## **COMMUNE DE MONTSOULT (95)**

### PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U. MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

&

07/03/2022

# CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique unique du 11 janvier 2022 au 11 FEVRIER 2022

Rémy PIEDVACHE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table		
matièr	es Table des matières	1
1ERE	PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR3	
1. PRE	SENTATION DE L'ENQUÊTE4	
	1a Objet de l'enquête	4
	1b Environnement administratif et réglementaire	4
	1e Présentation de la commune de Montsoult	8
	1f Les caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet	8
	1g La mise en compatibilité du P.L.U	
	1h Les caractéristiques principales de la modification n°4 de droit commun	. 13
	1i. Composition des dossiers d'enquête publique unique	
2. ORG	ANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE16	
	2a. Lancement de l'enquête	. 16
	2b. Publicité de l'enquête	. 17
	2c Préparation de l'enquête	. 19
	2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus	. 20
	2e Modalités de réception des observations du public	. 20
	2f Climat de l'enquête	. 21
	2g Formalités de fin d'enquête	. 21
	2h Examen de la procédure d'enquête	. 21
3. EXA	MEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DES	
DOSSI	ERS22	
	3a. Recueil des observations du public	. 22
	3b. Analyse des observations du public	. 23
	3c. Communication des observations au représentant de la municipalité	. 28
	3d. Avis des personnes publiques associées	. 28

ENQUÊ	TE PUBLIQUE UNIQUE DECLARATION DE PROJET ET MODIFICATION N°4 PLU DE MONTSO	ULT
	3e. Examen des dossiers, synthèses des analyses et appréciations global de la déclaration de projet et du projet de modification n°4 du P.L.U. de Montsoult	
2 <sup>EME</sup> F	PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU	
COM	MISSAIRE ENQUÊTEUR40	
1.	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR41	
	1a Sur le déroulement de l'enquête	41
	1b Sur les dossiers soumis à enquête	42
	1c Sur les avis des personnes publiques associées	42
	1d Sur les avis de la MRAe	43
	1e Conclusion du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U	43
	1f Conclusion du commissaire enquêteur sur la modification n°4 du P.L.U.	. 44
2.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR44	
ANNE	EXES46	

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DECLARATION DE PROJET ET MODIFICATION N°4 PLU DE MONTSOUL
1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

#### 1a Objet de l'enquête

La présente enquête publique est dite unique, car elle a pour objet :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de MONTSOULT,
- Le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 25 octobre 2005 et modifié respectivement les 25 février 2008, 26 septembre 2011 et le 8 avril 2016.
- 1°- La déclaration de projet a pour objectif de permettre la réalisation d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) au sein de l'actuel EHPAD résidence « des Charmilles » et de sécuriser la rue Alphonse Daudet (Rue de Richebourg côté Maffliers) (D64) située en face de l'école primaire Alphonse Daudet. Il s'agit d'ajuster la cartographie du PADD et de modifier le plan de zonage, qui identifie le site en partie en espaces boisés classés, au titre du L113-1 (ex L130-1 abrogé) du code de l'urbanisme.
- 2°- La modification n°4 de droit commun du P.L.U. a pour objectif d'assurer le développement des équipements publics (notamment l'école élémentaire publique Jules Ferry) et répondre aux besoins de la commune. Une dérogation à l'emprise au sol est ajoutée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et quelques ajustements réglementaires mineurs sont pris, afin de préciser certaines dispositions réglementaires et simplifier l'instruction.

#### 1b Environnement administratif et réglementaire

a) Selon le rapport de présentation (Cf. pièce jointe n°2), la réalisation d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) au sein de l'actuel EHPAD résidence « des charmilles » nécessite de modifier le P.L.U. de la commune, via la procédure de déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., relève des dispositions de l'article L 153-54 du code de l'Urbanisme, qui définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opérations d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

#### « Article L153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

 $1^{\circ}$  L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles <u>L. 132-7</u> et <u>L. 132-9</u>.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L.153-54 2° du CU).

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du P.L.U. en application de l'article L153-55 du code de l'urbanisme. Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique, notamment par le maire ou le président de l'EPCI.

#### « Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre Ier du code de l'environnement :

- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :
- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article <u>L. 300-6-1</u> est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ; 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

b) La mise en compatibilité du P.L.U. par la déclaration de projet peut être menée conjointement à d'autres procédures d'évolution du document, en application de l'article L123-6 du code de l'Environnement.

#### « Article L123-6 al.2 du code de l'environnement

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. »

C'est la raison pour laquelle la municipalité a décidé de prescrire la modification n°4 de droit commun du P.L.U.

Cette évolution du règlement implique un processus de modification du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

#### « Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de l'ajout de dispositions particulières pour les équipements publics afin de respecter les objectifs du PADD et de l'intégration d'ajustements mineurs, qui ne remettent pas en cause l'objectif général du P.L.U. (*Cf. pièce jointe n*°7)

Compte-tenu des caractéristiques de la modification envisagée, il était nécessaire de conduire une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, qui impose la tenue d'une enquête publique lorsque le projet a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction.

#### « Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre l<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

*l* °Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions, résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire :

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »

En l'espèce le projet vise en particulier à augmenter l'emprise au sol en zone UG, afin d'assurer le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La procédure de modification du P.L.U. est menée conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme. L'organisation relève des dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

En application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme (ex. R104-8 *modifié par D. N°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.6*), la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et la modification n°4 du P.L.U. de Montsoult ont fait l'objet d'un examen par la Mission Régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe), qui a conclu, respectivement :

- Par décision n° MRAe IDF-2021-6305 du 03 juin 2021, qu'elle n'était pas soumise à évaluation environnementale,
- Par décision n° MRAe IDF-2021-6304 du 03 juin 2021, qu'elle n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Les présentes décisions sont jointes au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R104-32 du code de l'urbanisme (ex. R104-33 modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.13). (Cf. pièces jointes n°4 et 9)

# 1c Examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 al.2 du code de l'urbanisme, le maire de la commune a organisé une réunion conjointe le 28 septembre 2021 avec les services de l'État et les personnes publiques associées, en vue d'examiner le dossier de déclaration de projet de l'actuel EHPAD résidence des Charmilles et sur la sécurisation de la rue Alphonse Daudet (D64) (*Cf. pièce jointe n*°6)

L'ensemble des intervenants étaient favorables à la démarche. En conclusion, il a été retenu que l'emprise élargie du bâtiment des Charmilles pouvait être classé en zone UE et que le reste de la parcelle était maintenu en zone N.

Comme indiqué précédemment, il n'est pas nécessaire de consulter les personnes publiques associées spécifiquement sur la déclaration de projet, la réunion conjointe en tenant lieu

# 1d Le projet de modification du P.L.U. suite à la déclaration de projet et à la modification n°4 de droit commun

L'actuel Plan local d'urbanisme de la commune de Montsoult a été approuvé le 25 octobre 2005. Il a fait l'objet de trois procédures de modification approuvées respectivement les 25 février 2008, 26 septembre 2011 et 8 avril 2016.

- 1°- Selon le rapport de présentation, la réalisation d'un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) au sein de l'actuel EHPAD résidence des Charmilles et la sécurisation de la rue Alphonse Daudet (D64) située en face de l'école primaire, nécessite l'évolution de plusieurs pièces du P.L.U. applicable :
  - L'ajustement de la cartographie du PADD, qui identifie le site en partie en espaces boisés. La cartographie du PADD doit être ajustée en conséquence.
  - La modification du plan de zonage, qui classe le site en zone N et identifie le site en partie en espace boisés classés au titre du L113-1 et s. (Ex. L130-1 abrogé) du code de l'urbanisme.

Or, une modification même mineure, d'une orientation inscrite dans le projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (voir supra paragraphe 1b P4), afin de donner suite à la requête formulée par le directeur de l'EHPAD, qui souhaite réaliser un pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) et réaménager en conséquence l'établissement, dans une zone classée en N et dont l'essentiel de la parcelle est en espaces boisés classés.

2°- La présente modification n°4 porte sur 2 points :

- L'ajout de dispositions particulières pour les équipements publics afin de respecter les objectifs du PADD
- Des ajustements mineurs afin de préciser certaines dispositions réglementaires et simplifier l'instruction.

S'agissant des équipements publics de la commune, la plupart sont situés dans les zones urbaines à vocation d'habitat du P.L.U. Afin d'assurer leur développement et répondre aux besoins de la commune, une dérogation à l'emprise au sol est ajoutée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en zones UA et UG. Il s'agit, notamment de permettre l'extension de l'école élémentaire publique Jules Ferry, qui se trouve en zone UG.

La procédure de modification ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés :

- Augmentation de l'emprise au sol en zone UGe pour mieux correspondre aux constructions existantes
- Compléments sur les dispositions en matière de clôtures
- Compléments sur la largeur des accès et des voiries.

Il n'y a pas de suppression d'espaces naturels ou de protection édictées en raison des risques ou des paysages.

#### 1e Présentation de la commune de Montsoult

La commune de Montsoult est située dans le Val d'Oise, en bordure de la RN1 à une distance de 30 km au nord de Paris. Elle fait partie de la communauté de communes de Carnelle Pays de France (C3PF), qui comprend 19 communes, soit près de 31 500 habitants, depuis la fusion avec la communauté de communes Pays de France par arrêté préfectoral du 20 décembre 2016.

Sa population est voisine de 3 558 habitants (sources INSEE en 2018) sur un territoire d'une superficie de 384 ha dont 196 ha (soit 51%) d'espaces agricoles, forestiers et naturels comprenant 28 ha d'espaces boisés classés. Elle est en augmentation de 4,22% par rapport à 2013.

Montsoult est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire regroupe 1 929 communes.

Le tissu urbain de Montsoult est caractérisé principalement par un tissu pavillonnaire, excepté le quartier autour de la gare, où l'on a vu se développer quelques Îlots d'habitat collectifs pour répondre aux orientations du SDRIF.

# 1f Les caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

L'EHPAD « les Charmilles » a signé une convention tripartite en juillet 2013 avec

l'ARS d'une part et le conseil départemental d'autre part. Elle fixait les objectifs et les moyens de l'établissement pour une durée de cinq ans et définissait dans le projet d'établissement la démarche qualité dans l'accompagnement des résidents accueillis.

Au vu du bilan de cette convention, des indicateurs validés en juin 2017 et du contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) en cours, de nouveaux objectifs d'évolution de l'établissement ont été proposés afin d'assurer une meilleure prise en soins des hébergés.

Compte-tenu des troubles cognitifs (de type Alzheimer ou apparenté) de bon nombre de résidents (90%), voire des troubles du comportement (40%), il a été projeté de faire bénéficier, aux résidents éligibles, d'activités thérapeutiques et sociales spécifiques, dans un environnement architectural adapté et dispensées par un personnel formé à ce type de prise de soins.

Ce projet de nouveau pôle d'activités et de soins adaptés (PASA) fait partie du projet global de l'établissement d'accompagnement personnalisé de vie et de soins des résidents.

Afin de créer ce nouveau pôle (PASA), le bâtiment existant doit faire l'objet d'un réaménagement intérieur et d'une extension.

a) Aménagements bâtis prévus pour la création d'un PASA

Plusieurs aménagements sont prévus pour satisfaire le projet de création d'un PASA. Ils sont définis ainsi :

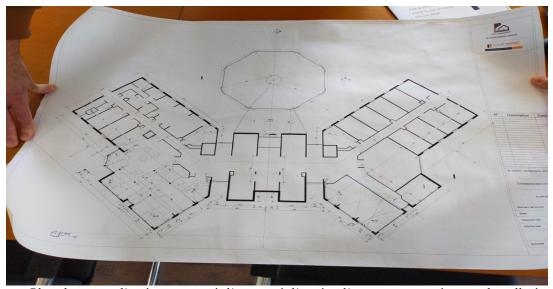
- Aménagement d'un espace dédié au pôle d'activités et de soins adaptés au sein du bâtiment existant, en lieu et place du réfectoire actuel. (Cf. pièce jointe n°2)
- Création d'un jardin thérapeutique pour le PASA avec le réaménagement d'une terrasse de 125 m2 en jardin clos sécurisé.
- Création d'un nouveau réfectoire (extension du bâtiment existant). Une nouvelle salle à manger sera créée à l'arrière du bâtiment dans l'axe du hall d'entrée. Il sera réalisé sous la forme d'un pavillon octogonal, dont la hauteur ne dépassera pas le dernier niveau de la construction existante.



Vue du réfectoire actuel destiné à devenir Le futur pôle PASA (aménagement intérieur) Avec la création du jardin thérapeutique



Arrière de l'établissement où est prévue l'extension pour le réfectoire



Plan du projet d'aménagement où l'on voit à l'arrière l'extension projetée pour la salle à manger des résidents.

#### b) Organisation et aménagement des accès

- Le site dispose aujourd'hui d'un espace de stationnement et d'un accès technique depuis la rue des charmilles. Afin de renforcer l'accessibilité et la sécurité des résidents, il est prévu la création d'un accès pompiers pour la maintenance et l'évacuation du bâtiment.
- Afin de sécuriser les flux piétons et véhicules, il est prévu d'élargir, au niveau de l'accès pompiers, la rue Alphonse Daudet avec la création de places de stationnement et d'un service de dépose minute face à l'entrée de l'école primaire.



Entrée de la rue Alphonse Daudet depuis le terre-plein central



Entrée de la rue Alphonse Daudet depuis le trottoir de droite (côté résidence « des Charmilles »)



Création d'un dépose-minute face à l'entrée de l'école Sécurisation des flux piétons



Réalisation d'un accès pompiers supplémentaire Élargissement de la route en lieu et place du dépose-minute actuel

#### c) Traitement des espaces extérieurs

En dehors de l'emprise de l'extension pour le réfectoire et le jardin thérapeutique, l'ensemble des espaces naturels et boisés seront conservés. (*Cf. pièce jointe n°2 P10*)

#### d) Collecte et rejet des eaux pluviales

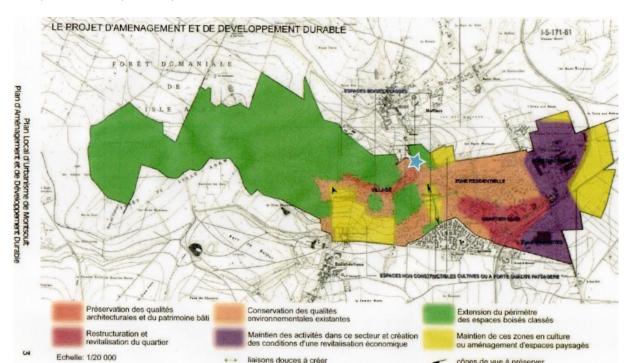
Le rejet des eaux pluviales sera traité à la parcelle, avec un revêtement des voies et des places de stationnement adaptés, afin qu'ils soient perméables ou semi-perméables de façon à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

#### 1g La mise en compatibilité du P.L.U.

Une évolution est apportée à la cartographie de synthèse du PADD. En effet, le secteur, où se situe le projet est identifié en espace boisé dans une zone naturelle (Cf. PJ n°2 P14 et 15). Cette orientation n'est pas compatible avec le projet d'extension et d'aménagement de la résidence « les Charmilles ». C'est pourquoi, la mise en compatibilité implique l'ajout d'une nouvelle orientation : « permettre l'agrandissement de la résidence des Charmilles et la réalisation d'un aménagement sécurisé de la voirie et d'un accès pompier face à l'école primaire Alphonse Daudet. »

Par ailleurs, cette orientation n'est pas contradictoire avec les orientations initiales du PADD, qui doit permettre « l'accueil des équipements nécessaires aux habitants dans des secteurs spécifiques... également lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité dans le tissu urbain. »

cônes de vue à préserver



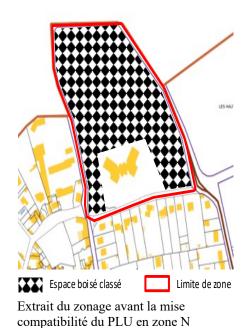
#### ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DECLARATION DE PROJET ET MODIFICATION N°4 PLU DE MONTSOULT

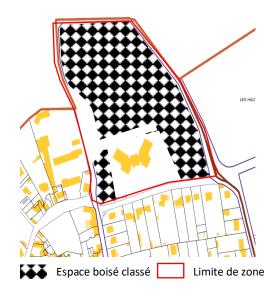
Enfin la municipalité souhaite réajuster le plan de zonage. Actuellement le secteur est classé en zone naturelle dans le PLU. Bien que cette zone permette la réalisation du projet, un classement en zone urbaine à vocation d'équipement serait plus approprié et permettrait de reconnaître le caractère urbain et d'équipement de ce site. C'est pourquoi, il est proposé de classer cette zone en UE (zone d'équipement existante dans le P.L.U. Les espaces boisés classés sur le reste de la parcelle maintiennent la protection naturelle du site).

Permettre l'agrandissement de la résidence des Charmilles et la réalisation d'un aménagement sécurisé de la voirie et d'un accès pompier face à l'école primaire Alphonse Daudet

L'espace boisé classé identifié au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme est supprimé sur une partie mineure, pour permettre la réalisation du projet. Le déclassement représente environ 0,2 hectares d'espace boisé classé, soit une baisse de 0,1% des espaces boisés classés sur la commune.

#### EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE





Extrait du zonage suite à la mise en en compatibilité du PLU en zone UE

# 1h Les caractéristiques principales de la modification n°4 de droit commun

a) La plupart des équipements publics de la commune sont situés dans les zones urbaines à vocation d'habitat du P.L.U. Afin d'assurer le développement des équipements publics (notamment l'école publique Jules Ferry, qui a pour objet de s'agrandir) et répondre aux besoins de la commune, une dérogation à l'emprise au sol est ajoutée à l'article 9 du règlement (Zones UA et UG) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en zones UA et UG. Pour les autres zones (UC, UF, UM, UP, N) aucune emprise au sol n'étant fixée, il n'est pas nécessaire d'ajouter cette dérogation.

Ce type de dérogation existe déjà dans le P.L.U. notamment aux articles 10 et 11 et répond à l'objectif du PADD: «L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité dans le tissu urbain. »



École primaire Jules Ferry en zone UG



Entrée de l'École primaire rue de Beauvais

b) Les constructions existantes dans le secteur UGe ont une emprise au sol existante égale voire supérieure à l'emprise au sol autorisée dans le règlement. Par conséquent, l'emprise au sol est augmentée, afin de permettre l'agrandissement des maisons compte-tenu des petites parcelles en zones UGe.





Pavillons rue de Beauvais en zone UGe

Pavillons avec des petites parcelles

c) Une règle particulière pour les clôtures sur une rue est ajoutée sur un linéaire défini rue de la vieille Pépinière pour sécuriser la circulation sur la voie et améliorer la lisibilité sur ce tronçon en virage. (Cf. pièce jointe n°8 P22)



Rue de la vieille pépinière en virage côté droit

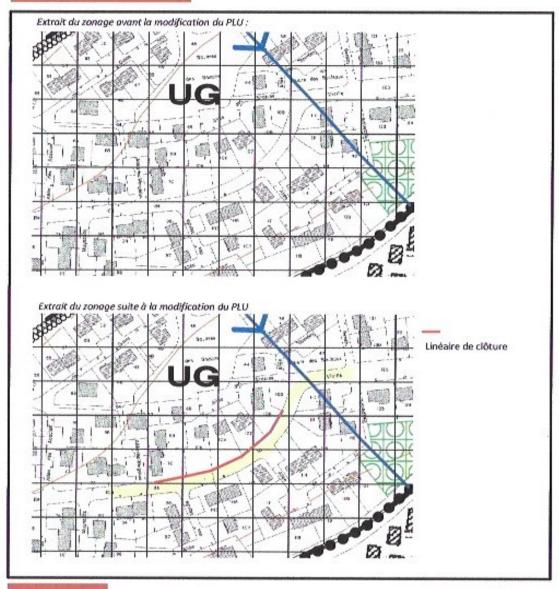


Rue de la vieille pépinière en virage côté gauche

### MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

Compléments sur les dispositions en matière de clôtures.

#### Pièce modifiée : Plan de zonage



#### Justifications

Une règle particulière pour les clôtures sur rue est ajoutée sur un linéaire défini rue de la Vieille Pépinière pour sécuriser la circulation sur la vole et améliorer la lisibilité sur ce tronçon en virage.

#### 1i. Composition des dossiers d'enquête publique unique

Les dossiers d'enquête publique unique (Cf. pièces jointes  $n^{\circ}2$  à 19) portant respectivement sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et le projet de modification N°4 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montsoult comprend :

#### Documents annexés

- 1. Arrêté municipal n°97/2021 prescrivant l'enquête publique unique (*Cf. pièce jointe n°1*)
- 2. Avis d'enquête (*Cf. pièce jointe n°12*)
- 3. Justificatifs de publicité (Cf. pièces jointes n°14 à 16)
- 4. Avis de l'Autorité environnementale (MRAe) (Cf. pièces jointes n°4 et 9)
- 5. Avis émis par les PPA (Cf. pièces jointes n° 10 et 11)
- 6. Avis de la CDPENAF (Cf. pièce jointe n°5)
- 7. CR réunion d'examen conjointe (Cf. pièce jointe n°6)

#### Dossier sur la déclaration de projet et sur la modification n°4 du P.L.U.

#### Pièce 1 – Rapport de présentation déclaration de projet

**Pièce 1.1 :** Note de présentation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. (*Cf. pièce jointe N*°2)

**Pièce 1.2 :** Plan d'aménagement et de développement durable ajusté (Cf. pièce jointe  $n^{\circ}3$ )

#### Pièce 2 – Rapport de présentation modification n°4 du P.L.U.

**Pièce 2.1 :** Note de présentation (Dossier enquête publique Août 2021) relative à la modification n°4 du P.L.U. (*Cf. pièce jointe n*°7)

**Pièce 2.2** – Extraits du règlement du P.L.U. de 2005 concernant les zones UA et UG avant et après la modification *(Cf. pièce jointe n°8)* 

Ainsi la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la législation (article L153-47 du code de l'urbanisme).

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 2a. Lancement de l'enquête

Par décision N°E21000052 /95 du 21 septembre 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie de Montsoult. (*Cf. pièce jointe n°17*)

Par arrêté N° 97/2021 du 3 décembre 2021, monsieur le Maire de Montsoult a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet de modification N°4 et la mise en compatibilité du P.L.U.de la commune. (*Cf. pièce jointe n°1*)

#### 2b. Publicité de l'enquête

#### Parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie de Montsoult dans deux journaux :

- Le 15 décembre 2021 dans « La gazette du Val d'Oise »
- Le 17 décembre 2021 dans « le Parisien » Edition 95 »

Ces publications ont été répétées dans les deux journaux suivants :

- Le 15 janvier 2022 dans « le Parisien » Edition 95
- Le 17 janvier 2022 dans « les Échos » Edition 95

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (Cf. pièces jointes n°14 et 15)

#### Affichages légaux

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Montsoult et ce jusqu'à la fin de l'enquête dans les délais prescrits (Cf. pièce jointe n°12).

J'ai pu personnellement vérifier le 28 décembre 2021 la réalité de cet affichage sur les panneaux administratifs répartis sur l'ensemble de la commune puis lors de mes venues pour les permanences sur les panneaux administratifs de la mairie.

Il convient de préciser que la plupart des panneaux administratifs ne sont pas protégés par un verre, excepté celui de la mairie (*Cf. plan de situation en pièce jointe N°13*). Il ressort de cet élément que les affiches d'avis d'enquête sur fond jaune de format A2 se sont très vite dégradées en raison des conditions climatiques. Je l'ai signalé aux services municipaux, qui m'ont indiqué les remplacer pendant la durée de l'enquête.



Affichage à la mairie selon le modèle réglementaire



Affichage parking près de la gare non protégé contre les intempéries

Autres mesures de publicité ou d'information

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Panneau lumineux à messages variables implanté dans la ville, par exemple face au centre commercial des Clottins.
- Sur le site internet de la ville de Montsoult (<a href="https://www.montsoult.fr/">https://www.montsoult.fr/</a>), directement sur le portail du site officiel de la mairie. On retrouve l'avis de l'enquête sur le site (en cliquant sur « lire la suite » avec les dates de l'enquête, les horaires de consultation du dossier en mairie et les dates de permanence du Commissaire enquêteur, ainsi que les pièces du dossier d'enquête qu'il était possible de télécharger.
- Le bulletin d'information municipal de février 2022 : annonce de l'enquête publique et des dates de permanences du Commissaire enquêteur. (Cf. pièce jointe n°16)



Information de l'enquête sur panneau lumineux rue des Clottins

Ainsi, je peux constater que non seulement la municipalité de Montsoult a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête publique unique relative à la modification n°4 et de la mise en compatibilité suite à la déclaration de projet du PLU de la commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Monsoultois (se) soit informé de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

#### 2c Préparation de l'enquête

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai été reçu en mairie de Montsoult le 8 octobre 2021 par Monsieur Silvio BIELLO, Maire de Montsoult, accompagné par Monsieur Franck Begard, le directeur général des services et par Madame Aurélie LOSTUZZO, en charge du service Urbanisme.

Au cours de cette réunion, ont été examinées les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur. Il m'a été fait ensuite une présentation générale du projet de modification n°4 du P.L.U., ainsi que de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du P.L.U.

Monsieur BIELLO m'a ensuite guidé pour une visite « découverte » en voiture de la ville et notamment du site de l'EHPAD de la résidence « des charmilles », ainsi que de ses abords, faisant l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. Nous avons été reçus par la responsable administrative de l'établissement, qui nous a permis de prendre des photos à l'intérieur de l'enceinte, afin de comprendre la nature du projet et l'impact sur son environnement. Je remercie vivement la personne pour l'accueil reçu.

Courant octobre et novembre, j'ai pu également apporter mes commentaires et suggestions sur l'arrêté d'organisation, l'avis de publicité et l'affichage réglementaire.

Le 28 décembre 2021, je me suis rendu à Montsoult, pour vérifier d'une part la pose des affiches annonçant l'enquête publique unique sur les panneaux municipaux, d'autre part pour visiter les quartiers concernés par la modification n°4 de droit commun du P.L.U.

Rue de Beauvais, où se trouve l'école primaire Jules Ferry, objet notamment du secteur de la zone UG, faisant l'objet de la modification de l'article 9 du règlement du P.L.U., j'ai constaté que les travaux d'agrandissement du groupe scolaire étaient en cours.

Or l'article 9 du chapitre UG du règlement du P.L.U. autorise « une emprise au sol des constructions, qui ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain. ». C'est la raison pour laquelle la modification N°4 déroge à cette règle, pour les « équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de l'emprise au sol règlementaire ».



De l'école Jules Ferry accordé le 11 juin 2021



Permis de construire autorisant l'agrandissement Chantier en cours de l'école Jules Ferry (photo prise le 28 décembre 2021)

#### 2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus

M. BIELLO et ses collaborateurs m'ont accueilli, lors de chaque permanence et ont répondu régulièrement à mes questions.

Lors de la deuxième permanence, j'ai pu échanger plus longuement avec M. BIELLO et ses collaborateurs. J'ai d'ores-et-déjà fait part de certaines de mes observations et d'un certain nombre de questions, auxquelles le Maire s'est attaché à y répondre avec pertinence.

Lors de la quatrième permanence M. BIELLO a organisé une rencontre avec le Maire de MAFFLIERS, que j'avais sollicité, afin d'évoquer avec lui la sécurisation de la rue A. Daudet (Rue de Richebourg, côté Maffliers).

Enfin à l'issue de l'enquête publique unique, à l'occasion de la remise du procès-verbal de synthèse auprès du Maire de la commune le 15 février 2022, nous avons eu une réunion en Visioconférence avec le bureau d'études, qui a eu en charge de préparer les dossiers d'enquête publique, afin de recueillir leur avis sur les observations formulées.

#### 2e Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du mardi 11 janvier 2022 à 9H au vendredi 11 février 2022 à 17H, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Montsoult, 21 rue de la Mairie, 95560 Montsoult.

Un exemplaire des dossiers soumis à enquête (Cf. pièces jointes  $N^{\circ}2$  à 15) et les registres d'enquête (Cf. pièces jointes  $n^{\circ}18$  et 19), étaient mis à disposition du public :

• A la mairie le lundi de 13H00 à 19H00, les mardi, jeudi et vendredi de 9H00 à 12h00 et de 14H00 à 18h00 et le mercredi de 9H00 à 12 H00, excepté les jours d'ouverture et de fermeture de l'enquête, précisés au paragraphe 1.

L'accueil de la mairie et le service d'urbanisme renseignaient sans difficultés les éventuels visiteurs.

Les dossiers soumis à enquête étaient également consultables sur le site internet de la ville : <a href="https://www.montsoult.fr/">https://www.montsoult.fr/</a>,

Un poste informatique était également mis à disposition du public en mairie.

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête ou par voie électronique à l'adresse dédiée : <u>declarationdeprojet-modification.plu@mairie-montsoult.fr</u>.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations adressées par courrier postal pouvaient être annexées au registre d'enquête, ainsi que les courriers électroniques imprimés. Ils étaient consultables sur le site internet de la ville : <a href="https://www.montsoult.fr/">https://www.montsoult.fr/</a>

En cours d'enquête, j'ai pu vérifier personnellement le bon fonctionnement du courriel sur l'adresse dédiée.

Mme LOSTUZZO remplissait chaque jour le registre d'enquête, qui se trouvait à l'accueil de la Mairie, avec l'ensemble du dossier d'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans la salle de réunion du rez-de-chaussée, à proximité du hall d'accueil de la mairie, au cours des quatre permanences.

Date	Jour	Lieu	Horaires
11 janvier 2022	Mardi	Mairie	De 09H00 à 12H00
22 janvier 2022	Samedi	Mairie	De 09H00 à 12H00
1 <sup>er</sup> février 2022	Mardi	Mairie	De 14H00 à 17H00
11 février 2022	Vendredi	Mairie	DE 14H00 à 17H00

Ces bureaux étaient aisément accessibles, y compris aux PMR.

#### 2f Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les personnes ont été accueillies de façon satisfaisante par l'accueil de la mairie.

#### 2g Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 11 février 2022 à 17H00.

Le commissaire enquêteur a constaté l'absence de remise de documents et clos les registres d'enquête. Les dossiers d'enquête ont été laissés à la disposition de la commune, ainsi que les registres, dont copies lui ont été remises, pour l'exploitation des observations.

Parallèlement, le commissaire enquêteur a envoyé copie du message reçu, ainsi que sa réponse, afin de les insérer aux registres publiés sur le site officiel de la commune.

#### 2h Examen de la procédure d'enquête

Lors de la préparation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a constaté parfois un manque de formalisme, dans le respect de la législation en vigueur.

Il a constaté l'absence de l'arrêté municipal portant décision de la modification n°4 du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L 153-37 du code de l'urbanisme. Il m'a été répondu que cet arrêté n'était pas obligatoire pour une procédure de modification.

Par ailleurs, les personnes publiques associées ont été consultées les 6 et 7 septembre 2021. Or leur avis doit figurer dans le dossier d'enquête et si certaines ne répondent pas, le maître d'ouvrage doit attendre un délai de trois mois à compter de la réception du courrier pour considérer que celui-ci est favorable. J'ai donc proposé à la municipalité de reporter l'enquête publique en janvier 2022. Elle y a répondu favorablement.

Enfin, la lecture des rapports de présentation a mis en évidence un certain nombre d'erreurs sur les articles visés, du fait de la modification de la codification au gré de différentes réformes, dont celle de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 par exemple. Le commissaire enquêteur s'est attaché à retrouver les bons articles du code de l'urbanisme et a observé, qu'avec une rédaction parfois différente, leur contenu était toujours applicable sur le fond. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'abrogation pure et simple, il s'agissait simplement d'une recodification des articles.

A l'issue de ces observations, l'ensemble des dossiers soumis à enquête publique unique a été correctement traité au regard du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 03 décembre 2021, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela reste du ressort du tribunal administratif compétent.

# 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DES DOSSIERS

#### 3a. Recueil des observations du public

Cette enquête publique unique a peu mobilisé la population de Montsoult, le commissaire enquêteur a reçu personnellement 7 personnes pendant ses 4 permanences, dont 3 personnes ont formulé des observations sur les registres.

Par ailleurs, 6 personnes se sont rendues en Mairie, en dehors des permanences, pour se renseigner sur les projets, dont deux personnes, qui ont formulé des remarques sur les deux registres (Cf. pièce jointe n°21 tableaux de dépouillement des observations joint au procèsverbal).

Enfin, une personne a transmis un message le 27 janvier 2022 via l'adresse de messagerie, afin de s'informer sur les possibilités de consultation des dossiers et sur la manière de faire des observations éventuelles. Le commissaire enquêteur a répondu à l'intéressé le lendemain de ce message.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Montsoult n'a fait l'objet d'aucune observation par voie dématérialisée ou même par courrier de la part du public.

La modification n°4 du P.L.U. de la commune de Montsoult n'a fait l'objet d'aucune observation par voie dématérialisée ou même par courrier de la part du public.

Globalement 4 contributions ont été apportées par les Montsoultois(es), concernant la déclaration de projet et 3 contributions concernant la modification n°4.

#### 3b. Analyse des observations du public

#### Récapitulatif des observations du public

La synthèse de l'ensemble des contributions du public (observations) est faite sous forme de tableaux (Cf. pièce jointe n°21)

Le dépouillement a conduit à les classer suivant les thématiques suivantes :

#### a) La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Thèmes	Nombre d'occurrences
Organisation et information de l'enquête	1
Déclassement de la zone N	3
Aménagement de la rue A Daudet	1

#### Analyse des thématiques des observations du public

La commune de Montsoult a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis par courrier postal daté du 28 février 2022, reçu le 4 mars 2022 (Transmis par courriel du 1<sup>er</sup> mars 2022) (*Cf. pièce jointe n°23*). Les éléments de réponse sont intégrés en italique à la suite de chaque thème, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

Le thème « Organisation et information de l'enquête » n'est que de pure forme et ne débat pas sur le fond.

#### 1) Déclassement de la zone N

Le secteur de la résidence « des Charmilles » est classé en zone naturelle dans le P.L.U. Bien que cette zone permette la réalisation du projet, un classement en zone urbaine à vocation

d'équipement serait plus approprié et permettrait de reconnaître le caractère urbain et d'équipement de ce site, selon la municipalité. C'est pourquoi, il est proposé de classer cette zone en UE (Zone d'équipement existante dans le P.L.U.). Les espaces boisés classés sur le reste de la parcelle maintiennent la protection naturelle du site.

Lors de la réunion d'examen conjoint organisée par la commune le 28 septembre 2021, il a été rappelé l'avis de la CDPENAF, qui souhaitait « le maintien de cette zone en N, puisque le règlement n'empêche pas la réalisation du projet ». (Cf. pièce jointe n°5)

Il a été proposé par la DDT 95 de « conserver la zone N afin d'éviter dans quelques années d'avoir des demandes de permis de construire qui ne pourraient pas être refusées ».

« Il a été retenu que l'emprise élargie du bâtiment des Charmilles peut être classé en zone UE et que le reste de la parcelle est maintenu en zone N. » (Cf. pièce jointe n°6)

Trois remarques ont été formulées à ce sujet sur le registre y afférant, demandant le maintien de la parcelle en zone N, excepté les 0,2 ha nécessaire à la création de la voie pompier et du parking de l'école.

#### Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Au regard des remarques formulées par le public et de l'analyse précitée (Cf. Procèsverbal du 15 février 2022 P4, pièce jointe n°20), quelle option proposerez-vous au conseil municipal pour entériner la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.?

Sur la parcelle de la résidence, à quoi est due le marquage correspondant aux carrières ? doit-on prendre en considération uniquement les risques de mouvement de terrain ou doit-on également prendre en compte les terrains sensibles aux variations de teneur en eau ?

#### Avis et commentaires de la commune

- « Afin de répondre favorablement à la remarque du public et de la CDPENAF, la zone de projet sera classée en zone UE pour la partie urbanisée et anthropisée (soit les espaces non couverts par un espace boisé classé). Les règles de la zone UE et notamment l'emprise au sol permettent la mise en œuvre du projet. » (Cf. pièce jointe n°23)
- « Le marquage est lié à la servitude des risques d'anciennes carrières (Cf. plan des servitudes). Le bâtiment et son extension ne sont pas concernés par ce risque. » (Cf. pièce jointe  $n^{\circ}23$ )

#### Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées, notamment la première qui va dans le sens des observations du public, de la CDPENAF et de la DDT95, lors de la réunion d'examen conjointe. (Cf. pièces jointes n°5 et 6)

#### 2) Aménagement de la rue A Daudet

La déclaration de projet de la résidence des Charmilles prévoit également :

- La réalisation d'un accès pompiers supplémentaires depuis la rue Alphonse Daudet, pour la maintenance et l'évacuation de la résidence des Charmilles,
- La sécurisation d'une partie de la rue Alphonse Daudet (D64) aux abords de l'école primaire à travers des aménagements de voiries

Ces aménagements nécessitent le déclassement dans le P.L.U. d'espaces boisés classés, intégrés dans les 0,2 ha fixés par l'ensemble du projet.

Une remarque a été formulée à ce sujet sur le registre y afférant, demandant que les 0,2 ha nécessaire à la création de la voie pompier et du parking de l'école, soient étendus à « une bande le long de la rue de Richebourg (Appellation de la rue Alphonse Daudet côté Maffliers), afin de réaliser un trottoir. » C'est d'ailleurs l'avis proposé également par la CDPENAF.

#### Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Pensez-vous, selon la recommandation de la CDPENAF augmenter le déclassement d'une partie de l'EBC, pour assurer la sécurité sur l'ensemble de la rue Alphonse Daudet (ou rue de Richebourg côté Maffliers), sujet également abordé avec le Maire de Maffliers, favorable à cette option à moyen terme ?

#### Avis et commentaires de la commune

- « Oui, le sujet a été évoqué lors de la réunion avec la CDPENAF, qui a donné un avis favorable à cette demande. Ainsi le dossier de déclaration de projet présenté à l'enquête publique sera modifié en déclassant une partie de l'EBC situé le long de la rue Alphonse Daudet (Rue de Richebourg) afin de sécuriser l'ensemble de la rue. »

#### Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée, qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, avec un déclassement complémentaire faible de l'espace boisé classé et qui permet de sécuriser l'ensemble de la rue Alphonse Daudet (rue de Richebourg côté Maffliers).

b)	La	modification	n°4	du	P.L	JJ.
----	----	--------------	-----	----	-----	-----

Thèmes	Nombre d'occurrences
Organisation et information de l'enquête	1
Modification de l'art. UA9 du chapitre de la zone UA du règlement	1
Modification de l'art. UG3 du chapitre UG du règlement	2

#### Analyse des thématiques des observations du public

La commune de Montsoult a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse remis par courrier postal daté du 28 février 2022, reçu le 4 mars 2022 (Transmis par courriel le 1<sup>er</sup> mars 2022) (*Cf. pièce jointe n°23*). Les éléments de réponse sont intégrés en italique à la suite de chaque thème, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

Le thème « Organisation et information de l'enquête » n'est que de pure forme et ne débat pas sur le fond.

#### 1) Modification de l'art. UA9 du chapitre de la zone UA du règlement

En zone UA et UG, il est ajouté notamment aux articles 9 relatifs à « l'emprise au sol » des chapitres du règlement concerné, une dérogation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La raison invoquée par la municipalité est que la plupart des équipements publics de la commune sont situés dans les zones urbaines à vocation d'habitat du P.L.U., afin d'assurer le développement des équipements publics (notamment l'école Jules Ferry, qui a pour objet de s'agrandir) et répondre aux besoins de la commune.

S'agissant de ce point, qui vise notamment l'article UA9, une remarque a été mentionnée sur le registre, consistant à s'opposer à la généralisation sur l'ensemble de la commune, de la dérogation de l'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. La personne, à l'origine de cette observation, craint que la future aire de loisirs, qui serait envisagée par la commune, bénéficie de cette modification et occasionne ainsi des nuisances aux riverains.

#### Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

L'école Jules Ferry fait déjà l'objet d'une extension (Voir supra P19, Permis de construire autorisant l'agrandissement de l'école Jules Ferry accordé le 11 juin 2021). Est-il prévu des extensions supplémentaires, qui justifieraient de déroger à la règle des 30% du chapitre UG, seuil atteint avec l'agrandissement actuel?

Quels sont les autres équipements publics, qui pourraient être concernés par la mesure ? Notamment l'aire de loisirs citée dans le registre.

Pour quelles raisons cette limite de construction s'applique aux zones UA et UG, à la différence des autres zones d'urbanisation ?

#### Avis et commentaires de la commune

- « La modification permet d'intégrer cette situation et répondre si besoin à d'autres évolutions. »

- « Cette modification ne concerne pas l'aire de loisirs, puisque celle-ci est classée en zone naturelle. Cette modification vise uniquement à assurer l'évolution des équipements publics pour répondre aux besoins conformément aux objectifs fixés dans le PADD. »
- « Ce sont les deux zones principales à vocation générales d'habitat et qui accueillent des équipements. Les autres zones sont spécifiques équipements ou activités économiques. Il faut rappeler que la révision générale du PLU est en cours, elle permettra de requestionner globalement l'écriture réglementaire. »

#### Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées, notamment sur l'Aire de loisirs, qui sera en zone naturelle et n'est donc pas concernée par l'évolution des équipements publics en zones UA et UG. Il prend en note également que la révision générale du P.L.U. reverra dans son ensemble l'écriture réglementaire, afin d'avoir une cohérence d'ensemble.

#### 2) Modification de l'art. UG3 du chapitre UG du règlement

Parmi certaines modifications apportées au chapitre UG du règlement, il est prévu une modification de l'article 3 du chapitre UG du règlement concernant « les accès et voirie », en autorisant la largeur des accès à 3,5 m pour les logements seuls, en dérogation à la règle des 5 m.

La municipalité le justifie, afin que cela puisse être adapté aux occupations du sol des parcelles desservies.

Deux remarques visent l'article UG3 du règlement. Les personnes concernées ont fait part de leur opposition à la réduction à 3,5 m pour les logements seuls. Elles craignent qu'avec cette possibilité, les constructions soient encore plus nombreuses et favorisent la parcellisation des unités foncières, faisant perdre le caractère de « village » à la commune.

#### Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Pourriez-vous expliciter la justification de cette dérogation pour les accès aux logements seuls ? S'agit-il d'un souhait de la municipalité de vouloir densifier les différents quartiers d'habitat de la commune, afin de limiter la consommation des espaces et répondre aux besoins de la population ?

#### Avis et commentaires de la commune

- « Il ne s'agit aucunement d'une volonté de densification mais simplement d'une logique d'adaptation des règles à la réalité des besoins. La desserte d'un logement peut se faire dans de bonnes conditions avec un accès de 3,5 m. Cette disposition est très commune dans les P.L.U. Toutefois il est finalement décidé de supprimer cette modification dans le cadre de la présente procédure.

Pour rappel, la révision générale du PLU est en cours, elle permettra de requestionner globalement l'écriture réglementaire. »

#### Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée, notamment quant au retrait de cette mesure, qui ne remet pas en cause l'économie générale de la modification de droit commun n°4.

#### 3c. Communication des observations au représentant de la municipalité

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies par le public et par les personnes publiques associées (PPA) (Cf. pièce jointe n°20).

Ce procès-verbal a été remis par courriel le 13 février 2022 et en mains propres au représentant de la municipalité, le 15 février 2022, lors de la réunion en visioconférence avec MM. P Albarede et S Mendes du bureau d'études « Espace Ville ». Le maire a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

Le commissaire enquêteur a dressé le bilan de l'enquête et a fait part de ses remarques et interrogations sur le fond des dossiers. Il a commenté les différents thèmes abordés, relatant ses propres observations ainsi que celles du public et des personnes publiques associées.

Il a été ensuite convenu du planning du rendu du mémoire en réponse de la commune de Montsoult, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement et du rapport du commissaire enquêteur.

Par courrier du 28 février 2022, reçu par courriel le 1<sup>er</sup> mars 2022, puis par courrier postal le 4 mars 2022, la commune de Montsoult a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. (*Cf. pièce jointe n°23*)

Il convient de souligner le soin pris par le représentant de la municipalité assisté par son bureau d'études à répondre à chacune des thématiques des observations des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, pour justifier les prises de position et les choix opérés par la commune dans sa déclaration de projet emportant mise en comptabilité du P.L.U. et dans son projet de modification n°4.

En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis, dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement les modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver la mise en compatibilité et la modification du plan local d'urbanisme.

#### 3d. Avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, la commune de Montsoult a consulté les personnes publiques associées lors de la modification n°4 du P.L.U. de la commune.

Ces personnes devaient donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de P.L.U., à défaut, ces avis étaient réputés favorables.

#### Personnes publiques associées

Les personnes publiques suivantes ont été consultées sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et sur le projet de modification n°4 du P.L.U. et avaient donc trois mois pour faire connaître leur avis :

- Direction départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT/ SUADD et SAFE)
- Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 95)
- Conseil Régional d'Île-de-France
- Conseil départemental du Val d'Oise
- Communauté de Communes Carnelle Pays de France (C3CPF)
- Agence Régionale de Santé (ARS)
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et Transport d'Île de France (DRIEAT),
- Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (Groupe de subdivisions du Val d'Oise) (DRIRE)
- Direction interdépartementale des routes d'Île de France (DIRIF)
- Direction Régionale de l'Environnement d'Île de France (DREIF/ SASPN / USP), Bassin Seine Normandie
- Île-de-France mobilités
- Direction Régionale de la SNCF (Réseaux)
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles Val-d'Oise Yvelines (CCI)
- Chambre Interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France
- Chambre des métiers et de l'artisanat du Val d'Oise
- Association Chaîne de Vies
- Commune d'Attainville
- Commune de Baillet en France
- Commune de Chauvry
- Commune de Maffliers
- Commune de Nerville-la-Forêt
- Commune de Villiers-Adam

#### Réponses des Personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et des communes ayant répondu dans le délai de 3 mois suivant la réception des projets respectifs arrêtés avaient été joints en annexe des dossiers d'enquête publique unique (Cf. pièces jointes n°10 et 11):

#### 1°- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Comme rappelé au paragraphe 1b (Voir supra P4), La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L.153-54 2° du CU). Cependant la commune a souhaité consulter les personnes publiques associées à nouveau, en même temps que dans la consultation de la modification n°4 du P.L.U.

ORGANISME	DATE	AVIS
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	03/06/2021	Décision de dispense d'Évaluation environnementale
Préfecture du Val d'Oise -DDT Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	25/06/2021	Avis favorable avec recommandation
Agence Régionale de Santé (ARS)	24/09/2021	Avis favorable avec réserve sur son autorisation relative au projet de réfectoire et de PASA, qui devra faire l'objet d'une autre procédure
Chaîne de Vies	28/10/2021	Avis favorable sans remarques
Mairie d'Attainville	29/10/2021	Avis favorable sans remarques
DDT95 SAFE / Pôle ENBP	08/11/2021	Avis favorable avec renvoi sur réunion CDPENAF du 13/07/2021
Préfecture du Val d'Oise / ICPE	15/11/2021	Pas concerné

Les autres personnes publiques associées ont également été sollicitées par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception les 6 et 13 septembre 2021. Elles n'ont pas donné de réponse dans le délai imparti. Leur avis était donc réputé favorable au démarrage de l'enquête publique.

#### 2°- Modification n°4 de droit commun du P.L.U.

ORGANISME	DATE	AVIS
Mission Régionale d'Autorité	03/06/2021	Décision de dispense d'Évaluation
Environnementale (MRAe)		environnementale
Conseil départemental du Val	24/09/2021	Avis favorable sans remarques
d'Oise		
CCI du Val d'Oise	05/10/2021	Avis favorable sans remarques
Agence Régionale de Santé	07/10/2021	Avis favorable sans remarques
(ARS)		
Chaîne de Vies	28/10/2021	Avis favorable sans remarques
Mairie d'Attainville	29/10/2021	Avis favorable sans remarques
Chambre d'Agriculture IDF	05/11/2021	Pas de remarques
DDT95 SAFE / Pôle ENBP	08/11/2021	Pas de remarques

Les autres personnes publiques associées ont également été sollicitées par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception les 7 et 13 septembre 2021. Elles n'ont pas donné de réponse dans le délai imparti. Leur avis était donc réputé favorable au démarrage de l'enquête publique.

#### O Avis de l'autorité environnementale

#### 1°- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Conformément à la décision n°MRAe IDF-2021-6305 du 03 juin 2021, la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Montsoult n'était pas soumise à évaluation environnementale. Cette décision ne dispense pas cependant des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du P.L.U. peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du P.L.U. de Montsoult est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

#### 2°- Modification n°4 de droit commun du P.L.U.

Conformément à la décision n°MRAe IDF-2021-6304 du 03 juin 2021, la modification n°4 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Montsoult n'était pas soumise à évaluation environnementale. Cette décision ne dispense pas cependant des obligations auxquelles la procédure de modification du P.L.U. peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du P.L.U. de Montsoult est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Dans son avis rendu le 25 juin 2021, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable sur la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du P.L.U. engagée par la commune de Montsoult, sous réserve :

- Du maintien de la zone N sur l'ensemble de la parcelle, puisqu'elle permet le projet;
- De déclasser un peu plus de 0,2 ha d'espaces boisés classés (EBC) correspondants à la création de la voie pompier et du parking de l'école, puis d'ajouter un déclassement d'EBC sur une petite bande du nord au sud de la rue de Richebourg le long de la parcelle de l'EHPAD, afin d'inclure un trottoir.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la CDPENAF sous réserve des remarques, qu'il a lui-même formulées dans son procès-verbal de fin d'enquête, (*Cf. pièce jointe n°20 P4*) sur le maintien de la zone N sur l'ensemble de la parcelle, dans la mesure où le règlement de

zonage du P.L.U. de 2005 autorise « l'extension et l'aménagement des constructions existantes, régulièrement autorisées, à condition que la SURFACE DE PLANCHER créée n'excède pas 50 m²» (article 2 du règlement). Or le projet d'extension du bâtiment des charmilles est d'au moins 385,67 m², en ce qui concerne le réfectoire (*Cf. pièce jointe n°22*).

Le classement en zone UE de l'emprise élargie du bâtiment des Charmilles et le reste de la parcelle maintenue en zone N est une option partagée également par la municipalité.

#### Avis et commentaires de la commune

La commune a répondu dans son mémoire en réponse être favorable à l'avis de la CDPENAF, sous réserve que l'emprise élargie du bâtiment des Charmilles soit classée en zone UE et que le reste de la parcelle soit maintenu en zone N.; se référant ainsi aux conclusions des échanges lors de la réunion d'examen conjointe de la déclaration de projet (Cf. pièce jointe n°6).

« La zone de projet sera classée en zone UE pour la partie urbanisée et anthropisée (soit les espaces non couverts par un espace boisé classé » (Cf. pièce jointe n°23).

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur en prend donc acte.

3e. Examen des dossiers, synthèses des analyses et appréciations globales de la déclaration de projet et du projet de modification n°4 du P.L.U. de Montsoult

#### 1°- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

#### O Examen du dossier

Le dossier relatant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. mis à la disposition du public contient les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme, prévus à l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment les pièces réglementaires fixées par l'article L153-47 al.1 du code de l'urbanisme.

La note de présentation est d'un bon niveau, très clair. (Cf. pièce jointe n°2)

Elle est organisée en 6 chapitres :

- Le choix de la procédure
- Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet
- Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet
- Un projet d'intérêt général
- Prise en compte des documents supra-communaux

• Présentation des dispositions du P.L.U. ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

La saisine du Tribunal Administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur a été accompagnée d'une note de présentation plus succincte, qui reprend les dispositions suivantes :

- Présentation succincte du projet
- Insertion de l'enquête dans les procédures d'évolutions du P.L.U.
- Texte régissant l'enquête publique

Ce document n'a pas été inséré dans le dossier d'enquête à la disposition du public, du fait qu'il n'apportait pas de valeur ajoutée à la première note de présentation. Toutefois ces mentions ont été reprises dans l'arrêté municipal d'organisation du 3 décembre 2021 (*Cf. pièce jointe n°1*).

 Synthèse de l'analyse et appréciation globale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

L'enquête publique unique, qui s'est déroulée du 11 janvier 2022 au 11 février 2022 a peu mobilisé le public et donc seulement 3 observations ont été formulées dans ce cadre.

Ces contributions ont porté notamment sur une thématique, **le déclassement de la zone** N, faisant l'objet de la déclaration de projet. (Voir supra P23)

Dans son procès-verbal de synthèse (Cf. pièce jointe  $n^{\circ}20$ ), le commissaire enquêteur a relayé les observations émises et a suggéré des pistes d'amélioration du projet, que l'on peut résumer par les thèmes suivants :

- Justification du changement de zonage concernant la résidence des Charmilles,
- L'ajustement de la cartographie du PADD,

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la commune de Montsoult a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Concernant la justification de modifier le P.L.U. de la commune approuvée en 2005, il convient préalablement de rappeler que le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur le choix arrêté par la ville de Montsoult dans son projet, celui-ci étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale en place, assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

 Justification du changement de zonage concernant la résidence « des Charmilles »

Nous ne reviendrons pas sur le 1<sup>er</sup> thème, qui a été développé dans le cadre de la réponse apportée au public et à la CDPENAF. (Voir supra P 23 et P 31)

Toutefois en réaction au mémoire en réponse du 28 février 2022 sur le sujet, j'ai demandé à la municipalité et au bureau d'études de préciser les conclusions, qui ne correspondaient pas tout-à-fait à l'échange du 15 février 2022, lors de la remise du procèsverbal.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

J'accuse réception du mémoire en réponse à mon Procès-verbal du 15 février 2022. Cependant j'ai besoin d'un éclaircissement par rapport à la question sur le déclassement partiel en zone UE de la parcelle relative à la résidence des Charmilles.

Lors de la réunion, nous étions convenus d'une modification du chapitre UE du règlement du PLU en créant 2 sous-secteurs UEa et UEb, permettant ainsi l'extension des bâtiments de la résidence des Charmilles, afin de déroger à l'article UE9, qui précise que « l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain ». Au vu de la réponse, qui considère que « la zone UE et notamment l'emprise au sol autorisée permettent la mise en œuvre du projet » j'en déduis qu'il ne sera pas nécessaire de modifier le règlement.

Pourriez-vous me donner les éléments chiffrés, qui vous permettent d'affirmer que le projet respectera la règle de l'article UE9.

#### Réponse du bureau d'études sous couvert de la municipalité

En effet, après vérification il n'est pas nécessaire de modifier l'emprise au sol de la zone UE pour permettre le projet.

Superficie de la zone UE : 8058 m<sup>2</sup> Emprise au sol autorisée : 2417 m<sup>2</sup> Emprise au sol bâtiment actuel : 1178 m<sup>2</sup>

Emprise au sol projet : 1668 m<sup>2</sup>

Ci-dessous l'extrait du plan de zonage modifié :



#### 2) L'ajustement de la cartographie du PADD

La cartographie du PADD identifie par une étoile le projet d'aménagement de la résidence des Charmilles et la réalisation d'un aménagement sécurisé de la voirie et d'un accès pompier face à l'école primaire Alphonse Daudet.

#### Suggestion du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur propose que cette information, soit également inséré dans le corps du texte du PADD, en complément du premier paragraphe de la P2 du PADD, à savoir : « L'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité, dans le tissu urbain. L'agrandissement de l'EHPAD, la résidence « des Charmilles » répond à ces besoins. »

Cet ajout ne modifie pas, à mon sens, l'économie générale du PADD.

#### Avis et commentaires de la commune

« Le PADD sera également complété sur la partie écrite en cohérence avec la légende de la cartographie. »

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur en prend acte.

#### 2°- Modification n°4 de droit commun du P.L.U.

#### O Examen du dossier

Le dossier relatant le projet de modification de droit commun n°4 du P.L.U. mis à la disposition du public contient les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme, prévus à l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment les pièces réglementaires fixées par l'article L153-47 al.1 du code de l'urbanisme.

La note de présentation (dossier EP Août 2021) est d'un bon niveau, très clair. (Cf. pièce jointe  $n^{\circ}7$ )

Elle est organisée en 2 parties :

- Introduction
  - -Objet de la modification
  - -Le choix de la procédure
- Modifications des dispositions du P.L.U.
  - -Dispositions particulières pour les équipements publics
  - -Augmentation de l'emprise au sol en zone UGe
  - -Compléments sur les dispositions en matière de clôtures
  - -Compléments sur la largeur des accès et des voiries

La saisine du Tribunal Administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur a été accompagnée d'une note de présentation plus succincte, qui reprend les dispositions suivantes :

- Présentation du projet
- Insertion de l'enquête dans les procédures d'évolutions du P.L.U.
- Texte régissant l'enquête publique

Ce document n'a pas été inséré dans le dossier d'enquête à la disposition du public, du fait qu'il n'apportait pas de valeur ajoutée à la première note de présentation. Toutefois ces mentions ont été reprises dans l'arrêté municipal d'organisation du 3 décembre 2021 (*Cf. pièce jointe n°1*).

 Synthèse de l'analyse et appréciation globale de la modification n°4 du P.L.U.

L'enquête publique unique, qui s'est déroulée du 11 janvier 2022 au 11 février 2022 a peu mobilisé le public et donc seulement 3 observations ont été formulées dans ce cadre.

Ces contributions ont porté sur deux thématiques :

- le dépassement de l'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en zone UA et UG,
- la réduction d'accès à la voirie pour un logement seul par rapport à la règle générale.

Dans son procès-verbal de synthèse (Cf. pièce jointe  $n^{\circ}20$ ), le commissaire enquêteur a relayé ces observations et émis quelques remarques, que l'on peut résumer par les thèmes suivants :

- Justification des dispositions particulières pour les équipements publics en zone UA et UG.
- Justification de la réduction des accès à la voirie publique en zone UG,
- Conditions de modification du règlement en zone UGe, extension surélévation,
- Règle particulière pour les clôtures,

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la commune de Montsoult a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans la modification n°4 de droit commun du P.L.U.

Concernant la justification de modifier le P.L.U. de la commune approuvée en 2005, il convient préalablement de rappeler que le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur le choix arrêté par la ville de Montsoult dans son projet, celui-ci étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale en place, assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

Nous ne reviendrons pas sur les 1er et 2ème thèmes, qui ont été développés dans le cadre de la réponse apportée au public. (Voir supra P 26 et 27)

1) <u>Conditions de modification du règlement en zone UGe extension</u> surélévation

L'emprise au sol des constructions en zone UG ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Les constructions existantes dans le secteur UGe ont une emprise au sol égale voire supérieure à l'emprise au sol autorisée dans le règlement. Par conséquent, la municipalité souhaite augmenter l'emprise au sol afin de permettre l'agrandissement des maisons, comptetenu des petites parcelles en zone UGe.

#### Question du commissaire enquêteur :

Pourriez-vous apporter des précisions complémentaires justifiant l'engagement de la modification du P.L.U. sur ce secteur de la zone UG, qui justifierait de déroger à la règle globale, par exemple, quel type d'agrandissement serait prévu et cela ne perturberait-il pas l'harmonisation globale du secteur plutôt pavillonnaire

#### Avis et commentaires de la commune

« Dans ce secteur les terrains sont de taille réduite (inférieure à 200 M²). Aussi, la plupart des constructions existantes dépassent l'emprise au sol autorisée voire la dépasserait en cas d'extension type véranda. L'augmentation légère de l'emprise au sol permet de mieux répondre aux besoins et attentes des habitants en rendant possible une petite extension. Il faut retenir que le passage de 30% à 40% sur un terrain de 200 M² permet une emprise au sol supplémentaire de 20 M² au maximum. »

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a seulement voulu souligner que la modification apportée ne correspondait pas au souhait de la municipalité de conserver l'harmonisation globale du secteur plutôt pavillonnaire et n'était donc pas favorable dans ce sens à sa densification avec la division du parcellaire.

Il comprend cependant la démarche pour les petites parcelles et en prend donc acte.

#### 2) Règle particulière pour les clôtures

Des précisions sont apportées à l'article 11 des chapitres UG, UC et UM sur la composition des clôtures pour être en harmonie avec les clôtures existantes sur le territoire communal.

Une exception est ajoutée sur un linéaire défini rue de la Vieille Pépinière pour sécuriser la circulation sur la voie et améliorer la lisibilité sur ce tronçon en virage.

#### Question du commissaire enquêteur :

La modification n°3 du P.L.U. a déjà porté notamment sur les modifications de clôtures. Pourquoi revenir sur cette modification apportée en 2016 ?

Avez-vous tenu compte des réserves émises par la DDT95, lors de la modification n°3 du P.L.U. en 2016, dans la rédaction de l'article 11 rapportée sur les clôtures dans la présente modification n°4?

#### Avis et commentaires de la commune

« La modification de 2016 n'a pas été menée par l'équipe municipale en responsabilité aujourd'hui. Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification correspondent aux volontés actuelles des élus.

Les ajustements des prescriptions sur les clôtures ne concernent pas l'obligation ou l'interdiction de matériaux. A ce titre il n'y a pas de contradiction avec la position de la DDT. »

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a observé, lors de la préparation de l'enquête que la modification n°3 du P.L.U. en 2016 portait déjà sur des règles particulières pour les clôtures et qu'un certain nombre d'observations avaient été émises par le commissaire enquêteur de l'époque, ainsi que par la DDT95. (Cf. pièces jointes n°22bTer à 22sSepties)

Il voulait s'assurer que ces remarques avaient été prises en compte dans le projet de modification n°4 sur ce même sujet, ne préjugeant en rien de la légitimité de la démarche, d'autant que l'évolution du parcellaire, rue de la Vieille Pépinière justifie les mesures prises pour sécuriser la circulation sur la voie et améliorer la lisibilité sur le tronçon en virage. (Cf. pièce jointe n°7)

Le commissaire enquêteur prend donc acte des réponses apportées.

Globalement, on peut estimer que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. d'une part et la modification de droit commun n°4 du P.L.U. se justifient pleinement.

S'agissant de l'extension de la résidence des « Charmilles », il s'agit d'un projet ayant un intérêt collectif, qui peut répondre aux besoins de la population monsultoise, sous réserve de l'avis de l'ARS sur le projet en lui-même, qui ne concerne pas la procédure d'urbanisme engagée. De plus la mise en sécurité de la rue Alphonse Daudet est une mesure saine et nécessaire sur une voie de passage, qui dessert la commune voisine. Enfin l'emprise sur l'espace boisé classé est tout-à-fait mineure et ne nécessite pas de compensation à ce stade, d'autant que les arbres ne seront pas impactés par la mesure.

En ce qui concerne la modification n°4, la première mesure consistant à permettre de déroger aux règles limitatives de l'emprise au sol pour les équipements publics me paraît nécessaire et habituellement utilisée dans les règlements de P.L.U. Il est à noter cependant que l'extension citée de l'école Jules Ferry a déjà été accordée par permis de construire et qu'il ne s'agit que d'une simple régularisation.

Le reste des autres mesures prises sont mineures et ne nécessitent pas de commentaires particuliers.

Le commissaire enquêteur souligne toutefois que le P.L.U. de la commune de Montsoult est ancien et que le lancement de sa révision générale est une nécessité, afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation et de donner une certaine cohérence d'ensemble au règlement du P.L.U dans un véritable projet de territoire.

Courdimanche, le 07 Mars 2022

Rémy PIEDVACHE

Commissaire enquêteur

E21000032/93
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DECLARATION DE PROJET ET MODIFICATION N°4 PLU DE MONTSOULT
2ème PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

# 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### 1a Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée du mardi 11 janvier 2022 au vendredi 11 février 2022 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie de Montsoult dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public.

Deux registres et deux dossiers techniques ont été mis à la disposition du public en mairie de Montsoult. (*Cf. pièces jointes n°2, 7, 18 et 19*)

Les dossiers d'enquête étaient également consultables sur le site internet de la ville et le public avait également la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par voie électronique sur une adresse dédiée; les observations éventuellement recueillies pouvaient être également consultables sur le site internet de la ville.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement. Ces affiches sur fond jaune étaient bien visibles. J'ai seulement fait remarquer que la plupart de l'affichage n'était pas protégé et était très rapidement dégradé du fait des intempéries. La municipalité s'est engagée à les remplacer au fur et à mesure de leur dégradation et cela ne semble pas avoir nui à l'information de l'enquête.

Par ailleurs d'autres mesures de publicité et d'information ont été prises par la commune (Voir supra P18 article 2 paragraphe 2b du rapport).

Les modalités de dépose des observations ont également été précisées dans le bulletin municipal de février 2022 (Cf. pièce jointe n°16).

La durée de l'enquête de 32 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 30 jours prescrit par le code de l'environnement, qui pouvait d'ailleurs être réduite à 15 jours, en raison de la dispense de l'évaluation environnementale. Elle s'est tenue après la période des fêtes de fin d'année et il avait été décidé d'un commun accord d'assurer une permanence le samedi, afin de permettre aux habitants non disponibles durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, de s'y rendre.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que chacun était en mesure de pouvoir s'exprimer pendant toute la durée de l'enquête.

Le 15 février 2022, après la clôture de l'enquête publique unique, le commissaire enquêteur a remis à M le maire de la commune de Montsoult, le procès-verbal de synthèse constatant :

- 4 contributions de la part du public, concernant la déclaration de projet et 3 contributions concernant la modification n°4.
  - les avis formulés par les personnes publiques associées (PPA).

Il a également fait part de ses propres observations et interrogations.

Lors de la remise du procès-verbal au représentant de la municipalité, s'est tenue une réunion en visioconférence avec MM. P Albarede et S Mendes du bureau d'études « Espace Ville » en charge de la préparation des dossiers d'enquête publique unique. Il s'agissait, pour le commissaire-enquêteur, de développer les remarques du public, ainsi que ses propres observations et interrogations.

Le bureau d'étude, en lien avec le Maire de la commune a pu réagir à chaud à ces remarques et apporter des précisions, quant aux éléments de contexte et aux règles d'urbanisme, qui pouvaient s'appliquer.

La commune de Montsoult a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse du 28 février 2022, en premier lieu par courriel en date du 1<sup>er</sup> mars 2022, confirmé par envoi postal reçu le 4 mars 2022.

#### 1b Sur les dossiers soumis à enquête

Le dossier relatant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. ainsi que celui relatant le projet de modification n°4 du P.L.U. mis à la disposition du public contenaient les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme, prévus à l'article R123-8 du code de l'environnement, notamment les pièces réglementaires fixées par l'article L153-47 al.1 du code de l'urbanisme. (Voir supra P32 et 35)

Il est à noter que les notes de présentation sur les mentions des textes, qui régissent l'enquête publique et la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ne figuraient pas dans les dossiers. Toutefois ces mentions ont été reprises dans l'arrêté municipal d'organisation du 3 décembre 2021 (*Cf. pièce jointe n°1*).

#### 1c Sur les avis des personnes publiques associées

Les dossiers de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et du projet de modification n°4 du P.L.U. ont été dûment adressés aux personnes publiques associées (PPA) dans les délais impartis conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme. (Voir supra P28)

Cependant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., relève des dispositions de l'article L 153-54 du code de l'Urbanisme, qui définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opérations d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne nécessitait pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L.153-54 2° du CU). (Voir supra P4). Celle-ci s'est tenue le 28 septembre 2021 (Cf. pièce jointe n°6)

Globalement 4 contributions ont été apportées par le public, concernant la déclaration de projet et 3 contributions concernant la modification n°4. Le rapport ci-avant (Voir Supra P.22 Article 3 paragraphes 2a et 2b) fait la synthèse des avis. Les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse y sont mentionnées (Cf. pièce jointe n°23).

En ce qui concerne la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. les conclusions de la réunion d'examen conjointe relayant de manière adaptée la recommandation de la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sont tout-à-fait pertinentes et justifiées. Sous réserve de la délibération du conseil municipal, la commune a émis le souhait d'y donner suite dans son mémoire en réponse.

#### 1d Sur les avis de la MRAe

Par décisions n°MRAe IDF-2021-6305 et IDF-2021-6304 du 03 juin 2021, relatives respectivement à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et au projet de modification n°4 du P.L.U. de la commune de Montsoult, n'étaient pas soumis à évaluation environnementale. Ces décisions ne dispensent pas cependant des obligations auxquelles la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et de modification n°4 du P.L.U. peuvent être soumises par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas des deux projets est exigible si les orientations générales viennent à évoluer de manière substantielle. (Voir supra P31)

# 1e Conclusion du commissaire enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

En conclusion, je considère que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Montsoult répond bien à l'objectif de la municipalité.

L'extension de la résidence des « Charmilles », constitue un projet présentant un caractère d'intérêt collectif, qui peut répondre aux besoins de la population, sous réserve de l'avis de l'ARS sur le projet en lui-même (Cf. pièce jointe n°10). De plus la mise en sécurité de la rue Alphonse Daudet est une mesure saine et nécessaire sur une voie de passage, qui dessert la commune voisine. Enfin l'emprise sur l'espace boisé classé est tout-à-fait mineure et ne nécessite pas de compensation à ce stade, d'autant que les arbres ne seront pas impactés par la mesure.

Il convient cependant, en l'état du projet tel qu'il a été exposé dans la présente enquête et sans préjuger des intentions favorables de la municipalité d'y apporter les modifications proposées, d'émettre une réserve, si le zonage initial proposé devait rester en zone UE sur l'ensemble de la parcelle.

En effet, dans cette hypothèse, il est impératif que le chapitre UE du règlement soit modifié pour y intégrer un paragraphe sur les espaces boisés classés, comme prévu dans le chapitre N. (Se référer à l'Art.13 P103 du règlement de la zone N). L'article 13 prévoit en deuxième paragraphe l'application de l'article L113-1 (ex : L130-1) du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés.

#### 1f Conclusion du commissaire enquêteur sur la modification n°4 du P.L.U.

En conclusion, je considère que le projet de modification n°4 du P.L.U. de la commune de Montsoult répond bien à l'objectif de la municipalité.

La première mesure consistant à permettre de déroger aux règles limitatives de l'emprise au sol pour les équipements publics me paraît nécessaire et habituellement utilisée dans les règlements de P.L.U.

Le reste des autres mesures prises sont mineures et ne nécessitent pas de commentaires particuliers.

Le commissaire enquêteur souligne toutefois que le P.L.U. de la commune de Montsoult est ancien et que le lancement de sa révision générale est une nécessité, afin de prendre en compte l'évolution de la réglementation et de donner une certaine cohérence d'ensemble au règlement du P.L.U dans un véritable projet de territoire.

## 2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive et approfondie des dossiers d'enquête publique unique présentés par la commune de Montsoult,

Après une visite détaillée de la ville et des secteurs concernés :

- D'une part par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., sous la conduite du Maire de la commune,
- D'autre part par la modification n°4 du P.L.U., en ce qui concerne la déclaration de projet.

Après avoir échangé, lors des permanences et des réunions avec le Maire de la commune l'un de ses adjoints et la personne en charge de l'urbanisme,

Après m'être tenu à disposition du public pendant quatre permanences, dont une le samedi matin (09H - 12H),

Après avoir étudié les remarques du public, du MRAe et des personnes publiques associées,

Après avoir, une fois l'enquête publique unique terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune de Montsoult,

#### Je considère que :

- Les conditions de l'enquête publique unique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Les dossiers d'enquête publique unique étaient complets, ils contenaient l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. et du projet de modification n°4 du P.L.U.,
- Les éléments de réponses apportées par la commune de Montsoult aux observations formulées sont complets et constructifs,
- Le règlement du P.L.U. pourra être facilement amélioré ou précisé en tenant compte par certains aspects des remarques du public, des personnes publiques associées et du Commissaire enquêteur.
- En conséquence, j'émets un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Montsoult SOUS RESERVE, qu'il soit ajouté à l'article 13 du chapitre UE du règlement un alinéa sur les espaces boisés classés.

Cette réserve pourra bien entendu être levée si le conseil municipal de la commune prend la décision de diviser la parcelle de la résidence « des charmilles » en zone UE pour les bâtiments de l'EHPAD et en zone N pour le reste de la parcelle intégrant l'ensemble de l'Espace boisé classé.

2) - En conséquence, j'émets un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Montsoult.

Courdinanche, le 07 mars 2022



## **ANNEXES**

- PJ1 Arrêté municipal n°97/2021 du 03 décembre 2021 prescrivant l'enquête publique unique relative à la modification n°4 et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Montsoult
- PJ2 Note de présentation Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.
- PJ3 Le plan d'aménagement et de développement durable ajusté
- PJ4 Décision n°MRAe IDF-2021-6305 de dispense d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du P.L.U.
- PJ5 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- PJ6 CR réunion d'examen conjointe du 28 septembre 2021
- PJ7 Note de présentation Modification de droit commun n°4 Août 2021
- PJ8 Extrait du Règlement du P.L.U. (projeté)
- PJ9 Décision n°MRAe IDF 2021-6304 de dispense d'évaluation environnementale de la modification n°4
- PJ10 Avis des personnes publiques associées Déclaration de projet
- PJ11 Avis des personnes publiques associées Modification n°4
- PJ12 Avis d'enquête publique unique
- PJ13 Plan d'affichage dans la commune
- PJ14 1<sup>ère</sup> parution dans la presse de l'avis les 15 et 17 décembre 2021
- PJ15 2<sup>ème</sup> parution dans la presse de l'avis les 15 et 17 janvier 2022
- PJ16 parution du bulletin municipal Février 2022
- PJ17 Décision du TA de nomination du Commissaire enquêteur le 21 septembre 2021
- PJ18 Registre d'enquête publique unique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.
- PJ19 registre d'enquête publique relative à la modification n°4 du P.L.U.
- PJ20 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 15 février 2022
- PJ21 Grilles de dépouillement des observations
- PJ22 (Bis, Ter...Septies) Pièces jointes au procès-verbal du 15 février 2022
- PJ23 Mémoire en réponse de la commune de Montsoult du 28 février 2022