Mairie de Montsoult
Val d'Oise

Monsieur Rémy PIEDVACHE
25, allée de la couronne boréale
95800 COURDIMANCHE

Montsoult le 28 février 2022

Affaire suivie par : Aurélie LOSTUZZO
Tél. : 01 34 08 31 23
Mail : lostuzzo.a@mairie-montsoult.fr
Nos réf. : LCB/al – n°/2022
Objet : Modification du PLU n°4 et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU - enquête publique du 11 janvier au 11 février 2022.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à l'enquête publique unique qui a eu lieu du 11 janvier au 11 février 2022 en Mairie concernant les procédures de Modification du PLU n°4 et de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, vous trouverez, ci-joint, les éléments de réponse aux questions que vous avez soulevées dans votre procès-verbal de synthèse du 15 février dernier.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation du Maire,
Le Maire Adjoint,

Laurence CARTIER-BOISTARD

MAIRIE DE MONTSOULT 95560

E21000052/95

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

PROCES – VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

15/02/2022

Enquête publique du 11 janvier 2022 au 11 février 2022

Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES : - Code de l'environnement – Article R123-18
- Arrêté N°97/2021 en date du 3 décembre 2021 de M. le Maire de Montsoult

PIECES JOINTES :

- Annexe I : Tableaux de dépouillement des observations
- PJ 2 : CR réunion d'examen conjoint du 28 septembre 2021
- PJ 3 : Courrier du CDPENAF du 25 juin 2021
- PJ 4 : Projet d'extension du bâtiment des charmilles
- PJ 5 : Extrait annexe 1 du P.L.U. de 2005
- PJ 6 : Extrait avis CE Modification n°3 du P.L.U. en 2016
- PJ 7 : Courrier de la DDT95 du 07 12 2015 sur la modification n°3 du P.L.U.
- PJ 7 bis : Extrait modification N°3 Version corrigée
- PJ 7 ter : Extrait modification N°3 Version initiale

L'enquête publique unique relative à la modification du P.L.U. de la commune de Montsoult portait à la fois sur :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

- La modification n°4 de droit commun du P.L.U. approuvé le 25 octobre 2005 et modifié respectivement les 25 février 2008, 26 septembre 2011 et le 8 avril 2016.

Le commissaire enquêteur a réceptionné les registres le 11 février 2022, après clôture de l'enquête publique unique.

Les dossiers d'enquête étaient tenus à la disposition du public dans la mairie de Montsoult, siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels, assorti de deux registres d'enquête pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés au commissaire enquêteur et annexés sans délai aux registres d'enquête.

Les dossiers étaient également consultables sur un poste informatique en mairie de Montsoult. Les dossiers étaient en effet mis en ligne sur le site internet de la commune et le public pouvait y déposer ses observations du mardi 11 janvier 2022 à 9H00 au vendredi 11 février 2022 à 17H00. La déposition d'observation en ligne était possible via l'adresse électronique dédiée à l'enquête unique. Une version de l'ensemble des observations transmises par voie électronique pouvait être imprimée et mise à la disposition du public en mairie de Montsoult.

Quatre permanences se sont tenues respectivement les :

- Mardi 11 janvier 2022 de 09h00 à 12h00
- Samedi 22 janvier 2022 de 09h00 à 12h00
- Mardi 1er février 2022 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 11 février 2022 de 14h00 à 17h00

Deux personnes se sont présentées pendant la 1ère permanence, qui ont formulé une observation d'ordre général sur l'enquête.

Trois personnes se sont présentées, lors de la 2ème permanence. Seul, le dernier visiteur a formulé une remarque sur le registre, concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Aucune visite n'a eu lieu, lors de la 3ème permanence.

Lors de la 4ème permanence, le commissaire enquêteur a reçu la visite du Maire de Maffliers, M. Mazurier et de Mme Mazurier, adjointe à l'urbanisme. Le sujet évoqué concernait la rue Alphonse Daudet (rue de Richebourg côté Maffliers) et l'aménagement des abords dans le cadre de la déclaration de projet.

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. tableau de dépouillement des observations).

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. J'ai 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.

Le tableau de dépouillement joint en annexe à ce procès-verbal relate les seules remarques formulées sur les registres y afférent.

Outre les observations formulées dans les registres par le public, que le commissaire enquêteur se doit de relayer, il fait part de quelques remarques ou observations sur les deux projets, afin de recueillir des éclaircissements de la part du maître d'ouvrage.

Titre 1 : La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

Les thématiques retenues sont les suivantes :

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

Thème 1 : Justification du changement de zonage concernant la résidence des charmilles

Éléments de contexte :

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 ».*

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. »

Remarques du public sur le registre y afférent :

Deux remarques ont été formulées à ce sujet, 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, ainsi qu'une bande le long de la rue Alphonse Daudet (rue de Richebourg), afin de réaliser un trottoir.

Une remarque demande que seule la surface non impactée par le projet architectural reste en zone N, afin de préserver le caractère naturel du Parc boisé de la résidence « des charmilles ».

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

1°- Selon le règlement de zonage du P.L.U. de 2005, le maintien intégral de la parcelle en zone naturelle pose quelques difficultés.

En effet, *« l'extension et l'aménagement des constructions existantes, sont régulièrement autorisées, sous réserve que la SURFACE DE PLANCHER créée n'excède pas 50 m²* ». (Art. 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. PJ 4).

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, mais seulement, ceux *« dont les contraintes techniques ou les nuisances nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle... »*

2°- Le règlement en zone UE pose également quelques difficultés.

En effet, il ne reprend pas certaines dispositions utiles, figurant dans le règlement de la zone N.

Par exemple, ne figure pas dans le règlement UE les terrains sensibles aux variations de la teneur en eau. (*Cf. Art.2 P98 du règlement de la zone N*).

L'article 13 prévoyant en deuxième paragraphe l'application de l'article L113-1 (ex : L130-1) du code de l'urbanisme relatif aux espaces boisés classés n'est pas mentionné dans le même article du règlement de la zone UE. (*Cf. Art.13 P103 du règlement de la zone N*).

3°- Le classement en zone UE de l'emprise élargie du bâtiment des charmilles et le reste de la parcelle maintenue en zone N est réalisable à la condition d'y apporter quelques ajustements complémentaires.

En effet, l'article UE9 indique que *« l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain* ». (*Cf. Chapitre UE du P.L.U. de 2005 P31*).

La superficie s'analyse au regard de la zone UE et non sur l'ensemble de la parcelle, dont une partie serait en zone N. Pour que le calcul de la superficie s'effectue sur la totalité du terrain, les articles N9 et UE9 doivent prévoir que les caractéristiques minimales retenues soient celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain (*dans ce cas, il n'y aura aucune prescription, puisque c'est l'emprise au sol du chapitre N qui s'applique. Cf. P101*). *(Règle fixée à l'annexe 1 P11 du P.L.U. de 2005 en zone urbaine).*

Autre solution à étudier ; on pourrait éventuellement distinguer les secteurs de la zone UE pour l'emprise au sol en UEa et UEb. Le secteur UEb serait celui de la résidence des charmilles, qui pourrait déroger à la règle des 30%.

Questions :

- *Au regard des remarques formulées par le public et de l'analyse précitée, quelle option proposerez-vous au conseil municipal pour entériner la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. ?*
  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 couvert par un espace boisé classé). Les règles de la zone UE et notamment l'emprise au sol autorisée permettent la mise en œuvre du projet.
  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 sur Maffliers), sujet également abordé avec le Maire de Maffliers, favorable à cette option à moyen terme ?
  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.
- *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 ?*
  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.

Thème 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.

Observation/Question 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.

Le PADD sera également complété sur le partie écrite en cohérence avec la légende la cartographie.

Titre 2 : La Modification n°4 du plan local d'urbanisme

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- 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

<u>Thème 1 :</u> Justification des dispositions particulières pour les équipements publics en zone UA et UG

Éléments de contexte :

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.

Remarques du public sur le registre y afférent :

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.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Questions :

- *L'école Jules Ferry fait déjà l'objet d'une extension (Cf. 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 ?*
- ***La modification permet d'intégrer cette situation et répondre si besoin à d'autres évolutions.***
- *Quels sont les autres équipements publics, qui pourraient être concernés par la mesure ? Notamment l'aire de loisirs citée dans le registre.*
- ***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.***
- *Pour quelles raisons cette limite de construction s'applique aux zones UA et UG, à la différence des autres zones d'urbanisation ?*
- ***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.***

Thème 2 : Justification de la réduction des accès à la voie publique en zone UG

Éléments de contexte :

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.

Remarques du public sur le registre y afférent :

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.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Questions :

- *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 ?*
- ***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 PLU. 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.

Thème 3 : Conditions de modification du règlement en zone UGe, extension surélévation

Éléments de contexte :

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, compte-tenu des petites parcelles en zone UGe.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Questions :

- *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 ?*
- ***Dans ce secteur les terrains sont de taille réduite (inférieure à 200m²). Aussi, la plupart des constructions existantes dépassent l'emprise au sol autorisée voire la dépasserait en cas de 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 200m² permet une emprise au sol supplémentaire de 20 m² au maximum.***

Thème 4 : règle particulière pour les clôtures

Éléments de contexte :

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.

Observation/Question du commissaire-enquêteur :

Lors de la modification N°3 du P.L.U. en 2016, qui avait notamment fait l'objet de l'instauration d'un cadre réglementaire relatif aux clôtures, le commissaire enquêteur, en charge de l'enquête publique avait observé *« qu'il n'y avait pas de cas flagrants de décision de propriétaires ayant pu installer des clôtures nuisant à l'harmonie de l'urbanisme des secteurs UC, UM et UG »*. Il avait admis cependant, *« qu'il s'agissait d'un souhait de la*

municipalité, auquel il ne s'opposait pas, dans la mesure où cette réglementation peut constituer une précaution utile pour l'avenir, en précisant un cadre réglementaire pour l'aménagement des grilles et des façades ». (*Cf. Avis du CE sur la modification n°3 du P.L.U. P27).*

A cet égard, la DDT 95, en qualité de personne publique associée avait attiré l'attention de la municipalité sur les dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme sur l'aspect extérieur des constructions, qui conduit à considérer comme illégales, toutes prescriptions obligeant à utiliser des matériaux précis (hormis dans les sites classés soumis à l'avis de l'ABF) *(Cf. courrier de la DDT95 du 07 décembre 2015).*

Enfin concernant le traitement apporté à la rue de la Vieille Pépinière pour sécuriser la circulation sur la voie et améliorer la lisibilité sur ce tronçon en virage, je vous propose d'ajouter à l'article 11 du chapitre UG un secteur UGg, qui reprendrait le paragraphe suivant : « *Toutefois, sur le linéaire de clôture repéré sur le document graphique, en cas de créations de nouveaux accès sur la voie, la clôture sur rue ne devra pas être doublée d'une haie vive* ». Vous pourrez ainsi le reporter sur le document graphique et cela faciliterait la lisibilité du chapitre dans son ensemble.

Questions :

- *La modification n°3 a déjà porté notamment sur les modifications de clôtures. Pourquoi revenir sur cette modification apportée en 2016 ?*
  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.
- *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 ?*
  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.

Le 15 février 2022

Le représentant du maître d'ouvrage — Le commissaire enquêteur

Silvio BIELLO — Rémy PIEDVACHE

PS : La signature du maître d'ouvrage vaut attestation de la remise du prèsent procès-verbal.