Le dossier comprend :

- 1 fascicule de pièces administratives composé de
 - Un recueil de pièces administratives qui regroupe :
Les extraits du registre des délibérations municipales
 - pour la révision générale du PLU en date du 25 septembre 2015
 - pour la révision du PLU et le débat sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable en date du 1^{er} mars 2022
 - pour l'approbation du contenu modernisé du règlement en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 en date du 28 juin 2022
 - pour le bilan de concertation en date du 13 décembre 2022
 - pour l'arrêt du PLU en date du 13 décembre 2022
 - pour la mise à l'enquête publique en date du 23 octobre 2023
 - Les attestations de parution dans les Echos et Le Parisien en date du 24 octobre 2023 avec les copies des articles
 - L'attestation d'affichage sur les panneaux administratifs de la commune en date du 27 octobre 2023
 - L'annonce affichée sur les panneaux administratifs de la commune
- 2- Rapport de présentation

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- 3 -Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 4- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 5- Règlement
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique au 1/5000 ème
 - Règlement graphique au 1/2500 ème
 - Emplacements réservés
- 6 -Annexe sanitaire
 - Notice sanitaire
 - Plan réseau potable
 - Plan réseau d'assainissement
 - Zonage d'assainissement (enquête publique menée par le SICTEUB du 21 septembre au 21 octobre 2023)
- 7-Annexe réseaux divers
 - Défense incendie
 - Plan réseau électrique
- 8-Annexe servitude d'utilité publique
- 9-Annexe nuisance acoustique des transports terrestre
- 10-Annexe règlement local de publicité
- 11-Avis des Personnes Publiques Associées et propositions de réponses
 - Courriel de la Direction Départementale des Territoires 95 du 21 août 2023
 - Parc Naturel Régional Oise Pays de France du 24 avril 2023
 - Mission Régionale Autorité environnementale du 29 juin 2023
 - Chambre d'agriculture du 15 juin 2023
 - Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY) du 13 avril 2023
 - Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS) du 25 avril 2023
 - Réseau Transport Electricité 'RTE) du 7 avril 2023
 - Val d'Oise Département du 12 avril 2023
 - Propositions de la commune pour réponse aux PPA sous forme de tableau

1.23 Présentation du projet de révision du PLU

Il comprend toutes les informations des différents fascicules du dossier et s'articule suivant le sommaire suivant :

Une introduction présente les aspects généraux des PLU et de celui de Chaumontel et se décompose ensuite en 3 parties essentielles portant sur le diagnostic, les choix et justifications

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

des dispositions retenues et l'évaluation environnementale. Le rapport justifie les dispositions retenues notamment la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.
- les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

Le bilan du diagnostic met en évidence le contexte territorial, les entités paysagères et le patrimoine naturel, les risques et contraintes, la qualité et la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine, ainsi que les principales potentialités de renouvellement et de développement urbains.

Le SDRIF en vigueur fixe des objectifs de densification et doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit un objectif pour Chaumontel évalué à 575 habitants et emplois supplémentaires et 205 logements supplémentaires entre 2013 et 2030.

La commune est concernée par :

- le site Natura 2000 « des Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » qui couvre l'ensemble de la partie nord-est du territoire communal couverte par les massifs forestiers ;
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ZNIEFF de type 1, « Le Moulin de Luzarches » qui tangente l'urbanisation de Chaumontel dans sa partie sud-est, mais qui se situe pour l'essentiel sur le territoire de Luzarches ;
- la ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Thève et de l'Ysieux » qui encercle les communes de Chaumontel et Luzarches ;
- des zones humides avérées dans la vallée de l'Ysieux, en continuité Sud du château de Chaumontel ainsi qu'à hauteur de « l'île d'Ysieux » ;
- les sites classés « Domaine de Chantilly » et « Vallée de l'Ysieux et de la Thève » qui ceinturent les agglomérations de Chaumontel et Luzarches ;
- l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Les Brûlis » qui couvre un espace situé de part et d'autre du chemin des Brûlis, espace majoritairement boisé mais qui est occupé par quelques constructions.

Le principal projet de renouvellement urbain attendu dans les toutes prochaines années concerne un ancien corps de ferme situé en cœur de bourg. Le projet prévoit l'accueil d'une résidence seniors (environ 100 logements), des services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère), ainsi qu'environ 15 logements en accession à la propriété ; le permis de construire a été accordé sur la base du PLU en vigueur (contentieux toutefois en cours).

Le potentiel d'accueil en dent creuse au sein du tissu résidentiel est aussi complété par quelques terrains répartis de manière diffuse dans l'espace aggloméré, mais dont le nombre est très faible (capacité de 5 constructions environ).

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Une zone hypothétique d'urbanisation, entre la ruelle Morantin et le chemin de Coye, avait été inscrite dans le précédent PLU. Aujourd'hui, considérant que les objectifs de densification imposés par le SDRIF seraient très largement satisfaits par les projets déjà réalisés ou initiés au sein de l'enveloppe urbaine, et compte tenu par ailleurs du contexte législatif renforcé de lutte contre l'artificialisation des sols, cette perspective d'urbanisation n'apparaît plus aujourd'hui justifiée.

Les choix et orientations du PADD de Chaumontel visent, tout en inscrivant le projet municipal dans une logique de planification intercommunale et assurant la compatibilité avec les documents supra-communaux, à permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, soit un objectif de 575 habitants et emplois supplémentaires avec 205 logements supplémentaires, entre 2013 et 2030. Il est aussi prévu de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, d'assurer la protection des espaces sensibles sur le plan écologique, de protéger les massifs boisés, de mettre en valeur la vallée de l'Ysieux, de préserver l'intégrité des terres agricoles, de poursuivre les aménagements paysagers à l'entrée Nord et d'envisager la plantation d'un vignoble communal.

Les autres orientations ciblent notamment :

- une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » pour réduire au maximum les rejets au réseau collecteur,
- une limite à l'artificialisation du sol,
- une veille aux risques de remontées de nappe dans le fond de la vallée de l'Ysieux par l'adoption de mesures constructives spécifiques (interdiction des sous-sols, ...),
- une maîtrise de l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux sur certaines parties du bourg (précautions constructives selon la nature du terrain),
- la sauvegarde du caractère du bâti ancien et à la valorisation du patrimoine bâti,
- le projet d'une restructuration du pôle d'équipements dans le centre-bourg en vue de rationaliser son fonctionnement (accès, stationnement, transport scolaire.),
- le maintien et le développement des commerces et services dans le cœur de bourg,
- le soutien au tissu économique et à l'emploi sur la commune afin de favoriser l'attractivité économique et culturelle du territoire, en particulier celui du site actuellement occupé par « Védiaud Publicité » pouvant être éventuellement reconverti vers des activités artistiques et culturel.

Projet de règlement du PLU

Le territoire communal est prévu divisé en trois catégories de zones comportant des prescriptions spécifiques :

- 4 zones urbaines couvrant 28.5% du territoire avec UA (zone urbaine du cœur de bourg), UB (zone urbaine mixte), UD (zone urbaine au profil pavillonnaire) et UE (zone urbaine à vocation économique),
- les zones naturelles sur 49.9% du territoire avec la zone N (zone naturelle et forestière), Nh (secteur naturel humide), Nl (secteur à vocation de loisirs), Nn (secteur correspondant à un site Natura 2000),

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres sur 21.6% du territoire composées de la zone A(zone agricole) et de la zone Ap (secteur agricole protégé).

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones) où sont aussi représentés notamment les périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les emplacements réservés, les espaces boisés classés.

les OAP

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont projetées :

- un terrain classé en zones UA et UB, situé entre la rue du Tertre et la sente de la Fontaine (terrain occupé par un ancien corps de ferme), d'une superficie de 1 ha 18, destiné à l'accueil d'une opération devant comporter une résidence seniors d'environ 100 logements (tolérance de $\pm 20\%$), environ 15 logements en accession à la propriété (tolérance de $\pm 20\%$), des services à la population (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère...);

- un terrain classé en zone UE, situé à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la République (terrain aujourd'hui occupé par l'entreprise « Védiaud Publicité »).avec 2 hypothèses, soit le maintien sur place de l'activité existante « Védiaud Publicité » soit une reconversion du site en cas de départ de l'entreprise actuelle avec le terrain à vocation économique et/ou culturelle, reconversion des surfaces de plancher en ateliers artisanaux et/ou bureaux de type pépinière d'entreprises et/ou « ateliers d'artistes ».

1.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été consultées par lettre en date du 21 février 2023 :

- Monsieur le Préfet du Département du Val d'Oise, Direction de l'Aménagement et des Collectivités Territoriales
- Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise , Service Urbanisme et Aménagement Durable
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise, Service Environnement Agriculture et Accompagnement des Territoires
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles d'Ile-de-France , Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France, Unité territoriale du Val d'Oise ,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, Unité départementale d'Architecture et du Patrimoine
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France, Direction de l'Aménagement
- Madame la Présidente du Conseil Départemental du Val d'Oise, Direction de l'Aménagement du Territoire
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
- Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités - Syndicat des Transports d'Ile-de-France
- Monsieur le Président du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- Parc Naturel Régional Oise - Pays de France
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Carnelle Pays-de-France
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY)
- Monsieur le Maire de la commune de Luzarches
- Monsieur le Maire de la commune de Coye-la-Forêt
- Monsieur le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière (Ile-de-France Centre)

Avis des PPA et projets de réponses de la commune (en italiques)

➤ **La mission PLU de la Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise** par courriel en date du 21 août 2023 indique que les services de la DDT ont bien reçu le dossier du PLU arrêté le 28 mars 2023 et confirme l'avis favorable de l'État sur le PLU arrêté le 12 décembre 2022.

➤ **Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France**, par lettre en date du 24 avril 2023, a émis un avis favorable assorti de 3 réserves et de 6 recommandations :

-Réserve n°1 - Revoir les secteurs identifiés en EBC, Espaces Boisés Classés

Plusieurs EBC ont été supprimés alors qu'ils répondent bien à des fonctionnalités écologiques identifiées. Il est demandé de justifier ce point du projet de PLU dans le rapport de présentation et de représenter sur le plan de zonage, les boisements qui figurent sur le plan du PNR

La commune propose de reclasser l'ensemble des espaces demandés en Espace Boisé Classé, exception faite de l'EBC le plus au sud qui n'existe plus. Leur tracé sera affiné afin de correspondre au mieux à l'occupation réelle sur le terrain.

-Réserve n°2 - Renforcer la protection prévue en zone Ap.

Dans le PLU a été créé un secteur Ap, sur ce dernier, des espèces ont été identifiées et il est nécessaire d'une part, que l'activité agricole actuelle soit poursuivie et, d'autre part, qu'aucune construction ou intervention sur le site ne vienne perturber ces espèces, ce qui va dans le sens du projet de règlement. Cependant, compte tenu des enjeux écologiques, il est demandé d'appliquer à ce secteur un zonage de type A indicé « écologique » soit Ae qui affirmera l'importance de l'enjeu de préservation. Il est demandé que ne soient autorisées dans cette zone que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées lorsqu'il s'agit d'une installation nécessaire à la gestion et au bon fonctionnement d'une infrastructure ou réseau public et les affouillements et exhaussements liés aux équipements d'infrastructure.

La commune précise que ce secteur agricole « Ap » a été mis en place afin de s'assurer de sa préservation qui ne permet aucune construction si ce n'est les « aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ». La commune maintient l'indice « p » du secteur « Ap » qui indique clairement que le secteur agricole est protégé et le règlement qui s'y applique, concernant les seules constructions admises, sera mis en cohérence avec la formulation proposée par le PNR.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

-Réserve n°3- Établir une OAP pour l'emplacement réservé n°7 - « Aménagement d'un parking en revêtement perméable en face de la nouvelle place du marché »

Le PNR souhaite que cet emplacement réservé n°7 destiné à l'aménagement d'un parking en revêtement perméable en face de la nouvelle place du marché soit transformé en OAP.

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande la jugeant prématurée mais s'associer au PNR lorsque les études seront lancées.

-Recommandation N°1 sur des compléments à apporter à la rédaction du règlement notamment

-de faire figurer sur chaque page, la zone décrite : UA, UB, UD...

La commune propose de rectifier le règlement écrit et :

-de mentionner de manière explicite les destinations et sous-destinations des constructions interdites et autorisées sous conditions, ceci afin de bien renseigner les pétitionnaires et de faciliter l'instruction.

La commune maintient la rédaction envisagée afin de ne pas densifier le dossier et de mettre en place un règlement le plus simple possible.

-de rappeler en zone N et A que certains secteurs sont en site classé et que toute demande de travaux ou d'aménagement est conditionnée à une autorisation préfectorale ou ministérielle après avis de la Commission des Sites.

La commune propose de rectifier le règlement écrit

-Recommandation N°2 sur le rappel des objectifs de la Charte sur la question de la désimperméabilisation des sols et en particulier des stationnements, de privilégier une gestion des eaux pluviales in situ par infiltration

La commune décide d'intégrer de nouveaux éléments concernant les places de stationnement en précisant à la sous-section IV du règlement que :

« Les places de stationnement, non couvertes, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

.-Recommandation N°3 précisant la règle sur les constructions autorisées dans les 50 mètres de la forêt.

La commune décide d'intégrer une surface précise afin de faciliter l'instruction des éventuelles demandes. Cette surface sera de 10% de la surface plancher du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

-Recommandation N°4 de cohérence du règlement de la zone humide Nh et en zone Natura 2000 Nn avec des précisions sur les autorisations de construction ou d'aménagement

La commune souhaite rester sur un règlement présentant une base commune à la zone N et à ses sous-secteurs, complété par des constructions et installations spécifiques à chacun des sous-secteurs et aucune modification n'envisagée.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

-Recommandation N°5 - Préserver davantage le patrimoine architectural et patrimonial du cœur du village.

Seuls deux bâtiments ont été repérés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. L'absence de protection au titre de ce dernier a pour conséquence de rendre possible des interventions affectant le caractère patrimonial des constructions anciennes traditionnelles, en particulier, rue de la République depuis la place de l'Eglise jusqu'à la « Colonie de Saint-Ouen ».

La commune mentionne que l'ensemble des éléments bâtis d'intérêt patrimonial correspondant à des étoiles sur le schéma d'orientations urbaines sera ajouté au règlement graphique (protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme). Sont concernés : l'usine située 9 rue de Paris (parcelle AE n°60), la colonie de Saint-Ouen située 47 rue de la République (parcelle AE n°61), le lavoir situé rue de la République (parcelle AE n°72), le lavoir située au lieu-dit « le village » (parcelle AE n°110), l'Eglise située Place Cyprien Rethor (parcelle AC n°210), l'édicule situé 3 rue du Tertre (parcelle AC n°209), la ferme située 2 et 4 Place Cyprien Rethor (parcelles AE n°14 et AE n°385), la Fontaine au Lion ou aux Champs situé au lieudit « La Fontaine » (parcelle AE n°330) et la Villa Marie Anne située 2 rue du Tertre (parcelle AC n°428).

- Recommandation N°6 - Reporter sur le règlement graphique les éléments de paysage localisés sur le schéma d'orientations urbaines.

Les éléments de paysage et patrimoniaux concernés sont principalement les alignements d'arbres / haies situés rues de la Ferme et Henri Dunant et les éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés qui correspondent à des étoiles sur le schéma d'orientations urbaines.

.

➤ - **la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France**, par lettre en date du 15 juin 2023, a émis un avis défavorable :

-1) Concernant le zonage, une partie des terres agricoles de la commune a été classée en zone « Ap », secteur qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles. Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. La Chambre attire l'attention sur le fait que l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire communal. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale. Aussi, il est estimé que l'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage « Ap » mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A. Il est aussi observé qu'une très grande partie des terres agricoles de la commune fait partie du site classé de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève et ainsi que tout projet de construction relève donc d'ores-et-déjà soit d'une autorisation ministérielle soit d'une autorisation déconcentrée.

La commune entend bien cette remarque et y apporte quelques précisions. L'ensemble des terres agricoles qui font l'objet d'un classement en secteur « Ap » était initialement classé en zone N et son règlement n'autorisait aucune construction ou installation en lien avec l'activité agricole et malgré tout l'activité agricole a pu perdurer. Cela laisse donc penser

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

qu'un classement en secteur « Ap » ne devrait pas avoir d'impact réel sur la pérennité de cette activité agricole.

Elle précise que dans le cadre des consultations réglementaires réalisées à la suite de l'arrêt de son projet de PLU, le PNR Oise Pays de France mais également l'Autorité Environnementale estiment que la protection de ce secteur est un enjeu majeur à l'échelle du territoire communal. Le reclassement en zone « A » viendrait donc en totale opposition avec ces avis et il est donc prévu de maintenir le classement en secteur « Ap ».

2) La Chambre d'Agriculture approuve les dispositions du règlement de la zone agricole, lesquelles doivent permettre aux activités agricoles de poursuivre leur continuelle adaptation à leur environnement économique et aux attentes de leur clientèle. Toutefois, elle suggère la correction : `

A la section A II : « les marges de retrait imposées aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont trop importantes et peuvent être réduites. »

La volonté de la commune, par la définition des marges de retrait imposées aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de limiter les nuisances qui pourraient être engendrées par des bâtiments agricoles trop proches des voies et emprises publiques. Il est proposé de ne pas modifier les règles.

➤ **Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY)**

Par lettre en date du 22 avril 2023 le SYMABY a émis des observations :

1) Le PADD identifie le fond de vallée de l'Ysieux comme le lieu des remontées de nappe et y proscrit les sous-sols. Mais le fond de vallée est d'abord l'espace du lit de la rivière. Si le lit mineur est bien identifié par les riverains, le lit majeur l'est beaucoup moins et tend à être occupé par des constructions qui s'exposent à un débordement du lit mineur. Signaler le lit majeur pour en restreindre l'occupation est une façon efficace de prévenir les inondations par débordement du cours d'eau. L'occupation du lit majeur par débordement du lit mineur est un phénomène qui relève du fonctionnement normal d'un cours d'eau. Le plus sûr moyen de ne pas s'exposer à un risque d'inondation est de ne pas construire dans le lit majeur.

La commune entend bien cette remarque. Le zonage tient compte de la rivière puisque la majorité des terrains libres de constructions qui sont traversés ou situés à proximité du cours d'eau font l'objet d'un classement en zone N ou en secteur Nh ce qui interdit toute construction à usage d'habitation. Les parcelles traversées ou à proximité de la rivière qui comportent des constructions font logiquement l'objet d'un classement en zone Urbaine. Le règlement de chacun des secteurs concernés précise qu'aucune construction n'est autorisée à moins de 6 m du cours d'eau ce qui laisse une zone tampon. De plus, le règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. En revanche, les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ne permettent pas de définir le lit majeur du cours d'eau.

2) Le chapitre du règlement sur l'assainissement eaux pluviales encourage les techniques alternatives au tout réseau pour réduire les volumes ruisselés. J'approuve cette démarche.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

En cas d'impossibilité d'infiltration, le règlement autorise un rejet au réseau public d'eau pluviale après écrêtage avec un débit régulé à 3l/s/ha.

La conception des aménagements de gestion alternative au tout réseau n'est pas très difficile mais elle nécessite quelques connaissances et des études de sol appropriées. Un affichage de bonnes intentions ne peut pas permettre une prévention efficace des inondations. L'impossibilité d'infiltrer doit être démontrée et je vous invite à exiger des études de sol pour vérifier la faisabilité et le dimensionnement des aménagements. Ces études de sol sont réalisables en même temps et par les mêmes prestataires que les études géotechniques nécessaires à la recherche de vulnérabilité au retrait gonflement des argiles

La commune indique que ces règles spécifiques seront mises en place dans le cadre de la réalisation d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Pluviales qui une fois réalisé sera annexé au PLU.

3) Il manque la définition d'une pluie de projet pour dimensionner les aménagements de gestion des ruissellements.

Là aussi la commune attend que ce sera au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Pluviales de préciser cette définition

4) Dans le cas où il ne serait pas possible de procéder à une infiltration à la parcelle, le PLU envisage un raccordement brut au caniveau ou un raccordement à débit régulé pour les opérations les plus importantes. Qu'est-ce qu'une opération plus importante, où fixez-vous la limite ?

Ces règles s'appliquent-elles seulement aux nouvelles constructions ou également aux projet modifiant les constructions existantes ? Dans le cas d'une construction ponctuelle (véranda, garage, extension...) la règle s'applique-t-elle à l'ensemble de l'unité foncière ou uniquement à l'extension ?

La commune a répondu que les opérations considérées comme « plus importantes » sont celles pour lesquelles la création d'équipements communs est nécessaire et qu'une gestion globale des eaux pluviales est prévue.

Les règles s'appliquent uniquement aux nouvelles constructions et ne peuvent s'imposer aux constructions antérieures à l'approbation du PLU révisé.

➤ **Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS)**

Le 25 avril 2023 le SIGIDURS a demandé que pour permettre aux pétitionnaires de déposer un permis de construire conforme aux exigences du syndicat il soit intégré une annexe sur la gestion des déchets qui renverrait aux documents consultables sur le site du Syndicat: <https://www.sigidurs.fr> ou inviterait à consulter préalablement leurs services à l'adresse électronique egb.projet@sigidurs.fr

La commune ajoutera une cinquième annexe au règlement écrit afin de fournir les informations demandées sur la gestion des déchets.

➤ **Conseil Régional d'Ile de France**

Par lettre en date du 22 septembre 2023 le Conseil Régional a repris les grands thèmes du PLU et a constaté que tous les plans supra-communaux et notamment le SDRIF étaient bien pris en compte. Il informe aussi la commune que le SDRIF est en cours de révision et dont l'enquête publique devrait se tenir en 2024.

1.4 Avis de la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale

L'autorité environnementale, dans son avis délibéré le 29 juin 2023, recommande :

1)-de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) et de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.

- la commune précise que, concernant l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, le projet ne prévoit aucune zone « à urbaniser » et que le développement démographique projeté devrait être atteint par densification de son enveloppe urbaine déjà constituée. Cette densification implique un développement le long des axes de communication déjà existants et donc une augmentation de l'exposition aux différents types de pollutions. La commune précise aussi que la ville est traversée par la RD316 dont les flux dépassent le simple cadre du territoire communal et que l'augmentation de la fréquentation de cet axe ne dépend pas du PLU de la commune et ainsi qu'il n'est pas aisé de quantifier les pollutions liées. Le passage de la RD316 en boulevard urbain largement végétalisé avec espaces cyclables devrait toutefois avoir un impact positif sur les pollutions liées.

- Pour la mise en place d'indicateurs liés à la santé humaine à travers un PLU la commune souligne que cela lui semble complexe alors que le PLU s'attache à réglementer l'usage des sols sans savoir précisément l'usage des sols qui en sera fait et de plus, face à l'évolution toujours croissante des enjeux environnementaux, il est probable que les indicateurs proposés aujourd'hui ne soient plus d'actualité dans les années à venir

2)-d'inscrire la bande de protection de la lisière du massif boisé et de la zone Natura 2000 du « Massif des trois forêts et Bois du Roi » sur l'ensemble du linéaire concerné sur la partie nord de la commune ;

La commune souligne que la bande de protection de la lisière du massif boisé est déjà indiquée sur l'ensemble du linéaire concerné et que, en effet, cette bande de protection ne s'applique pas pour les Sites Urbains Constitués (SUC) ce qui explique que le tracé ne soit pas continu. Il est donc proposé de ne pas apporter de modification concernant la représentation de la bande de protection sur le règlement graphique.

- de préciser la déclinaison du Plan Climat Air Énergie de la communauté de communes sur le projet de PLU

La commune précise que le rapport de présentation (page 172) répond bien aux objectifs fixés par le PCAET et il est donc proposé de maintenir le chapitre tel qu'il est rédigé

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

3)-d'étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU et justifier les choix retenus au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires (artificialisation, biodiversité, paysage, mobilités notamment).

La municipalité précise que les différents reclassements de zones initialement classées en zone naturelle au sein du précédent PLU en zone urbaine ou agricole dans le présent projet consistent à mettre en cohérence le zonage avec l'état actuel de l'occupation des sols. Elle considère que ce reclassement n'aura par aucune d'incidence environnementale et sanitaire significative.

4)-de justifier le reclassement des secteurs de zone naturelle N du PLU en vigueur en zone agricole A notamment au Nord et au Sud de la commune où un patrimoine naturel a été identifié (ZICO, ZNIEFF...) et d'approfondir l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

La commune répond que la zone indiquée au Nord fait l'objet d'un reclassement en zone agricole indiquée à savoir en secteur « Ap », d'une superficie d'environ 14 ha 81 ca, qui est un secteur agricole protégé et dont les possibilités de construire sont encore plus limitées qu'en zone Naturelle. Ainsi, la préservation de ce secteur sera largement assurée. En revanche, l'ensemble des parcelles contenues dans ce secteur sont exploitées par des agriculteurs ce qui justifie le classement en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle.

La zone indiquée au Sud fait également l'objet d'un classement en zone agricole étant donné l'utilisation réelle des sols (principalement des pâtures). Le risque de porter réellement atteinte au patrimoine naturel est plus que limité.

Pour l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme il est indiqué par la commune que la carte « Bilan du Diagnostic » en page n°93 du rapport de présentation recense les dents creuses et précise qu'elle souhaite mettre l'accent sur un projet en particulier afin de limiter toute densification non contrôlée sur des secteurs non voulus. La commune indique ainsi qu'il n'est pas nécessaire d'approfondir l'analyse de ses capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

5)-de quantifier et de reconsidérer la suppression de plusieurs espaces boisés classés (EBC) prévues dans le cadre de la révision du PLU de Chaumontel.

En réponse la commune signale que la page 137 du rapport de présentation montre que les Espaces Boisés Classés définis au PLU révisé couvrent une superficie de 160 ha 70 ca soit « aucune évolution notable par rapport au précédent PLU et que, à la suite de l'avis du PNR Oise Pays de France, la totalité des boisements manquants vont faire l'objet d'un classement en EBC. Ainsi il n'y aura pas de perte d'EBC.

6)-d'évaluer les incidences potentielles sur le paysage du reclassement des secteurs de zone N du PLU en vigueur en zone A, au sein des sites classés de la vallée de l'Ysieux et de la Thève au Sud et du Domaine de Chantilly au Nord et de proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en conséquence.

La commune affirme que ce reclassement n'aura aucun impact sur le paysage puisque les parcelles concernées font l'objet d'un classement en zone « Ap », protégée et ne nécessite

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

aucune mesure de compensation puisque c'est bien le principe d'évitement qui est retenu tout en ajoutant que chaque projet déposé au sein des sites classés sera soumis à un avis spécifique et si une incidence est constatée sur le paysage, alors le projet sera refusé ou réajusté.

7)-de compléter l'état initial relatif aux mobilités notamment sur la description des mobilités actives et des conditions d'intermodalité à une échelle au moins intercommunale et de traduire dans le projet de PLU l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » par des mesures concrètes et une stratégie incitative en matière de report modal

La commune souligne que l'objectif fixé au PADD est un objectif global pour lequel il n'est pas possible de définir une traduction complète dans le PLU et ajoute qu'elle n'est pas compétente, notamment pour les transports collectifs. Cependant, quelques choix ont été opérés afin de tendre à une utilisation plus modérée de la voiture comme la limite de l'urbanisation qui concentrera les déplacements ou des emplacements réservés spécifiques ont été mis en place (Elargissements de voiries, aménagement d'un nouveau parking...) ou encore le projet de transformation de la RD316 en boulevard urbain avec création d'une voie verte et matérialisation de bandes cyclables. Aussi la commune estime que l'objectif fixé au sein du PADD trouve une traduction à travers différentes pièces du PLU.

8)-de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain ;

- d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316 et de définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le projet de PLU.

La commune soutient que la présentation du calendrier et des engagements relatifs à la transformation de la RD316 en boulevard urbain n'aurait pas d'impact sur les différents documents réglementaires mis en place dans le cadre du projet de PLU et décide de ne pas détailler ce point-ci pour ne pas alourdir le dossier .

Très peu d'espaces constructibles sont situés à proximité immédiate de la RD316 donc très peu de population future sera exposée aux pollutions sonores. Pour la pollution atmosphérique, et notamment le long de la RD316 qui est un axe important dépassant la simple échelle communale, et l'impact de cette voie sur les populations ne peut être efficacement traité à l'échelle du simple PLU tout en estimant que l'aménagement de cette RD316 en boulevard urbain devrait être bénéfique

CHAPITRE 2 : Organisation et déroulement de l'Enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Après avoir été contacté le 6 octobre 2023 par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour assurer la mission d'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Chaumontel, j'ai téléphoné à Madame Valérie Da Cruz, Responsable technique urbanisme en charge de ce projet de révision. Madame Da Cruz a pu me présenter sommairement le projet du dossier en me signalant que l'enquête devrait pouvoir s'ouvrir en novembre 2023. Compte tenu des délais de préparation de la procédure (arrêté, publicité, annonces, etc.) et de mes

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

disponibilités nous avons convenu que l'enquête pourrait se tenir du 13 novembre au 16 décembre 2023. C'est ainsi que j'ai donné mon accord au Tribunal Administratif pour mener cette enquête et la décision du Président du Tribunal de me désigner commissaire enquêteur a été signée le 9 octobre 2023 et enregistrée sous le N°23000051/95.

Aussi avec la mairie de Chaumontel nous avons pu confirmer le calendrier et prévoir les permanences d'accueil du public les

- lundi 4 octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- samedi 9 octobre 2021 de 9h00 à 12h00
- vendredi 5 novembre 2021 de 14h00 à 17h00

Une réunion a aussi été envisagée pour le lundi 16 octobre en mairie de Chaumontel.

A la réunion, tenue finalement en visioconférence pour éviter un risque de contamination au COVID récemment déclaré chez le commissaire enquêteur, participaient le Maire de la commune, Monsieur Sylvain Saragosa, Madame Natacha Bellaire, Directrice Générale des Services et Madame Valérie Da Cruz. Lors de cette réunion, il a été abordé le contenu du dossier d'enquête, les modalités d'enquête, l'accueil du public avec la mise à disposition du dossier et d'un poste informatique, l'accès des PMR, Personnes à Mobilité Réduite, et la date de l'arrêté municipal de l'ouverture de l'enquête.

Puis ont été évoqués la réception des observations du public sur registre, par courrier ou par courriel à l'adresse dédiée avec copie rapide pour intégration au registre, la publicité sur les panneaux administratifs et les panneaux lumineux de la ville, la publicité légale dans les 2 journaux locaux d'insertion officielle des annonces légales, l'annonce dans le journal local de la ville et l'annonce sur le site internet de la commune.

2.2 Déroulement des procédures

- **L'arrêté municipal N° 04-2023-106** de Monsieur le Maire de Chaumontel a décrit les modalités de l'enquête :

- Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme pendant 34 jours consécutifs à partir du lundi 13 novembre 2023 jusqu'au samedi 16 décembre 2023 inclus.

- Monsieur Philippe Millard a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Anaïs Sokil a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant par M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

- Le projet de plan local d'urbanisme, les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Chaumontel pendant l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur qui les visera et les annexera audit registre à l'adresse suivante : 20 rue André Vassord 95270 Chaumontel. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@ville-chaumontel.fr

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- Le dossier sera également consultable, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet suivant : www.ville-chaumontel.fr

Pendant l'enquête publique, toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maire.

- Le commissaire enquêteur recevra en Mairie :

- o le lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- o le lundi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00 ;
- o le samedi 16 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.

- A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de Chaumontel le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

- Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département du Val d'Oise et au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

- Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an.

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le soin du Maire : quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les journaux Le Parisien et Les Echos diffusés dans le département.

- Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et autres lieux fréquentés par le public et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Chaumontel.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

- A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

• **La publicité** officielle de cette enquête a été effectuée conformément à l'arrêté ci-dessus par annonce affichée sur les 8 panneaux administratifs de la commune comme l'atteste le certificat d'affichage signé par le maire transmis le 9 novembre 2023 dont la copie est jointe en annexe et sur les 3 panneaux lumineux.

La publicité est aussi parue :

- par annonce dans le journal Les échos du 27 octobre 2023 et du 20 novembre 2023 et dans le journal Le Parisien édition du Val-d'Oise du 27 octobre 2023 et du 17 novembre 2023 comme l'attestent les copies des Echos et du Parisien jointes en annexes,

- sur le site internet de la commune de Chaumontel avec une copie en annexe du présent rapport,

- dans le numéro 64 de novembre 2023 du bulletin d'informations de la ville, Le Petit Chaumontellois, avec une copie en annexe du présent rapport.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- **Les documents à la disposition du public :**

Ils étaient à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Chaumontel où l'enquête publique se tenait, vérifiés par le commissaire enquêteur lors des permanences. Ils comprenaient :

Le dossier tel que décrit au paragraphe 1 ci-dessus,

Le registre des observations du public.

- **Permanences :**

Je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête, conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Chaumontel du 23 octobre 2023 les ;

- le lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le lundi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00 ;
- le samedi 16 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.

Il a été vérifié que le dossier était complet.

Il n'y a eu aucun incident à signaler au cours de ces permanences.

- Clôture de l'enquête publique :

Le registre d'enquête publique a été clos et signé le samedi 16 décembre 2023 à 12h00 en présence de Monsieur Julien WHYTE, conseiller municipal.

- Procès-verbal de synthèse de l'enquête et mémoire en réponse :

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été remis à Monsieur Sylvain Saragosa, Maire de Chaumontel le 21 décembre 2023. Il a été commenté en séance.

Les observations de la commune et les réponses aux réflexions du commissaire enquêteur sur ce procès-verbal ont été transmises au commissaire enquêteur par courriel en date du 9 janvier 2024.

Le procès-verbal et les réponses qui y sont intégrées sont joints en annexe du présent rapport.

2.3. Examen des procédures

A la lumière des paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire de Chaumontel du 23 octobre 2023 prescrivant l'ouverture de cette enquête, il paraît que les procédures, notamment s'agissant de la publicité de cette enquête, aient été respectées.

Par ailleurs, l'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

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

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

CHAPITRE 3 : Observations et analyse

3.1 Sur la participation du public

L'enquête publique concernant ce dossier a suscité une faible participation du public puisque seulement 13 personnes se sont déplacées lors des permanences. L'une d'entre elles est venue à chaque permanence, 3 personnes ont déposé une observation manuscrite sur le registre, 1 personne a annexé une longue note au registre et 4 ont transmis un courriel qui sont aussi annexés au registre.

Ce faible intérêt des chaumontellois pour cette révision du PLU interpelle, peut-être que les sujets qui y sont traités ne soulevaient pas d'interrogations, d'observations ou même de suggestions. Quelques personnes ont signalé un manque de définition et de précisions sur la raison de cette enquête auprès du public et d'autres ont regretté le manque de publicité.

.3.2 Observations du public

- Monsieur Patrick Chavigny, demeurant 19 rue des Brûlis à Chaumontel, s'inquiète des dispositions envisagées pour la mise en œuvre de mesures d'économies d'énergie et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques. Le nouveau PLU aura-t-il des prescriptions pour l'équipement en toiture de ces panneaux ? Il ne comprend pas que sa demande récente de montage de ces panneaux lui ait été refusée par la mairie alors que certains de ses voisins en sont pourvus.

- Monsieur Philippe Develotte, demeurant 1 Ruelle de la Fontaine à Chaumontel, est contre le projet d'aménagement de la Sente de la Fontaine le jugeant démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices. Il n'est pas contre l'aménagement du territoire s'il est en harmonie avec l'environnement. Il ne comprend pas que ce projet soit une orientation dans le PLU révisé alors qu'il a déjà fait l'objet de permis de construire il y a plusieurs années.

- Madame Hélène Humbert Labeyrie, demeurant 1 Ruelle de la Fontaine à Chaumontel, évoque également le projet immobilier visant à construire une barre de 135 logements sur l'emplacement de la ferme Dequidt. Elle juge ce projet tout à fait contestable pour de multiples raisons car démesuré par rapport à la capacité d'accueil du centre du vieux village de Chaumontel avec ses 135 logements, quantité de personnes, de voitures que ce vieux village n'est pas capable d'absorber. La qualité de vie de ce village d'Ile de France sera complètement bouleversée et ne développera pas la vie économique car la résidence aura ses propres cantines ou restaurants. Le projet prétend s'étendre également sur une prairie située sur la hauteur qui reçoit les eaux de pluie et de sources, jugée inconstructible par un PLU précédent et devant servir de bassin de retenue d'eau.

Il pourrait cependant être envisagé de construire modérément des logements de peu de hauteur et en petit nombre dans cet espace.

- Monsieur Hadrien Labeyrie, demeurant 2, rue du Tertre à Chaumontel, s'insurge aussi contre le projet de complexe immobilier de 135 logements, pour une résidence sénior et des logements sociaux, à côté de l'école, qui lui paraît démesuré et pas du tout adapté au centre du bourg de Chaumontel, qui a réussi à garder jusqu'à maintenant ses allures de petit village français. Il précise que le premier bâtiment est une barre de 80 mètres de long, 35 mètres de

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

large, et de 10 mètres de haut donc bien plus haut que les maisons et va défigurer ce paisible petit bourg.

Il ajoute que de nombreuses personnes vont circuler en voiture dans une zone déjà complètement embouteillée aux heures de sortie d'école. et que d'un coup, la population du bourg de Chaumontel va tripler. Monsieur Labeyrie s'attriste en prédisant « fini le petit parcours paisible et champêtre le long du champ de vache pour aller vers la forêt, ce sera une zone bétonnée, avec les odeurs de la cuisine de la cantine, le bruit des résidents seniors et logements sociaux ».

- Madame Thérèse Sépulchre Lorent, demeurant 27 rue du Tertre à Chaumontel, n'a pas bien compris la différence entre la concertation aboutissant au projet de PLU arrêté par le conseil municipal en 2022 et la présente enquête publique. Elle regrette qu'aucune modification n'ait été apportée pour l'environnement et pour la société qui sont en forte tension actuellement. Alors qu'elle constate plus de logements et de bétons, notamment le projet de la Sente de la Fontaine, plus de parkings et d'aménagements pour les voitures et rien pour protéger les plantations de haies, de parterres fleuris, de protections des arbres, rien pour protéger le bâti ancien et les mobilités douces. Elle voit toutefois de bonnes intentions dans le projet mais rien pour leurs mises en valeur.

- Monsieur et Madame Hervé Dehez, demeurant 5 rue des Commissions à Chaumontel, dans une très longue note de 22 pages rappellent que la plupart des citoyens ne connaissent pas ou très peu l'existence des PLU, les droits et les conséquences que ces derniers leur confèrent. Et les habitants de Chaumontel se croient protégés par le PNR pour un cadre de vie agréable. Certaines prescriptions du PLU peuvent faire subir des préjudices importants à leurs concitoyens sans que les élus en aient bien conscience. De très nombreuses observations sont « très techniques » et très pertinentes.

Dans la suite de ces observations formulées dans cette note je nommerai seulement Monsieur Dehez mais la note émane de Monsieur et Madame Dehez. Il suggère de :

-simplifier les règles du PLU en indiquant que seules les autorisations listées sont permises au lieu de faire état des seuls interdits, jugeant que « tout ce qui ne sera pas interdit sera donc autorisé et permettra de réaliser tout ou n'importe quoi ».

-rappeler à chaque section ou sous-section du PLU que toutes les autorisations d'urbanisme soient conformes au cahier des recommandations architecturales du PNR Oise-Pays-de-France.

-définir précisément la notion d' « extension » qui peut aller de 10% à 400% suivant des demandes reçues par la mairie.

-pour la zone UA :

1-concernant la hauteur des constructions aucune indication sur la définition « les autres constructions » et pas de justification sur la hauteur passant de 10 à 12 m qui pourrait avoir un impact sur le paysage et des préjudices pour les riverains en cas de construction notamment en limite séparative.

2- la rubrique sur les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m² absente du nouveau PLU devrait cependant être mentionnée pour limiter les modifications de pente de terrain.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

3-la distance minimale des constructions non contiguës aux limites séparatives a été ramenée de 4 à 3m : il devrait comporter une clause restrictive d'autorisation de construction accolée à la limite séparative seulement si un bâtiment contigu existe avec un mur aveugle et ne dépassant pas la volumétrie et les dimensions de ce dernier. Pour tous les autres cas de construction en limite séparative il devrait être instauré des marges de recul proportionnelles à la hauteur de la nouvelle construction ce qui de plus faciliterait les plantations d'arbres.

4-la suppression de la marge de recul de 3 m par rapport aux limites séparatives pour les piscines qui était prévue à l'article UA6 du PLU actuel sera une source de nuisances.

5-l'article UA11 du PLU actuel concernant l'adaptation des constructions au milieu naturel aspect ne devrait pas être supprimé car il n'y aurait plus de respect des pentes de terrain

6-l'article UA13 du PLU actuel sur les obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, de plantation, etc. ne devait pas être aussi supprimé car il diminuerait les espaces communs et contraire à la page 73 du rapport de présentation sur la qualité urbaine et les éléments naturels structurant la commune et son paysage.

7-l'article de la sous-section III concernant l'implantation des constructions choisie de façon à préserver les arbres de haute tige devrait être modifié car totalement inefficace pour respecter la page 73 du rapport de présentation où aucun élément ne permet d'identifier ou recenser le nombre d'arbres de haute tige sur chaque parcelle ; de plus les éléments composant la trame verte parcellaire de la partie agglomérée risquent d'être abattus lors d'une construction ou extension à proximité d'une limite séparative. De plus rien ne pourrait empêcher un propriétaire de supprimer des arbres composant la trame verte urbaine avant le dépôt d'un permis de construire.

8-pour la sous-section IV relative au stationnement et pour répondre à l'avis de la MRAe sur le stationnement le PLU révisé devrait conduire à une réduction du nombre de places, limitant ainsi les nuisances générées par les véhicules et prévoir des dispositions pour le stationnement des vélos.

-pour la zone UB : toutes les observations formulées ci-dessus en zone UA sont identiques avec en plus : les recommandations du PNR et les règles du PLU actuel pour les implantations et les hauteurs des constructions sur les coteaux ne sont pas reprises dans le projet de révision qui peuvent amener à la densification et une hauteur passant de 7 à 10 m des constructions de l'ancienne zone UC où les maisons sont généralement au centre des parcelles.

-pour la zone UD : les observations formulées pour les autres zones ci-avant sont identiques auxquelles il serait nécessaire de préciser au règlement écrit et sur les plans de zonage la bande de protection de 50 m en bordure de massifs forestiers de plus de 100 ha .

-pour les emplacements réservés :

1-Monsieur Dehez est contre l'ER2 concernant la mise en valeur de la vallée de l'Ysieux qui serait un espace piétiné avec de la cueillette de la flore sauvage tout en troublant la vie des animaux qui pourraient être amenés à disparaître. Par ailleurs, d'une part, le PNR a pour objectif de protéger ce couloir écologique par une bande de 6 m de pleine terre et d'interdire toute occupation du sol sans affecter la végétation naturelle et, d'autre part, le SYMABY recommande de ne pas construire dans le lit majeur.

2-Il est aussi contre l'ER3 de l'extension du groupe scolaire s'il s'agit de créer une nouvelle aire de stationnement qui inciterait à l'utilisation renforcée de véhicules.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

3- L'ER7 consacré à un projet de parking de 5925m² est contraire aux objectifs du PADD de la révision du PLU et du PNR pour la protection des espaces naturels et naturels notamment la qualité des paysages en entrée de ville indique Monsieur Dehez. Il précise que le projet de ce parking, sans aucune information de sa destinée et de ses caractéristiques, est dans un site classé « Vallée de l'Ysieux et de la Thève » et dans la ZNIEFF de type II du même nom. Là aussi cela va accélérer l'usage des véhicules alors qu'il existe 435 places disponibles comprenant les parkings des commerces et conclut être contre cet ER7.

-pour l'OAP 1 de construction de la résidence seniors, de logements et de services, jugé démesuré avec beaucoup trop de logements et le sacrifice d'un îlot vert Monsieur Dehez est aussi contre ce projet .

Il complète en regrettant de ne pas voir dans le futur PLU de création de voies douces pour assurer la sécurité des déplacements à pied ou à vélo avec des aménagements paysagers et des aires de stationnement pour les cycles. Il souhaiterait que soient aussi intégrées des règles contre la pollution due à l'éclairage nocturne trop important et d'autres pour les zones d'accélération des énergies renouvelables. Il espère que les règles architecturales du PLU révisé seront davantage respectées afin de contenir l'harmonie des constructions.

Monsieur Dehez évoque son cas personnel de préjudice conséquent dû à une construction riveraine en limite séparative le privant de tranquillité et de vue dégagée. Il souhaiterait que le tilleul centenaire de son jardin soit classé comme remarquable dans le PLU révisé.

- Messieurs Philippe et Emmanuel Sénèque, propriétaires des parcelles 188 et 470 au 12 rue du Tertre à Chaumontel, sont formellement opposés au classement en îlot vert de leurs fonds de parcelle les rendant inconstructibles. Ils comparent la situation du PLU actuel avec celui révisé pour leur situation où apparaît ce classement en îlot vert à protéger et celle de la future OAP 1 où la parcelle 428 a subi une nette diminution de la surface d'espace boisée classée, et celles des parcelles 202 et 203 pour lesquelles le classement en EBC a totalement disparu, modifications qui autorisent maintenant la constructibilité. Il leur semble que le classement d'une partie de leurs parcelles en îlot vert compenserait le déclassement des autres et souhaiteraient avoir accès à l'étude écologique concernant les écosystèmes et espèces à protéger.

- Monsieur Faouzi Belabbaci et Madame Halima Ziouche, demeurant 9 rue des Fileuses à Chaumontel, sont opposés au projet pharaonique des constructions prévues par l'OAP N°1. Cependant l'adjoint à l'urbanisme avant leur signature d'acquisition de leur maison chez le notaire en 2015 leur avait affirmé que le terrain en face de chez eux était inconstructible. Des photos montrant la situation et les vues sur ce terrain ont été communiquées. Madame Ziouche a été gravement malade et aspire à conserver le calme de sa résidence dans laquelle de nombreux travaux ont été effectués

- Un chaumontellois voudrait vérifier la conformité d'une demande de permis de construire d'un terrain situé au 19 Route de Baillon avec les prescriptions du projet de PLU révisé. D'une superficie de l'ordre de 1000m² il n'est accessible que par une voie privée derrière 2 propriétés en bordure de la rue Baillon qui dessert déjà 5 logements en fond de voie.

3.3 Réflexions et questions du commissaire enquêteur et réponses de la commune.

Les réponses de la commune aux différentes observations et l'avis du commissaire enquêteur sont écrites en italiques dans la suite de ce rapport

3.31 Sur les observations du public : la plupart de ces observations soulève effectivement des sujets qui méritent un avis de la commune.

➤ Sur les panneaux photovoltaïques

Il faut s'interroger sur les orientations du projet de révision du PLU :

- 1-au PADD, chapitre V - dynamique urbaine et développement économique page 11, il est indiqué

« Accompagner les projets visant à la production d'énergie renouvelable, notamment le solaire et la méthanisation, dans le respect des orientations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) »

- 2- au règlement projeté

A la partie réglementaire du chapitre B du règlement national d'urbanisme il est rappelé, pour les performances environnementales et énergétiques, au début de l'article R. 111-23 que « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ; 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ; »

A ma question sur les dispositions de nouveau PLU qui seraient de nature à inciter et autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et les limites et/ou les interdictions qui en seraient fixées la commune a répondu que le règlement autorise l'implantation de panneaux photovoltaïques avec pour seule règle que lorsque les panneaux sont visibles depuis l'espace public ils doivent présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée et ajouté que cette règle serait légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) ».

Je prends note de cette réponse qui pourra cependant faire l'objet de discussion ou de contestation des pétitionnaires pour apprécier le caractère assez subjectif du terme « harmonieux » .

➤ Sur l'OAP 1 avec la construction d'un important groupe immobilier

Les observations des particuliers sont légitimes : les contributeurs sont pour la plupart des riverains de ce champ paisible. Le voir se transformer en zone bâtie relativement dense est naturellement une évolution importante de leur environnement et pourrait aussi conduire à une dévaluation de leur bien.

Ce projet déjà lancé il y a plusieurs années a fait effectivement l'objet d'une demande de permis de construire, délivrée le 24 juillet 2020 et, après un recours contentieux devant le Tribunal Administratif, une première fois débouté, serait à nouveau contesté avec un recours en Cour d'Appel actuellement. Il est requalifié aujourd'hui en OAP. Il semble que le projet

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

réponde à toutes les prescriptions du prochain PLU, des plans et programmes supra-communaux mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'en apporter la preuve. Il peut simplement faire les observations suivantes :

-il s'agit d'un programme dense de construction d'environ 115 logements à plus ou moins 20% dans un tissu pavillonnaire sur un terrain vaste de 1,18 ha mais dont un tiers environ est constitué de corps de ferme qui seraient conservés. Ce serait donc 115 logements sur 0.8 ha avec comme contraintes du nouveau PLU une emprise au sol de 50% maxi en zone UA et de 40% maxi en zone UB pour une hauteur de 10m au faîtage soit R+1+combles. Le projet, correspondant bien à l'orientation du SDRIF et de la volonté municipale de développer les logements dans un périmètre bâti, doit aussi s'inscrire dans les nouvelles prescriptions du PLU. *J'ai demandé de bien vouloir confirmer que ce projet s'inscrivait bien avec ces nouvelles prescriptions.*

La commune a indiqué dans son mémoire en réponse que ce projet de longue date dispose d'un permis de construire accordé et même si un recours contentieux est en cours, il n'est pas possible d'en faire abstraction au sein du PLU révisé. Il a donc logiquement été intégré dans les réflexions et s'inscrit pleinement dans les nouvelles prescriptions du PLU. Il est directement comptabilisé dans les projection de création de logements (coups partis). Il représente en effet presque 65% des objectifs de production de nouveaux logements. Sa remise en cause remettrait également inévitablement en cause le projet global de PLU dont les objectifs annoncés au PADD se retrouveraient en déficit de plus de 100 logements ce qui impliquerait de revoir le projet communal pour s'assurer de sa compatibilité avec le SDRIF. Les différents questionnements, qui sont légitimes, ne peuvent entraîner une modification du projet de PLU révisé puisque le projet dont il est question est accordé. Des éléments de réponse sont toutefois apportés.

A ma question concernant l'étude du réseau viaire de ce quartier constitué d'artères assez étroites avec l'arrivée d'un nombre important de nouveaux véhicules dans ces rues où il est déjà signalé des difficultés à certaines heures de la journée avec aussi l'étude d'éventuelles mesures d'accompagnement, la commune a réagi en indiquant que le projet constitué en très grande majorité de logements pour les seniors, il était estimé que le nombre de véhicules associé serait limité (souvent de l'ordre de 5% des résidents) et sur des plages horaires différentes de celles des actifs.

Sur ma question concernant la mise en œuvre des équipements en réseaux eau, assainissement, électricité et autres utilités pour desservir ce programme la commune a répondu que le permis de construire du programme avait été accordé et que les réseaux, qu'ils nécessitent un renfort ou non, étaient suffisants et leur éventuelle évolution prise en compte dans le cadre du projet.

Certains contributeurs ont avancé que le terrain était inondable et ont régulièrement constaté des stagnations importantes lors de longues précipitations. A la question de savoir si l'étude géologique et hydrogéologique avait décelée des difficultés particulières la commune a précisé que les eaux pluviales du projet seraient traitées à la parcelle avec 2 bassins d'infiltration/rétentions (permis de construire autorisé) et que les études de sols n'avaient relevé aucune difficulté particulière.

-à la page 13 du rapport de présentation il est indiqué « s'agissant des logements locatifs sociaux, la commune en comptait 18 soit 1,4 % du parc de résidences principales en 2018,

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

contre 26 soit 2,2 % du parc de résidences principales en 2008. Cette baisse s'explique par le rachat progressif de certains logements par leurs locataires (rue Camille Desmoulins). » Il est donc constaté que ce parc de logements sociaux baisse et continuera de baisser. Or il est généralement destiné à une population jeune. Il est très probable que la commune de Chaumontel va connaître un vieillissement prononcé par le manque de ce type de logement et accéléré par la construction d'une importante résidence seniors eu égard à la dimension de la commune. Un meilleur mixage pourrait être plus adapté à la commune pour davantage offrir un parcours résidentiel aux plus modestes, notamment aux jeunes, et ne pas accélérer le vieillissement de la population chaumontelloise.

A cette réflexion la commune a défendu son projet en indiquant que certes la création de la résidence seniors pouvait effectivement avoir pour effet d'intensifier le phénomène de vieillissement de la population mais pourraient aussi intéressés des habitants de la commune libérant ainsi des logements existants au profit éventuel de population plus jeune.

Ce projet important au milieu de ce tissu pavillonnaire m'a aussi interpellé et est-il bien adapté à la ville et à ce secteur . La commune a confirmé son projet avec la mise en place d'une OAP sur cette zone mais que s'il devait être abandonné suite au recours contentieux, tout nouveau projet déposé devrait respecter les OAP qui imposent notamment la réalisation d'une résidence senior. De fait, l'impact du projet sur son environnement et sur les réseaux sera toujours mesuré et bien moindre que dans le cadre d'un projet exclusivement constitué de logements en accession.

Je prends note de cet avis en considérant que ce projet important au sein de la commune est déjà autorisé au titre du PLU avant sa présente révision. Il serait toutefois nécessaire de compléter l'autorisation en recommandant une veille toute particulière sur l'insertion architecturale et environnementale notamment sur les écrans paysagers de lisière.

➤ Sur la demande qu'à chaque section ou sous-section du PLU soit précisé le fait que toutes les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au cahier des recommandations architecturales du PNR Oise-Pays-de-France

La commune précise que le cahier des recommandations architecturales du PNR ne constitue pas un document opposable mais un document de « recommandations » qui à vocation d'aide au conseil et à la décision des élus pour traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme. Cependant le nuancier architectural du PNR est annexé au règlement. Aussi la commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.

Je prends note de cet avis

➤ Sur la définition de la notion « d'extension » .

La commune ajoutera la définition suivante au lexique du PLU : « L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».

Cette définition me paraît adaptée.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

➤ Sur les hauteurs de constructions

Il est demandé de justifier l'augmentation de la hauteur des constructions qui passe de 10 à 12 mètres au sein du règlement écrit du PLU révisé et qui pourrait avoir un impact sur le paysage et aussi engendrer des préjudices pour les riverains notamment en cas de construction en limite séparative.

La commune signale que le règlement des zones mentionnées (UA, UB et UD) prévoit une règle différenciée de hauteur suivant que la construction autorisée est à usage d'habitation ou à tout autre usage. Les « autres constructions » intègrent donc toutes les constructions autorisées (section I – sous-section I du règlement écrit de chaque zone) qui ne seraient pas à usage d'habitation. La hauteur a effectivement été revue à la hausse passant de 10 à 12 mètres devant permettre de proposer des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques (sous condition que ces activités économiques soient autorisées et respectent l'ensemble des autres réglementations en vigueur). Suivant cette remarque et l'impact que cela peut avoir sur le paysage, il est toutefois proposé de réduire la hauteur maximale des « autres constructions » et de la repasser à 10 mètres. Enfin, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur maximale des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faîtage. La commune répond donc favorablement à cette demande.

Je souscris à cet avis.

➤ Sur les affouillements et exhaussements du sol

Il est demandé le maintien de cette rubrique concernant les affouillements et exhaussement du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m² afin de limiter les modifications de pente de terrain pour les zones UA, UB et UD afin de limiter les modifications de pente de terrain.

La commune s'engage à ajouter cette rubrique au règlement écrit de l'ensemble des zones concernées.

Je souscris à cet avis.

➤ Sur les implantations des constructions en limite séparative ou en retrait

Il est proposé d'ajouter une règle, pour les zones UA, UB et UD, concernant l'implantation en limite séparative qui ne doit être autorisée seulement si un bâtiment contigu existe avec un mur aveugle sans que le nouveau bâtiment ne dépasse la volumétrie et les dimensions de ce dernier. Il est également demandé que pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la marge de recul soit proportionnelle à la hauteur de la nouvelle construction.

La commune comprend bien la gêne que peut apporter ce type de situation mais ne répond pas favorablement à cette demande invoquant qu'il existe déjà dans la ville beaucoup d'implantations de constructions sur au moins une limite séparative et qu'une telle modification engendrait des impossibilités de construction dans les dents creuses ou d'extension.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Je note cet avis.

➤ Sur l'implantation des piscines

Il est demandé le maintien au PLU révisé la règle imposant un recul d'au moins 3 mètres vis à vis des limites séparatives pour l'implantation des piscines .

La commune répond favorablement à cette demande et je partage cet avis.

➤ Sur les pentes de terrain

Il est demande de maintenir au PLU révisé la règle d'adaptation des constructions au milieu naturel afin de respecter les pentes de terrain.

La commune ne peut répondre favorablement en estimant que les possibilités de construction sont très limitées au sein de l'enveloppe urbaine et que la plupart des projets concernera des extensions qui seront nécessairement adaptées à la construction existante.

Je note cet avis.

➤ Sur les obligations d'espaces libres, de plantations, etc., pour les constructions

Il est demandé le maintien pour le PLU révisé des obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, de plantation, etc.

La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande considérant que les règles proposées sont suffisantes notamment celles indiquant que les surfaces non imperméabilisées ne doivent pas être inférieures à 30% de la surface totale du terrain et que les espaces restés libres doivent faire l'objet de traitement paysager.

Je souscris à cet avis.

➤ Sur la préservation des arbres à haute tige

Il est demandé de modifier, pour les zones UA, UB et UD de la sous-section III de la section II concernant l'implantation des constructions pour préserver les arbres de haute tige qui semble totalement inefficace puisque qu'aucune identification de ces arbres n'a été réalisée.

La commune veut maintenir cette règle qui, même si elle semble complexe à vérifier, permet d'ouvrir une réflexion, pour chaque projet, sur l'importance du maintien de la végétation en place et peut, en conséquence, inciter à réfléchir au placement optimal de la construction. Il lui paraît aussi difficile d'effectuer un recensement exhaustif des arbres de haute tige présentant un intérêt environnemental à l'échelle de chaque parcelle.

La commune n'a pas émis de réponse sur la conservation d'un tilleul d'un contributeur. Il semble effectivement compliqué de répondre seulement à un cas sans se préoccuper de l'ensemble des propriétés.

Je souscris à cet avis.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

➤ Sur le stationnement des véhicules

Il est réclamé de réduire le nombre de places de stationnement prévues pour les véhicules et de d'envisager des dispositions pour le stationnement des vélos.

La commune estime que les règles prévues tiennent compte de l'usage de véhicules de 81% de la population pour le seul trajet domicile travail (INSEE 2020) et que les stationnements pour les vélos sont déjà prévus pour les bâtiments neufs, logements et bureaux. Aussi elle ne répond pas favorablement à la requête.

Je souscris à cet avis.

➤ Sur l'implantation et les hauteurs des constructions sur les coteaux

Afin de modérer la densification du quartier des coteaux et pour suivre les recommandations du PNR il est souhaité maintenir, en zones UB et UD, les dispositions concernant l'implantation et les hauteurs des constructions sur les coteaux notamment avec la hauteur maximale autorisée qui passerait de 7 à 10 mètres.

La commune estime que l'avis du PNR a été suivi en mentionnant en tête de chaque page la zone dont il est question mais refuse de reprendre toutes les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme au risque d'alourdir le règlement. Pour ce qui est de la hauteur maximale autorisée, elle est maintenue à 7 mètres en zone UD (qui couvre une grande partie de l'enveloppe urbaine). Elle est en revanche de 10 mètres pour la zone UB qui se compose de constructions mixtes pour lesquelles le gabarit est souvent plus important.

La réponse de la commune me paraît pertinente.

➤ Sur la représentation de la protection de 50m en bordure de massifs forestiers

Pour la zone UD, il est demandé de représenter sur le règlement graphique une bande de protection de 50 mètres en bordure de massifs forestiers de plus de 100 ha.

Cette demande n'est pas recevable pour la commune qui précise que les bandes de protection ne s'appliquent pas aux Sites Urbains Constitués et donc ne s'applique pas pour la zone UD. J'adhère à cet avis.

➤ Sur l'emplacement réservé N°2

Ce nouvel emplacement réservé, destiné à la mise en valeur de l'Ysieux avec la création d'un parc, faisant l'objet d'une contestation afin de préserver la nature est maintenu par la commune qui souhaite bien préserver cet îlot de verdure pour le valoriser.

Je souscris à cet avis

➤ Sur l'emplacement réservé N°3

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

L'emplacement réservé n°3 destiné à l'agrandissement scolaire dont la surface passe de 425 m² à 920 m² dans le projet de révision du PLU est contesté pour la création d'une nouvelle aire de stationnement incitant à l'usage de véhicules.

La commune ne souhaite pas répondre à l'objection en précisant que l'agrandissement est prévu seulement pour trouver une solution aux seules difficultés actuelles de stationnement.

J'adhère à cette réponse

➤ Sur l'emplacement réservé N°7

L'emplacement réservé N°7 consacré à un projet de parking de 5 925 m² à l'entrée de ville est jugé contraire aux objectifs du PADD et du PNR pour la protection des espaces naturels et notamment la qualité des paysages en entrée de ville alors que 435 places de stationnement sont recensées à proximité.

La commune défend son projet en précisant que ce parking serait réalisé en matériaux perméables et paysagers afin de s'intégrer pleinement dans son environnement et ne serait ouvert que pour des manifestation spécifiques avec des besoins réels.

Je note cet avis en insistant sur la protection du site (sécurité-propreté) et le caractère très paysager qui devra prévaloir dans sa réalisation compte tenu de son emplacement névralgique.

➤ Sur la question relative à la constructibilité de terrains accessibles par passage privé à plus de 25 m de la voie publique.

Le projet de PLU indique à la section UD II - caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions : « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ». Il est aussi prescrit à la section UDIII - Equipement et réseaux-Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées- Accès : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ».

La commune est embarrassée pour émettre un avis. Le terrain disponible étant à plus de 25m de la voie publique ne serait pas constructible sauf si le portail obturant l'allée privée était enlevé et l'allée devenant alors ouverte à la circulation publique. A partir de ce cas et suite à ma question par extension ouverte aux demandes de construction en cœur d'îlot avec ou sans division parcellaire et création d'une voie d'accès la commune a revu la règle de chaque zone urbaine concernée en indiquant que « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ».

Je note cette rectification des articles concernés.

➤ Sur la création des îlots verts

L'observation des propriétaires du 12 de la rue du Tertre interpelle effectivement. et la commune ne répond pas favorablement au requérant en rappelant que la commune a la volonté de préserver une trame verte et note que dans le précédent PLU ces fonds de parcelles n'étaient pas constructibles bien que la trame « îlot vert » ne soit pas représentée. Elle rappelle que l'article UA6 du précédent document indiquait que l'implantation de la construction principale de la propriété doit obligatoirement être édifiée à la limite d'emprise de la voie publique existante. De plus, la ruelle des jardins n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) , et cela depuis le précédent PLU, rendant par conséquent inconstructibles tous les fonds de parcelles donnant sur cette dernière. L'espace boisé classé mentionné a été supprimé au profit d'une trame « îlot vert » plus cohérente. Ce changement de protection s'est accompagné d'une évolution des limites de l'emprise protégé. Pour les autres détails de la réponse de la commune aux observations du contributeur concernant les parcelles AC 428 et AC 202 et 203, se remettre au document annexé au présent rapport.

Je note toutefois que la description des ilots verts devrait être mieux détaillée dans le règlement du PLU nonobstant la simple référence au code de l'urbanisme indiqué dans la légende du règlement graphique.

3.32 Sur les avis des PPA :

La commune a proposé des projets de réponse aux avis des PPA cités au 1.3 du présent rapport soit en adaptant le projet de PLU pour les prendre en compte soit en ne relevant pas leurs suggestions ou observations. Je note ici les avis et réponses de la commune qui appellent aussi *mes interrogations qui sont écrites en italiques ainsi que les réponses de la commune*

Ø **Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France**, par lettre en date du 24 avril 2023, a émis un avis favorable assorti de 3 réserves et de 6 recommandations dont certaines interpellent :

- Réserve n°2 - Renforcer la protection prévue en zone Ap.

Dans le PLU a été créé un secteur Ap. Sur ce dernier, des espèces ont été identifiées et il est nécessaire que l'activité agricole actuelle soit poursuivie et qu'aucune construction ou intervention sur le site ne vienne perturber ces espèces, ce qui va dans le sens du projet de règlement. Cependant, compte tenu des enjeux écologiques, il est demandé d'appliquer à ce secteur un zonage de type A indicé « écologique » soit Ae qui affirmera l'importance de l'enjeu de préservation. Il est demandé que ne soient autorisées dans cette zone que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées lorsqu'il s'agit d'une installation nécessaire à la gestion et au bon fonctionnement d'une infrastructure ou réseau public et les affouillements et exhaussements liés aux équipements d'infrastructure.

La commune précise que ce secteur agricole « Ap » a été mis en place afin de s'assurer de sa préservation qui ne permet aucune construction si ce n'est les « aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ». La commune maintient le secteur « Ap » qui indique clairement que le secteur agricole est protégé et le règlement qui s'y applique,

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

concernant les seules constructions admises, sera mis en cohérence avec la formulation proposée par le PNR.

La création de ce secteur Ap suscite des observations de plusieurs collectivités. La protection maximum de cette zone refusant toute construction est tout-à-fait louable dans la mesure où elle ne contrarie pas notoirement l'activité agricole ce qui pourrait être une mesure contreproductive. A ma question de savoir si les exploitants actuels avaient été informés de ce reclassement la commune a répondu négativement et estime que probablement la Chambre d'Agriculture a pu les avertir. Toutefois il lui semble que cette zone classée antérieurement en zone N n'apporterait pas de préjudice avec ce nouveau classement.

- Recommandation N°1 sur des compléments à apporter à la rédaction du règlement

Notamment :

-de faire figurer sur chaque page, la zone décrite : UA, UB, UD...

La commune propose de rectifier le règlement écrit.

-de mentionner de manière explicite les destinations et sous-destinations des constructions interdites et autorisées sous conditions, ceci afin de bien renseigner les pétitionnaires et de faciliter l'instruction.

La commune maintient la rédaction envisagée afin de ne pas densifier le dossier et de mettre en place un règlement le plus simple possible.

-de rappeler en zone N et A que certains secteurs sont en site classé et que toute demande de travaux ou d'aménagement est conditionnée à une autorisation préfectorale ou ministérielle après avis de la Commission des Sites.

La commune propose de rectifier le règlement écrit.

Je souscris aux propositions de rectifications envisagées par la commune mais je m'interroge sur la réponse négative de davantage préciser les destinations des constructions autorisées ce qui éviterait des instructions et très fréquentes contestations au vu d'un certain flou des textes. J'ai demandé sur ce dernier point si la commune maintenait la rédaction avec les interdictions des constructions possibles plutôt que les autorisations, il a été estimé que la rédaction avec les interdictions de l'ancien PLU n'avait pas conduit à des difficultés particulières et elle persistait dans la rédaction projetée lui paraissant de plus beaucoup moins lourde et plus exhaustive dans cette présentation.

- Recommandation N°6 - Reporter sur le règlement graphique les éléments de paysage localisés sur le schéma d'orientations urbaines.

Les éléments de paysage et patrimoniaux concernés sont principalement les alignements d'arbres / haies situés rues de la Ferme et Henri Dunant et les éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés qui correspondent à des étoiles sur le schéma d'orientations urbaines.

La commune indique que les alignements d'arbres /haies situés rue de la Ferme et Henri Dunant ne présentent aucune caractéristique justifiant une telle protection et ne seront pas protégés.

A nouveau interrogée sur cette orientation la commune a confirmé que les alignements d'arbres/haies étant sur espace public et à sa charge n'avaient pas lieu d'être classés.

Je note cet avis

Ø - la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France

- Sur la nouvelle zone Ap

Concernant le zonage, une partie des terres agricoles de la commune a été classée en zone « Ap », secteur qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles. Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. La Chambre attire l'attention sur le fait que l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire communal. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale. Aussi, il est estimé que l'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage « Ap » mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A. Il est aussi observé qu'une très grande partie des terres agricoles de la commune fait partie du site classé de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève et ainsi que tout projet de construction relève donc d'ores-et-déjà soit d'une autorisation ministérielle soit d'une autorisation déconcentrée.

La commune entend bien cette remarque et y apporte quelques précisions. L'ensemble des terres agricoles qui font l'objet d'un classement en secteur « Ap » était initialement classé en zone N et son règlement n'autorisait aucune construction ou installation en lien avec l'activité agricole et malgré tout l'activité agricole a pu perdurer. Cela laisse donc penser qu'un classement en secteur « Ap » ne devrait pas avoir d'impact réel sur la pérennité de cette activité agricole.

Elle précise que dans le cadre des consultations réglementaires réalisées à la suite de l'arrêt de son projet de PLU, le PNR Oise Pays de France mais également l'Autorité Environnementale estiment que la protection de ce secteur est un enjeu majeur à l'échelle du territoire communal. Le reclassement en zone « A » viendrait donc en totale opposition avec ces avis et il est donc prévu de maintenir le classement en secteur « Ap ».

A nouveau questionnée sur ce sujet la commune a formulé une réponse identique à celle produite à la réserve N°2 ci-dessus du PNR Oise-Pays-de-France.

Je note cet avis.

Ø Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY)

- Sur le risque inondations

Le PADD identifie le fond de vallée de l'Ysieux comme le lieu des remontées de nappe et y proscrit les sous-sols. Mais le fond de vallée est d'abord l'espace du lit de la rivière. Si le lit mineur est bien identifié par les riverains, le lit majeur l'est beaucoup moins et tend à être occupé par des constructions qui s'exposent à un débordement du lit mineur. Signaler le lit majeur pour en restreindre l'occupation est une façon efficace de prévenir les inondations par débordement du cours d'eau. L'occupation du lit majeur par débordement du lit mineur est un phénomène qui relève du fonctionnement normal d'un cours d'eau. Le plus sûr moyen de ne pas s'exposer à un risque d'inondation est de ne pas construire dans le lit majeur.

La commune entend bien cette remarque. Le zonage tient compte de la rivière puisque la majorité des terrains libres de constructions qui sont traversés ou situés à proximité du cours d'eau font l'objet d'un classement en zone N ou en secteur Nh ce qui interdit toute construction à usage d'habitation. Les parcelles traversées ou à proximité de la rivière qui comportent des constructions font logiquement l'objet d'un classement en zone urbaine. Le

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

règlement de chacun des secteurs concernés précise qu'aucune construction n'est autorisée à moins de 6 m du cours d'eau ce qui laisse une zone tampon. De plus, le règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. En revanche, les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ne permettent pas de définir le lit majeur du cours d'eau.

Les nombreuses inondations observées à travers le pays ces dernières années appellent effectivement à la vigilance et à la réflexion du fonctionnement des cours d'eau. Elles incitent à se prémunir contre les dégâts engendrés par de tels événements. Le rapport de présentation du PLU indique à la page 81 un aléa fort dans le fond de la vallée de l'Ysieux pour les remontées de nappe et que des mesures constructives sont attendues en conséquence (interdiction de sous-sols) et à la page 83 du même rapport qu'il est rappelé que le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations et que, toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI)

A la page 8 de ce PGRI il est mentionné que le premier objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires. Il semble que le projet de PLU ne vise pas suffisamment ce risque et que la zone tampon de 6 m ne soit plus adaptée à l'évolution climatique plus rapide que nous connaissons aujourd'hui.

J'ai donc demandé à la commune ce qui pour être proposé pour davantage appréhender ce risque. En examinant le cadastre la commune indique que les terrains concernés par cette règle sont déjà tous urbanisés et les possibilités de construire sont très limitées d'autant plus qu'au-delà d'une bande de 25 décomptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Elle ajoute que les voies étant parallèles au tracé du cours d'eau, cette règle de constructibilité est dans la quasi-totalité des cas plus contraignante que celle des 6 mètres décomptés à partir des cours d'eau. Il lui semble donc que la règle proposée au PLU soit suffisante. Par ailleurs elle estime que pour pousser encore plus ce risque d'exposition aux inondations, l'étude devrait être faite à la parcelle en intégrant la nature des sols et la topographie. Et ajoute que la sensibilisation des habitants à ce risque soit plus importante.

Ce qui est devrait donc faire l'objet d'une information aux propriétaires concernés et qu'une étude complémentaire soit diligentée pour définir plus précisément le périmètre d'exposition aux inondations.

Ø Conseil Régional d'Ile de France

- sur le SDRIF

Le Conseil Régional a repris les grands thèmes du PLU et a constaté que tous les plans supra-communaux et notamment le SDRIF étaient bien pris en compte.

Il n'y a pas de commentaire particulier à émettre hormis l'information du Conseil Régional indiquant qu'il a voté la mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 avec ses nouvelles orientations stratégiques tout particulièrement en matière de lutte contre le dérèglement climatique, de développement durable, de réindustrialisation et d'accueil de 50 000 nouveaux franciliens par an. La définition du projet a été arrêté le 12 juillet 2023. Nonobstant ce nouveau document de planification qui va être soumis à enquête publique début 2024,

probablement applicable avant fin 2024 et obligation aux communes d'être en compatibilité au plus tard le 22 février 2028, j'ai demandé si la commune avait pu anticiper et intégrer sommairement les futures grandes lignes de ce SDRIF qualifié maintenant de SDRIF-E, environnemental. Il a été répondu que toutes les grandes lignes du futur schéma directeur n'ont pas été analysées en détail mais que globalement le PLU révisé de Chaumontel préserve son environnement et limite ses possibilités de développement tout en densifiant sa trame urbaine ce qui s'inscrit pleinement des nouvelles grandes orientations de ce schéma directeur.

Je note cette réponse.

3.33 Sur l'avis de la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale

L'autorité environnementale recommande de nombreux points mais quelques réponses envisagées par la commune citées au paragraphe 1.4 ci-dessus sont à reprendre.

Cela concerne celles qui recommandent :

- sur la santé humaine

de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) et de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.

La commune précise que, concernant l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, le projet ne prévoit aucune zone « à urbaniser » et que le développement démographique projeté devrait être atteint par densification de son enveloppe urbaine déjà constituée. Cette densification implique un développement le long des axes de communication déjà existants et donc une augmentation de l'exposition aux différents types de pollutions. La commune ajoute que la ville est traversée par la RD316 dont les flux dépassent le simple cadre du territoire communal et que l'augmentation de la fréquentation de cet axe ne dépend pas du PLU de la commune et ainsi qu'il n'est pas aisé de quantifier les pollutions liées. Le passage de la RD316 en boulevard urbain largement végétalisé avec espaces cyclables devrait toutefois avoir un impact positif sur les pollutions liées.

Pour la mise en place d'indicateurs liés à la santé humaine à travers un PLU la commune souligne que cela lui semble complexe alors que le PLU s'attache à réglementer l'usage des sols sans savoir précisément l'usage des sols qui en sera fait et de plus, face à l'évolution toujours croissante des enjeux environnementaux, il est probable que les indicateurs proposés aujourd'hui ne soient plus d'actualité dans les années à venir.

Effectivement le projet n'a pas inscrit de nouvelles zones à urbaniser, décision concordant à toutes les approbations des PPA s'étant exprimées et qui correspond à l'ensemble des plans et programmes supra communaux dont le SDRIF. Cependant il me semble que la réponse un peu négative concernant la prise en compte d'indicateurs de suivi de la santé humaine pourrait être plus nuancée et que la commune pourrait s'engager davantage vers des réflexions et des études, ce critère étant sérieux pour le bien-être des citoyens et pouvant influencé les règles d'urbanisme.

La commune reprend son argumentaire en réponse à la MRAe mais ajoute qu'elle entend aussi la remarque et rejoint le commissaire enquêteur sur le fait que des études et réflexions annexes pourront être menées afin de favoriser le bien-être des citoyens. Beaucoup d'éléments peuvent d'ailleurs être analysés en lien avec le PCAET approuvé le 9 juin 2021 et qui traite

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

spécifiquement les problématiques d'émissions de polluants, de consommation énergétique, de production d'énergie renouvelable.

Je note cette prise de position.

- Sur les mobilités alternatives

La MRAe souhaite compléter l'état initial relatif aux mobilités notamment sur la description des mobilités actives et des conditions d'intermodalité à une échelle au moins intercommunale et de traduire dans le projet de PLU l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » par des mesures concrètes et une stratégie incitative en matière de report modal.

La commune souligne que l'objectif fixé au PADD est un objectif global pour lequel il n'est pas possible de définir une traduction complète dans le PLU et ajoute qu'elle n'est pas compétente, notamment pour les transports collectifs. Cependant, quelques choix ont été opérés afin de tendre à une utilisation plus modérée de la voiture comme la limite de l'urbanisation qui concentrera les déplacements ou des emplacements réservés spécifiques ont été mis en place (élargissements de voiries, aménagement d'un nouveau parking...) ou encore le projet de transformation de la RD316 en boulevard urbain avec création d'une voie verte et matérialisation de bandes cyclables. Aussi la commune estime que l'objectif fixé au sein du PADD trouve une traduction à travers différentes pièces du PLU.

Il est exact que l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » tout-à-fait louable est très abstrait et n'est que peu concrétisé dans le projet de PLU. La commune pourrait reconsidérer la réponse qu'elle envisage pour ce point.

Il n'a pas été proposé de reconsidérer le projet de réponse à la MRAe, la commune estimant que l'organisation des mobilités ne pouvait se faire que plus globalement à une échelle bien plus large que sur le territoire communal alors que 92 % des actifs travaillent en dehors de la commune et que 81% utilisent un véhicule. Un PLU ne leur paraît pas adapté pour cette question d'autant qu'aucune offre de transport alternative ne peut être offerte. Cependant le PADD fait mention de cet objectif.

Le PADD effectivement fait mention de cet aspect qui ne reste qu'un objectif sans réelle action concrète.

- Sur la transformation de la RD316 en boulevard urbain

Il est demandé de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain et d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316 et de définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le projet de PLU.

La commune soutient que la présentation du calendrier et des engagements relatifs à la transformation de la RD316 en boulevard urbain n'aurait pas d'impact sur les différents documents réglementaires mis en place dans le cadre du projet de PLU et décide de ne pas détailler ce point-ci pour ne pas alourdir le dossier.

Très peu d'espaces constructibles sont situés à proximité immédiate de la RD316 donc très peu de population future sera exposée aux pollutions sonores. Pour la pollution atmosphérique, et notamment le long de la RD316 qui est un axe important dépassant la simple échelle communale, et l'impact de cette voie sur les populations ne peut être

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

efficacement traité à l'échelle du simple PLU tout en estimant que l'aménagement de cette RD316 en boulevard urbain devrait être bénéfique.

A nouveau questionnée sur cet avis la commune maintient son orientation que le PLU n'est pas l'outil apte à considérer ces réflexions et que seules des communications ciblées seront engagées le moment venu.

Je prends note de cet avis.

3.34 Sur la répétition des modifications et sur le délai de lancement de la révision du PLU

Le PLU a été approuvé le 10 mai 2005 et a ensuite fait l'objet de modifications en avril 2011, mars 2012, novembre 2016, décembre 2021 alors que sa révision a été lancée en septembre 2015, arrêtée en décembre 2022 et mis en enquête publique en novembre 2023. Sans qu'il n'y ait de règle stricte mais afin d'alléger les procédures et les coûts afférents il serait peut-être plus judicieux de pouvoir regrouper davantage les sujets de modifications et accélérer les procédures, plus de 8 ans pour la révision. Le projet de cette révision du PLU a été arrêté en décembre 2022 après concertation du public qui l'avait précédé.

J'ai souhaité vérifier compte tenu de ces délais si aucun événement particulier n'était à signaler qui aurait pu conduire à corriger certaines dispositions de ce PLU. La commune a confirmé qu'aucune modification n'était à apporter au projet arrêté en décembre 2022

3.35 Sur les hauteurs des constructions :

Elles sont limitées à 10 m en zone UA et UB, 7 m en zone UD, 12m en zones UE et A pour les constructions à usage d'habitation et toutes limitées à 12m pour les autres constructions. Ces dernières devraient écartées les annexes telles que les garages, abris de jardins, dépendances...

La commune répond favorablement à cette demande et précisera que les annexes ne font pas partie des « autres constructions » en indiquant que la hauteur maximale des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faitage.

3.36 Sur la création des îlots verts à préserver suivant l'article L151-23 du code de l'urbanisme

De nombreuses zones ont été identifiées et délimitées pour protéger les sites et secteurs à dominante écologique souvent en cœur d'îlots et principalement dans une direction Nord-Ouest Sud-Est correspondant à la vallée de l'Ysieux. Il paraît que les parcelles appartenant à la zone UC du PLU actuel soient déjà grevées de la servitude d'inconstructibilité au-delà de 25 m mais d'autres sur les zones UA et UB ne l'étaient pas et leurs fonds de parcelles deviennent inconstructibles. Un seul propriétaire en a fait le constat.

A ma question de savoir si les propriétaires concernés avaient été informés de ces dispositions, la commune a répondu ne pas l'avoir fait, les « îlots verts » identifiés au règlement graphique étant préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, et que seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m² y seraient autorisés.

3.37 Sur les emplacements réservés (ER)

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Ref. Cadastres
ER 1	Amélioration de l'entrée de ville - Plantation d'alignement	Commune	6744 m²	AB 257 à 264 ZA 21, 23, 24, 32, 33, 34, 67, 137, 140, 25 ou 232, 233
ER 2	Elargissement du chemin des Brûlis	Commune	892 m²	AC 90, 94, 96, 98, 100, 101, 422
ER 3	Extension du groupe scolaire	Commune	425 m²	AC 230
ER 4	Amélioration de l'entrée de ville	Commune	4800 m²	AH 66

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation de plantations et aménagements paysagers entre la RD 316 et le chemin de Coye	Commune	10 560 m²
2	Mise en valeur de la vallée de l'Ysieux (aménagement d'un parc) entre la rue André Vassord et l'ancienne salle paroissiale	Commune	15 050 m²
3	Extension du groupe scolaire	Commune	920 m²
4	Elargissement de la rue des Brûlis	Commune	890 m²
5	Elargissement de l'impasse des Carrières	Commune	298 m²
6	Plantation d'un vignoble communal sur les hauteurs situées le long du sentier des Brûlis	Commune	19 210 m²
7	Aménagement d'un parking en revêtement perméable en face de la nouvelle place du Marché	Commune	5 925 m²

-Le 1^{er} tableau ci-dessus représente la liste des ER du PLU en vigueur et le 2^{ème} celui du projet de PLU révisé

On peut donc relever une importante augmentation du nombre des ER qui passe de 4 à 7 et de la superficie totale de ceux-ci de 12 861 m² à 52 853 m².

Sans qu'aucune obligation ne soit prévue, les propriétaires des parcelles de ces ER pourraient être informés de ces perspectives. Ici aussi la commune n'a pas informé les propriétaires en précisant que de par la situation et les caractéristiques des terrains concernés, aucun ne revêt un caractère constructible. Elle ajoute que le fait d'informer chaque propriétaire par courrier pourrait conduire à des tentatives de négociations qui viendraient compromettre la neutralité de la commune dans la mise en place de ces emplacements réservés.

Le commissaire enquêteur

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)



Philippe Millard

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE CHAUMONTEL

Par l'arrêté municipal N°04-2023-106 du 23 octobre 2023 de Monsieur le Maire de Chaumontel une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) a été ouverte du lundi 13 novembre 2023 au samedi 16 décembre 2023.

Présentation de la ville et du projet de révision du PLU

Chaumontel est une commune française du Val-d'Oise, située entre la plaine de France et la forêt de Chantilly, à une trentaine de kilomètres au Nord de Paris. Elle abrite 3230 habitants

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

avec une croissance très forte passant de 1000 environ à plus de 3000 entre 1970 et 2000 et qui est assez stable depuis.

La commune s'étend sur 423 hectares avec 119 ha couverts par la forêt de Chantilly. Elle est traversée par la route départementale D316 assez fréquentée mais la vitesse de circulation en a été apaisée. Avec l'urbanisation de ces dernières décennies, il ne reste que peu de surface agricole utile, moins de 80 ha mais soutenue par une activité équestre de loisirs très active. La commune fait partie du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France. Elle est entourée à 80 % par la commune de Luzarches dans le département du Val-d'Oise et à 20 % par la commune de Coye-la-Forêt au Nord et au Nord-Est dans le département de l'Oise.

Elle est membre de la Communauté de Communes Carnelle-Pays-de-France.

La ville est assez résidentielle avec 1364 logements dont 94% de résidences principales essentiellement des maisons individuelles dont les occupants sont très largement propriétaires. Une particularité concerne l'importance de l'activité sur la commune : fin 2020, l'INSEE recensait 260 établissements actifs, principalement orientés vers le commerce de gros et de détail, le transport, l'hébergement, la restauration, la construction, les activités spécialisées, scientifiques et techniques ou de services administratifs, d'enseignement ou de services sociaux et de santé.

La commune de Chaumontel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mai 2005 et a ensuite fait l'objet de modifications en avril 2011, mars 2012, novembre 2016, décembre 2021 alors que sa révision a été lancée en septembre 2015, arrêtée en décembre 2022 et mis en enquête publique en novembre 2023

Le bilan du diagnostic met en évidence le contexte territorial avec ses entités paysagères, son patrimoine naturel, les risques et les contraintes, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine, ainsi que les principales potentialités de renouvellement et de développement urbains.

Le principal projet de renouvellement urbain concerne un ancien corps de ferme situé en cœur de bourg qui pourrait accueillir une résidence seniors d'environ 100 logements, des services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère), ainsi qu'environ 15 logements en accession à la propriété et dont le permis de construire a été accordé sur la base du PLU en vigueur (contentieux toutefois en cours).

Les choix et orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) visent, tout en inscrivant le projet municipal dans une logique de planification intercommunale et assurant la compatibilité avec les documents supra-communaux et notamment le SDRIF, à permettre une augmentation de 575 habitants et emplois supplémentaires avec 205 logements supplémentaires, entre 2013 et 2030 dans le périmètre bâti actuel. Il est aussi prévu de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, d'assurer la protection des espaces sensibles sur le plan écologique, de protéger les massifs boisés, de mettre en valeur la vallée de l'Ysieux, de préserver l'intégrité des terres agricoles, de poursuivre les aménagements paysagers à l'entrée Nord et d'envisager la plantation d'un vignoble communal.

Les autres orientations ciblent principalement une gestion des eaux pluviales « à la parcelle », une limite à l'artificialisation du sol, la sauvegarde et la valorisation du bâti ancien, un projet de restructuration du pôle d'équipements dans le centre-bourg en vue de rationaliser son

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

fonctionnement (accès, stationnement, transport scolaire.), le maintien et le développement des commerces et services dans le cœur de bourg, le soutien à l'emploi sur la commune.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont projetées, l'une pour le projet de résidence seniors et de logements et activités cité ci-dessus, et l'autre sur le terrain d'une activité industrielle reconvertie éventuellement en cas de cession de cette entreprise en ateliers artisanaux et/ou bureaux de type pépinière d'entreprises et/ou « ateliers d'artistes ».

Avis des PPA, Personnes Publiques Associées

- La Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise a émis un avis favorable.
- Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France a donné un avis favorable assorti de 3 réserves et de 6 recommandations, les réserves portant sur l'identification des Espaces Boisés Classés, sur la nouvelle zone Ap, zone agricole protégée, souhaitée être reclassée en zone Ae agricole écologique et sur un emplacement réservé pour un aménagement de parking souhaité faire l'objet d'une OAP.
- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France a émis un avis défavorable notamment pour le nouveau zonage Ap », secteur qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale.
- Le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY) a fait observer que le lit majeur de l'Ysieux tend à être occupé par des constructions qui s'exposent à un débordement du lit mineur et devrait être interdit aux constructions. Il est aussi demandé d'engager des études pour la capacité d'infiltration des eaux dans les sols et la recherche de vulnérabilité au retrait gonflement des argiles
- Le Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS) a demandé que soit intégrée une annexe sur la gestion des déchets.

Avis de la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale

L'Autorité environnementale recommande, notamment, de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques), d'étudier et présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU, de justifier les choix retenus au regard de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires (artificialisation, biodiversité, paysage, mobilités notamment), de justifier le reclassement des secteurs de zone naturelle N en zone agricole et d'approfondir l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, de quantifier et de reconsidérer la suppression de plusieurs espaces boisés classés (EBC), d'évaluer les incidences potentielles sur le paysage du reclassement des secteurs de zone N du PLU en vigueur en zone A au sein des sites classés de la vallée de l'Ysieux et de la Thève au Sud et du Domaine de Chantilly au Nord et de proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation en conséquence..

Déroulement de l'enquête

Cette enquête a été ouverte du lundi 13 novembre 2023 au samedi 16 décembre 2023 inclus à la mairie de Chaumontel. Trois permanences du commissaire enquêteur ont été assurées pour la réception du public les :

- le lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- le lundi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00 ;
- le samedi 16 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.

- La publicité officielle

Elle a été effectuée conformément à l'arrêté municipal sur les 7 panneaux administratifs et les 3 panneaux lumineux, par annonce dans le journal Les échos des 27 octobre et 20 novembre 2023 et dans le journal Le Parisien édition du Val-d'Oise des 27 octobre et 17 novembre 2023. Elle a aussi été mentionné sur le site internet de la commune de Chaumontel et dans le numéro 64 de novembre 2023 du bulletin d'informations de la ville, Le Petit Chaumontellois.

- Le déroulé de l'enquête :

Le dossier d'enquête et le registre des observations étaient à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie de Chaumontel, vérifiés par le commissaire enquêteur lors des permanences.

Aucun incident n'est à signaler pendant l'enquête.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé le samedi 16 décembre 2023 à 12h00 en présence de Monsieur Julien WHYTE, conseiller municipal et le procès-verbal de synthèse de l'enquête a été remis à Monsieur Sylvain Saragosa, Maire de Chaumontel le 21 décembre 2023 et commenté en séance.

Les observations de la commune et les réponses aux réflexions du commissaire enquêteur sur le procès-verbal ont été transmises au commissaire enquêteur par courriel en date du 9 janvier 2024.

- Commentaires sur l'enquête

L'enquête publique concernant ce dossier a suscité une faible participation du public puisque seulement 13 personnes se sont déplacées lors des permanences. 3 personnes ont déposé une observation manuscrite sur le registre, 1 personne a annexé une longue note au registre et 4 ont transmis un courriel qui sont aussi annexés au registre.

Ce faible intérêt des chaumontellois pour cette révision du PLU interpelle, peut-être que les sujets qui y étaient traités ne soulevaient pas d'interrogations, d'observations ou même de suggestions. Quelques personnes ont signalé un manque de justification et de précisions sur la raison de cette enquête et d'autres ont regretté le manque de publicité.

- Synthèse des avis et commentaires

Les observations du public se sont principalement focalisées sur l'OAP N°1 concernant la construction d'un ensemble immobilier composé d'une résidence seniors d'environ 100 logements, de services (crèche, locaux associatifs, espace de coworking, boutique éphémère), ainsi que de 15 logements en accession à la propriété sur un champ de plus de 10 000m2 avec un corps de ferme au milieu d'une zone pavillonnaire. Les observations émanent essentiellement des riverains de cet espace . Elles sont légitimes et compréhensibles. Cependant le projet a déjà été autorisé par un permis de construire déposé au titre du PLU en vigueur : un premier recours des opposants a été débouté et une nouvelle procédure de recours contentieux a été engagée Le projet correspond à la volonté municipale de respecter les prescriptions du SDRIF et du PNR pour la construction de nouveaux logements en s'inscrivant dans le périmètre bâti sans beaucoup de choix en absence d'autres véritables

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

espaces disponibles. Les « dents creuses » existantes ne permettent la construction que de petites résidences. Les nouveaux bâtiments seront limités à 10m au faîtage et il est prévu une lisière végétale et un espace-tampon avec les habitations existantes. Bien que ce projet soit très important dans ce secteur pavillonnaire résidentiel il est admis qu'une résidence seniors ne devrait pas générer de nuisances conséquentes. Il faut toutefois bien contrôler son intégration environnementale et son aménagement paysager de lisière pour préserver la vue et la tranquillité des riverains.

Beaucoup de questions techniques très pertinentes sur les prescriptions du nouveau règlement ont été posées. La commune s'est positionnée avec grande attention sur chacune d'entre elles . Elles ont été analysées avec soin et l'ensemble est recevable avec quelques points sans doute à améliorer notamment :

- sur la définition des ilots verts et leurs contraintes,
- sur le risque inondations en dehors du lit mineur de l'Ysieux avec une étude plus précise et l'information des propriétaires de parcelles concernés,
- sans qu'aucune obligation ne soit considérée mais pourrait être envisagée sur l'information des propriétaires de parcelles affectés par un changement de zonage avec de nouvelles prescriptions ou de réservations d'ilots verts ou encore d'emplacement réservés.
- sur les intégrations environnementales des deux grands projets que sont la construction du groupe immobilier comportant la résidence seniors et du futur grand parking entrée de ville.

Conclusions

- Vu la délibération du Conseil Municipal N° 2022/463 du 8 décembre 2022 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel,
- Vu l'arrêté municipal N°04-2023-106 du 23 octobre 2023 de Monsieur le Maire de Chaumontel ouvrant une enquête publique préalable à la révision du PLU de la commune de Chaumontel(Val-d'Oise),
- Vu les pièces du dossier d'enquête,
- Vu le déroulement de l'enquête qui s'est tenue durant 34 jours du lundi 13 novembre 2023 au samedi 16 décembre 2023 inclus sur le territoire de la commune de Chaumontel
- Vu les investigations complémentaires du commissaire enquêteur,
- Considérant qu'après une étude attentive et approfondie du dossier ainsi que plusieurs réunions avec Monsieur le Maire et ses collaborateurs pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,
- Considérant que la publicité relative à cette enquête a été satisfaisante,
- Considérant qu'après avoir tenu trois permanences dans de bonnes conditions, n'avoir reçu au cours de ces permanences que peu de personnes et peu d'observations,
- Considérant avoir, une fois l'enquête terminée, clos et récupéré le registre d'enquête,

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- Considérant que le dossier d'enquête est correctement établi,
- Considérant que les observations des Personnes Publiques Associées ont été analysées et seront majoritairement suivies lors de la future révision du PLU,
- Considérant que les propositions de la MRAe ont été très sérieusement détaillées, bien interprétées et seront aussi généralement suivies ;
- Considérant que les réponses aux observations du public, aux réflexions et questions du commissaire enquêteur apportées par la commune de Chaumontel sont satisfaisantes,

J'émet un avis favorable
à la révision du PLU de Chaumontel

avec les quatre recommandations suivantes :

- étudier davantage le risque inondation dans la vallée de l'Ysieux,
- veiller attentivement à l'insertion architecturale et environnementale de l'opération de la résidence seniors notamment sur les écrans paysagers de lisière.
- préciser la définition et les prescriptions relatives à l'instauration des îlots verts dans le règlement du PLU,
- caractériser l'intégration environnementale, la perméabilité, la sécurité, la propreté et la gestion du futur grand parking à l'entrée Sud de la ville, clôturé et seulement ouvert occasionnellement, objet de l'emplacement réservé N°7 .

Le commissaire enquêteur :



Philippe Millard

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

<i>ANNEXES</i>	<i>Page</i>
Copie de l'arrêté municipal de l'ouverture d'enquête publique.	46
Annonce dans les éditions du 27 octobre 2023 et du 6 novembre 2023 des Echos	48
Annonce dans l'édition du 27 octobre 2023 et du 4 novembre 2023 du Parisien (Val-d'Oise)	50
Annonce d'ouverture d'enquête publique sur le site internet de la mairie de Chaumontel	52
Annonce dans le numéro 64 de novembre 2023 du « petit Chaumontellois »	53
Constat d'affichage	54
Procès-verbal des observations du public et réflexions/questions du commissaire enquêteur	56
Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse de l'enquête	70

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Département
du VAL D'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Canton
de FOSSES

ARRETE DU MAIRE

N° 04-2023-106

Commune
de CHAUMONTEL

Le Maire de la Commune de CHAUMONTEL,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-19 à L.153-21 (article R153-8, L.123-1, L.123-10, et R.123-19 jusqu'au 31 décembre 2015) qui indique notamment que l'enquête publique se déroulera dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-23 du code de l'environnement ;

Vu la délibération municipale en date du 24 septembre 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et les modalités de la concertation sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la décision en date du 9 octobre 2023 de M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant M. Philippe MILLARD en qualité de Commissaire Enquêteur et Mme Anaïs SOKIL en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme arrêté, les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés et le porter à connaissance du préfet

Objet :

ARRETE :

Mise à l'enquête
publique
Révision du PLU

Article 1er

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme arrêté pendant de 34 jours consécutifs à partir du lundi 13 novembre 2023 jusqu'au samedi 16 décembre 2023 inclus.

Article 2

Monsieur Philippe Millard a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Madame Anaïs Sokil a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant par M. le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 3

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté, les avis émis sur le projet par les collectivités ou organismes associés ou consultés, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Chaumontel pendant 34 jours consécutifs du 13 novembre 2023 au 16 décembre 2023 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, disponible en mairie, en version papier ou en version informatique, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur qui les visera et les annexera audit registre à l'adresse suivante : 20 rue André Vassord 95270 CHAUMONTEL. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@ville-chaumontel.fr

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Le dossier sera également consultable, pendant la durée de l'enquête publique, sur le site internet suivant : www.ville-chaumontel.fr

Pendant l'enquête publique, toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Maire.

Article 4

Le Commissaire-Enquêteur recevra en Mairie :
- le lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le lundi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00 ;
- le samedi 16 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.

Article 5

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la Commune de Chaumontel le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 6

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du Département du Val d'Oise et au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an.

Article 7

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le soin du Maire :

- quinze jours au moins avant le début de celle-ci
- et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête

en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département désignés ci-après :

Le Parisien
Les Echos

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et autres lieux fréquentés par le public et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de Chaumontel.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 8

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 9

Copie du présent arrêté sera adressée :

- au Commissaire-Enquêteur titulaire
- au Préfet du Val d'Oise
- au Sous-Préfet de Sarcelles

Fait à CHAUMONTEL, le 23 octobre 2023

Le Maire,

Sylvain SARAGOSA



Annnonce des Echos parue le 27 octobre 2023

FINANCE & MARCHÉS

Vendredi 27 et samedi 28 octobre 2023 Les Echos 32

annonces judiciaires & légales

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTES PUBLIQUES sur le projet de RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Mairie de Chaumontel

Par arrêté n° 04-2023-106 en date du 23/10/2023.

A l'attention l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme

Monsieur Philippe DELARUE a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur Public et Monsieur Kévin JONCQ a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur Adjoint par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une durée de 15 jours consécutifs, du 13 novembre 2023 au 27 novembre 2023 (hors des jours de fériés) à Chaumontel de la rue de la République.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet arrêté en son lieu d'habitation ainsi que des avis des personnes publiques consultées sur support papier ou électronique en ligne, ainsi que sur le site internet de l'Enquêteur public : www.chaumontel.fr. Il pourra également déposer ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en ligne. Il sera également possible de lui présenter ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@chaumontel.fr.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie de Chaumontel le mardi 13 novembre 2023 de 10h00 à 12h00, le jeudi 27 novembre 2023 de 10h00 à 12h00 et le samedi 28 novembre 2023 de 10h00 à 12h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en ligne.

La Mairie,
Sylvain SABAGOSA

La ligne de référence est de 40 degrés en coupe minimal de 6 points (20m).

Le cadastre de l'enquête est établi de 10m à 10m.

Les documents à consulter sont : 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/42, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/83, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88, 1/89, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100, 1/101, 1/102, 1/103, 1/104, 1/105, 1/106, 1/107, 1/108, 1/109, 1/110, 1/111, 1/112, 1/113, 1/114, 1/115, 1/116, 1/117, 1/118, 1/119, 1/120, 1/121, 1/122, 1/123, 1/124, 1/125, 1/126, 1/127, 1/128, 1/129, 1/130, 1/131, 1/132, 1/133, 1/134, 1/135, 1/136, 1/137, 1/138, 1/139, 1/140, 1/141, 1/142, 1/143, 1/144, 1/145, 1/146, 1/147, 1/148, 1/149, 1/150, 1/151, 1/152, 1/153, 1/154, 1/155, 1/156, 1/157, 1/158, 1/159, 1/160, 1/161, 1/162, 1/163, 1/164, 1/165, 1/166, 1/167, 1/168, 1/169, 1/170, 1/171, 1/172, 1/173, 1/174, 1/175, 1/176, 1/177, 1/178, 1/179, 1/180, 1/181, 1/182, 1/183, 1/184, 1/185, 1/186, 1/187, 1/188, 1/189, 1/190, 1/191, 1/192, 1/193, 1/194, 1/195, 1/196, 1/197, 1/198, 1/199, 1/200, 1/201, 1/202, 1/203, 1/204, 1/205, 1/206, 1/207, 1/208, 1/209, 1/210, 1/211, 1/212, 1/213, 1/214, 1/215, 1/216, 1/217, 1/218, 1/219, 1/220, 1/221, 1/222, 1/223, 1/224, 1/225, 1/226, 1/227, 1/228, 1/229, 1/230, 1/231, 1/232, 1/233, 1/234, 1/235, 1/236, 1/237, 1/238, 1/239, 1/240, 1/241, 1/242, 1/243, 1/244, 1/245, 1/246, 1/247, 1/248, 1/249, 1/250, 1/251, 1/252, 1/253, 1/254, 1/255, 1/256, 1/257, 1/258, 1/259, 1/260, 1/261, 1/262, 1/263, 1/264, 1/265, 1/266, 1/267, 1/268, 1/269, 1/270, 1/271, 1/272, 1/273, 1/274, 1/275, 1/276, 1/277, 1/278, 1/279, 1/280, 1/281, 1/282, 1/283, 1/284, 1/285, 1/286, 1/287, 1/288, 1/289, 1/290, 1/291, 1/292, 1/293, 1/294, 1/295, 1/296, 1/297, 1/298, 1/299, 1/300, 1/301, 1/302, 1/303, 1/304, 1/305, 1/306, 1/307, 1/308, 1/309, 1/310, 1/311, 1/312, 1/313, 1/314, 1/315, 1/316, 1/317, 1/318, 1/319, 1/320, 1/321, 1/322, 1/323, 1/324, 1/325, 1/326, 1/327, 1/328, 1/329, 1/330, 1/331, 1/332, 1/333, 1/334, 1/335, 1/336, 1/337, 1/338, 1/339, 1/340, 1/341, 1/342, 1/343, 1/344, 1/345, 1/346, 1/347, 1/348, 1/349, 1/350, 1/351, 1/352, 1/353, 1/354, 1/355, 1/356, 1/357, 1/358, 1/359, 1/360, 1/361, 1/362, 1/363, 1/364, 1/365, 1/366, 1/367, 1/368, 1/369, 1/370, 1/371, 1/372, 1/373, 1/374, 1/375, 1/376, 1/377, 1/378, 1/379, 1/380, 1/381, 1/382, 1/383, 1/384, 1/385, 1/386, 1/387, 1/388, 1/389, 1/390, 1/391, 1/392, 1/393, 1/394, 1/395, 1/396, 1/397, 1/398, 1/399, 1/400, 1/401, 1/402, 1/403, 1/404, 1/405, 1/406, 1/407, 1/408, 1/409, 1/410, 1/411, 1/412, 1/413, 1/414, 1/415, 1/416, 1/417, 1/418, 1/419, 1/420, 1/421, 1/422, 1/423, 1/424, 1/425, 1/426, 1/427, 1/428, 1/429, 1/430, 1/431, 1/432, 1/433, 1/434, 1/435, 1/436, 1/437, 1/438, 1/439, 1/440, 1/441, 1/442, 1/443, 1/444, 1/445, 1/446, 1/447, 1/448, 1/449, 1/450, 1/451, 1/452, 1/453, 1/454, 1/455, 1/456, 1/457, 1/458, 1/459, 1/460, 1/461, 1/462, 1/463, 1/464, 1/465, 1/466, 1/467, 1/468, 1/469, 1/470, 1/471, 1/472, 1/473, 1/474, 1/475, 1/476, 1/477, 1/478, 1/479, 1/480, 1/481, 1/482, 1/483, 1/484, 1/485, 1/486, 1/487, 1/488, 1/489, 1/490, 1/491, 1/492, 1/493, 1/494, 1/495, 1/496, 1/497, 1/498, 1/499, 1/500, 1/501, 1/502, 1/503, 1/504, 1/505, 1/506, 1/507, 1/508, 1/509, 1/510, 1/511, 1/512, 1/513, 1/514, 1/515, 1/516, 1/517, 1/518, 1/519, 1/520, 1/521, 1/522, 1/523, 1/524, 1/525, 1/526, 1/527, 1/528, 1/529, 1/530, 1/531, 1/532, 1/533, 1/534, 1/535, 1/536, 1/537, 1/538, 1/539, 1/540, 1/541, 1/542, 1/543, 1/544, 1/545, 1/546, 1/547, 1/548, 1/549, 1/550, 1/551, 1/552, 1/553, 1/554, 1/555, 1/556, 1/557, 1/558, 1/559, 1/560, 1/561, 1/562, 1/563, 1/564, 1/565, 1/566, 1/567, 1/568, 1/569, 1/570, 1/571, 1/572, 1/573, 1/574, 1/575, 1/576, 1/577, 1/578, 1/579, 1/580, 1/581, 1/582, 1/583, 1/584, 1/585, 1/586, 1/587, 1/588, 1/589, 1/590, 1/591, 1/592, 1/593, 1/594, 1/595, 1/596, 1/597, 1/598, 1/599, 1/600, 1/601, 1/602, 1/603, 1/604, 1/605, 1/606, 1/607, 1/608, 1/609, 1/610, 1/611, 1/612, 1/613, 1/614, 1/615, 1/616, 1/617, 1/618, 1/619, 1/620, 1/621, 1/622, 1/623, 1/624, 1/625, 1/626, 1/627, 1/628, 1/629, 1/630, 1/631, 1/632, 1/633, 1/634, 1/635, 1/636, 1/637, 1/638, 1/639, 1/640, 1/641, 1/642, 1/643, 1/644, 1/645, 1/646, 1/647, 1/648, 1/649, 1/650, 1/651, 1/652, 1/653, 1/654, 1/655, 1/656, 1/657, 1/658, 1/659, 1/660, 1/661, 1/662, 1/663, 1/664, 1/665, 1/666, 1/667, 1/668, 1/669, 1/670, 1/671, 1/672, 1/673, 1/674, 1/675, 1/676, 1/677, 1/678, 1/679, 1/680, 1/681, 1/682, 1/683, 1/684, 1/685, 1/686, 1/687, 1/688, 1/689, 1/690, 1/691, 1/692, 1/693, 1/694, 1/695, 1/696, 1/697, 1/698, 1/699, 1/700, 1/701, 1/702, 1/703, 1/704, 1/705, 1/706, 1/707, 1/708, 1/709, 1/710, 1/711, 1/712, 1/713, 1/714, 1/715, 1/716, 1/717, 1/718, 1/719, 1/720, 1/721, 1/722, 1/723, 1/724, 1/725, 1/726, 1/727, 1/728, 1/729, 1/730, 1/731, 1/732, 1/733, 1/734, 1/735, 1/736, 1/737, 1/738, 1/739, 1/740, 1/741, 1/742, 1/743, 1/744, 1/745, 1/746, 1/747, 1/748, 1/749, 1/750, 1/751, 1/752, 1/753, 1/754, 1/755, 1/756, 1/757, 1/758, 1/759, 1/760, 1/761, 1/762, 1/763, 1/764, 1/765, 1/766, 1/767, 1/768, 1/769, 1/770, 1/771, 1/772, 1/773, 1/774, 1/775, 1/776, 1/777, 1/778, 1/779, 1/780, 1/781, 1/782, 1/783, 1/784, 1/785, 1/786, 1/787, 1/788, 1/789, 1/790, 1/791, 1/792, 1/793, 1/794, 1/795, 1/796, 1/797, 1/798, 1/799, 1/800, 1/801, 1/802, 1/803, 1/804, 1/805, 1/806, 1/807, 1/808, 1/809, 1/810, 1/811, 1/812, 1/813, 1/814, 1/815, 1/816, 1/817, 1/818, 1/819, 1/820, 1/821, 1/822, 1/823, 1/824, 1/825, 1/826, 1/827, 1/828, 1/829, 1/830, 1/831, 1/832, 1/833, 1/834, 1/835, 1/836, 1/837, 1/838, 1/839, 1/840, 1/841, 1/842, 1/843, 1/844, 1/845, 1/846, 1/847, 1/848, 1/849, 1/850, 1/851, 1/852, 1/853, 1/854, 1/855, 1/856, 1/857, 1/858, 1/859, 1/860, 1/861, 1/862, 1/863, 1/864, 1/865, 1/866, 1/867, 1/868, 1/869, 1/870, 1/871, 1/872, 1/873, 1/874, 1/875, 1/876, 1/877, 1/878, 1/879, 1/880, 1/881, 1/882, 1/883, 1/884, 1/885, 1/886, 1/887, 1/888, 1/889, 1/890, 1/891, 1/892, 1/893, 1/894, 1/895, 1/896, 1/897, 1/898, 1/899, 1/900, 1/901, 1/902, 1/903, 1/904, 1/905, 1/906, 1/907, 1/908, 1/909, 1/910, 1/911, 1/912, 1/913, 1/914, 1/915, 1/916, 1/917, 1/918, 1/919, 1/920, 1/921, 1/922, 1/923, 1/924, 1/925, 1/926, 1/927, 1/928, 1/929, 1/930, 1/931, 1/932, 1/933, 1/934, 1/935, 1/936, 1/937, 1/938, 1/939, 1/940, 1/941, 1/942, 1/943, 1/944, 1/945, 1/946, 1/947, 1/948, 1/949, 1/950, 1/951, 1/952, 1/953, 1/954, 1/955, 1/956, 1/957, 1/958, 1/959, 1/960, 1/961, 1/962, 1/963, 1/964, 1/965, 1/966, 1/967, 1/968, 1/969, 1/970, 1/971, 1/972, 1/973, 1/974, 1/975, 1/976, 1/977, 1/978, 1/979, 1/980, 1/981, 1/982, 1/983, 1/984, 1/985, 1/986, 1/987, 1/988, 1/989, 1/990, 1/991, 1/992, 1/993, 1/994, 1/995, 1/996, 1/997, 1/998, 1/999, 1/1000, 1/1001, 1/1002, 1/1003, 1/1004, 1/1005, 1/1006, 1/1007, 1/1008, 1/1009, 1/1010, 1/1011, 1/1012, 1/1013, 1/1014, 1/1015, 1/1016, 1/1017, 1/1018, 1/1019, 1/1020, 1/1021, 1/1022, 1/1023, 1/1024, 1/1025, 1/1026, 1/1027, 1/1028, 1/1029, 1/1030, 1/1031, 1/1032, 1/1033, 1/1034, 1/1035, 1/1036, 1/1037, 1/1038, 1/1039, 1/1040, 1/1041, 1/1042, 1/1043, 1/1044, 1/1045, 1/1046, 1/1047, 1/1048, 1/1049, 1/1050, 1/1051, 1/1052, 1/1053, 1/1054, 1/1055, 1/1056, 1/1057, 1/1058, 1/1059, 1/1060, 1/1061, 1/1062, 1/1063, 1/1064, 1/1065, 1/1066, 1/1067, 1/1068, 1/1069, 1/1070, 1/1071, 1/1072, 1/1073, 1/1074, 1/1075, 1/1076, 1/1077, 1/1078, 1/1079, 1/1080, 1/1081, 1/1082, 1/1083, 1/1084, 1/1085, 1/1086, 1/1087, 1/1088, 1/1089, 1/1090, 1/1091, 1/1092, 1/1093, 1/1094, 1/1095, 1/1096, 1/1097, 1/1098, 1/1099, 1/1100, 1/1101, 1/1102, 1/1103, 1/1104, 1/1105, 1/1106, 1/1107, 1/1108, 1/1109, 1/1110, 1/1111, 1/1112, 1/1113, 1/1114, 1/1115, 1/1116, 1/1117, 1/1118, 1/1119, 1/1120, 1/1121, 1/1122, 1/1123, 1/1124, 1/1125, 1/1126, 1/1127, 1/1128, 1/1129, 1/1130, 1/1131, 1/1132, 1/1133, 1/1134, 1/1135, 1/1136, 1/1137, 1/1138, 1/1139, 1/1140, 1/1141, 1/1142, 1/1143, 1/1144, 1/1145, 1/1146, 1/1147, 1/1148, 1/1149, 1/1150, 1/1151, 1/1152, 1/1153, 1/1154, 1/1155, 1/1156, 1/1157, 1/1158, 1/1159, 1/1160, 1/1161, 1/1162, 1/1163, 1/1164, 1/1165, 1/1166, 1/1167, 1/1168, 1/1169, 1/1170, 1/1171, 1/1172, 1/1173, 1/1174, 1/1175, 1/1176, 1/1177, 1/1178, 1/1179, 1/1180, 1/1181, 1/1182, 1/1183, 1/1184, 1/1185, 1/1186, 1/1187, 1/1188, 1/1189, 1/1190, 1/1191, 1/1192, 1/1193, 1/1194, 1/1195, 1/1196, 1/1197, 1/1198, 1/1199, 1/1200, 1/1201, 1/1202, 1/1203, 1/1204, 1/1205, 1/1206, 1/1207, 1/1208, 1/1209, 1/1210, 1/1211, 1/1212, 1/1213, 1/1214, 1/1215, 1/1216, 1/1217, 1/1218, 1/1219, 1/1220, 1/1221, 1/1222, 1/1223, 1/1224, 1/1225, 1/1226, 1/1227, 1/1228, 1/1229, 1/1230, 1/1231, 1/1232, 1/1233, 1/1234, 1/1235, 1/1236, 1/1237, 1/1238, 1/1239, 1/1240, 1/1241, 1/1242, 1/1243, 1/1244, 1/1245, 1/1246, 1/1247, 1/1248, 1/1249, 1/1250, 1/1251, 1/1252, 1/1253, 1/1254, 1/1255, 1/1256, 1/1257, 1/1258, 1/1259, 1/1260, 1/1261, 1/1262, 1/1263, 1/1264, 1/1265, 1/1266, 1/1267, 1/1268, 1/1269, 1/1270, 1/1271, 1/1272, 1/1273, 1/1274, 1/1275, 1/1276, 1/1277, 1/1278, 1/1279, 1/1280, 1/1281, 1/1282, 1/1283, 1/1284, 1/1285, 1/1286, 1/1287, 1/1288, 1/1289, 1/1290, 1/1291, 1/1292, 1/1293, 1/1294, 1/1295, 1/1296, 1/1297, 1/1298, 1/1299, 1/1300, 1/1301, 1/1302, 1/1303, 1/1304, 1/1305, 1/1306, 1/1307, 1/1308, 1/1309, 1/1310, 1/1311, 1/1312, 1/1313, 1/1314, 1/1315, 1/1316, 1/1317, 1/1318, 1/1319, 1/1320, 1/1321, 1/1322, 1/1323, 1/1324, 1/1325, 1/1326, 1/1327, 1/1328, 1/1329, 1/1330, 1/1331, 1/1332, 1/1333, 1/1334, 1/1335, 1/1336, 1/1337, 1/1338, 1/1339, 1/1340, 1/1341, 1/1342, 1/1343, 1/1344, 1/1345, 1/1346, 1/1347, 1/1348, 1/1349, 1/1350, 1/1351, 1/1352, 1/1353, 1/1354, 1/1355, 1/1356, 1/1357, 1/1358, 1/1359, 1/1360, 1/1361, 1/1362, 1/1363, 1/1364, 1/1365, 1/1366, 1/1367, 1/1368, 1/1369, 1/1370, 1/1371, 1/1372, 1/1373, 1/1374, 1/1375, 1/1376, 1/1377, 1/1378, 1/1379, 1/1380, 1/1381, 1/1382, 1/1383, 1/1384, 1/1385, 1/1386, 1/1387, 1/1388, 1/1389, 1/1390, 1/1391, 1/1392, 1/1393, 1/1394, 1/1395, 1/1396, 1/1397, 1/1398, 1/1399, 1/1400, 1/1401, 1/1402, 1/1403, 1/1404, 1/1405, 1/1406, 1/1407, 1/1408, 1/1409, 1/1410, 1/1411, 1/1412, 1/1413, 1/1414, 1/1415, 1/1416, 1/1417, 1/1418, 1/1419, 1/1420, 1/1421, 1/1422, 1/1423, 1/1424, 1/1425, 1/1426, 1/1427, 1/1428, 1/1429, 1/1430, 1/1431, 1/1432, 1/1433, 1/1434, 1/1435, 1/1436, 1/1437, 1/1438, 1/1439, 1/1440, 1/1441, 1/1442, 1/1443, 1/1444, 1/1445, 1/1446, 1/1447, 1/1448, 1/1449, 1/1450, 1/1451, 1/1452, 1/1453, 1/1454, 1/1455, 1/1456, 1/1457, 1/1458, 1/1459, 1/1460, 1/1461, 1/1462, 1/1463, 1/1464, 1/1465, 1/1466, 1/1467, 1/1468, 1/1469, 1/1470, 1/1471, 1/1472, 1/1473, 1/1474, 1/1475, 1/1476, 1/1477, 1/1478, 1/1479, 1/1480, 1/1481, 1/1482, 1/1483, 1/1484, 1/1485, 1/1486, 1/1487, 1/1488, 1/1489, 1/1490, 1/1491, 1/1492, 1/1493, 1/1494, 1/1495, 1/1496, 1/1497, 1/1498, 1/1499, 1/1500, 1/1501, 1/1502, 1/1503, 1/1504, 1/1505, 1/1506, 1/1507, 1/1508, 1/1509, 1/1510, 1/1511, 1/1512, 1/1513, 1/1514, 1/1515, 1/1516, 1/1517, 1/1518, 1/1519, 1/1520, 1/1521, 1/1522, 1/1523, 1/1524, 1/1525, 1/1526, 1/1527, 1/1528, 1/1529, 1/1530, 1/1531, 1/1532, 1/1533, 1/1534, 1/1535, 1/1536, 1/1537, 1/1538, 1/1539, 1/1540, 1/1541, 1/1542, 1/1543, 1/1544, 1/1545, 1/1546, 1/1547, 1/1548, 1/1549, 1/1550, 1/1551, 1/1552, 1/1553, 1/1554, 1/1555, 1/1556, 1/1557, 1/1558, 1/1559, 1/1560, 1/1561, 1/1562, 1/1563, 1/1564, 1/1565, 1/1566, 1/1567, 1/1568, 1/1569, 1/1570, 1/1571, 1/1572, 1/1573, 1/1574, 1/1575, 1/1576,

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Annnonce des Echos parue le 20 novembre 2023

passé le délai de quinze jours à compter de la signification de la présente décision ;
Condamne la société Transpoo France à payer à la société Vlacab la somme de 25 000 euros au titre des frais irrépétibles, en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
Rejette la demande de la société Transpoo France au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
Condamne la société Transpoo France aux dépens.
LE GREFFIER P/LA PRESIDENT EMPECHE

annonces judiciaires & légales

AVIS AU PUBLIC

ENQUETE PUBLIQUE sur le projet de REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de Chaumontel

Par arrêté n° 04-2023-106 en date du 23/10/2023.

A ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme

Monsieur Philippe MILLARD a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Madame Anais BOKIL a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une durée de 34 jours consécutifs, du 13 novembre 2023 au 16 décembre 2023 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet arrêté de plan local d'urbanisme révisé et des avis des personnes publiques consultées sur support papier ou informatique en mairie, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : www.ville-chaumontel.fr ; il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@ville-chaumontel.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Chaumontel le lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 ; le lundi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00 et le samedi 16 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en Mairie.

Le Maire,
Sylvain SARAGOSA

La ligne de référence est de 40 signes
en corps minimal de 6 points d'œil.

Le calibrage de l'annonce est établi de fil à fil.

Les départements habilités sont 75,78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

COMMUNIQUÉ

AVIS DE CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE

RÈGLEMENTATION

Thibaut Madelin, Romain
Gueugneau et Edouard Lederer

A quelques jours de la prochaine réunion du Haut conseil de stabilité financière (HCSF), qui doit étudier « d'éventuels nouveaux ajustements techniques » pour soutenir le crédit immobilier, la Banque de France veut surveiller davantage les refus des banques aux ménages qui souhaitent emprunter. « Ce taux n'est pas précisément mesuré, mais il existe un sentiment diffus qu'il a monté », a déclaré vendredi matin François Villeroy de Galhau, le gouverneur de la Banque de France, lors de la conférence de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Il n'y a aucune justification à cela. »

Selon lui, la rentabilité et la liquidité des banques ne devraient pas freiner l'offre. Toutefois, l'enquête de la Banque centrale européenne sur la distribution du crédit bancaire a fait état au troisième trimestre d'une hausse de l'évolution des taux de refus et des contraintes de bilan mises en avant par les banques françaises. « En tout état de cause, il apparaît nécessaire et d'intérêt collectif de mieux suivre ces taux de refus », a ajouté le gouverneur, disant vouloir réfléchir avec les acteurs bancaires « à ouvrir une procédure amiable : celle-ci viserait les crédits immobiliers apparemment solvables et qui auraient donné lieu à refus, comme cela existe pour le crédit aux entreprises ».

Des banques sceptiques

A la Banque de France, on est bien conscient que la baisse de la pro-



Le taux d'in

tections, et accablés, dans ce traité, a découragé la banque française, qui nombreuses vaille bien et pouvoirs puis améliorati

Annnonce du Parisien édition du Val d'Oise parue le 27 octobre 2023

51

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Annnonce du Parisien édition du Val d'Oise parue le 17 novembre 2023

financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social. Odiance : Mme RODRIGUES VIAL MARIA demeurant 8 Allée du Château de l'Orillon 93180 L'UNRY-ARGOAN Cession de parts sociales : Les parts sociales sont librement cessibles au profit d'un associé. Toute cession à un tiers de la Société est soumise au préalable à l'agrément de la collectivité des associés réunis en Assemblée Générale. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de PONTOISE.

Par ASSP en date du 12/10/2023 il a été constitué une EURL dénommée :

STAR PLUS

Sigle social : SL Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY-LES-CORMEILLES Capital : 2000 € 60 objet social : Sous-traitance et travaux de bâtiment. Achat et vente de tous produits manufacturés non réglementés. Odiance : M Asjad Mahmood KHAN BB Idem demeurant SL Boulevard Victor Bordier 95370 MONTIGNY-LES-CORMEILLES Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de PONTOISE.

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour recueillir les informations du public.

Il sera accessible depuis l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/ms-13-plu-argenteuil>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur les registres ou les adresser, à l'attention de Monsieur le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine, sous l'intitulé « Modification simplifiée n°13 du PLU de la ville d'Argenteuil », par écrit à l'adresse suivante :

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
BOUCLE NORD DE SEINE**
1 bis rue de la Paix
92230 GENNEVILLIERS

A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté en Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine qui en débatera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

EP 23-658 / contact@publilegal.fr

quelles l'Autorité environnementale a donné son avis le 9 novembre 2023 (avis n°2023-97).

Déroulement de la consultation électronique :

La consultation du public sur le projet de 7ème programme d'actions régional « Nitrate » est ouverte :

Du 1er décembre au 7 janvier 2024 inclus

Pendant toute la durée de la consultation du public, le dossier de consultation du public est mis à disposition par voie électronique sur le site : <https://www.drieaile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-consultations-en-cours-4898.html>

Le public est invité à déposer ses observations et propositions sur ce site.

Lors de la consultation du public est également, à la demande, mis à disposition du public sur support papier, dans les Préfectures, les Sous-Préfectures et les Directions Départementales des Territoires pour les départements 77, 78, 91, 95, ainsi qu'à la Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, l'agriculture et de la forêt (DRIAF) et la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) de l'Île-de-France.

Lors de la consultation du public, le dossier comporte les pièces suivantes :

- * Le projet d'arrêté établissant le 7ème programme d'actions régional nitrates.
- * Le rapport d'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale.
- * Les avis émis sur le projet de programme d'actions régional au titre des consultations régionales.
- * Bilan de la concertation préalable.

Autorités compétentes : La DRIAF et la DRIEAT sont chargés d'organiser la consultation du public par voie électronique, en tant qu'autorités compétentes pour le programme d'actions régional « Nitrate ». Les services de la DRIAF et de la DRIEAT (drieat@developpement-durable.gouv.fr) restent disponibles pour répondre à toute question portant sur le programme d'actions nitrates et la procédure de consultation.

À l'issue de la consultation du public, une synthèse des observations sera mise en ligne. La version finale du 7ème programme d'actions régional « Nitrate » sera publiée par arrêté début 2024.

Divers société

VP BAT
SAS AU CAPITAL DE 1 000 €
SIÈGE SOCIAL : 54 RUE PASTEUR
95650 BOISSY LA AILLERIE
RCS PONTOISE 945131242

L'AGIE du 01/05/2023 a décidé de modifier l'objet social à compter du 01/05/2023.

Ancien objet social : M. PLESCU CIOBAN, détenant 49% du capital.

M. PASAILA VALENTIN, détenant 51% du capital.

Nouvel objet social : M. PLESCU CIOBAN cède à M. PASAILA VALENTIN ses 49 actions.

M. PASAILA VALENTIN devient seul actionnaire de la société.

L'article 4 de la 7ème statue a été modifié en conséquence.

Modification au RCS PONTOISE.

Enquête publique

**MAIRIE DE
CHAUMONTEL**

AVIS AU PUBLIC

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET

DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de Chaumontel

Par arrêté n° 04-2023-108 en date du 23/10/2023

A annoncé l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

Monsieur Philippe MILLARD a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Madame Anais SOKOL a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant par le Président du Tribunal Administratif.

L'enquête se déroulera, en Mairie pour une durée de 34 jours consécutifs, du 13 novembre 2023 au 16 décembre 2023 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet arrêté de plan local d'urbanisme révisé et des avis des personnes publiques consultées sur support papier ou informatisé en mairie, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : www.tle-chaumontel.fr. Il pourra également consigner ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en mairie. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : urbanisme@ville-chaumontel.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Chaumontel le lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00 / le mardi 27 novembre 2023 de 15h00 à 18h00 et le samedi 18 décembre 2023 de 9h00 à 12h00.

Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en Mairie.

Le Maire
Sylvain SARAGOSA

Insertions diverses

Poursuite de la dissolution de
SAS IMMO-WEL
IMMO - WEL.COM
30 rue de Malleville
95880 ENCHEN LEBRAINS
SIREN: 489297968

la garantie qui lui a été accordée par la SOCIÉTÉ DE CAUTION MUTUELLE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES (SCAF), 28 Avenue de Buffon, PARIS 15ème, pour les opérations de :
TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FOND DE COMMERCE - NON DÉTENTION DE FONDS
visées par la loi du 2 Janvier 1970, cessera TROIS JOURS FRANCS après la publication du présent avis.

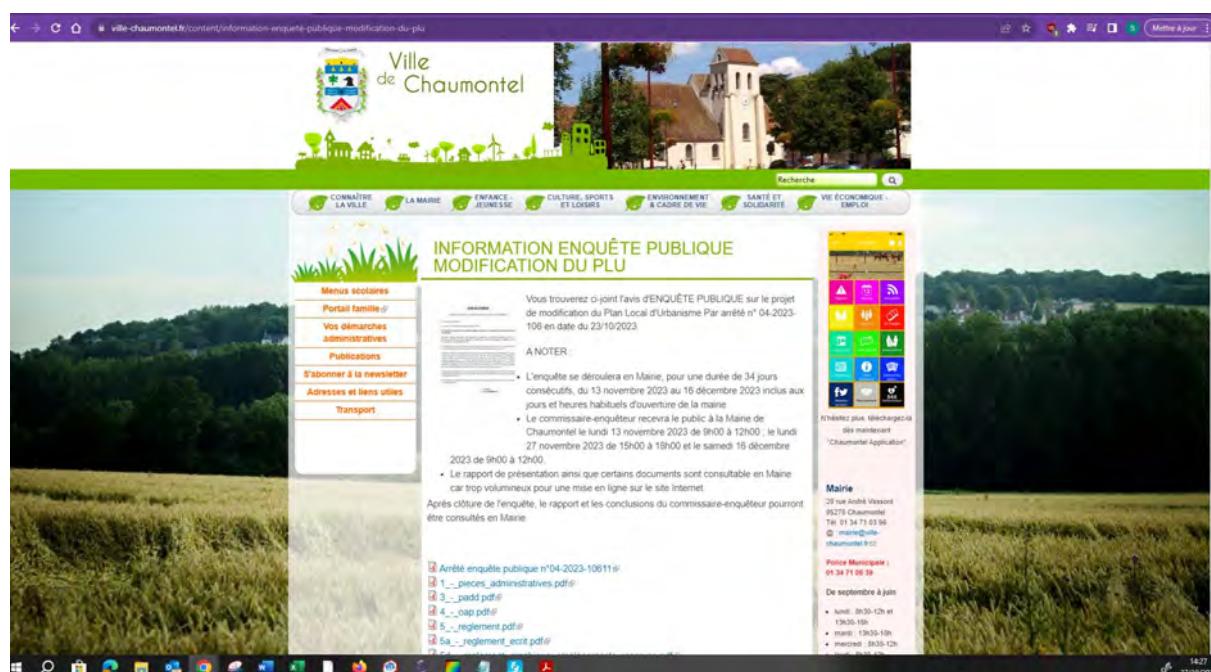
Les créanciers, s'il en existe, devront être produits au siège de la SCAF, dans les trois mois de cette insertion sous la référence VG / SP. 25283

Monsieur RAVEANTHIRAN BAN né le 15/08/1988 à 93200 MONTREUIL demeurant 5 rue Claude Bégat, 95400 CLARNOUILLE LES BONNESSE agit en son nom personnel et dépose une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer à son nom patrimonial celui de RAVEAN

CONTACT COMMERCIAL :
01 84 21 09 27
leparisien.annonces-legales.fr

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Annonce sur le site internet de la commune de Chaumontel



Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

**Annonce dans le numéro 64 de novembre 2023 du Bulletin d'informations
Le Petit Chaumontellois**

ENVIRONNEMENT

Point sur l'avancée de la révision du PLU



Le conseil municipal a adopté le 24 septembre 2023, une version du PLU de la commune de Chaumontel. Les zones et les règles d'urbanisme ont été modifiées afin de permettre d'obtenir un meilleur équilibre entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

Le projet a été adopté par le conseil municipal le 24 septembre 2023. Le projet a été adopté par le conseil municipal le 24 septembre 2023. Le projet a été adopté par le conseil municipal le 24 septembre 2023.

Le projet a été adopté par le conseil municipal le 24 septembre 2023. Le projet a été adopté par le conseil municipal le 24 septembre 2023. Le projet a été adopté par le conseil municipal le 24 septembre 2023.

POINT SUR L'AVANCÉE DES TRAVAUX DE VÉGÉTALISATION DES CÔTEAUX

Après avoir été le premier à se lancer dans la végétalisation des côtes, la commune de Chaumontel a décidé de poursuivre ses efforts. Les travaux de végétalisation des côtes ont été réalisés par la commune de Chaumontel.



Certificat d'affichage de l'annonce d'ouverture d'enquête



ATTESTATION

Je soussigné, Sylvain SARAGOSA, Maire de Chaumontel (95270),

CERTIFIE

que l'avis d'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chaumontel, a bien été affiché sur les différents panneaux administratifs de la Commune à compter du 27 octobre 2023 (photos jointes en annexe).

Pour servir et valoir ce que de droit.

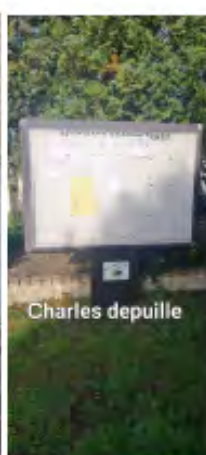



Sylvain SARAGOSA, Maire de Chaumontel

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)



**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE – REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME CHAUMONTEL 95270**



**Procès-verbal des observations du public, réflexions et questions
du commissaire-enquêteur**

Argenteuil le 21 décembre 2023

Philippe Millard
54 rue Pasteur
95100 Argenteuil
Commissaire enquêteur

A

Monsieur le Maire de Chaumontel
Hôtel de Ville
20, rue André Vassord
95270 Chaumontel

OBJET : Enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Chaumontel ; P.V. de synthèse des observations du public.

Monsieur le Maire

Conformément à votre arrêté 04-2023-106 du 23 octobre 2023, une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune a été prescrite et ouverte du lundi 13 novembre 2023 au samedi 16 décembre 2023.

Suivant l'arrêté, je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête les :

- lundi 13 novembre 2023 de 9h00 à 12h00
- lundi 27 novembre 2021 de 15h00 à 18h00
- samedi 16 décembre 2021 de 9h00 à 12h00

Il a été régulièrement vérifié que le dossier était complet et mis à la disposition du public. Le registre d'observations était aussi en permanence disponible.

Il n'y a aucun incident à signaler au cours de cette enquête.

Le registre d'enquête publique a été clos et signé le samedi 16 décembre 2023 à 12h00 en présence de Monsieur Julien WHYTE, conseiller municipal.

Je vous adresse ci-après un procès-verbal de synthèse des observations du public.

1. Généralités sur le déroulé de l'enquête et les observations du public

1.1 Sur la participation du public

L'enquête publique concernant ce dossier a suscité une faible participation du public puisque seulement 13 personnes se sont déplacées lors des permanences. L'une d'entre elles est venue à chaque permanence. 3 personnes ont déposé une observation manuscrite sur le registre, 1 personne a annexé une longue note au registre et 4 ont transmis un courriel qui sont aussi annexés au registre.

Ce faible intérêt de vos concitoyens pour cette révision du PLU interpelle, peut-être que les sujets qui y sont traités ne soulevaient pas d'interrogations, d'observations ou même de suggestions. Quelques personnes ont signalé un manque de définition et de précisions sur la raison de cette enquête auprès du public et d'autres ont regretté le manque de publicité.

1.2 Observations du public

■ Monsieur Patrick Chavigny, demeurant 19 rue des Brûlis à Chaumontel, s'inquiète des dispositions envisagées pour la mise en œuvre de mesures d'économies d'énergie et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques. Le nouveau PLU aura-t-il des prescriptions pour l'équipement en toiture de ces panneaux ? Il ne comprend pas que sa demande récente de montage de ces panneaux lui ait été refusée par la mairie alors que certains de ses voisins en sont pourvus.

■ Monsieur Philippe Develotte, demeurant 1 Ruelle de la Fontaine à Chaumontel, est contre le projet d'aménagement de la Sente de la Fontaine le jugeant démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices. Il n'est pas contre l'aménagement du territoire s'il est en harmonie avec l'environnement. Il ne comprend pas que ce projet soit une orientation dans le PLU révisé alors qu'il a déjà fait l'objet de permis de construire il y a plusieurs années.

■ Madame Hélène Humbert Labeyrie, demeurant 1 Ruelle de la Fontaine à Chaumontel, évoque également le projet immobilier visant à construire une barre de 135 logements sur l'emplacement de la ferme Dequidt. Elle juge ce projet tout à fait contestable pour de multiples raisons car démesuré par rapport à la capacité d'accueil du centre du vieux village de Chaumontel avec ses 135 logements, quantité de personnes, de voitures que ce vieux village n'est pas capable d'absorber. La qualité de vie de ce village d'Ile de France sera complètement bouleversée et ne développera pas la vie économique car la résidence aura ses propres cantines ou restaurants. Le projet prétend s'étendre également sur une prairie située sur la hauteur qui reçoit les eaux de pluie et de sources, jugée inconstructible par un PLU précédent et devant servir de bassin de retenue d'eau.

Il pourrait cependant être envisagé de construire modérément des logements de peu de hauteur et en petit nombre dans cet espace.

■ Monsieur Hadrien Labeyrie, demeurant 2, rue du Tertre à Chaumontel, s'insurge aussi contre le projet de complexe immobilier de 135 logements, pour une résidence sénior et des logements sociaux, à côté de l'école, qui lui paraît démesuré et pas du tout adapté au centre du bourg de Chaumontel, qui a réussi à garder jusqu'à maintenant ses allures de petit village français. Il précise que le premier bâtiment est une barre de 80 mètres de long, 35 mètres de large, et de 10 mètres de haut donc bien plus haut que les maisons et va défigurer ce paisible petit bourg.

Il ajoute que de nombreuses personnes vont circuler en voiture dans une zone déjà complètement embouteillée aux heures de sortie d'école. et que d'un coup, la population du bourg de Chaumontel va tripler. Monsieur Labeyrie s'attriste en prédisant « fini le petit parcours paisible et champêtre le long du champ de vache pour aller vers la forêt, ce sera une zone bétonnée, avec les odeurs de la cuisine de la cantine, le bruit des résidents seniors et logements sociaux ».

• Madame Thérèse Sépulchre Lorent, demeurant 27 rue du Tertre à Chaumontel, n'a pas bien compris la différence entre la concertation aboutissant au projet de PLU arrêté par le conseil municipal en 2022 et la présente enquête publique. Elle regrette qu'aucune modification n'ait été apportée pour l'environnement et pour la société qui sont en forte tension actuellement. Alors qu'elle constate plus de logements et de bétons, notamment le projet de la Sente de la Fontaine, plus de parkings et d'aménagements pour les voitures et rien pour

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

protéger les plantations de haies, de parterres fleuris, de protections des arbres, rien pour protéger le bâti ancien et les mobilités douces. Elle voit toutefois de bonnes intentions dans le projet mais rien pour leurs mises en valeur.

- Monsieur et Madame Hervé Dehez, demeurant 5 rue des Commissions à Chaumontel , dans une très longue note de 22 pages rappellent que la plupart des citoyens ne connaissent pas ou très peu l'existence des PLU, les droits et les conséquences que ce dernier leur confère. Et les habitants de Chaumontel se croient protéger par le PNR pour un cadre de vie agréable. Certaines prescriptions du PLU peuvent faire subir des préjudices importants à leurs concitoyens sans que les élus en aient bien conscience.

Dans la suite des observations formulées dans cette note je nommerai seulement Monsieur Dehez mais la note émane de Monsieur et Madame Dehez. Il suggère de :

- simplifier les règles du PLU en indiquant que seules les autorisations listées sont permises au lieu de faire état des seuls interdits, jugeant que « tout ce qui ne sera pas interdit sera donc autorisé et permettra de réaliser tout ou n'importe quoi ».

- rappeler à chaque section ou sous-section du PLU que toutes les autorisations d'urbanisme soient conformes au cahier des recommandations architecturales du PNR Oise-Pays-de-France.

- définir précisément la notion d' « extension » qui peut aller de 10% à 400% suivant des demandes reçues par la mairie.

- pour la zone UA :

- 1-concernant la hauteur des constructions aucune indication sur la définition « les autres constructions » et pas de justification sur la hauteur passant de 10 à 12 m qui pourrait avoir un impact sur le paysage et des préjudices pour les riverains en cas de construction notamment en limite séparative.

- 2- la rubrique sur les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m² absente du nouveau PLU devrait cependant être mentionnée pour limiter les modifications de pente de terrain.

- 3-la distance minimale des constructions non contiguës aux limites séparatives a été ramenée de 4 à 3m : il devrait comporter une clause restrictive d'autorisation de construction accolée à la limite séparative seulement si un bâtiment contigu existe avec un mur aveugle et ne dépassant pas la volumétrie et les dimensions de ce dernier. Pour tous les autres cas de construction en limite séparative il devrait être instauré des marges de recul proportionnelles à la hauteur de la nouvelle construction ce qui de plus faciliterait les plantations d'arbres.

- 4-la suppression de la marge de recul de 3 m par rapport aux limites séparatives pour les piscines qui était prévue à l'article UA6 du PLU actuel sera une source de nuisances.

- 5-l'article UA11 du PLU actuel concernant l'adaptation des constructions au milieu naturel aspect ne devrait pas être supprimé car il n'y aurait plus de respect des pentes de terrain

- 6-l'article UA13 du PLU actuel sur les obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, de plantation, etc. ne devait pas être aussi supprimé car il diminuerait les espaces communs et contraire à la page 73 du rapport de présentation sur la qualité urbaine et les éléments naturels structurant la commune et son paysage.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

7-l'article de la sous-section III concernant l'implantation des constructions choisie de façon à préserver les arbres de haute tige devrait être modifié car totalement inefficace pour respecter la page 73 du rapport de présentation où aucun élément ne permet d'identifier ou recenser le nombre d'arbres de haute tige sur chaque parcelle ; de plus les éléments composant la trame verte parcellaire de la partie agglomérée risquent d'être abattus lors d'une construction ou extension à proximité d'une limite séparative. De plus rien ne pourrait empêcher un propriétaire de supprimer des arbres composant la trame verte urbaine avant le dépôt d'un permis de construire.

8-pour la sous-section IV relative au stationnement et pour répondre à l'avis de la MRAe sur le stationnement le PLU révisé devrait conduire à une réduction du nombre de places, limitant ainsi les nuisances générées par les véhicules et prévoir des dispositions pour le stationnement des vélos.

-pour la zone UB : toutes les observations formulées ci-dessus en zone UA sont identiques avec en plus : les recommandations du PNR et les règles du PLU actuel pour les implantations et les hauteurs des constructions sur les coteaux ne sont pas reprises dans le projet de révision qui peuvent amener à la densification et une hauteur passant de 7 à 10 m des constructions de l'ancienne zone UC où les maisons sont généralement au centre des parcelles.

-pour la zone UD : les observations formulées pour les autres zones ci-avant sont identiques auxquelles il serait nécessaire de préciser au règlement écrit et sur les plans de zonage la bande de protection de 50 m en bordure de massifs forestiers de plus de 100 ha .

-pour les emplacements réservés :

1-Monsieur Dehez est contre l'ER2 concernant la mise en valeur de la vallée de l'Ysieux qui serait un espace piétiné avec de la cueillette de la flore sauvage tout en troublant la vie des animaux qui pourraient être amenés à disparaître. Par ailleurs, d'une part, le PNR a pour objectif de protéger ce couloir écologique par une bande de 6 m de pleine terre et d'interdire toute occupation du sol sans affecter la végétation naturelle et, d'autre part, le SYMABY recommande de ne pas construire dans le lit majeur.

2-Il est aussi contre l'ER3 de l'extension du groupe scolaire s'il s'agit de créer une nouvelle aire de stationnement qui inciterait à l'utilisation renforcée de véhicules.

3- L'ER7 consacré à un projet de parking de 5925m² est contraire aux objectifs du PADD de la révision du PLU et du PNR pour la protection des espaces naturels et naturels notamment la qualité des paysages en entrée de ville indique Monsieur Dehez. Il précise que le projet de ce parking, sans aucune information de sa destinée et de ses caractéristiques, est dans un site classé « Vallée de l'Ysieux et de la Thève » et dans la ZNIEFF de type II du même nom. Là aussi cela va accélérer l'usage des véhicules alors qu'il existe 435 places disponibles comprenant les parkings des commerces et conclut être contre cet ER7.

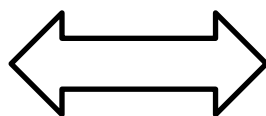
-pour l'OAP 1 de construction de la résidence seniors, de logements et de services, jugé démesuré avec beaucoup trop de logements et le sacrifice d'un îlot vert Monsieur Dehez est aussi contre ce projet .

Il complète en regrettant de ne pas voir dans le futur PLU de création de voies douces pour assurer la sécurité des déplacements à pied ou à vélo avec des aménagements paysagers et des aires de stationnement pour les cycles. Il souhaiterait que soient aussi intégrées des règles contre la pollution due à l'éclairage nocturne trop important et d'autres pour les zones d'accélération des énergies renouvelables. Il espère que les règles architecturales du PLU révisé seront davantage respectées afin de contenir l'harmonie des constructions.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Monsieur Dehez évoque son cas personnel de préjudice conséquent dû à une construction riveraine en limite séparative le privant de tranquillité et de vue dégagée. Il souhaiterait que le tilleul centenaire de son jardin soit classé comme remarquable dans le PLU révisé.

- Messieurs Philippe et Emmanuel Sénèque, propriétaires des parcelles 188 et 470 au 12 rue du Tertre à Chaumontel, sont formellement opposés au classement en îlot vert de leurs fonds de parcelle les rendant inconstructibles. Ils comparent la situation du PLU actuel avec celui révisé pour leur situation où apparaît ce classement en îlot vert à protéger et celle de la future OAP 1 où la parcelle 428 a subi une nette diminution de la surface d'espace boisée classée, et celles des parcelles 202 et 203 pour lesquelles le classement en EBC a totalement disparu, modifications qui autorisent maintenant la constructibilité. Il leur semble que le classement d'une partie de leurs parcelles en îlot vert compenserait le déclassement des autres et souhaiteraient avoir accès à l'étude écologique concernant les écosystèmes et espèces à protéger.
- Monsieur Faouzi Belabbaci et Madame Halima Ziouche, demeurant 9 rue des Fileuses à Chaumontel, sont opposés au projet pharaonique des constructions prévues par l'OAP N°1. Cependant l'adjoint à l'urbanisme avant leur signature d'acquisition de leur maison chez le notaire en 2015 leur avait affirmé que le terrain en face de chez eux était inconstructible. Des photos montrant la situation et les vues sur ce terrain ont été communiquées. Madame Ziouche a été gravement malade et aspire à conserver le calme de sa résidence dans laquelle de nombreux travaux ont été effectués
- Un chaumontellois voudrait vérifier la conformité d'une demande de permis de construire d'un terrain situé au 19 Route de Baillon avec les prescriptions du projet de PLU révisé. D'une superficie de l'ordre de 1000m² il n'est accessible que par une voie privée derrière 2 propriétés en bordure de la rue Baillon qui dessert déjà 5 logements en fond de voie.



Monsieur le Maire, je profite de ce procès-verbal des observations du public auquel j'ai joint celles des PPA ci-après qui appellent des compléments pour vous soumettre des réflexions et vous poser *quelques questions écrites en italiques*.

2 Réflexions et questions du commissaire enquêteur.

2.1 Sur les observations du public : la plupart de ces observations soulève effectivement des sujets qui méritent un avis de la commune. *Comment seraient-elles éventuellement suivies dans la rédaction définitive de la révision du PLU ?*

- Sur la question de Monsieur Patrick Chavigny concernant les panneaux photovoltaïques on peut s'interroger sur la formule employée sur les articles concernant les toitures : « les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée » est assez floue et une interprétation très subjective pourrait en être faite. *Des précisions pourraient-elles être apportées ?*
- Sur les observations des contributeurs concernant l'OAP 1

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

Ces observations sont légitimes : les contributeurs sont pour la plupart des riverains de ce champ paisible. Le voir se transformer en zone bâtie relativement dense est naturellement une évolution importante de leur environnement et pourrait aussi conduire à une dévaluation de leur bien.

Ce projet déjà lancé il y a plusieurs années a fait effectivement l'objet d'une demande de permis de construire, délivrée le 24 juillet 2020 et, après un recours contentieux devant le Tribunal Administratif, une première fois débouté, serait à nouveau contesté avec un recours en Cour d'Appel actuellement. Il est requalifié aujourd'hui en OAP. Il semble que le projet réponde à toutes les prescriptions du prochain PLU, des plans et programmes supra-communaux mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'en apporter la preuve. Il peut simplement faire les observations suivantes :

-il s'agit d'un programme dense de construction d'environ 115 logements à plus ou moins 20% dans un tissu pavillonnaire sur un terrain vaste de 1,18 ha mais dont un tiers environ est constitué de corps de ferme qui seraient conservés. Ce serait donc 115 logements sur 0.8 ha avec comme contraintes du nouveau PLU une emprise au sol de 50% maxi en zone UA et de 40% maxi en zone UB pour une hauteur de 10m au faîtage soit R+1+combles. *Le projet, correspondant bien à l'orientation du SDRIF et de la volonté municipale de développer les logements dans un périmètre bâti, doit aussi s'inscrire dans les nouvelles prescriptions du PLU. Pouvez-vous le confirmer ?*

-le réseau viaire de ce quartier est constitué d'artères assez étroites. *L'arrivée d'un nombre important de nouveaux véhicules dans ces rues est-elle bien étudiée alors qu'il est signalé des difficultés à certaines heures de la journée ? Y-aurait-il des mesures d'accompagnement ?*

-Quand est-il des réseaux eau, assainissement, électricité et autres utilités pour desservir ce programme?

-Quelles seront les exigences environnementales nécessaires à une intégration optimale dans ce tissu essentiellement pavillonnaire ?

- Certains contributeurs ont avancé que le terrain était inondable et ont régulièrement constaté des stagnations importantes lors de longues précipitations. *L'étude géologique et hydrogéologique a-t-elle décelée des difficultés particulières ?*

-à la page 13 du rapport de présentation il est indiqué « s'agissant des logements locatifs sociaux, la commune en comptait 18 soit 1,4 % du parc de résidences principales en 2018, contre 26 soit 2,2 % du parc de résidences principales en 2008. Cette baisse s'explique par le rachat progressif de certains logements par leurs locataires (rue Camille Desmoulins). » Il est donc constaté que ce parc de logements sociaux baisse et continuera de baisser. Or il est généralement destiné à une population jeune. Il est très probable que la commune de Chaumontel va connaître un vieillissement prononcé par le manque de ce type de logement et accéléré par la construction d'une importante résidence seniors eu égard à la dimension de la commune. *Un meilleur mixage ne serait-il pas plus adapté à la commune pour davantage offrir un parcours résidentiel aux plus modestes, notamment aux jeunes, et ne pas accélérer le vieillissement de la population chaumontelloise?*

-ce projet important au milieu de ce tissu pavillonnaire est-il bien adapté à la ville et à ce secteur ?

➤ Sur la question du chaumontellois relative à la constructibilité d'un terrain situé au 19 Route de Baillon avec les prescriptions du projet de PLU révisé.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)



Le projet de PLU indique à la section UD II - caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions : « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ». Il est aussi prescrit à la section UDIII - Equipement et réseaux-Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées- Accès : « Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ». *Quelle est la réponse de la commune ? Et par extension la question peut se poser pour toute demande de construction en cœur d'îlot avec ou sans division parcellaire et création d'une voie d'accès?*

➤ Sur la création des îlots verts

L'observation des propriétaires du 12 de la rue du Tertre interpelle effectivement. *Quelle argumentation et quelle réponse peuvent être avancées par la commune ?*

2.2 Sur les avis des PPA :

La commune a proposé des projets de réponse aux avis des PPA (dossier 11b du dossier d'enquête) soit en adaptant le projet de PLU pour les prendre en compte soit en ne relevant pas leurs suggestions ou observations. Je note ici les avis et réponses de la commune qui appellent aussi *mes interrogations qui sont écrites en italiques*

2.21 Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France, par lettre en date du 24 avril 2023, a émis un avis favorable assorti de 3 réserves et de 6 recommandations dont certaines interpellent :

-Réserve n°2 - Renforcer la protection prévue en zone Ap.

Dans le PLU a été créé un secteur Ap. Sur ce dernier, des espèces ont été identifiées et il est nécessaire que l'activité agricole actuelle soit poursuivie et qu'aucune construction ou intervention sur le site ne vienne perturber ces espèces, ce qui va dans le sens du projet de règlement. Cependant, compte tenu des enjeux écologiques, il est demandé d'appliquer à ce secteur un zonage de type A indicé « écologique » soit Ae qui affirmera l'importance de l'enjeu de préservation. Il est demandé que ne soient autorisées dans cette zone que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées lorsqu'il s'agit d'une installation nécessaire à la gestion et au bon fonctionnement d'une infrastructure ou réseau public et les affouillements et exhaussements liés aux équipements d'infrastructure.

La commune précise que ce secteur agricole « Ap » a été mis en place afin de s'assurer de sa préservation qui ne permet aucune construction si ce n'est les « aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ». La commune maintient le secteur « Ap » qui indique clairement que le secteur agricole est protégé et le règlement qui s'y applique, concernant les seules constructions admises, sera mis en cohérence avec la formulation proposée par le PNR.

La création de ce secteur Ap suscite des observations de plusieurs collectivités. La protection maximum de cette zone refusant toute construction est tout-à-fait louable dans la mesure où elle ne contrarie pas notoirement l'activité agricole ce qui pourrait être une mesure contreproductive. Les exploitants actuels ont-ils été informés de ce reclassement ?

-Recommandation N°1 sur des compléments à apporter à la rédaction du règlement

La commune propose :

- de faire figurer sur chaque page, la zone décrite : UA, UB, UD...

-de maintenir la rédaction envisagée pour les destinations et sous-destinations des constructions interdites et autorisées sous conditions afin de ne pas densifier le dossier et de mettre en place un règlement le plus simple possible.

-de rappeler en zone N et A que certains secteurs sont en site classé et que toute demande de travaux ou d'aménagement est conditionnée à une autorisation préfectorale ou ministérielle après avis de la Commission des Sites.

Je souscris aux propositions de rectifications envisagées par la commune mais je m'interroge sur la réponse négative de davantage préciser les destinations des constructions autorisées ce qui éviterait des instructions et très fréquentes contestations au vu d'un certain flou des textes. Maintenez-vous votre proposition ?

- Recommandation N°6 - Reporter sur le règlement graphique les éléments de paysage localisés sur le schéma d'orientations urbaines.

Les éléments de paysage et patrimoniaux concernés sont principalement les alignements d'arbres / haies situés rues de la Ferme et Henri Dunant et les éléments bâtis d'intérêt patrimonial, non protégés qui correspondent à des étoiles sur le schéma d'orientations urbaines.

La commune indique que les alignements d'arbres /haies situés rue de la Ferme et Henri Dunant ne présentent aucune caractéristique justifiant une telle protection et ne seront pas protégés.

Confirmez-vous cette décision ?

2.22- la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France

Par lettre en date du 15 juin 2023, a émis un avis défavorable :

-1) Concernant le zonage, une partie des terres agricoles de la commune a été classée en zone « Ap », secteur qui ne permet pas les nouvelles installations agricoles. Face aux contraintes paysagères, les enjeux agricoles doivent également être pris en considération. La Chambre attire l'attention sur le fait que l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit impérativement pouvoir disposer de possibilités pour son développement ou sa diversification sur l'ensemble du territoire communal. Un classement en zone agricole « A » assurerait mieux la fonctionnalité de l'espace agricole et donc la pérennité de l'économie agricole locale. Aussi, il est estimé que l'enjeu de protection paysagère ne devrait pas se traduire par la délimitation d'un zonage « Ap » mais devrait plutôt privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des

bâtiments et aménagements agricoles en zone A. Il est aussi observé qu'une très grande partie des terres agricoles de la commune fait partie du site classé de la Vallée de l'Ysieux et de la Thève et ainsi que tout projet de construction relève donc d'ores-et-déjà soit d'une autorisation ministérielle soit d'une autorisation déconcentrée.

La commune entend bien cette remarque et y apporte quelques précisions. L'ensemble des terres agricoles qui font l'objet d'un classement en secteur « Ap » était initialement classé en zone N et son règlement n'autorisait aucune construction ou installation en lien avec l'activité agricole et malgré tout l'activité agricole a pu perdurer. Cela laisse donc penser qu'un classement en secteur « Ap » ne devrait pas avoir d'impact réel sur la pérennité de cette activité agricole.

Elle précise que dans le cadre des consultations réglementaires réalisées à la suite de l'arrêt de son projet de PLU, le PNR Oise Pays de France mais également l'Autorité Environnementale estiment que la protection de ce secteur est un enjeu majeur à l'échelle du territoire communal. Le reclassement en zone « A » viendrait donc en totale opposition avec ces avis et il est donc prévu de maintenir le classement en secteur « Ap ».

Même réaction que celle formulée à la réserve N°2 du PNR ci-dessus ?

2.23 Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY)

Par lettre en date du 22 avril 2023 le SYMABY a émis des observations notamment :

Le PADD identifie le fond de vallée de l'Ysieux comme le lieu des remontées de nappe et y proscriit les sous-sols. Mais le fond de vallée est d'abord l'espace du lit de la rivière. Si le lit mineur est bien identifié par les riverains, le lit majeur l'est beaucoup moins et tend à être occupé par des constructions qui s'exposent à un débordement du lit mineur. Signaler le lit majeur pour en restreindre l'occupation est une façon efficace de prévenir les inondations par débordement du cours d'eau. L'occupation du lit majeur par débordement du lit mineur est un phénomène qui relève du fonctionnement normal d'un cours d'eau. Le plus sûr moyen de ne pas s'exposer à un risque d'inondation est de ne pas construire dans le lit majeur.

La commune entend bien cette remarque. Le zonage tient compte de la rivière puisque la majorité des terrains libres de constructions qui sont traversés ou situés à proximité du cours d'eau font l'objet d'un classement en zone N ou en secteur Nh ce qui interdit toute construction à usage d'habitation. Les parcelles traversées ou à proximité de la rivière qui comportent des constructions font logiquement l'objet d'un classement en zone urbaine. Le règlement de chacun des secteurs concernés précise qu'aucune construction n'est autorisée à moins de 6 m du cours d'eau ce qui laisse une zone tampon. De plus, le règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. En revanche, les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLU ne permettent pas de définir le lit majeur du cours d'eau.

Les nombreuses inondations observées à travers le pays ces dernières années appellent effectivement à la vigilance et à la réflexion du fonctionnement des cours d'eau. Elles incitent à se prémunir contre les dégâts engendrés par de tels événements. Le rapport de présentation du PLU indique à la page 81 un aléa fort dans le fond de la vallée de l'Ysieux pour les remontées de nappe et que des mesures constructives sont attendues en conséquence (interdiction de sous-sols) et à la page 83 du même rapport qu'il est rappelé que le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

conséquences négatives associées aux inondations et que, toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI)

A la page 8 de ce PGRI il est mentionné que le premier objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires. Il semble que le projet de PLU ne vise pas suffisamment ce risque et que la zone tampon de 6 m ne soit plus adaptée à l'évolution climatique plus rapide que nous connaissons aujourd'hui. Que proposez-vous pour mieux appréhender ce phénomène ?

Nota : la référence au règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée est erronée et doit être corrigée par aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

2.24 Conseil Régional d'Ile de France

Par lettre en date du 22 septembre 2023 le Conseil Régional a repris les grands thèmes du PLU et a constaté que tous les plans supra-communaux et notamment le SDRIF étaient bien pris en compte.

Il n'y a pas de commentaire particulier à émettre hormis l'information du Conseil Régional indiquant qu'il a voté la mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 avec ses nouvelles orientations stratégiques tout particulièrement en matière de lutte contre le dérèglement climatique, de développement durable, de réindustrialisation et d'accueil de 50 000 nouveaux franciliens par an. La définition du projet a été arrêté le 12 juillet 2023. Nonobstant ce nouveau document de planification qui va être soumis à enquête publique début 2024, probablement applicable avant fin 2024 et obligation aux communes d'être en compatibilité au plus tard le 22 février 2028, avez-vous pu anticiper et intégrer sommairement ses futures grandes lignes ?

2.3 Sur l'avis de la MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale

L'autorité environnementale recommande :

-Au point 1 de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) et de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.

- la commune précise que, concernant l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques, le projet ne prévoit aucune zone « à urbaniser » et que le développement démographique projeté devrait être atteint par densification de son enveloppe urbaine déjà constituée. Cette densification implique un développement le long des axes de communication déjà existants et donc une augmentation de l'exposition aux différents types de pollutions. La commune ajoute que la ville est traversée par la RD316 dont les flux dépassent le simple cadre du territoire communal st que l'augmentation de la fréquentation de cet axe ne dépend pas du PLU de la commune et ainsi qu' il n'est pas aisé de quantifier les pollutions liées. Le passage de la RD316 en boulevard urbain largement végétalisé avec espaces cyclables devrait toutefois avoir un impact positif sur les pollutions liées.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

- Pour la mise en place d'indicateurs liés à la santé humaine à travers un PLU la commune souligne que cela lui semble complexe alors que le PLU s'attache à réglementer l'usage des sols sans savoir précisément l'usage des sols qui en sera fait et de plus, face à l'évolution toujours croissante des enjeux environnementaux, il est probable que les indicateurs proposés aujourd'hui ne soient plus d'actualité dans les années à venir.

Effectivement le projet n'a pas inscrit de nouvelles zones à urbaniser, décision correspondant à toutes les approbations des PPA s'étant exprimées et qui correspond à l'ensemble des plans et programmes supra communaux dont le SDRIF. Cependant il me semble que la réponse un peu négative concernant la prise en compte d'indicateurs de suivi de la santé humaine pourrait être plus nuancée et que la commune pourrait s'engager davantage vers des réflexions et des études, ce critère étant crucial pour le bien-être des citoyens et pouvant influencé les règles d'urbanisme.

-Au point 7 de compléter l'état initial relatif aux mobilités notamment sur la description des mobilités actives et des conditions d'intermodalité à une échelle au moins intercommunale et de traduire dans le projet de PLU l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » par des mesures concrètes et une stratégie incitative en matière de report modal.

La commune souligne que l'objectif fixé au PADD est un objectif global pour lequel il n'est pas possible de définir une traduction complète dans le PLU et ajoute qu'elle n'est pas compétente, notamment pour les transports collectifs. Cependant, quelques choix ont été opérés afin de tendre à une utilisation plus modérée de la voiture comme la limite de l'urbanisation qui concentrera les déplacements ou des emplacements réservés spécifiques ont été mis en place (élargissements de voiries, aménagement d'un nouveau parking...) ou encore le projet de transformation de la RD316 en boulevard urbain avec création d'une voie verte et matérialisation de bandes cyclables. Aussi la commune estime que l'objectif fixé au sein du PADD trouve une traduction à travers différentes pièces du PLU.

Il est exact que l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » tout-à-fait louable est très abstrait et n'est que peu concrétisé dans le projet de PLU. La commune ne pourrait-elle pas reconsidérer la réponse qu'elle envisage pour ce point ?

-Au point 8 de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain ;

- d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316 et de définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le projet de PLU.

La commune soutient que la présentation du calendrier et des engagements relatifs à la transformation de la RD316 en boulevard urbain n'aurait pas d'impact sur les différents documents réglementaires mis en place dans le cadre du projet de PLU et décide de ne pas détailler ce point-ci pour ne pas alourdir le dossier .

Très peu d'espaces constructibles sont situés à proximité immédiate de la RD316 donc très peu de population future sera exposée aux pollutions sonores. Pour la pollution atmosphérique, et notamment le long de la RD316 qui est un axe important dépassant la simple échelle communale, et l'impact de cette voie sur les populations ne peut être efficacement traité à l'échelle du simple PLU tout en estimant que l'aménagement de cette RD316 en boulevard urbain devrait être bénéfique.

Là aussi la réponse de la commune ne pourrait-elle pas être reconsidérée ?

2.4 Réflexions et questions du commissaire enquêteur

2.41 Sur la répétition des modifications et sur le délai de lancement de la révision du PLU

Le PLU a été approuvé le 10 mai 2005 et a ensuite fait l'objet de modifications en avril 2011, mars 2012, novembre 2016, décembre 2021 alors que sa révision a été lancée en septembre 2015, arrêtée en décembre 2022 et mis en enquête publique en novembre 2023. Sans qu'il n'y ait de règle stricte mais afin d'alléger les procédures et les coûts afférents il serait peut-être plus judicieux de pouvoir regrouper davantage les sujets de modifications et accélérer les procédures , plus de 8 ans pour la révision . Le projet de cette révision du PLU a été arrêté en décembre 2022 après concertation du public qui l'avait précédé. *Aucun évènement particulier n'est à signaler qui pourrait conduire à corriger certaines dispositions de ce PLU arrêté depuis décembre 2022 . Pouvez-vous le confirmer ?*

2.42 Sur les hauteurs des constructions :

Elles sont limitées à 10 m en zone UA et UB, 7 m en zone UD, 12m en zones UE et A pour les constructions à usage d'habitation et toutes limitées à 12m pour les autres constructions. Ces dernières devraient écartées les annexes telles que les garages, abris de jardins, dépendances...*Quels compléments pourriez-vous apporter pour limiter les hauteurs de ces annexes ?*

2.43 Sur la création des îlots verts à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme)

De nombreuses zones ont été identifiées et délimitées pour protéger les sites et secteurs à dominante écologique souvent en cœur d'îlots et principalement dans une direction Nord-Ouest Sud-Est correspondant à la vallée de l'Ysieux. Il paraît que les parcelles appartenant à la zone UC du PLU actuel soient déjà grevées de la servitude d'inconstructibilité au-delà de 25 m mais d'autres sur les zones UA et UB ne l'étaient pas et leurs fonds de parcelles deviennent inconstructibles. Un seul propriétaire en a fait le constat. *Les propriétaires concernés sont-ils informés de ces nouvelles prescriptions ? Qu'en est-il de la possible construction des annexes sur ces îlots verts ?*

2.44 Sur les emplacements réservés (ER)

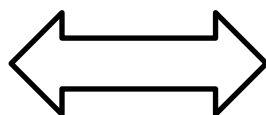
Le 1^{er} tableau ci-dessous représente la liste des ER du PLU en vigueur et le 2^{ème} celui du projet de PLU révisé.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Ref. Cadastres
ER 1	Amélioration de l'entrée de ville - Plantation d'alignement	Commune	6744 m²	AB 257 à 264 ZA 21, 23, 24, 32, 33, 34, 67, 137, 140, 25 ou 232, 233
ER 2	Elargissement du chemin des Brûlis	Commune	892 m²	AC 90, 94, 96, 98, 100, 101, 422
ER 3	Extension du groupe scolaire	Commune	425 m²	AC 230
ER 4	Amélioration de l'entrée de ville	Commune	4800 m²	AH 66

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation de plantations et aménagements paysagers entre la RD 316 et le chemin de Coye	Commune	10 560 m²
2	Mise en valeur de la vallée de l'Ysieux (aménagement d'un parc) entre la rue André Vassord et l'ancienne salle paroissiale	Commune	15 050 m²
3	Extension du groupe scolaire	Commune	920 m²
4	Elargissement de la rue des Brûlis	Commune	890 m²
5	Elargissement de l'impasse des Carrières	Commune	298 m²
6	Plantation d'un vignoble communal sur les hauteurs situées le long du sentier des Brûlis	Commune	19 210 m²
7	Aménagement d'un parking en revêtement perméable en face de la nouvelle place du Marché	Commune	5 925 m²

On peut donc relever une importante augmentation du nombre des ER de 4 à 7 et de la superficie totale de ceux-ci de 12 861 M2 à 52 853 M2. *Sans qu'aucune obligation ne soit prévue, les propriétaires des parcelles de ces ER sont-ils informés de ces perspectives ?*



Je vous demanderai, Monsieur le Maire, de bien vouloir me faire part de votre avis sur ce procès-verbal de synthèse des observations du public, de celles des PPA et des réponses aux questions posées et suggestions envisagées.

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

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)



Philippe Millard

Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse de l'enquête

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
1) Demande d'inscrire au PLU des dispositions pour la mise en œuvre de mesures d'économies d'énergie et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques.	Le règlement autorise l'implantation de panneaux photovoltaïques avec pour seule règle que lorsque les panneaux sont visibles depuis l'espace public ils doivent présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée. Cette règle va être légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) ».
2) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine, jugé démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices.	Le projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine est un projet de longue date. Il a d'ailleurs fait l'objet d'un permis de construire instruit et délivré sur la base du PLU actuellement en vigueur. Le PLU révisé se doit donc de prendre en compte ce dernier et ne peut aller à l'encontre d'une autorisation déjà accordée. Les éléments de réponse présentés ci-dessous sont donc donnés à titre informatif mais le projet ayant été accordé sur la base du précédent document, le PLU révisé ne peut faire autrement que de l'intégrer.
3) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine, jugé démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et	De plus, il convient de rappeler que la commune de Chaumontel est assujettie au respect des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF –

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

généralisant plus de nuisances que de bénéfices. En précisant notamment que le projet de 135 logements est situé au centre du vieux village qui n'est pas en capacité d'absorber autant de nouveaux habitants et véhicules. Précision est également faite sur le fait que le projet s'étend en partie sur une hauteur qui reçoit les eaux de pluie et de sources, jugée inconstructible par un précédent PLU, et devant servir de bassin de retenue d'eau. Le projet pourrait être modifié afin de réduire le nombre de logement et leur volumétrie.	actuellement en cours de révision) qui impose un objectif de densification de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Objectif maintenu au sein du projet de SDRIF-E arrêté en juillet 2023 qui prévoit une progression moyenne du nombre de logement au sein des espaces urbanisés de 13% à l'horizon 2040. Pour Chaumontel, cela implique la construction d'environ 200 logements et le projet prévu représente donc environ 65% de cet objectif. L'abandon d'un tel projet nécessiterait alors de retravailler profondément l'ensemble du projet communal afin de rester compatible avec les objectifs du SDRIF actuellement révisé. Les disponibilités foncières étant très limitées au sein de l'enveloppe urbaine, cela complexifierait fortement l'atteinte des objectifs.
4) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré et pas du tout adapté au centre bourg de Chaumontel. Précision est faite sur le fait que le projet prévu va totalement « défigurer » le paysage. De plus, une augmentation conséquente du nombre de véhicules aura un impact significatif sur la circulation de la zone, déjà embouteillée aux heures de sortie d'école.	Pour ce qui est de la circulation, la commune précise que le projet prévoit la création de 100 logements destinés aux seniors et que l'utilisation des véhicules motorisés par ces catégories de population reste limitée et souvent sur d'autres plages horaires que celles des actifs. En effet, différents retours d'expérience montrent que sur ce genre d'opération, seulement 5% des résidents disposent de leur propre véhicule, la moyenne d'âge des occupants étant de 80 ans. Dans le cadre de cette opération, des navettes seront mises à disposition par la résidence et contribueront largement à limiter l'impact sur le trafic. Finalement, concernant la circulation, l'augmentation sera essentiellement liée aux 15 logements construits en plus de la résidence. Le réseau viaire existant est toutefois capable de supporter cette hausse. Concernant la question des eaux pluviales, l'ensemble des eaux de pluie sera géré à l'échelle du projet qui prévoit notamment la création de deux bassins d'infiltration/rétention. Une étude de sol a été réalisée préalablement au dépôt du permis de construire et aucun soucis particulier n'a été mis en avant.
5) Questionnement sur la différence entre la concertation aboutissant au projet de PLU arrêté et la présente enquête publique. Aucune modification n'a été apportée pour l'environnement et pour la société alors qu'il est prévu plus de « logements et de béton » notamment au niveau du projet Sente de la Fontaine. Davantage de parkings et d'aménagements pour les voitures et rien pour protéger les plantations de haies, parterres fleuris, arbres ainsi que le bâti	La concertation aboutissant au projet de PLU arrêté a été menée durant toute la phase de révision du PLU. Cette concertation s'est traduite sous différentes formes : diffusion d'informations sur l'avancée des études via le bulletin municipal et le site internet de la commune ; organisation d'une réunion publique en avril 2018 suivie d'une exposition publique. Un registre a été mis à disposition pendant toute la durée de cette concertation et a permis de recueillir un certain nombre d'avis qui ont alimenté les réflexions autour du projet communal avant l'arrêt du projet. L'enquête publique est la dernière phase de cette concertation puisqu'elle présente aux habitants l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU telles qu'arrêtées par le conseil municipal. À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra tenir compte de tout ou

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

ancien et les mobilités douces.	partie des remarques sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Concernant l'environnement, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée dans le chapitre 3 du rapport de présentation (pièce n°2, p°143) et indique dans quelle mesure l'environnement a été pris en compte dans les différentes pièces constitutives du PLU. Pour ce qui est des nouveaux logements et notamment du projet localisé Sente de la Fontaine, il est précisé que ce projet bénéficie d'un permis de construire accordé (actuellement en recours contentieux) et que le projet de PLU révisé se doit d'être cohérent avec les projet accordés sur la base du précédent PLU. Ce projet de création de logements répond de plus aux objectif du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF, actuellement en cours de révision - document avec lequel le PLU se doit d'être compatible), demandant une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, se traduisant, pour Chaumontel, par la création de 205 logements supplémentaires. Par ailleurs, le projet de PLU révisé ne prévoit aucune zone « à urbaniser » et l'essentiel de la production de logement dépend de cet espace. Concernant le stationnement, le PLU se doit de répondre aux problématiques constatées (stationnement informel engendrant diverses nuisances, manque de places.). À ce jour, les véhicules motorisés restent le principal moyen de transport des habitants pour se rendre, sur leur lieu de travail (plus de 81% en 2020) mais aussi pour leurs différents trajets quotidiens il est donc nécessaire de prévoir, pour tous les projets de construction, un nombre de place de stationnement suffisant au sein de la parcelle accueillant le projet. Les plantations de haies, parterres fleuris, arbres n'ont pas forcément à faire l'objet de protection dans la mesure où ils sont situés sur l'espace public et que c'est la collectivité qui en assure la gestion et l'entretien. Il en va de même pour les mobilités douces déjà existantes. Ces thématiques n'en demeurent pas moins centrales dans les projets communaux.
6) Demande de simplifier les règles du PLU en indiquant que seules les autorisations listées sont permises au lieu de faire état des seuls interdits.	Comme indiqué en réponse à la recommandation n°1 du PNR Oise Pays de France, le règlement proposé fait le choix de lister les constructions interdites en précisant que celles qui ne le sont pas sont autorisées. Cette rédaction reprend le même format que le précédent PLU et pour lequel il n'y a pas eu de problème particulier à l'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune précise qu'il est plus aisé de lister les interdits en précisant que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé plutôt que de lister les seules constructions et

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

	installations autorisées au risque que la liste ne soit pas exhaustive. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
7) Demande qu'à chaque section ou sous-section du PLU soit précisé le fait que toutes les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au cahier des recommandations architecturales du PNR Oise-Pays-de-France.	Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au règlement du PLU et, suivant les cas, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le cahier des recommandations architecturales du PNR ne constitue pas un document opposable mais bien un document de « recommandations » qui à vocation d'aide au conseil et à la décision des élus pour traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme. L'ajout d'une telle règle complexifierai largement l'instruction alors que pour chaque zone, la section II – sous-section II « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » régit déjà fortement les caractéristiques des constructions. Le nuancier architectural du PNR est toutefois annexé au règlement. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
8) Demande à ce que la notion « d'extension » soit précisément définie.	La notion d'extension sera ajoutée au lexique , il est proposé d'y ajouter la définition suivante : « L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante »
9) Demande de précision, pour les zones UA, UB et UD, concernant la définition des « autres constructions » et la justification de l'augmentation de la hauteur de ces dernières qui passe de 10 à 12 mètres au sein du règlement écrit du PLU révisé et qui pourrait avoir un impact sur le paysage et engendrer des préjudices pour les riverains notamment en cas de construction en limite séparative.	Le règlement des zones mentionnées (UA, UB et UD) prévoit une règle différenciée de hauteur suivant que la construction autorisée est à usage d'habitation ou à tout autre usage. Les « autres constructions » intègrent donc toutes les constructions autorisées (section I – sous-section I du règlement écrit de chaque zone) qui ne seraient pas à usage d'habitation. Pour ces dernières, la hauteur a effectivement été revue à la hausse passant de 10 à 12 mètres ce qui devait permettre de proposer des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques (sous condition que ces activités économiques soient autorisées et respectent l'ensemble des autres réglementations en vigueur). Suivant cette remarque et l'impact que cela peut avoir sur le paysage, il est toutefois proposé de réduire la hauteur maximale des « autres constructions » et de la repasser à 10 mètres. Enfin, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur maximale des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faîtage. La commune répond donc favorablement à cette demande.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

10) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la rubrique sur les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m² afin de limiter les modifications de pente de terrain.	Cette rubrique sera ajoutée au règlement écrit de l'ensemble des zones concernées. La commune répond donc favorablement à cette demande.
11) Demande d'ajouter une règle, pour les zones UA, UB et UD, concernant l'implantation en limite séparative qui ne doit être autorisée seulement si un bâtiment contigu existe avec un mur aveugle sans que le nouveau bâtiment ne dépasse la volumétrie et les dimensions de ce dernier. Demande également de préciser que pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la marge de recul soit proportionnelle à la hauteur de la nouvelle construction.	L'ajout de cette règle aurait deux impacts directs : le premier sur les formes urbaines et le second sur les possibilités des densification/extension au sein de l'enveloppe urbaine. Concernant les formes urbaines, l'analyse actuelle du tissu bâti de Chaumontel montre de nombreux cas de figure dans lesquels l'implantation sur au moins une des limites séparatives est constatée, le règlement des zones se doit d'être cohérent avec les formes urbaines actuelles. Il est précisé que seule le règlement de la zone UA permet l'implantation sur plusieurs limites et que le règlement des zones UB et UD n'autorise l'implantation que sur une limite séparative au maximum. Pour ce qui est des possibilités de densification/extension, l'analyse de la réceptivité du tissu urbain (p°86 et suivantes du rapport de présentation) montre que les possibilité de création de nouveaux logements au sein des dents-creuses semblent très limitées (environ 5 logements). La modification de cette règle aurait donc principalement un impact conséquent sur les possibilités d'extension des constructions existantes qui ne pourraient plus forcément s'implanter sur une limite séparative ce qui dans certains cas pourrait fortement compromettre la réalisation des projets et potentiellement conduire à un départ des ménages dont le logement ne répondrait plus aux exigences. La commune comprend bien que l'implantation d'une construction en limite séparative peut avoir un impact sur la/les parcelle(s) voisine(s) en terme visuel ou d'ombre portée notamment. Toutefois, compte tenu des formes urbaines constatées sur le territoire, il ne paraît pas opportun de contraindre davantage les règles d'implantation en limite séparative. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
12) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la règle imposant un recul d'au moins 3 mètres vis à vis des limites séparatives pour l'implantation des piscines.	La commune répond favorablement à cette demande afin de limiter l'impact de tels aménagements sur les propriétés voisines. Il sera donc précisé, pour chacune des zones concernées, que l'implantation des piscines enterrées devra nécessairement respecter un recul d'au moins 3 mètres vis à vis de l'ensemble des limites séparatives.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

13) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la règle d'adaptation des constructions au milieu naturel afin de respecter les pentes de terrain.	La commune entend bien cette remarque. Toutefois, la règle concernant l'adaptation des constructions au milieu naturel n'est pas aisée à l'instruction. Compte tenu du fait que les possibilités de construction sont très limitées au sein de l'enveloppe urbaine et que la plupart des projet concernera des extensions qui seront nécessairement adaptées à la construction existante, il ne semble pas opportun d'ajouter une telle règle. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
14) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, les obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, de plantation, etc.	Le règlement respectif des différentes zones prévoit déjà que les surfaces non imperméabilisées ne doivent pas être inférieures à 30% de la surface totale du terrain et que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La commune ajoute que cette règle a même été étendue à la zone à vocation économique ce qui n'était pas le cas au niveau du précédent PLU. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande considérant que les règles proposées sont suffisantes.
15) Demande la modification, pour les zones UA, UB et UD de la sous-section III de la section II concernant l'implantation des constructions choisie de façon à préserver les arbres de haute tige qui semble totalement inefficace puisque qu'aucune identification des arbres de haute tige n'a été réalisée impliquant pour chaque propriétaire le droit d'abattre n'importe quel arbre sans autorisation préalable.	La commune entend bien cette remarque mais maintient sa volonté de garder cette règle qui, même si elle semble complexe à vérifier, permet d'ouvrir une réflexion, pour chaque projet, sur l'importance du maintien de la végétation en place et peut, en conséquence, inciter à réfléchir au placement optimal de la construction. Il paraît par ailleurs peu possible, à l'échelle de chaque parcelle, d'effectuer un recensement exhaustif des arbres de haute tige présentant un intérêt environnemental. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
16) Demande la modification, pour les zones UA, UB et UD, de la sous-section IV de la section II concernant le stationnement afin de réduire le nombre de places prévues et de prévoir des dispositions pour le stationnement des vélos permettant notamment de limiter les nuisances générées par les véhicules.	Les habitants de la commune sont dépendants des véhicules motorisés au moins pour leur trajet domicile/travail (plus de 81% d'entre eux en 2020 selon l'INSEE). De plus, le nombre moyen de véhicule par ménage ne cesse de croître. Il est donc nécessaire d'imposer la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant au sein de la propriété suivant le projet de construction au risque de voir une hausse importante du stationnement informel synonyme d'insécurité pour tous les usagers des voies publiques. Des dispositions pour le stationnement des vélos sont déjà prévues pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant plusieurs logements mais également pour les bâtiments neufs à usage de bureaux. La commune ne répond donc pas favorablement à cette

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

	demande.
17) Demande que les recommandations du PNR soient suivies pour les zones UB et UD et que le règlement du PLU révisé maintienne les dispositions concernant l'implantation et les hauteurs des constructions sur les coteaux qui peuvent conduire à une densification trop importante notamment avec la hauteur maximale autorisée qui passe de 7 à 10 mètres.	Pour ces deux zones, l'avis du PNR a été suivi de la sorte : mention des zones en cours sur chaque page et refus de reprendre toutes les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme au risque d'alourdir le règlement. Pour ce qui est de la hauteur maximale autorisée, elle est maintenue à 7 mètres en zone UD (qui couvre une grande partie de l'enveloppe urbaine). Elle est en revanche de 10 mètres pour la zone UB qui se compose de constructions mixtes pour lesquelles le gabarit est souvent plus important.
18) Demande, pour la zone UD, à ce que la bande de protection de 50 mètres en bordure de massifs forestiers de plus de 100 ha soit représentée sur le règlement graphique.	La bande de protection ne s'applique pas pour les Sites Urbains Constitués, elle ne s'applique donc pas pour la zone UD et n'a, par conséquent, pas à être représentée. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
19) Opposition à l'emplacement réservé n°2 concernant la mise en valeur de la vallée de l'Ysieux qui deviendrait alors un espace piétiné avec cueillette de la flore sauvage tout en troublant la vie des animaux qui pourraient être amenés à disparaître.	À l'heure actuelle, cette espace ne fait l'objet d'aucune protection. La commune, à travers l'emplacement réservé n°2, souhaite préserver cet îlot de verdure afin d'envisager, par la suite, sa valorisation. L'aménagement qui sera proposé tiendra bien évidemment compte de la faune et de la flore en place.
20) Opposition à l'emplacement réservé n°3 concernant l'extension du groupe scolaire qui, en projetant la création d'une nouvelle aire de stationnement, inciterait à l'utilisation renforcée des véhicules.	La volonté communal, à travers la création de cet emplacement réservé, a pour but de rationaliser le fonctionnement quotidien du groupe scolaire et des flux occasionnés, en réponse notamment aux problématiques de stationnement et de transport scolaire observées au voisinage de l'école. Un tel aménagement n'a donc pas pour but d'inciter ou non à l'usage renforcé des véhicules mais bel et bien de répondre à une problématique actuelle et connue. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
21) Opposition à l'emplacement réservé n°7 consacré à un projet de parking de 5 925 m ² jugé contraire aux objectifs du PADD et du PNR pour la protection des espaces naturels et notamment la qualité des paysages en entrée de ville. L'usage	Ce parking sera réalisé en matériaux perméables et paysagers afin de s'intégrer pleinement dans son environnement. Il ne sera ouvert qu'occasionnellement afin d'en limiter l'usage pour des manifestation spécifiques. Il ne constituera en aucun cas un parking permanent dans le respect du site classé. Il répondra toutefois à un besoin réel lorsque des manifestations nécessiteront d'accroître les capacités de stationnement du

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

des véhicules motorisé serait alors favorisé alors même que 435 places de stationnement sont recensées à proximité.	secteur. Il n'a donc pas vocation à favoriser l'usage des véhicules motorisés. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
22) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré avec la création de « beaucoup trop de logements et le sacrifice d'un îlot vert »	Voir réponse apportée aux observations 2,3 et 4.
23) Regret de ne pas voir dans le PLU révisé la création de voies douces pour assurer la sécurité des déplacements à pied ou à vélo avec des aménagements paysagers et des aires de stationnement pour les cycles.	Parmi les projets majeurs de la commune figure la requalification de la RD316 dans la traversée de Chaumontel. Ce dernier prévoit notamment un meilleur partage de l'espace public avec un élargissement des trottoirs et l'aménagement d'une piste cyclable de part et d'autre de la voie. Ce projet d'envergure contribuera à favoriser les déplacements à pied ou à vélo. Il ne nécessite cependant pas de traduction réglementaire dans le PLU bien qu'il soit mentionné dans le rapport de présentation ainsi que le PADD. De même, la réalisation d'aire de stationnement pour les cycles ne nécessite pas nécessairement de traduction réglementaire dans la mesure où ce type de projet peut être réalisé directement sur l'espace public suivant les besoins constatés.
24) Demande que des règles contre la pollution due à l'éclairage nocturne trop important soient prévues.	La pollution lumineuse relève principalement du Code de l'environnement et le PLU n'est pas le document adapté pour traiter efficacement de cette problématique. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
25) Demande que des règles pour les zones d'accélération des énergies renouvelables soient prévues.	Aucune des zones urbaines du PLU ne s'oppose au développement des énergies renouvelables et sont donc toutes considérées comme des zones propices à l'accélération du développement des énergies renouvelables. De plus, une réflexion est actuellement en cours avec le PNR afin d'aider à la définition de telles zones sur des secteurs jugés stratégiques. Enfin, la commune précise que cette thématique relève principalement d'une compétence intercommunale à travers le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET).
26) Demande de protection d'un tilleul centenaire localisé sur le terrain du 5 rue des Commissions.	Décision commune
27) Opposition au classement du fond des parcelles AC n°188 et AC n°470 en îlot vert ce qui les rend	Le classement du fond des parcelles AC n°188 et AC n°470 répond à une volonté de préservation de la trame verte présente au sein de l'espace bâti. Cette protection s'étend d'ailleurs bien

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

inconstructibles comparativement au précédent PLU. Constat est fait de la réduction nette de la surface d'espace boisé classé sur la parcelle AC n°428 et suppression totale sur les parcelles AC n°202 et AC n°203 qui deviennent de fait constructibles.	au-delà des parcelles mentionnées. Au sein du précédent PLU ces fonds de parcelles ne sont pas constructibles bien que la trame « îlot vert » ne soit pas représentée. En effet, l'analyse de l'article UA6 du précédent document indique que l'implantation de la construction principale de la propriété doit obligatoirement être édifiée à la limite d'emprise de la voie publique existante. De plus, la ruelle des jardins n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ,et cela depuis le précédent PLU, rendant par conséquent inconstructibles tous les fonds de parcelles donnant sur cette dernière. L'espace boisé classé mentionné à été supprimé au profit d'une trame « îlot vert » plus cohérente. Ce changement de protection s'est accompagné d'une évolution des limites de l'emprise protégé. Pour ce qui est de la parcelle AC n°428, la trame de protection débute à 25 mètres décomptés à partir de l'alignement de la rue du Tertre. Cette délimitation se veut être cohérente avec le règlement écrit de la zone qui autorise les constructions dans une bande de 25 mètres décomptés à partir de l'alignement. Elle rend possible une ou plusieurs constructions dans une optique de densification modérée de l'enveloppe urbaine via l'urbanisation de ce qui constitue une « dent-creuse » sans prendre le risque de voir l'enveloppe urbaine subir une modification profonde. Il est d'ailleurs précisé que le mur localisé sur la parcelle AC n°428 et situé à l'alignement de la voie est protégé ce qui permettra à la municipalité de contrôler les éventuels projets qui seraient déposés. Pour ce qui est des parcelles AC n°202 et AC n°203, la trame n'est pas reconduite dans la mesure où aucune végétation ne justifie un tel classement. Pour autant, cette suppression de la trame de protection ne rend pas les parcelles constructibles puisque la ruelle de la Fontaine n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme). La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
28) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré.	Voir réponse apportée aux observations 2,3 et 4.
29) Demande de vérification de la conformité d'une demande de permis de construire d'un terrain situé au 19 route de Baillon avec les prescriptions du projet de PLU.	Il n'est pas aisé de répondre précisément sans disposer de l'ensemble des éléments relatifs à ce projet. De plus, chaque permis de construire est analysé au regard des règles du document d'urbanisme en vigueur. Si le permis de construire a été obtenu c'est que le projet était conforme avec le règlement

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

	de la zone dans laquelle il se trouve. S'il s'agit du terrain constitué des parcelles AB n°345, 355 voire 356 alors ces dernières sont situées au sein de la zone UD du PLU révisé qui précise notamment « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ». Les terrains dont il est question sont situés à plus de 50 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique puisque la voie qui permet d'accéder au terrain est une voie privée qui semble être fermée par un portail donc non ouverte à la circulation publique. Au vu de ce nouveau document le permis de construire serait refusé (sauf si le portail existant était retiré et que la voie devenait alors ouverte à la circulation publique). Ce cas de figure invite la commune à retravailler cette règle au risque de voir apparaître des constructions en « second rideau » ce qui n'est pas souhaitable. De fait, la commune profite de cette remarque pour préciser la règle de chaque zone urbaine concernée en indiquant que « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie <u>publique</u> ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ».
--	---

Réflexions et questions du commissaire enquêteur	ponses proposées
A - Sur les observations du public	
1) Sur la question concernant les panneaux photovoltaïques on peut s'interroger sur la formule employée sur les articles concernant les toitures :« les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée » est assez floue et une interprétation très subjective pourrait en être faite. Des	Cette règle va être légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) ».

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

précisions pourraient-elles être apportées ?	
2) Sur la question concernant l'OAP 1 (Sente de la Fontaine), les observations suivantes sont faites : -il s'agit d'un programme dense de construction d'environ 115 logements à plus ou moins 20% dans un tissu pavillonnaire sur un terrain vaste de 1,18 ha mais dont un tiers environ est constitué de corps de ferme qui seraient conservés. Ce serait donc 115 logements sur 0.8 ha avec comme contraintes du nouveau PLU une emprise au sol de 50% maxi en zone UA et de 40% maxi en zone UB pour une hauteur de 10m au faîtage soit R+1+combles. <i>Le projet, correspondant bien à l'orientation du SDRIF et de la volonté municipale de développer les logements dans un périmètre bâti, doit aussi s'inscrire dans les nouvelles prescriptions du PLU. Pouvez-vous le confirmer ?</i> -le réseau viaire de ce quartier est constitué d'artères assez étroites. <i>L'arrivée d'un nombre important de nouveaux véhicules dans ces rues est-elle bien étudiée alors qu'il est signalé des difficultés à certaines heures de la journée ? Y-aurait-il des mesures d'accompagnement ?</i> -Quand est-il des réseaux eau, assainissement, électricité et autres utilités pour desservir ce programme? -Quelles seront les exigences environnementales nécessaires à une intégration optimale dans ce tissu essentiellement pavillonnaire ? - Certains contributeurs ont avancé que le terrain était inondable et ont régulièrement constaté des	Pour l'ensemble de ces questionnements, il convient tout d'abord de re-contextualiser le projet qui est un projet de longue date. Ce dernier dispose d'un permis de construire accordé et même si un recours contentieux est en cours, il n'est pas possible d'en faire abstraction au sein du PLU révisé. Il a donc logiquement été intégré dans les réflexions et s'inscrit pleinement dans les nouvelles prescriptions du PLU. Il est directement comptabilisé dans les projection de création de logements (coups partis). Il représente en effet presque 65% des objectifs de production de nouveaux logements. Sa remise en cause remettrait également inévitablement en cause le projet global de PLU dont les objectifs annoncés au PADD se retrouveraient en déficit de plus de 100 logements ce qui impliquerait de revoir le projet communal pour s'assurer de sa compatibilité avec le SDRIF. Les différents questionnements, qui sont légitimes, ne peuvent entraîner une modification du projet de PLU révisé puisque le projet dont il est question est accordé. Des éléments de réponse sont toutefois apportés : S'agissant d'un projet constitué en très grande majorité de logements pour les seniors, il est estimé que le nombre de véhicules associé sera limité et sur des plages horaires différentes de celles des actifs. Les retours d'expérience sur des opérations similaires montrent qu'en moyenne 5% des résidents sont véhiculés. Comme cela a été indiqué, dans le cadre de ce projet des navettes seront mises en place et pourront être utilisées par l'ensemble des résidents. Le permis de construire du programme a été accordé, les réseaux, qu'ils nécessitent un renfort ou non sont donc suffisants et leur éventuelle évolution prise en compte dans le cadre du projet. Le projet prévoit une végétalisation des espaces directement en contact avec les franges du tissu pavillonnaire. Là encore le permis de construire a déjà été accordé et le PLU révisé ne peut ajouter de contraintes sur un projet déjà autorisé. Les eaux pluviales du projet sont traitées à la parcelle. Le permis de construire intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales a déjà été accordé et les études de sols réalisées dans le cadre du projet n'ont relevé aucune difficulté particulière. La création de la résidence sénior peut effectivement avoir pour effet d'intensifier le phénomène de vieillissement de la population. En revanche, cette production de logements peut également répondre aux besoin des personnes âgées résidant déjà dans la commune mais pour lesquelles le logement occupé ne répond plus aux exigences. Cette offre nouvelle permettrait

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

stagnations importantes lors de longues précipitations. <i>L'étude géologique et hydrogéologique a-t-elle décelée des difficultés particulières ?</i> -à la page 13 du rapport de présentation il est indiqué « s'agissant des logements locatifs sociaux, la commune en comptait 18 soit 1,4 % du parc de résidences principales en 2018, contre 26 soit 2,2 % du parc de résidences principales en 2008. Cette baisse s'explique par le rachat progressif de certains logements par leurs locataires (rue Camille Desmoulins). » Il est donc constaté que ce parc de logements sociaux baisse et continuera de baisser. Or il est généralement destiné à une population jeune. Il est très probable que la commune de Chaumontel va connaître un vieillissement prononcé par le manque de ce type de logement et accéléré par la construction d'une importante résidence seniors eu égard à la dimension de la commune. <i>Un meilleur mixage ne serait-il pas plus adapté à la commune pour davantage offrir un parcours résidentiel aux plus modestes, notamment aux jeunes, et ne pas accélérer le vieillissement de la population chaumontelloise ? -ce projet important au milieu de ce tissu pavillonnaire est-il bien adapté à la ville et à ce secteur ?</i>	donc de libérer des logements existants actuellement occupés par les personnes âgées qui pourraient alors être réoccupés par des populations plus jeunes. Il n'est toutefois pas possible de prédire quels seront les mouvements de population suite à la livraison de ce projet et l'effet sur le vieillissement de la population pourra être bénéfique ou non. La commune précise que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place sur cette zone. Ainsi, si jamais le projet devait être abandonné suite au recours contentieux, tout nouveau projet déposé devrait respecter les OAP qui imposent notamment la réalisation d'une résidence senior. De fait, l'impact du projet sur son environnement et sur les réseaux sera toujours mesuré et bien moindre que dans le cadre d'un projet exclusivement constitué de logements en accession.
3) Sur la question relative à la constructibilité d'un terrain situé au 19 route du Baillon avec les prescriptions du projet de PLU révisé. <i>Quelle est la réponse de la commune ? Et par extension la question peut se poser pour toute demande de construction en cœur d'îlot avec ou sans division</i>	Voir réponse remarque n°29.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

parcellaire et création d'une voie d'accès?	
4) Sur la question relative à la création des îlots verts. Quelle argumentation et quelle réponse peuvent être avancées par la commune ?	Voir réponse remarque n°27.
B - Sur les avis des PPA	
5) Sur la réserve n°2 du PNR Oise Pays de France demandant de renforcer la protection prévue en zone AP. La création de ce secteur Ap suscite des observations de plusieurs collectivités. La protection maximum de cette zone refusant toute construction est tout-à-fait louable dans la mesure où elle ne contrarie pas notoirement l'activité agricole ce qui pourrait être une mesure contreproductive. Les exploitants actuels ont-ils été informés de ce reclassement ?	Les exploitants agricoles n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé sur ce point que la Chambre d'Agriculture a émis un avis sur le projet de PLU révisé et qu'elle a dû normalement avertir les exploitants concernés. Aucun ne semble s'être manifesté à l'enquête publique. Enfin, la commune ajoute qu'au sein du précédent PLU, les parcelles étaient classées en zone Naturelle et que ce nouveau classement en zone Ap ne vient pas limiter davantage la constructibilité.
6) Sur la recommandation n°1 du PNR Oise Pays de France sur des compléments à apporter à la rédaction du règlement. Je souscris aux propositions de rectifications envisagées par la commune mais je m'interroge sur la réponse négative de davantage préciser les destinations des constructions autorisées ce qui éviterait des instructions et très fréquentes contestations au vu d'un certain flou des textes. Maintenez-vous votre proposition ?	La commune maintien sa proposition qui lui permettra de disposer d'un règlement rédigé de la même façon que celui de son précédent PLU et pour lequel il n'y a pas eu de difficulté particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'ajout de l'ensemble des destination et sous-destinations alourdirait de plus le règlement et demanderait de le retravailler de façon assez prononcée alors même que le projet a déjà été arrêté. Il est plus simple de lister les interdits que de lister l'ensemble des constructions et installations autorisées au risque que la liste ne soit pas suffisamment exhaustive.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

7) Sur la recommandation n°6 du PNR Oise Pays de France de reporter sur le règlement graphique les éléments de paysage localisés sur le schéma d'orientations urbaines. La commune indique que les alignements d'arbres /haies situés rue de la Ferme et Henri Dunant ne présentent aucune caractéristique justifiant une telle protection et ne seront pas protégés. Confirmez-vous cette décision ?	Les haies et alignements d'arbres ne présentent en effet aucune caractéristique justifiant une telle protection même s'ils contribuent à la qualité du cadre de vie. Ils sont toutefois localisés sur l'espace public et leur gestion reste à la charge de la commune. Il n'est donc pas nécessaire de les classer.
8) Sur l'avis défavorable de la chambre d'agriculture concernant le zonage d'une partie des terres agricoles de la commune en zone « Ap ». Même réaction que celle formulée à la réserve N°2 du PNR ci-dessus ?	Les exploitants agricoles n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé sur ce point que la Chambre d'Agriculture a émis un avis sur le projet de PLU révisé et qu'elle a dû normalement avertir les exploitants concernés. Aucun ne semble s'être manifesté à l'enquête publique. Enfin, la commune ajoute qu'au sein du précédent PLU, les parcelles étaient classées en zone Naturelle et que ce nouveau classement en zone Ap ne vient pas limiter davantage la constructibilité.
9) Sur les observations du SYMABY. <i>Les nombreuses inondations observées à travers le pays ces dernières années appellent effectivement à la vigilance et à la réflexion du fonctionnement des cours d'eau. Elles incitent à se prémunir contre les dégâts engendrés par de tels évènements. Le rapport de présentation du PLU indique à la page 81 un aléa fort dans le fond de la vallée de l'Ysieux pour les remontées de nappe et que des mesures constructives sont attendues en conséquence (interdiction de sous-sols) et à la page 83 du même rapport qu'il est rappelé que le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire</i>	L'analyse du cadastre montre que les terrains concernés par cette règle sont déjà tous urbanisés et les possibilités de construire sont très limitées d'autant plus qu'au-delà d'une bande de 25 décomptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées et seules les annexes de moins de 20 m² sont permises. De par l'organisation des voies qui est parallèle au tracé du cours d'eau, cette règle de constructibilité est dans la quasi-totalité des cas plus contraignante que celle des 6 mètres décomptés à partir des cours d'eau. Il semblerait donc que la règle proposée au PLU soit suffisante. Étant précisé que la distance demandée est une distance minimale et que rien n'oblige un pétitionnaire à venir s'implanter exactement à 6 mètres des berges du cours d'eau. La prise en compte de ce phénomène de façon précise et efficace nécessiterait une étude beaucoup plus fine, à la parcelle, spécifique aux inondations. En effet, plus que la distance d'implantation vis à vis du cours d'eau, il convient notamment d'intégrer la nature des sols et la topographie des terrains pour juger de la vulnérabilité d'un projet face à ce type de risque. Afin de mieux appréhender ce phénomène il semblerait que la sensibilisation des habitants face au risque soit encore plus importante.

les conséquences négatives associées aux inondations et que, toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI)
A la page 8 de ce PGRI il est mentionné que le premier objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires. **Il semble que le projet de PLU ne vise pas suffisamment ce risque et que la zone tampon de 6 m ne soit plus adaptée à l'évolution climatique plus rapide que nous connaissons aujourd'hui. Que proposez-vous pour mieux appréhender ce phénomène ?**

Nota : la référence au règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée est erronée et doit être corrigée par aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

10) Sur les observations du Conseil Régional d'Ile de France. *Il n'y a pas de commentaire particulier à émettre hormis l'information du Conseil Régional indiquant qu'il a voté la mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 avec ses nouvelles orientations stratégiques tout particulièrement en matière de lutte contre le dérèglement climatique, de développement durable, de réindustrialisation et d'accueil de 50 000 nouveaux franciliens par an. La définition du*

Toutes les grandes lignes du SDRIF(-E) actuellement en cours de révision n'ont pas été analysées en détail mais globalement le PLU révisé de Chaumontel préserve son environnement et limite ses possibilités de développement tout en densifiant sa trame urbaine ce qui s'inscrit pleinement dans les grandes orientations réglementaires du SDRIF(-E) en cours de révision.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

projet a été arrêté le 12 juillet 2023. Nonobstant ce nouveau document de planification qui va être soumis à enquête publique début 2024, probablement applicable avant fin 2024 et obligation aux communes d'être en compatibilité au plus tard le 22 février 2028, avez-vous pu anticiper et intégrer sommairement ses futures grandes lignes	
C - Sur l'avis de la MRAE	
1) Au point 1, de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) et de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs. Effectivement le projet n'a pas inscrit de nouvelles zones à urbaniser, décision correspondant à toutes les approbations des PPA s'étant exprimées et qui correspond à l'ensemble des plans et programmes supra communaux dont le SDRIF. Cependant il me semble que la réponse un peu négative concernant la prise en compte d'indicateurs de suivi de la santé humaine pourrait être plus nuancée et que la commune pourrait s'engager davantage vers des réflexions et des études, ce critère étant crucial pour le bien-être des citoyens et pouvant influencé les règles d'urbanisme.	Comme indiqué en réponse à la MRAE, la mise en place d'indicateurs liés à la santé humaine à travers un PLU semble complexe. Même si cette réponse paraît négative, il convient plutôt de considérer que, sur ce point, le PLU n'est pas l'outil adapté dans la mesure où il n'est pas possible à ce stade de savoir l'usage des sols qui sera réellement fait après approbation du document. La commune entend toutefois la remarque et rejoint le commissaire enquêteur sur le fait que des études et réflexions annexes pourront être menées afin de favoriser le bien-être des citoyens. Beaucoup d'éléments peuvent d'ailleurs être analysés en lien avec le PCAET approuvé le 9 juin 2021 et qui traite spécifiquement les problématiques d'émissions de polluants, de consommation énergétique, de production d'énergie renouvelable...
2) Au point 7, de compléter l'état	Comme indiqué en réponse à l'avis de la MRAE, l'objectif de

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

initial relatif aux mobilités notamment sur la description des mobilités actives et des conditions d'intermodalité à une échelle au moins intercommunale et de traduire dans le projet de PLU l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » par des mesures concrètes et une stratégie incitative en matière de report modal. Il est exact que l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » tout-à-fait louable est très abstrait et n'est que peu concrétisé dans le projet de PLU. La commune ne pourrait-elle pas reconsidérer la réponse qu'elle envisage pour ce point ?	« favoriser les mobilités alternatives à la voiture » est un objectif global, pour lequel il n'est pas possible de définir une traduction complète dans le PLU. En effet, pour limiter l'usage de la voiture il est nécessaire de développer une offre de transport alternative répondant aux attentes des habitants ce qui doit se réfléchir à une échelle au moins intercommunale comme le souligne d'ailleurs la MRAE. Sur ce point, la commune n'est pas compétente. À titre indicatif, d'après les données INSEE 2020, plus de 81% des actifs résidant la commune se rendent sur leur lieu de travail en voiture, camion ou fourgonnette et 92% des actifs résidant la commune travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. Il paraît donc peu réaliste de considérer que le simple PLU puisse trouver une réponse précise et concrète à cette problématique. Quelques éléments de traduction ont toutefois été présentés en réponse à la MRAE. Afin d'inciter une mobilité alternative à la voiture, la commune maintien donc sa réponse faite à la MRAE qui indique que le PLU montre ses limites puisque l'organisation des mobilités doit se faire à une échelle bien plus large que le simple territoire communal. Cela n'empêche pas la commune de travailler sur ces thématiques indépendamment de son PLU, d'où le fait que cet objectif soit affiché dans le PADD.
3) Au point 8, de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain et d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316 et de définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le projet de PLU. Là aussi la réponse de la commune ne pourrait-elle pas être reconsidérée ?	Concernant le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain, la commune maintien sa réponse puisque le PLU n'est pas un document de communication et que les seules pièces régulièrement consultées sont celles opposables aux tiers. Il paraît plus opportun de communiquer sur ce projet via des outils spécifiquement mis en place pour cela et en temps voulu. Concernant l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316, là encore la commune maintien sa réponse considérant que l'axe dont il est question dépasse largement le simple cadre communal et qu'il accueille principalement un trafic de transit. Toutefois, comme indiqué en réponse à la MRAE, l'aménagement de la RD316 en boulevard urbain devrait améliorer l'exposition en termes de pollution atmosphérique et de nuisances sonores.
D – Réflexions et questions du commissaire enquêteur	
1) Sur la répétition des modifications et sur le délai de lancement de la révision du PLU. Aucun évènement particulier n'est à signaler qui pourrait conduire à	La commune confirme que le document arrêté en décembre 2022 ne nécessite pas de nouvelle modification.

Enquête publique portant sur la portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Chaumontel (Val-d'Oise) (N° E23000051/95)

corriger certaines dispositions de ce PLU arrêté depuis décembre 2022 . Pouvez-vous le confirmer ?	
2) Sur les hauteurs des constructions. Elles sont limitées à 10 m en zone UA et UB, 7 m en zone UD, 12m en zones UE et A pour les constructions à usage d'habitation et toutes limitées à 12m pour les autres constructions. Ces dernières devraient écartées les annexes telles que les garages, abris de jardins, dépendances...Quels compléments pourriez-vous apporter pour limiter les hauteurs de ces annexes ?	Comme indiquée en réponse à la remarque n°9, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faîtage.
3) Sur la création des îlots verts à préserver. <i>Les propriétaires concernés sont-ils informés de ces nouvelles prescriptions ? Qu'en est-il de la possible construction des annexes sur ces îlots verts ?</i>	Les propriétaires concernés n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Comme indiqué dans le règlement concerné, les « îlots verts » identifiés au règlement graphique sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m² y sont autorisés.
4) Sur les emplacements réservés. <i>Sans qu'aucune obligation ne soit prévue, les propriétaires des parcelles de ces ER sont-ils informés de ces perspectives ?</i>	Les propriétaires concernés n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé que de par la situation et les caractéristiques des terrains concernés, aucun ne revêt un caractère constructible indépendamment du fait qu'il soit couvert ou non par un emplacement réservé. La mise en place de ces derniers ne vient donc pas priver un propriétaire d'un potentiel terrain à bâtir. Cela permet en revanche de projeter des aménagement d'intérêt collectif. De plus, la commune se doit de projeter ses aménagements de façon logique par rapport au diagnostic réalisé et cela indépendamment des propriétaires des parcelles. Le fait d'informer chaque propriétaire par courrier pourrait conduire à des tentatives de négociations qui viendraient compromettre la neutralité de la commune dans la mise en place de ces emplacements réservés.

Commune de CHAUMONTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 Février 2024

12b

RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE

RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
1) Demande d'inscrire au PLU des dispositions pour la mise en œuvre de mesures d'économies d'énergie et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques.	Le règlement autorise l'implantation de panneaux photovoltaïques avec pour seule règle que lorsque les panneaux sont visibles depuis l'espace public ils doivent présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée. Cette règle va être légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) ».
2) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine, jugé démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices.	Le projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine est un projet de longue date. Il a d'ailleurs fait l'objet d'un permis de construire instruit et délivré sur la base du PLU actuellement en vigueur. Le PLU révisé se doit donc de prendre en compte ce dernier et ne peut aller à l'encontre d'une autorisation déjà accordée. Les éléments de réponse présentés ci-dessous sont donc donnés à titre informatif mais le projet ayant été accordé sur la base du précédent document, le PLU révisé ne peut faire autrement que de l'intégrer.
3) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine, jugé démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices. En précisant notamment que le projet de 135 logements est situé au centre du vieux village qui n'est pas en capacité d'absorber autant de nouveaux habitants et véhicules. Précision est également faite sur le fait que le projet s'étend en partie sur une hauteur qui reçoit les eaux de pluie et de sources, jugée inconstructible par un précédent PLU, et devant servir de bassin de retenue d'eau. Le projet pourrait être modifié afin de réduire le nombre de logement et leur volumétrie.	De plus, il convient de rappeler que la commune de Chaumontel est assujettie au respect des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF – actuellement en cours de révision) qui impose un objectif de densification de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Objectif maintenu au sein du projet de SDRIF-E arrêté en juillet 2023 qui prévoit une progression moyenne du nombre de logement au sein des espaces urbanisés de 13% à l'horizon 2040. Pour Chaumontel, cela implique la construction d'environ 200 logements et le projet prévu représente donc environ 65% de cet objectif. L'abandon d'un tel projet nécessiterait alors de retravailler profondément l'ensemble du projet communal afin de rester compatible avec les objectifs du SDRIF actuellement révisé. Les disponibilités foncières étant très limitées au sein de l'enveloppe urbaine, cela complexifierait fortement l'atteinte des objectifs.
4) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré et pas du tout adapté au centre bourg de Chaumontel. Précision est faite sur le fait que le projet prévu va totalement « défigurer » le paysage. De plus, une augmentation conséquente du nombre de véhicules aura un impact significatif sur la circulation de la zone, déjà embouteillée aux heures de sortie d'école.	Pour ce qui est de la circulation, la commune précise que le projet prévoit la création de 100 logements destinés aux seniors et que l'utilisation des véhicules motorisés par ces catégories de population reste limitée et souvent sur d'autres plages horaires que celles des actifs. En effet, différents retours d'expérience montrent que sur ce genre d'opération, seulement 5% des résidents disposent de leur propre véhicule, la moyenne d'âge des occupants étant de 80 ans. Dans le cadre de cette opération, des navettes seront mises à disposition par la résidence et contribueront

	largement à limiter l'impact sur le trafic. Finalement, concernant la circulation, l'augmentation sera essentiellement liée aux 15 logements construits en plus de la résidence. Le réseau viaire existant est toutefois capable de supporter cette hausse. Concernant la question des eaux pluviales, l'ensemble des eaux de pluie sera géré à l'échelle du projet qui prévoit notamment la création de deux bassins d'infiltration/rétention. Une étude de sol a été réalisée préalablement au dépôt du permis de construire et aucun soucis particulier n'a été mis en avant.
5) Questionnement sur la différence entre la concertation aboutissant au projet de PLU arrêté et la présente enquête publique. Aucune modification n'a été apportée pour l'environnement et pour la société alors qu'il est prévu plus de « logements et de béton » notamment au niveau du projet Sente de la Fontaine. Davantage de parkings et d'aménagements pour les voitures et rien pour protéger les plantations de haies, parterres fleuris, arbres ainsi que le bâti ancien et les mobilités douces.	La concertation aboutissant au projet de PLU arrêté a été menée durant toute la phase de révision du PLU. Cette concertation s'est traduite sous différentes formes : diffusion d'informations sur l'avancée des études via le bulletin municipal et le site internet de la commune ; organisation d'une réunion publique en avril 2018 suivie d'une exposition publique. Un registre a été mis à disposition pendant toute la durée de cette concertation et a permis de recueillir un certain nombre d'avis qui ont alimenté les réflexions autour du projet communal avant l'arrêt du projet. L'enquête publique est la dernière phase de cette concertation puisqu'elle présente aux habitants l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU telles qu'arrêtées par le conseil municipal. À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra tenir compte de tout ou partie des remarques sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Concernant l'environnement, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée dans le chapitre 3 du rapport de présentation (pièce n°2, p°143) et indique dans quelle mesure l'environnement a été pris en compte dans les différentes pièces constitutives du PLU. Pour ce qui est des nouveaux logements et notamment du projet localisé Sente de la Fontaine, il est précisé que ce projet bénéficie d'un permis de construire accordé (actuellement en recours contentieux) et que le projet de PLU révisé se doit d'être cohérent avec les projet accordés sur la base du précédent PLU. Ce projet de création de logements répond de plus aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF, actuellement en cours de révision - document avec lequel le PLU se doit d'être compatible), demandant une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, se traduisant, pour Chaumontel, par la création de 205 logements supplémentaires. Par ailleurs, le projet de PLU révisé ne prévoit aucune zone « à urbaniser » et l'essentiel de la production de logement dépend de cet espace. Concernant le stationnement, le PLU se doit de répondre aux problématiques constatées (stationnement informel engendrant diverses nuisances, manque de places..). À ce jour, les véhicules motorisés restent le principal moyen de transport des habitants pour se rendre, sur leur lieu de travail (plus de 81% en 2020) mais aussi pour leurs différents trajets quotidiens il est donc nécessaire de prévoir, pour tous les projets de construction, un nombre de place de stationnement suffisant au sein de la parcelle accueillant le projet.

	Les plantations de haies, parterres fleuris, arbres n'ont pas forcément à faire l'objet de protection dans la mesure où ils sont situés sur l'espace public et que c'est la collectivité qui en assure la gestion et l'entretien. Il en va de même pour les mobilités douces déjà existantes. Ces thématiques n'en demeurent pas moins centrales dans les projets communaux.
6) Demande de simplifier les règles du PLU en indiquant que seules les autorisations listées sont permises au lieu de faire état des seuls interdits.	Comme indiqué en réponse à la recommandation n°1 du PNR Oise Pays de France, le règlement proposé fait le choix de lister les constructions interdites en précisant que celles qui ne le sont pas sont autorisées. Cette rédaction reprend le même format que le précédent PLU et pour lequel il n'y a pas eu de problème particulier à l'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune précise qu'il est plus aisé de lister les interdits en précisant que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé plutôt que de lister les seules constructions et installations autorisées au risque que la liste ne soit pas exhaustive. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
7) Demande qu'à chaque section ou sous-section du PLU soit précisé le fait que toutes les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au cahier des recommandations architecturales du PNR Oise-Pays-de-France.	Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au règlement du PLU et, suivant les cas, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le cahier des recommandations architecturales du PNR ne constitue pas un document opposable mais bien un document de « recommandations » qui à vocation d'aide au conseil et à la décision des élus pour traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme. L'ajout d'une telle règle complexifierait largement l'instruction alors que pour chaque zone, la section II – sous-section II « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » régit déjà fortement les caractéristiques des constructions. Le nuancier architectural du PNR est toutefois annexé au règlement. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
8) Demande à ce que la notion « d'extension » soit précisément définie.	La notion d'extension sera ajoutée au lexique , il est proposé d'y ajouter la définition suivante : « L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante »
9) Demande de précision, pour les zones UA, UB et UD, concernant la définition des « autres constructions » et la justification de l'augmentation de la hauteur de ces dernières qui passe de 10 à 12 mètres au sein du règlement écrit du PLU révisé et qui pourrait avoir un impact sur le paysage et engendrer des préjudices pour les riverains notamment en cas de construction en limite séparative.	Le règlement des zones mentionnées (UA, UB et UD) prévoit une règle différenciée de hauteur suivant que la construction autorisée est à usage d'habitation ou à tout autre usage. Les « autres constructions » intègrent donc toutes les constructions autorisées (section I – sous-section I du règlement écrit de chaque zone) qui ne seraient pas à usage d'habitation. Pour ces dernières, la hauteur a effectivement été revue à la hausse passant de 10 à 12 mètres ce qui devait permettre de proposer des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques (sous condition que ces activités économiques soient autorisées et respectent l'ensemble des autres réglementations en vigueur). Suivant cette remarque et l'impact que cela peut avoir sur le paysage, il est toutefois proposé de réduire la hauteur maximale des « autres constructions » et de la repasser à 10 mètres. Enfin, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres

	constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur maximale des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faitage. La commune répond donc favorablement à cette demande.
10) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la rubrique sur les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m ² afin de limiter les modifications de pente de terrain.	Cette rubrique sera ajouté au règlement écrit de l'ensemble des zones concernées. La commune répond donc favorablement à cette demande.
11) Demande d'ajouter une règle, pour les zones UA, UB et UD, concernant l'implantation en limite séparative qui ne doit être autorisée seulement si un bâtiment contigu existe avec un mur aveugle sans que le nouveau bâtiment ne dépasse la volumétrie et les dimensions de ce dernier. Demande également de préciser que pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la marge de recul soit proportionnelle à la hauteur de la nouvelle construction.	L'ajout de cette règle aurait deux impacts directs : le premier sur les formes urbaines et le second sur les possibilités des densification/extension au sein de l'enveloppe urbaine. Concernant les formes urbaines, l'analyse actuelle du tissu bâti de Chaumontel montre de nombreux cas de figure dans lesquels l'implantation sur au moins une des limites séparatives est constatée, le règlement des zones se doit d'être cohérent avec les formes urbaines actuelles. Il est précisé que seule le règlement de la zone UA permet l'implantation sur plusieurs limites et que le règlement des zones UB et UD n'autorise l'implantation que sur une limite séparative au maximum. Pour ce qui est des possibilités de densification/extension, l'analyse de la réceptivité du tissu urbain (p^o86 et suivantes du rapport de présentation) montre que les possibilité de création de nouveaux logements au sein des dents-creuses semblent très limitées (environ 5 logements). La modification de cette règle aurait donc principalement un impact conséquent sur les possibilités d'extension des constructions existantes qui ne pourraient plus forcément s'implanter sur une limite séparative ce qui dans certains cas pourrait fortement compromettre la réalisation des projets et potentiellement conduire à un départ des ménages dont le logement ne répondrait plus aux exigences. La commune comprend bien que l'implantation d'une construction en limite séparative peut avoir un impact sur la/les parcelle(s) voisine(s) en terme visuel ou d'ombre portée notamment. Toutefois, compte tenu des formes urbaines constatées sur le territoire, il ne paraît pas opportun de contraindre davantage les règles d'implantation en limite séparative. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
12) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la règle imposant un recul d'au moins 3 mètres vis à vis des limites séparatives pour l'implantation des piscines.	La commune répond favorablement à cette demande afin de limiter l'impact de tels aménagements sur les propriétés voisines. Il sera donc précisé, pour chacune des zones concernées, que l'implantation des piscines enterrées devra nécessairement respecter un recul d'au moins 3 mètres vis à vis de l'ensemble des limites séparatives.
13) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la règle d'adaptation des constructions au milieu naturel afin de respecter les pentes de terrain.	La commune entend bien cette remarque. Toutefois, la règle concernant l'adaptation des constructions au milieu naturel n'est pas aisée à l'instruction. Compte tenu du fait que les possibilités de construction sont très limitées au sein de l'enveloppe urbaine et que la plupart des projet concernera des extensions qui seront nécessairement adaptées à la construction existante, il ne semble pas opportun d'ajouter une telle règle. La commune ne répond donc pas

	favorablement à cette demande.
14) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, les obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, de plantation, etc.	Le règlement respectif des différentes zones prévoit déjà que les surfaces non imperméabilisées ne doivent pas être inférieures à 30% de la surface totale du terrain et que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La commune ajoute que cette règle a même été étendue à la zone à vocation économique ce qui n'était pas le cas au niveau du précédent PLU. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande considérant que les règles proposées sont suffisantes.
15) Demande la modification, pour les zones UA, UB et UD de la sous-section III de la section II concernant l'implantation des constructions choisie de façon à préserver les arbres de haute tige qui semble totalement inefficace puisque qu'aucune identification des arbres de haute tige n'a été réalisée impliquant pour chaque propriétaire le droit d'abattre n'importe quel arbre sans autorisation préalable.	La commune entend bien cette remarque mais maintient sa volonté de garder cette règle qui, même si elle semble complexe à vérifier, permet d'ouvrir une réflexion, pour chaque projet, sur l'importance du maintien de la végétation en place et peut, en conséquence, inciter à réfléchir au placement optimal de la construction. Il paraît par ailleurs peu possible, à l'échelle de chaque parcelle, d'effectuer un recensement exhaustif des arbres de haute tige présentant un intérêt environnemental. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
16) Demande la modification, pour les zones UA, UB et UD, de la sous-section IV de la section II concernant le stationnement afin de réduire le nombre de places prévues et de prévoir des dispositions pour le stationnement des vélos permettant notamment de limiter les nuisances générées par les véhicules.	Les habitants de la commune sont dépendants des véhicules motorisés au moins pour leur trajet domicile/travail (plus de 81% d'entre eux en 2020 selon l'INSEE). De plus, le nombre moyen de véhicule par ménage ne cesse de croître. Il est donc nécessaire d'imposer la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant au sein de la propriété suivant le projet de construction au risque de voir une hausse importante du stationnement informel synonyme d'insécurité pour tous les usagers des voies publiques. Des dispositions pour le stationnement des vélos sont déjà prévues pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant plusieurs logements mais également pour les bâtiments neufs à usage de bureaux. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
17) Demande que les recommandations du PNR soient suivies pour les zones UB et UD et que le règlement du PLU révisé maintienne les dispositions concernant l'implantation et les hauteurs des constructions sur les coteaux qui peuvent conduire à une densification trop importante notamment avec la hauteur maximale autorisée qui passe de 7 à 10 mètres.	Pour ces deux zones, l'avis du PNR a été suivi de la sorte : mention des zones en cours sur chaque page et refus de reprendre toutes les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme au risque d'alourdir le règlement. Pour ce qui est de la hauteur maximale autorisée, elle est maintenue à 7 mètres en zone UD (qui couvre une grande partie de l'enveloppe urbaine). Elle est en revanche de 10 mètres pour la zone UB qui se compose de constructions mixtes pour lesquelles le gabarit est souvent plus important.
18) Demande, pour la zone UD, à ce que la bande de protection de 50 mètres en bordure de massifs forestiers de plus de 100 ha soit représentée sur le règlement graphique.	La bande de protection ne s'applique pas pour les Sites Urbains Constitués, elle ne s'applique donc pas pour la zone UD et n'a, par conséquent, pas à être représentée. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
19) Opposition à l'emplacement réservé n°2 concernant la mise en valeur de la vallée de l'Ysieux qui deviendrait alors un espace piétonnier.	À l'heure actuelle, cette espace ne fait l'objet d'aucune protection. La commune, à travers l'emplacement réservé n°2, souhaite préserver cet îlot de verdure afin d'envisager, par la suite, sa

avec cueillette de la flore sauvage tout en troublant la vie des animaux qui pourraient être amenés à disparaître.	valorisation. L'aménagement qui sera proposé tiendra bien évidemment compte de la faune et de la flore en place.
20) Opposition à l'emplacement réservé n°3 concernant l'extension du groupe scolaire qui, en projetant la création d'une nouvelle aire de stationnement, inciterait à l'utilisation renforcée des véhicules.	La volonté communale, à travers la création de cet emplacement réservé, à pour but de rationaliser le fonctionnement quotidien du groupe scolaire et des flux occasionnés, en réponse notamment aux problématiques de stationnement et de transport scolaire observées au voisinage de l'école. Un tel aménagement n'a donc pas pour but d'inciter ou non à l'usage renforcé des véhicules mais bel et bien de répondre à une problématique actuelle et connue. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
21) Opposition à l'emplacement réservé n°7 consacré à un projet de parking de 5 925 m² jugé contraire aux objectifs du PADD et du PNR pour la protection des espaces naturels et notamment la qualité des paysages en entrée de ville. L'usage des véhicules motorisés serait alors favorisé alors même que 435 places de stationnement sont recensées à proximité.	Ce parking sera réalisé en matériaux perméables et paysagers afin de s'intégrer pleinement dans son environnement. Il ne sera ouvert qu'occasionnellement afin d'en limiter l'usage pour des manifestations spécifiques. Il ne constituera en aucun cas un parking permanent dans le respect du site classé. Il répondra toutefois à un besoin réel lorsque des manifestations nécessiteront d'accroître les capacités de stationnement du secteur. Il n'a donc pas vocation à favoriser l'usage des véhicules motorisés. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
22) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré avec la création de « beaucoup trop de logements et le sacrifice d'un îlot vert »	Voir réponse apportée aux observations 2,3 et 4.
23) Regret de ne pas voir dans le PLU révisé la création de voies douces pour assurer la sécurité des déplacements à pied ou à vélo avec des aménagements paysagers et des aires de stationnement pour les cycles.	Parmi les projets majeurs de la commune figure la requalification de la RD316 dans la traversée de Chaumontel. Ce dernier prévoit notamment un meilleur partage de l'espace public avec un élargissement des trottoirs et l'aménagement d'une piste cyclable de part et d'autre de la voie. Ce projet d'envergure contribuera à favoriser les déplacements à pied ou à vélo. Il ne nécessite cependant pas de traduction réglementaire dans le PLU bien qu'il soit mentionné dans le rapport de présentation ainsi que le PADD. De même, la réalisation d'aire de stationnement pour les cycles ne nécessite pas nécessairement de traduction réglementaire dans la mesure où ce type de projet peut être réalisé directement sur l'espace public suivant les besoins constatés.
24) Demande que des règles contre la pollution due à l'éclairage nocturne trop important soient prévues.	La pollution lumineuse relève principalement du Code de l'environnement et le PLU n'est pas le document adapté pour traiter efficacement de cette problématique. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
25) Demande que des règles pour les zones d'accélération des énergies renouvelables soient prévues.	Aucune des zones urbaines du PLU ne s'oppose au développement des énergies renouvelables et sont donc toutes considérées comme des zones propices à l'accélération du développement des énergies renouvelables. De plus, une réflexion est actuellement en cours avec le PNR afin d'aider à la définition de telles zones sur des secteurs jugés stratégiques. Enfin, la commune précise que cette thématique relève principalement d'une compétence intercommunale à travers le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET).

26) Demande de protection d'un tilleul centenaire localisé sur le terrain du 5 rue des Commissions.	Décision commune
27) Opposition au classement du fond des parcelles AC n°188 et AC n°470 en îlot vert ce qui les rend inconstructibles comparativement au précédent PLU. Constat est fait de la réduction nette de la surface d'espace boisé classé sur la parcelle AC n°428 et suppression totale sur les parcelles AC n°202 et AC n°203 qui deviennent de fait constructibles.	Le classement du fond des parcelles AC n°188 et AC n°470 répond à une volonté de préservation de la trame verte présente au sein de l'espace bâti. Cette protection s'étend d'ailleurs bien au-delà des parcelles mentionnées. Au sein du précédent PLU ces fonds de parcelles ne sont pas constructibles bien que la trame « îlot vert » ne soit pas représentée. En effet, l'analyse de l'article UA6 du précédent document indique que l'implantation de la construction principale de la propriété doit obligatoirement être édifée à la limite d'emprise de la voie publique existante. De plus, la ruelle des jardins n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ,et cela depuis le précédent PLU, rendant par conséquent inconstructibles tous les fonds de parcelles donnant sur cette dernière. L'espace boisé classé mentionné à été supprimé au profit d'une trame « îlot vert » plus cohérente. Ce changement de protection s'est accompagné d'une évolution des limites de l'emprise protégé. Pour ce qui est de la parcelle AC n°428, la trame de protection débute à 25 mètres décomptés à partir de l'alignement de la rue du Tertre. Cette délimitation se veut être cohérente avec le règlement écrit de la zone qui autorise les constructions dans une bande de 25 mètres décomptés à partir de l'alignement. Elle rend possible une ou plusieurs constructions dans une optique de densification modérée de l'enveloppe urbaine via l'urbanisation de ce qui constitue une « dent creuse » sans prendre le risque de voir l'enveloppe urbaine subir une modification profonde. Il est d'ailleurs précisé que le mur localisé sur la parcelle AC n°428 et situé à l'alignement de la voie est protégé ce qui permettra à la municipalité de contrôler les éventuels projets qui seraient déposés. Pour ce qui est des parcelles AC n°202 et AC n°203, la trame n'est pas reconduite dans la mesure où aucune végétation ne justifie un tel classement. Pour autant, cette suppression de la trame de protection ne rend pas les parcelles constructibles puisque la ruelle de la Fontaine n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme). La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
28) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré.	Voir réponse apportée aux observations 2,3 et 4.
29) Demande de vérification de la conformité d'une demande de permis de construire d'un terrain situé au 19 route de Baillon avec les prescriptions du projet de PLU.	Il n'est pas aisé de répondre précisément sans disposer de l'ensemble des éléments relatifs à ce projet. De plus, chaque permis de construire est analysé au regard des règles du document d'urbanisme en vigueur. Si le permis de construire a été obtenu c'est que le projet était conforme avec le règlement de la zone dans laquelle il se trouve. S'il s'agit du terrain constitué des parcelles AB n°345, 355 voire 356 alors ces dernières sont situées au sein de la zone UD du PLU révisé qui précise notamment « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà

	d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ». Les terrains dont il est question sont situés à plus de 50 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique puisque la voie qui permet d'accéder au terrain est une voie privée qui semble être fermée par un portail donc non ouverte à la circulation publique. Au vu de ce nouveau document le permis de construire serait refusé (sauf si le portail existant était retiré et que la voie devenait alors ouverte à la circulation publique). Ce cas de figure invite la commune à retravailler cette règle au risque de voir apparaître des constructions en « second rideau » ce qui n'est pas souhaitable. De fait, la commune profite de cette remarque pour préciser la règle de chaque zone urbaine concernée en indiquant que « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie <u>publique</u> ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ».
--	--

Réflexions et questions du commissaire enquêteur	Réponses proposées
A - Sur les observations du public	
1) Sur la question concernant les panneaux photovoltaïques on peut s'interroger sur la formule employée sur les articles concernant les toitures : « les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée » est assez floue et une interprétation très subjective pourrait en être faite. <i>Des précisions pourraient-elles être apportées ?</i>	Cette règle va être légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) ».
2) Sur la question concernant l'OAP 1 (Sente de la Fontaine), les observations suivantes sont faites : -il s'agit d'un programme dense de construction d'environ 115 logements à plus ou moins 20% dans un tissu pavillonnaire sur un terrain vaste de 1,18 ha mais dont un tiers environ est constitué de corps de ferme qui seraient conservés. Ce serait donc 115 logements sur 0.8 ha avec comme contraintes du nouveau PLU une emprise au sol de 50% maxi en zone UA et de 40% maxi en zone UB pour une hauteur de 10m au faîtage soit R+1+combles. <i>Le projet, correspondant bien à l'orientation du SDRIF et de la volonté municipale de développer les logements dans un périmètre bâti, doit</i>	Pour l'ensemble de ces questionnements, il convient tout d'abord de re-contextualiser le projet qui est un projet de longue date. Ce dernier dispose d'un permis de construire accordé et même si un recours contentieux est en cours, il n'est pas possible d'en faire abstraction au sein du PLU révisé. Il a donc logiquement été intégré dans les réflexions et s'inscrit pleinement dans les nouvelles prescriptions du PLU. Il est directement comptabilisé dans les projection de création de logements (coups partis). Il représente en effet presque 65% des objectifs de production de nouveaux logements. Sa remise en cause remettrait également inévitablement en cause le projet global de PLU dont les objectifs annoncés au PADD se retrouveraient en déficit de plus de 100 logements ce qui impliquerait de revoir le projet communal pour s'assurer de sa compatibilité avec le SDRIF. Les différents questionnements, qui sont légitimes, ne peuvent entraîner une modification du projet de PLU révisé puisque le projet dont il est question est accordé. Des éléments de réponse

<i>aussi s'inscrire dans les nouvelles prescriptions du PLU. Pouvez-vous le confirmer ?</i> -le réseau viaire de ce quartier est constitué d'artères assez étroites. <i>L'arrivée d'un nombre important de nouveaux véhicules dans ces rues est-elle bien étudiée alors qu'il est signalé des difficultés à certaines heures de la journée ? Y-aurait-il des mesures d'accompagnement ?</i> <i>-Quand est-il des réseaux eau, assainissement, électricité et autres utilités pour desservir ce programme?</i> <i>-Quelles seront les exigences environnementales nécessaires à une intégration optimale dans ce tissu essentiellement pavillonnaire ?</i> - Certains contributeurs ont avancé que le terrain était inondable et ont régulièrement constaté des stagnations importantes lors de longues précipitations. <i>L'étude géologique et hydrogéologique a-t-elle décelé des difficultés particulières ?</i> -à la page 13 du rapport de présentation il est indiqué « s'agissant des logements locatifs sociaux, la commune en comptait 18 soit 1,4 % du parc de résidences principales en 2018, contre 26 soit 2,2 % du parc de résidences principales en 2008. Cette baisse s'explique par le rachat progressif de certains logements par leurs locataires (rue Camille Desmoulins). » Il est donc constaté que ce parc de logements sociaux baisse et continuera de baisser. Or il est généralement destiné à une population jeune. Il est très probable que la commune de Chaumontel va connaître un vieillissement prononcé par le manque de ce type de logement et accéléré par la construction d'une importante résidence seniors eu égard à la dimension de la commune. <i>Un meilleur mixage ne serait-il pas plus adapté à la commune pour davantage offrir un parcours résidentiel aux plus modestes, notamment aux jeunes, et ne pas accélérer le vieillissement de la population chaumontelloise?</i> <i>-ce projet important au milieu de ce tissu pavillonnaire est-il bien adapté à la ville et à ce secteur ?</i>	sont toutefois apportés : S'agissant d'un projet constitué en très grande majorité de logements pour les seniors, il est estimé que le nombre de véhicules associé sera limité et sur des plages horaires différentes de celles des actifs. Les retours d'expérience sur des opérations similaires montrent qu'en moyenne 5% des résidents sont véhiculés. Comme cela a été indiqué, dans le cadre de ce projet des navettes seront mises en place et pourront être utilisées par l'ensemble des résidents. Le permis de construire du programme a été accordé, les réseaux, qu'ils nécessitent un renfort ou non sont donc suffisants et leur éventuelle évolution prise en compte dans le cadre du projet. Le projet prévoit une végétalisation des espaces directement en contact avec les franges du tissu pavillonnaire. Là encore le permis de construire a déjà été accordé et le PLU révisé ne peut ajouter de contraintes sur un projet déjà autorisé. Les eaux pluviales du projet sont traitées à la parcelle. Le permis de construire intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales a déjà été accordé et les études de sols réalisées dans le cadre du projet n'ont relevé aucune difficulté particulière. La création de la résidence senior peut effectivement avoir pour effet d'intensifier le phénomène de vieillissement de la population. En revanche, cette production de logements peut également répondre aux besoins des personnes âgées résidant déjà dans la commune mais pour lesquelles le logement occupé ne répond plus aux exigences. Cette offre nouvelle permettrait donc de libérer des logements existants actuellement occupés par les personnes âgées qui pourraient alors être réoccupés par des populations plus jeunes. Il n'est toutefois pas possible de prédire quels seront les mouvements de population suite à la livraison de ce projet et l'effet sur le vieillissement de la population pourra être bénéfique ou non. La commune précise que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place sur cette zone. Ainsi, si jamais le projet devait être abandonné suite au recours contentieux, tout nouveau projet déposé devrait respecter les OAP qui imposent notamment la réalisation d'une résidence senior. De fait, l'impact du projet sur son environnement et sur les réseaux sera toujours mesuré et bien moindre que dans le cadre d'un projet exclusivement constitué de logements en accession.
--	--

3) Sur la question relative à la constructibilité d'un terrain situé au 19 route du Baillon avec les prescriptions du projet de PLU révisé. <i>Quelle est la réponse de la commune ? Et par extension la question peut se poser pour toute demande de construction en cœur d'îlot avec ou sans division parcellaire et création d'une voie d'accès?</i>	Voir réponse remarque n°29.
4) Sur la question relative à la création des îlots verts. <i>Quelle argumentation et quelle réponse peuvent être avancées par la commune ?</i>	Voir réponse remarque n°27.
B - Sur les avis des PPA	
5) Sur la réserve n°2 du PNR Oise Pays de France demandant de renforcer la protection prévue en zone AP. <i>La création de ce secteur Ap suscite des observations de plusieurs collectivités. La protection maximum de cette zone refusant toute construction est tout-à-fait louable dans la mesure où elle ne contrarie pas notablement l'activité agricole ce qui pourrait être une mesure contreproductive. Les exploitants actuels ont-ils été informés de ce reclassement ?</i>	Les exploitants agricoles n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé sur ce point que la Chambre d'Agriculture a émis un avis sur le projet de PLU révisé et qu'elle a dû normalement avertir les exploitants concernés. Aucun ne semble s'être manifesté à l'enquête publique. Enfin, la commune ajoute qu'au sein du précédent PLU, les parcelles étaient classées en zone Naturelle et que ce nouveau classement en zone Ap ne vient pas limiter davantage la constructibilité.
6) Sur la recommandation n°1 du PNR Oise Pays de France sur des compléments à apporter à la rédaction du règlement. <i>Je souscris aux propositions de rectifications envisagées par la commune mais je m'interroge sur la réponse négative de davantage préciser les destinations des constructions autorisées ce qui éviterait des instructions et très fréquentes contestations au vu d'un certain flou des textes. Maintenez-vous votre proposition ?</i>	La commune maintient sa proposition qui lui permettra de disposer d'un règlement rédigé de la même façon que celui de son précédent PLU et pour lequel il n'y a pas eu de difficulté particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'ajout de l'ensemble des destinations et sous-destinations alourdirait de plus le règlement et demanderait de le retravailler de façon assez prononcée alors même que le projet a déjà été arrêté. Il est plus simple de lister les interdits que de lister l'ensemble des constructions et installations autorisées au risque que la liste ne soit pas suffisamment exhaustive.
7) Sur la recommandation n°6 du PNR Oise Pays de France de reporter sur le règlement graphique les éléments de paysage localisés sur le schéma d'orientations urbaines. La commune indique que les alignements d'arbres /haies situés rue de la Ferme et Henri Dunant ne présentent aucune caractéristique justifiant une telle protection et ne seront pas protégés. <i>Confirmez-vous cette décision ?</i>	Les haies et alignements d'arbres ne présentent en effet aucune caractéristique justifiant une telle protection même s'ils contribuent à la qualité du cadre de vie. Ils sont toutefois localisés sur l'espace public et leur gestion reste à la charge de la commune. Il n'est donc pas nécessaire de les classer.

8) Sur l'avis défavorable de la chambre d'agriculture concernant le zonage d'une partie des terres agricoles de la commune en zone « Ap ». Même réaction que celle formulée à la réserve N°2 du PNR ci-dessus ?	Les exploitants agricoles n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé sur ce point que la Chambre d'Agriculture a émis un avis sur le projet de PLU révisé et qu'elle a dû normalement avertir les exploitants concernés. Aucun ne semble s'être manifesté à l'enquête publique. Enfin, la commune ajoute qu'au sein du précédent PLU, les parcelles étaient classées en zone Naturelle et que ce nouveau classement en zone Ap ne vient pas limiter davantage la constructibilité.
9) Sur les observations du SYMABY. <i>Les nombreuses inondations observées à travers le pays ces dernières années appellent effectivement à la vigilance et à la réflexion du fonctionnement des cours d'eau. Elles incitent à se prémunir contre les dégâts engendrés par de tels événements. Le rapport de présentation du PLU indique à la page 81 un aléa fort dans le fond de la vallée de l'Ysieux pour les remontées de nappe et que des mesures constructives sont attendues en conséquence (interdiction de sous-sols) et à la page 83 du même rapport qu'il est rappelé que le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations et que, toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI)</i> A la page 8 de ce PGRI il est mentionné que le premier objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires. Il semble que le projet de PLU ne vise pas suffisamment ce risque et que la zone tampon de 6 m ne soit plus adaptée à l'évolution climatique plus rapide que nous connaissons aujourd'hui. Que proposez-vous pour mieux appréhender ce phénomène ? <i>Nota : la référence au règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée est <u>erronée</u> et doit être corrigée par aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée <u>au-delà</u> d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.</i>	L'analyse du cadastre montre que les terrains concernés par cette règle sont déjà tous urbanisés et les possibilités de construire sont très limitées d'autant plus qu'au-delà d'une bande de 25 décomptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées et seules les annexes de moins de 20 m² sont permises. De par l'organisation des voies qui est parallèle au tracé du cours d'eau, cette règle de constructibilité est dans la quasi-totalité des cas plus contraignante que celle des 6 mètres décomptés à partir des cours d'eau. Il semblerait donc que la règle proposée au PLU soit suffisante. Étant précisé que la distance demandée est une distance minimale et que rien n'oblige un pétitionnaire à venir s'implanter exactement à 6 mètres des berges du cours d'eau. La prise en compte de ce phénomène de façon précise et efficace nécessiterait une étude beaucoup plus fine, à la parcelle, spécifique aux inondations. En effet, plus que la distance d'implantation vis à vis du cours d'eau, il convient notamment d'intégrer la nature des sols et la topographie des terrains pour juger de la vulnérabilité d'un projet face à ce type de risque. Afin de mieux appréhender ce phénomène il semblerait que la sensibilisation des habitants face au risque soit encore plus importante.

10) Sur les observations du Conseil Régional d'Ile de France. <i>Il n'y a pas de commentaire particulier à émettre hormis l'information du Conseil Régional indiquant qu'il a voté la mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 avec ses nouvelles orientations stratégiques tout particulièrement en matière de lutte contre le dérèglement climatique, de développement durable, de réindustrialisation et d'accueil de 50 000 nouveaux franciliens par an. La définition du projet a été arrêté le 12 juillet 2023. Nonobstant ce nouveau document de planification qui va être soumis à enquête publique début 2024, probablement applicable avant fin 2024 et obligation aux communes d'être en compatibilité au plus tard le 22 février 2028, avez-vous pu anticiper et intégrer sommairement ses futures grandes lignes</i>	Toutes les grandes lignes du SDRIF(-E) actuellement en cours de révision n'ont pas été analysées en détail mais globalement le PLU révisé de Chaumontel préserve son environnement et limite ses possibilités de développement tout en densifiant sa trame urbaine ce qui s'inscrit pleinement dans les grandes orientations réglementaires du SDRIF(-E) en cours de révision.
C - Sur l'avis de la MRAE	
1) Au point 1, de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) et de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs. <i>Effectivement le projet n'a pas inscrit de nouvelles zones à urbaniser, décision correspondant à toutes les approbations des PPA s'étant exprimées et qui correspond à l'ensemble des plans et programmes supra communaux dont le SDRIF. Cependant il me semble que la réponse un peu négative concernant la prise en compte d'indicateurs de suivi de la santé humaine pourrait être plus nuancée et que la commune pourrait s'engager davantage vers des réflexions et des études, ce critère étant crucial pour le bien-être des citoyens et pouvant influencé les règles d'urbanisme.</i>	Comme indiqué en réponse à la MRAE, la mise en place d'indicateurs liés à la santé humaine à travers un PLU semble complexe. Même si cette réponse paraît négative, il convient plutôt de considérer que, sur ce point, le PLU n'est pas l'outil adapté dans la mesure où il n'est pas possible à ce stade de savoir l'usage des sols qui sera réellement fait après approbation du document. La commune entend toutefois la remarque et rejoint le commissaire enquêteur sur le fait que des études et réflexions annexes pourront être menées afin de favoriser le bien-être des citoyens. Beaucoup d'éléments peuvent d'ailleurs être analysés en lien avec le PCAET approuvé le 9 juin 2021 et qui traite spécifiquement les problématiques d'émissions de polluants, de consommation énergétique, de production d'énergie renouvelable...
2) Au point 7, de compléter l'état initial relatif aux mobilités notamment sur la description des mobilités actives et des conditions d'intermodalité à une échelle au moins intercommunale et de traduire dans le projet de PLU l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » par des mesures concrètes et une stratégie	Comme indiqué en réponse à l'avis de la MRAE, l'objectif de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » est un objectif global, pour lequel il n'est pas possible de définir une traduction complète dans le PLU. En effet, pour limiter l'usage de la voiture il est nécessaire de développer une offre de transport alternative répondant aux attentes des habitants ce qui doit se réfléchir à une échelle au moins intercommunale comme le souligne d'ailleurs la MRAE. Sur ce point, la commune n'est pas

incitative en matière de report modal. <i>Il est exact que l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » tout-à-fait louable est très abstrait et n'est que peu concrétisé dans le projet de PLU. La commune ne pourrait-elle pas reconsidérer la réponse qu'elle envisage pour ce point ?</i>	compétente. À titre indicatif, d'après les données INSEE 2020, plus de 81% des actifs résidant la commune se rendent sur leur lieu de travail en voiture, camion ou fourgonnette et 92% des actifs résidant la commune travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. Il paraît donc peu réaliste de considérer que le simple PLU puisse trouver une réponse précise et concrète à cette problématique. Quelques éléments de traduction ont toutefois été présentés en réponse à la MRAE. Afin d'inciter une mobilité alternative à la voiture, la commune maintien donc sa réponse faite à la MRAE qui indique que le PLU montre ses limites puisque l'organisation des mobilités doit se faire à une échelle bien plus large que le simple territoire communal. Cela n'empêche pas la commune de travailler sur ces thématiques indépendamment de son PLU, d'où le fait que cet objectif soit affiché dans le PADD.
3) Au point 8, de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain et d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316 et de définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le projet de PLU. <i>Là aussi la réponse de la commune ne pourrait-elle pas être reconsidérée ?</i>	Concernant le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain, la commune maintien sa réponse puisque le PLU n'est pas un document de communication et que les seules pièces régulièrement consultées sont celles opposables aux tiers. Il paraît plus opportun de communiquer sur ce projet via des outils spécifiquement mis en place pour cela et en temps voulu. Concernant l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316, là encore la commune maintien sa réponse considérant que l'axe dont il est question dépasse largement le simple cadre communal et qu'il accueille principalement un trafic de transit. Toutefois, comme indiqué en réponse à la MRAE, l'aménagement de la RD316 en boulevard urbain devrait améliorer l'exposition en termes de pollution atmosphérique et de nuisances sonores.
D – Réflexions et questions du commissaire enquêteur	
1) Sur la répétition des modifications et sur le délai de lancement de la révision du PLU. <i>Aucun évènement particulier n'est à signaler qui pourrait conduire à corriger certaines dispositions de ce PLU arrêté depuis décembre 2022 . Pouvez-vous le confirmer ?</i>	La commune confirme que le document arrêté en décembre 2022 ne nécessite pas de nouvelle modification.
2) Sur les hauteurs des constructions. Elles sont limitées à 10 m en zone UA et UB, 7 m en zone UD, 12m en zones UE et A pour les constructions à usage d'habitation et toutes limitées à 12m pour les autres constructions. Ces dernières devraient écartées les annexes telles que les garages, abris de jardins, dépendances...<i>Quels compléments pourriez-vous apporter pour limiter les hauteurs de ces annexes ?</i>	Comme indiquée en réponse à la remarque n°9, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faitage.
3) Sur la création des îlots verts à préserver. <i>Les propriétaires concernés sont-ils informés de ces nouvelles prescriptions ? Qu'en</i>	Les propriétaires concernés n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Comme indiqué dans le règlement concerné, les «îlots verts »

<i>est-il de la possible construction des annexes sur ces îlots verts ?</i>	identifiés au règlement graphique sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m ² y sont autorisés.
4) Sur les emplacements réservés. <i>Sans qu'aucune obligation ne soit prévue, les propriétaires des parcelles de ces ER sont-ils informés de ces perspectives ?</i>	Les propriétaires concernés n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé que de par la situation et les caractéristiques des terrains concernés, aucun ne revêt un caractère constructible indépendamment du fait qu'il soit couvert ou non par un emplacement réservé. La mise en place de ces derniers ne vient donc pas priver un propriétaire d'un potentiel terrain à bâtir. Cela permet en revanche de projeter des aménagement d'intérêt collectif. De plus, la commune se doit de projeter ses aménagements de façon logique par rapport au diagnostic réalisé et cela indépendamment des propriétaires des parcelles. Le fait d'informer chaque propriétaire par courrier pourrait conduire à des tentatives de négociations qui viendraient compromettre la neutralité de la commune dans la mise en place de ces emplacements réservés.

RÉPONSE AUX CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

À l'issue de la phase d'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable, assorti de quatre recommandations.

RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	Réponses proposées
1) Étudier davantage le risque inondation dans la vallée de l'Ysieux	La commune entend bien cette recommandation qui pourrait être davantage étudiée à travers la rédaction d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Suivant la réalisation d'une telle étude, la commune pourrait apporter, si nécessaire, des modifications à son document d'urbanisme permettant de limiter la vulnérabilité de certaines portions du territoire face au risque d'inondation.
2) Veiller attentivement à l'insertion architecturale et environnementale de l'opération de la résidence seniors notamment sur les écrans paysagers de lisière	Le projet ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire intégrant ces thématiques là, la commune s'assurera durant la phase travaux que le projet soit conforme avec ce qui a été initialement prévu.
3) Préciser la définition et les prescriptions relatives à l'instauration des îlots verts dans le règlement du PLU	Il sera précisé, en préambule du règlement écrit, que les cœurs d'îlots verts, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme implique le dépôt d'une déclaration préalable à tout projet ayant un impact sur ces derniers.
4) Caractériser l'intégration environnementale, la perméabilité, la sécurité, la propreté et la gestion du futur grand parking à l'entrée sud de la ville, clôturé et seulement ouvert occasionnellement, objet de l'emplacement réservé n°7	L'ensemble de ces problématiques seront traitées lorsque le projet se concrétisera.