

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

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)

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

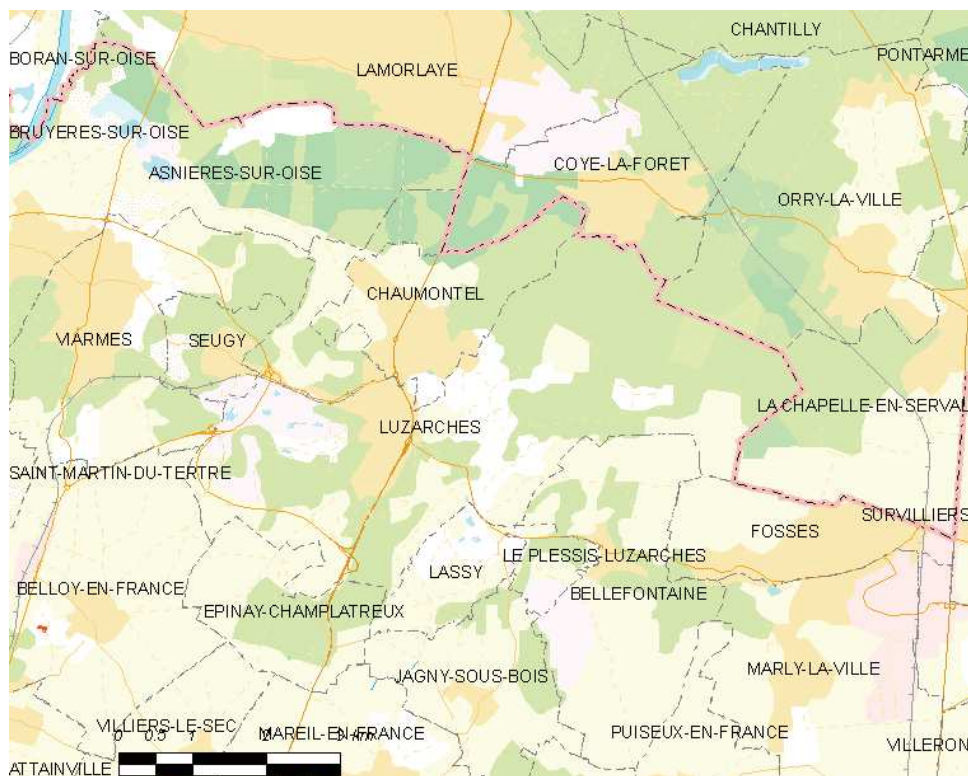
CHAPITRE 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête

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.

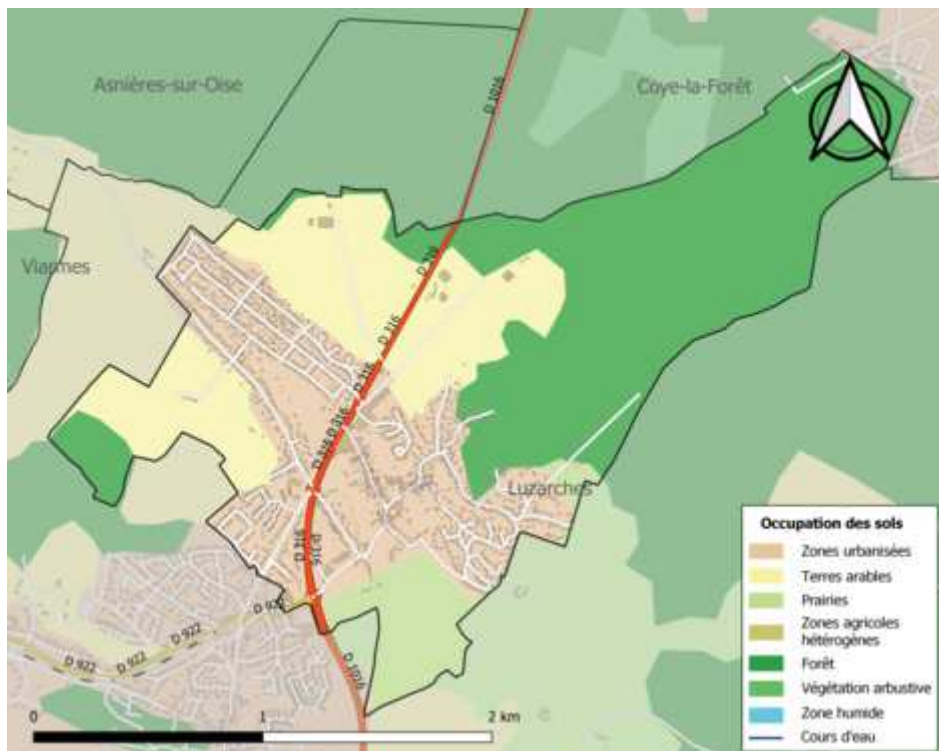
La commune s'étend sur 423 hectares avec 119 ha couverts par la forêt de Chantilly plus précisément la partie appelée forêt de Coye. Le point le plus bas de Chaumontel se trouve sur l'Ysieux, où la petite rivière quitte la commune près du moulin de Bertinval, à 41 m au-dessus du niveau de la mer. Le 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'Église 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**

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)

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 :

- 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.

- 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 devrait 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-II 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 faitage 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 faitage. 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

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'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 îlots 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 notablement 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,

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)

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 da 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 évènement 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 m ²	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 m ²	AC 90, 94, 96, 98, 100, 101, 422
ER 3	Extension du groupe scolaire	Commune	425 m ²	AC 230
ER 4	Amélioration de l'entrée de ville	Commune	4800 m ²	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 m ²
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 m ²
3	Extension du groupe scolaire	Commune	920 m ²
4	Elargissement de la rue des Brûlis	Commune	890 m ²
5	Elargissement de l'impasse des Carrières	Commune	298 m ²
6	Plantation d'un vignoble communal sur les hauteurs situées le long du sentier des Brûlis	Commune	19 210 m ²
7	Aménagement d'un parking en revêtement perméable en face de la nouvelle place du Marché	Commune	5 925 m ²

-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