

Objet : Procès-verbal de synthèse

Références :

- Arrêté municipal n°2021-34 du 7 mai 2021 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Andilly

Pièces jointes (dans la version numérique) :

- Synthèse thématique des observations émises dans le cadre de l'enquête publique
- Copie du registre d'enquête publique et courriels/courriers annexés

Madame la représentante de la Mairie d'Andilly,

L'enquête publique relative à la révision du PLU d'Andilly s'est déroulée du mercredi 9 juin 2021 au samedi 10 juillet 2021 inclus.

Cette enquête a recueilli plusieurs observations, lors des permanences, par écrit sur le registre laissé en mairie d'Andilly et par mail. Celles-ci sont retranscrites ci-après et placées – pour celles écrites – en intégralité en annexe du présent procès-verbal.

Je vous demande de m'adresser sous 15 jours, conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vos réponses éventuelles au regard de ces observations.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Document remis en mains propres en date du vendredi 16 juillet 2021, en mairie d'Andilly, établi en 2 exemplaires (un pour la Mairie, un pour la commissaire enquêteur) de 15 pages (hors annexes).

Pour la Mairie :

(Nom, prénom, fonction, signature et cachet)

RIBOUET KATHERINE Valérie
Directrice Générale des Services



La commissaire enquêteur :

Anaïs SOKIL

ENQUETE PUBLIQUE DU 9 JUIN 2021 AU 10 JUILLET 2021

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Andilly

PV DE SYNTHESE

Commissaire enquêteur : Anaïs SOKIL

Par décision n°E2100020/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 mai 2021

Arrêté municipal n°2021-34 du 7 mai 2021 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Andilly

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de vous remettre le procès-verbal de synthèse destiné à porter à votre connaissance les observations exprimées par le public au cours de l'enquête publique menée conformément à l'arrêté municipal n°2021-34 du 7 mai 2021 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Andilly et à la décision n°E21000020/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 mai 2021.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, vendredi 16 juillet 2021, date de remise du procès-verbal, pour établir, si vous le jugez nécessaire, un mémoire en réponse à ces observations.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 9 juin 2021 au samedi 10 juillet 2021, en mairie d'Andilly, qui fut donc le lieu des permanences. Le dossier d'enquête publique et le registre « papier » y étaient disponibles. Le dossier d'enquête était également disponible sur le site internet de la Mairie d'Andilly (<https://www.ville-andilly-95.fr/le-plan-d-occupation-des-sols.html>), en association avec une adresse mail dédiée pour le recueil des observations dématérialisées (revisionplu@mairie-andilly.fr).

J'ai procédé, le samedi 10 juillet 2021, à 12h (heure de fermeture de la Mairie d'Andilly), à la clôture de l'enquête publique, en mairie. Le registre a donc été récupéré ce même jour.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. Lors des 4 permanences, 7 personnes se sont présentées (uniquement sur la troisième permanence) :

- Permanence n°1, en date du 9 juin 2021 : personne ne s'est présenté ;
- Permanence n°2, en date du 22 juin 2021 : personne ne s'est présenté ;
- Permanence n°3, en date du 1^{er} juillet 2021 : 7 personnes ;
- Permanence n°4, en date du 10 juillet 2021 : personne ne s'est présenté.

Cinq mails ont été reçus sur l'adresse ouverte, les 3, 8 et 9 juillet 2021. En dehors des permanences, une personne a déposé des observations écrites sur le registre, en date du 30 juin 2021.

On compte donc un total de 13 personnes s'étant manifestées pendant toute la durée de l'enquête publique, avec une participation essentiellement dans la deuxième partie de l'enquête publique.

Synthèse des observations émises par le public

Les observations ont été exprimées sous trois formes :

- Sur le registre, en dehors des permanences ou pendant la troisième permanence, de façon manuscrite (observations repérées par la lettre « R ») ;
- Par mail, transmis via l'adresse ouverte dans le cadre de l'enquête publique (revisionplu@mairie-andilly.fr) (observations repérées par la lettre « M ») ;
- Oralement et collectées par le commissaire enquêteur lors de la troisième permanence (observations repérées par la lettre « O ») ;
- Par courrier remis en mains propres lors de la troisième permanence (observations repérées par la lettre « C »).

Certaines observations ont été résumées. Il convient toutefois d'examiner l'intégralité de chacune des contributions. Elles sont ainsi intégralement reprises en annexe du présent Procès-Verbal de Synthèse et accompagnées d'un tableau de synthèse. Les observations ont été regroupées par thématiques – sachant néanmoins que des liens peuvent exister entre les différents sujets.

La participation du public à cette enquête peut être considéré comme plutôt faible.

1) Observations portant sur les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a. Observations concernant le secteur de l'OAP « Route de la Berchère »

Observation n°1 (R) : La cartographie associée aux nuisances sonores ne semble pas à jour (zone C). Le mauvais positionnement de la limite aurait déjà été signalé par certaines administrations. Il est demandé d'utiliser les documents officiels du PEB pour rectifier l'erreur.

Note de la CE : Cet aspect a également été relevé par la Communauté d'Agglomération Plaine-Vallée. D'après le Site Géoportail (<https://www.geoportail.gouv.fr/>), la limite zone C-zone D du PEB semble être légèrement plus au sud (le groupe scolaire étant bien localisé dans la zone C).

Observation n°2 (R) : Les logements collectifs ne peuvent être autorisés en zone C (nécessité de réduction de la zone constructible). De même, la construction d'une école en zone C n'est pas admissible (incidences sur les activités d'enseignement, sur les récréations, le jardinage scolaire – du fait du passage des avions ne permettant pas une détente ou une écoute idéale).

Note de la CE : D'après le PEB, la zone C est considérée comme une « zone de bruit modéré » - zone qui concerne une grande partie du territoire présent sur le couloir des avions en provenance ou à destination de l'aéroport Charles-de-Gaulle. Les règles s'appliquant à cette zone sont précisées dans le rapport du PEB disponible sur le site de la Préfecture du Val d'Oise (<https://www.val-doise.gouv.fr/Media/Files/DDT/Rapport3>).

Observation n°3 (M) : L'EPF Ile-de-France a acquis la parcelle AC-9 et est en cours d'acquisition de la parcelle AC-70, dans le secteur de l'OAP « Route de la Berchère » (rappel est fait de l'objectif général de l'OAP, vis-à-vis notamment de la loi SRU). Des modifications sont demandées :

- Sur le plan de zonage : modification de la limite UFa (groupe scolaire) et UEb pour tenir compte du dernier plan masse ;
- Dans le règlement de la zone UEb : il est demandé une hauteur maximale des constructions de 11 mètres à l'égout du toit, soit R+2+Toit (hors socle de parking enterré) ;

Précisant que ces modifications ne remettent en cause ni la densité de logements ni le nombre de logements et n'ont donc pas d'incidences sur les grands équilibres démographiques.

- Sur le stationnement : assouplissement de la norme pour une bonne desserte des transports collectifs, du fait de la présence d'arrêts et lignes de bus. Il est ainsi demandé :
 - 1 place pour un studio / T2 ;
 - 2 places pour un T3 ;
 - 3 places pour les T4 et plus.

Il est par ailleurs demandé une réduction de la taille des places de stationnement, soit une largeur minimum de 2,5 mètres avec un dégagement de 5 mètres (pour limiter l'imperméabilisation des sols) ;

- Pour la desserte par les voies publiques ou privées : il est demandé une largeur maximum de 5 mètres pour les voiries mixtes (ou douces) en impasse, dans un but de favoriser le partage de la voirie et de limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation.

Note de la CE : Actuellement, dans le projet de PLU, les règles suivantes sont inscrites : hauteur maximale R+1+Combles ou R+1 au niveau de l'acrotère après travaux d'exhaussement ; pour le stationnement : 2 places pour moins de 65 m², 3 pour les logements de 65 à 200m² et 4 pour les logements de plus de 200 m² et une largeur minimum de 2,7 mètres avec dégagement de 6 mètres ; pour la desserte par les voies publiques ou privés, les largeurs indiquées vont de 4 à 5,5 mètres (avec au moins un trottoir de 1,5 mètre de largeur pour les voiries à 5,5 mètres).

On peut également rappeler, en ce qui concerne les stationnements, que le PDUIF impose une place de stationnement pour 55 m² dans « l'agglomération centrale » dont fait partie Andilly (https://pduif.fr/IMG/pdf/pduif_2014.pdf).

A noter enfin que l'EPFIF avait été sollicité dans le cadre de la demande des avis des Personnes Publiques Associées en date du 22 décembre 2020.

Observation n°4 (O) : Des travaux auraient déjà été engagés sur le secteur de la Berchère, au niveau du carrefour entre la RD124 et la route de la Berchère (présence de palissades). De quoi s'agit-il ?

b. Observations concernant le secteur de l'OAP « Gaétan Pirou »

Observation n°5 (R) : Les objectifs limites de construction sont prévus à 60 logements / hectare. La zone d'implantation de l'OAP est aujourd'hui à 10 logements / hectare (en moyenne). Il s'agit d'une incohérence vis-à-vis des objectifs du PLU et de l'insertion de cette OAP dans la zone. Les OAP « Route de Montmorency » et « Charles de Gaulle » sont présentées respectivement avec des densités de 45 et 20 logements / hectare (notamment sur la partie jouxtant l'OAP « Gaétan Pirou »). Il est demandé une densité limite comprise entre 20 et 25 logements / hectare.

Observation n°6 (R) : La parcelle AI-97, initialement en zone agricole, a été intégrée dans le PLU sans compensation (agricole, forestière, naturelle).

Note de la CE : La parcelle AI-97 est localisée au croisement des rues Gaétan Pirou et Ernest Taiclet, en limite de Soisy-sous-Montmorency et est actuellement inscrite en zone UEa (pas de changement entre le PLU actuel et le projet de PLU).

c. Observations concernant le secteur de l'OAP « Croix Blanche »

Observation n°7 (M) : L'observation indique que cette nouvelle OAP ne satisfait pas aux exigences du Code de l'Urbanisme et qu'elle n'est pas justifiée au regard des principes d'aménagement définis, compte-tenu de la configuration des lieux (parcelle AD30 comprenant une maison d'habitation et des locaux à usage d'activités (seule parcelle concernée par l'OAP), en zonage UG) et des dispositions déjà prévues dans le règlement des PLU en vigueur et mis à l'enquête.

Il est rappelé que les objectifs poursuivis par cette OAP concernent la préservation de la biodiversité, avec un traitement paysager le long des habitations existantes et la création d'une nouvelle route et d'une liaison douce (traversant la propriété en son milieu).

Il est demandé pourquoi seule cette parcelle est concernée par l'OAP. La mise en place de cette OAP est estimée comme pouvant avoir une incidence sur le projet de vente de la propriété (qui est en cours).

Cette OAP est par ailleurs considérée comme allant à l'encontre du Code de l'Urbanisme, indiquant notamment que :

- Les OAP doivent concerner des « secteurs » ou « quartiers » et ne peuvent concerner qu'une seule parcelle ;
- Qu'elles doivent être soumises à des règles spécifiques et ne pas reprendre les règles déjà fixées par le règlement ;
- L'OAP est dépourvue d'objet et que les justifications avancées sont en incohérence avec les configurations des lieux ;
- La seule habitation concernée étant celle de la parcelle AD30, le traitement paysager le long des habitations existantes est incompris (puisque les habitations proches ne sont pas dans le périmètre de l'OAP et qu'elles sont par ailleurs déjà isolées de la parcelle avec un retrait de 15 mètres par rapport à la RD) ;
- La prévision d'espaces végétalisés dans le développement urbain est sans objet puisque la parcelle concernée n'est pas localisée dans le « développement urbain » ;
- La gestion alternative des eaux pluviales fait déjà l'objet de dispositions inscrites dans le règlement du PLU ;
- La création d'une voie douce entre la route de la Croix Blanche et le chemin de la Croix de l'Evangile, traversant la parcelle AD30, est inutile dans la mesure où les voies se croisent 100 mètres plus au sud-ouest, puisque le chemin de la croix de l'Evangile se termine en impasse et ne dessert que quelques habitations et, enfin, puisque cette liaison n'est pas cohérente avec les liaisons douces existantes ;
- La densité de logements (40 à l'hectare donc 80 logements au vu des 2 942 m² de la parcelle) est incohérente avec les règles de la zone UG limitant la hauteur des constructions à 7 mètres et avec création d'une liaison douce et d'un accès routier (avec une largeur de chaussée de minimum 4 mètres).

Note de la CE : Il convient, pour répondre à cette observation reprenant un certain nombre de points, de se reporter au mail complet transmis le 9 juillet et annexé (avec les autres observations) au PV de synthèse. Par ailleurs, il semble y avoir une confusion dans l'observation : 1 hectare équivaut à 10 000m² et non 1 000m². Le nombre de logements maximum avec une règle à 40 logements/ha serait donc de 11.

2) Observations portant sur les zones urbaines

Observation n°8 (M) : Il est demandé une autorisation de construction des clôtures sous forme de murs anti-bruits dans la zone UI (en limite de la zone notamment) pour limiter les nuisances visuelles et sonores associées au parc d'activités des Cures sur les pavillons proches.

Note de la CE : L'article 2.2 du zonage UI indique que les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction du bâtiment et avec les constructions existantes, que la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres et que, en limite de voie, elles sont de teinte sombre et composées soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie vive, soit d'une grille doublée d'une haie vive.

Observation n°9 (O) : En zone UI, est-il possible de prévoir une extension des constructions / habitations existantes ?

Note de la CE : L'article 1.1 du zonage UI indique que la construction de nouvelles habitations est interdite en zone UI (sauf si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et si elles sont intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière). L'autorisation ou l'interdiction des extensions d'habitations existantes ne semble pas précisée.

3) Observations portant sur les emplacements réservés

a. Observations portant sur l'emplacement réservé « A » relatif à l'extension du cimetière

Observation n°10 (R) : Initialement, dans le Plan d'Occupation des sols, l'extension du cimetière était envisagée à l'ouest. Cette parcelle ouest est ensuite devenue constructible et l'agrandissement a ensuite été envisagé à l'est, en zone Ap (parcelle AE-18). A cette époque, un mur de soutènement en pierre a été construit sur la parcelle côté est du cimetière et non à l'ouest. Ce projet d'extension n'est pas accepté par les propriétaires de la parcelle.

Note de la CE : La localisation de l'Emplacement Réservé A n'a pas évolué entre le PLU actuellement en vigueur et le projet de PLU mis à l'enquête publique.

a. Observations portant sur l'emplacement réservé « J » relatif à l'élargissement à 6 mètres de la rue des Rondeaux

Observation n°11 (R) : Selon le plan de zonage, il est prévu un élargissement de 6 mètres de la rue des Rondeaux, sur la parcelle AE-18. Cet élargissement n'est pas accepté par les propriétaires. Il est proposé de donner (comme cela a été fait à l'angle de la rue des Rondeaux et de la rue de la Sablière) une largeur de 2 mètres, si un mur de soutènement est réalisé sur la longueur de la parcelle (dans la continuité du mur existant).

Note de la CE : La localisation de l'Emplacement Réservé J n'a pas évolué entre le PLU actuellement en vigueur et le projet de PLU mis à l'enquête publique.

4) Observations portant sur le stationnement

Observation n°12 (O) : Où seront positionnés les deux espaces de stationnement prévus en centre-ville ?

Note de la CE : Le PADD précise que, pour améliorer l'offre de stationnement public à proximité des commerces et des services, il est envisagé l'aménagement de deux espaces en cœur de village. La localisation de ces espaces est précisée sur le plan page 20 du PADD : le premier est envisagé au croisement entre les rues des Rondeaux et de la Sablière et le second à l'extrémité est de la rue Arnauld d'Andilly.

5) Observations portant sur les Espaces Boisés Classés

a. Observations concernant la parcelle appartenant à la SCI du Gros Chêne (parcelle AB-8 en zone N)

Observation n°13 (C) : La parcelle AB-8 est proposée au classement en Espace Boisé Classé dans le cadre de la révision (elle est actuellement inscrite dans le zonage N). Cette parcelle correspond à une ancienne briqueterie et comporte encore des constructions (en cours de restauration). Elle est limitrophe de l'avenue de Domont.

Il est rappelé que la ZNIEFF n°95428021 (numéro régional) protégeant la forêt de Montmorency n'intègre pas cette parcelle. Il en va de même des autres cartographies de protections naturelles existantes. La parcelle s'inscrit par ailleurs dans un ensemble de parcelles (AB-24 et AB-25) urbanisées et classées en zones UG et UI. La servitude associée au classement en EBC de la parcelle AB-8 est donc considérée comme disproportionnée pour les propriétaires.

Il est rappelé que les autres parcelles classées en zone N sur la commune (pouvant comporter du bâti, comme la SCI SIMAN avec 11 habitations qui va passer en zone UI) ne sont pas touchées par l'extension du classement en EBC.

Note de la CE : Il convient, pour répondre à cette observation reprenant un certain nombre de points, de se reporter au courrier complet transmis le 7 juillet et annexé (avec les autres observations) au PV de synthèse. En amont de l'enquête publique, des échanges avec la Mairie auraient été sollicités par les propriétaires, restés sans réponse.

Observation n°14 (C) : Le classement en EBC permet-il toujours la rénovation d'habitations sachant que celles-ci ne sont pas considérées comme des ruines ?

Note de la CE : Selon le Code de l'Urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Observation n°15 (C) : Un emplacement réservé (O) aurait été « dessiné » sur la parcelle AB-8, au profit de l'agence des Espaces Verts (pour 57 338,7 m²). L'emplacement réservé n'apparaît pas sur les documents présentés à l'enquête publique.

Note de la CE : La localisation de cet espace est présentée dans les pièces jointes du courrier remis par la SCI du Gros Chêne lors de la troisième permanence.

Observation n°16 (C) : Le projet de révision entraînerait la suppression des 10% de construction autorisés en zone N.

Note de la CE : Dans le PLU actuellement vigueur, on retrouve en effet la mention « L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU » dans les Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières de la zone N. Dans le projet de PLU, l'article 1.1 du zonage N précise désormais que tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2. Dans les utilisations soumises à conditions, on retrouve la mention « L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation (dès lors que la construction existante n'est pas considérée comme une ruine au sens de l'article L111-23 du code de l'urbanisme) ». La précision des 10% n'apparaît pas/plus.

b. Observations concernant la parcelle située au bout de l'allée de l'Orée du bois (parcelle AC-45 en zone N)

Observation n°17 (M) : Une anomalie existerait entre la présence effective des espaces boisés et le classement en EBC, au niveau des parcelles situées au bout de l'allée de l'Orée du Bois : l'une des parcelles est affectée par le classement en EBC, l'autre non – sachant que le chemin limitant le bois au sud est « rectiligne ». Il conviendrait d'harmoniser les deux parcelles en termes de limites : soit les deux parcelles sont constructibles sans restrictions jusqu'à la limite, soit les deux sont classées EBC. La présence de l'EBC sur cette parcelle privée est par ailleurs jugée comme pénalisante pour le propriétaire.

Note de la CE : La parcelle concernée par l'EBC est la parcelle AC-45. Les constructions (parcelles AC-46 et AC-47) sont en zone UGa (dans le PLU actuel et dans le projet de PLU mis à l'enquête publique). Le jardin associé (partie non construite) est en zone N. La parcelle voisine (AC-20) est en zone U1a dans le PLU actuel et U1b dans le projet de PLU, jusqu'au chemin forestier passant au sud.

6) Divers

Observation n°18 (O) : Est-il possible de préciser tout l'historique des documents d'urbanisme depuis le premier Plan d'Occupation des Sols jusqu'à la révision engagée aujourd'hui ?

Avis émis par les Personnes Publiques Associées

L'avis des Personnes Publiques Associées suivantes a été demandé dans le cadre de la procédure de révision :

- Le Comité du SAGE Croult-Enghien-Vieille mer – réponse le 12 mars 2021 ;
- Le Syndicat Intercommunal Aménagement Hydraulique Croult et Petit Rosne – réponse le 16 mars 2021 ;
- RTE – réponse le 16 mars 2021 ;
- L'Agence Régionale de la Santé – réponse le 17 mars 2021 (*avis intégré dans celui de la DDT*) ;
- La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée – réponse le 7 avril 2021 ;
- La Chambre d'Agriculture – réponse le 16 avril 2021 ;
- La ville de Saint-Prix – réponse le 23 avril 2021 ;
- La ville de Montmorency – réponse le 26 avril 2021 ;
- Le SEDIF – réponse le 28 avril 2021 ;
- Le CAUE du Val d'Oise – réponse le 5 mai 2021 ;
- Le Conseil Départemental du Val d'Oise – réponse le 10 mai 2021 ;
- La DDT du Val d'Oise – réponse le 10 mai 2021 ;
- La Région Ile-de-France – réponse le 10 mai 2021 ;
- L'EPFIF – *réponse arrivée comme observation pendant l'enquête publique le 8 juillet 2021* ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise ;
- La ville de Soisy-sous-Montmorency ;
- La chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- IDF-M ;
- L'agence des Espaces Verts ;
- L'Institut Paris Région ;
- La SAFER ;
- Le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains ;
- Le centre régional de Propriété forestière.

Les avis reçus ont été annexés au dossier d'enquête publique et donc mis à disposition du public, avec le mémoire en réponse de la Mairie. On peut également rappeler que la MRAe a émis un avis en date du 22 janvier 2021 (n°MRAe IDF-2020-6033), disponible dans les pièces du dossier d'enquête publique, dispensant d'évaluation environnementale la procédure de révision du PLU.

Certains points soulevés par les PPA sollicités n'ont toutefois pas été repris dans le mémoire en réponse. Ils sont précisés ci-après.

Observation n°19 (Conseil Départemental du Val d'Oise) : Il est précisé, pour les OAP, que les projets prévus devront présenter des accès permettant l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité, et que tout projet devant se raccorder aux voiries départementales devra être discuté avec le CD95. Il est par ailleurs précisé qu'il conviendra de prendre en compte la nouvelle urbanisation de la commune dans les limites de l'agglomération et de déplacer les panneaux d'entrée/sortie de ville en conséquence, notamment sur la RD144.

Observation n°20 (Conseil Régional Ile-de-France) : Concernant les enjeux écologiques, une OAP thématique globale pourrait avantageusement prendre en compte la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue sur le territoire.

Observation n°21 (Conseil Régional Ile-de-France) : Les orientations de développement économique (notamment sur la ZI des Cures et le secteur de Berchère) pourraient être développées au sein d'une stratégie d'ensemble, en complément des éléments décrits dans le PADD.

Observation n°22 (Comité du SAGE) : L'objectif de désimperméabilisation demandé par le SAGE n'a pas été décliné dans le PLU, notamment dans les zones UI et UF. Il peut également être repris dans l'OAP du secteur de la Croix Blanche.

Observation n°23 (Ville de Montmorency) : Sur l'OAP du secteur de la Berchère, des prescriptions paysagères supplémentaires pourraient être intégrées : traitement paysager de la parcelle AC-70 et notamment de l'angle entre les rues Beaumarchais et de la Bergère (pour intégration de l'immeuble collectif prévu) ou encore conservation d'un maximum d'arbres existants.

Observation n°24 (Ville de Montmorency) : Au niveau de l'OAP du secteur de la Berchère, le nouvel accès depuis la rue Beaumarchais ne devra pas entraîner d'incidences sonores supplémentaires ou d'impacts sur le stationnement résidentiel existant.

Observation n°25 (Ville de Montmorency) : En zone UI, la parcelle AB-25 (garagiste et vente de métaux), avenue de Domont, pourrait être réintégrée au zonage N pour assurer les continuités écologiques avec les parcelles alentours.

Observation n°26 (SEDIF) : Il est proposé de compléter le rapport de présentation avec des éléments relatifs à l'eau potable sur le territoire et de remplacer le plan du réseau datant de 1998 par celui de 2020.

Observation n°27 (SEDIF) : Il est précisé que tout aménagement nécessitera l'adaptation ou l'extension du réseau public de distribution d'eau pour ajuster la capacité aux besoins et assurer la défense incendie.

Observation n°28 (SIAH) : Il est demandé d'indiquer dans le PLU la nécessité d'associer le SIAH à l'élaboration des projets envisagés dans le nord de la commune, notamment au niveau de l'OAP de la Berchère.

Observation n°29 (SIAH) : Il est demandé d'ajouter le dernier règlement d'assainissement du SIAH dans les annexes sanitaires du PLU.

Observation n°30 (CAUE) : Il convient de reprendre l'intégralité de l'avis du CAUE (document « *CAEU95 PPA Andilly Arret PLU.pdf* »), les observations n'ayant pas été traitées dans le mémoire en réponse de la Mairie.

Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

En complément des questionnements émis par le public et les PPA, j'ajoute personnellement les interrogations / observations / demandes de compléments suivantes.

Observation n°31 : En écho à l'observation n°3 (déposée par l'EPFIF), est-il possible de transmettre le dernier plan masse du secteur d'aménagement « Route de la Berchère » et de préciser les éventuelles évolutions par rapport aux plans présentés dans le projet de PLU ?

Observation n°32 : Toujours, en écho à l'observation n°3, est-il possible de préciser ce qu'induirait les changements demandés par l'EPFIF ? Notamment, le règlement, tel que présenté dans le projet de PLU, indique une hauteur maximale à R+1+Combles qui est probablement inférieure aux 11 mètres demandés par l'EPFIF. Concernant la norme de stationnement, est-il possible de préciser l'incidence prévisible en termes de nombre de stationnement et de praticité et de vérifier que les normes imposées dans le PDUIF sont respectées ? A quoi serviraient alors les parcelles « récupérées » sur les espaces de stationnement et de voiries ? Le partage de la voirie ne serait-il pas plus délicat en réduisant la largeur ?

Observation n°33 : Pouvez-vous préciser le calendrier prévisible de réalisation des aménagements sur le secteur de la Berchère ainsi que les éventuelles études et procédures environnementales, réglementaires et administratives qui seront menées en amont ?

Observation n°34 : Est-il possible de mettre à la disposition du public le périmètre prévisible de classement de la forêt de Montmorency en forêt de protection (prévu à priori en 2022) ? La Mairie peut-elle préciser le lien entre ce classement et les Espaces Boisés Classés existants et prévus sur le territoire ainsi que la démarche exacte de définition du périmètre global ?

Observation n°35 : Pouvez-vous apporter des compléments de réponse aux avis des PPA émis (pour ceux traités partiellement ou non traités : observations 19 à 30) ?

Observation n°36 : Toujours concernant les PPA, les avis suivants ont-ils finalement été reçus : ville de Soisy-sous-Montmorency, CCI, Centre Régional de la Propriété Forestière, Chambre des métiers et de l'artisanat, IDF-M, AEV, Institut Paris Région, SAFER et SIARE ? Le cas échéant, ceux-ci peuvent-ils être transmis avec les réponses de la Mairie en cas de questionnement complémentaire ?

J'attire votre attention sur l'importance de me transmettre votre mémoire en réponse, au plus tard le vendredi 30 juillet 2021, afin de me permettre de finaliser mon rapport pour le samedi 7 août 2021.

Andilly, le 16 juillet 2021

La Commissaire Enquêteur

Anaïs SOKIL