

Madame Anaïs SOKIL
Commissaire enquêteur

Département du Val-d'Oise
Arrondissement de Sarcelles
Canton de Soisy-sous-Montmorency

Andilly, le 27 juillet 2021,

N.REF : DF/VRK/2021/768

Objet : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Chère Madame,

Vous avez remis en date du 16 juillet 2021 le procès-verbal des observations du public et de vos remarques suite à l'enquête publique, qui s'est tenue entre le 9 juin et le 10 juillet 2021 dans le cadre de la révision du PLU d'Andilly.

Vous trouverez ci-dessous le mémoire en réponse aux questions posées.

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).

Réponse de la ville : la limite de la zone C a été établie sur la base du document figurant sur le site du ministère de l'environnement. Ce document au 1/25000 n'étant pas vectorisé, un report manuel a été effectué.

Les services de l'Etat n'ont pas fait de remarque dans leur avis sur un problème de délimitation des zones de bruit.

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>).

Réponse de la ville : Les permis de construire seront délivrés en conformité avec la réglementation s'appliquant à la zone de bruit. La ville a officiellement interrogé par courrier les services de l'Etat dans le Val d'Oise sur la possibilité de réaliser un groupe scolaire en zone de bruit C. Les services de l'Etat ont répondu favorablement (voir courrier en pièce jointe).

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 :

o 1 place pour un studio / T2 ;

o 2 places pour un T3 ;

o 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.

Réponse de la ville : la ville est favorable à la prise en compte des demandes formulées par l'EPFIF pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain. La norme de 55 m² dans le PDUIF ne s'applique que pour les bureaux et non pour l'habitat.

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 ?

Réponse de la ville : il s'agit de la sécurisation par l'EPFIF de la parcelle AC 9 qu'elle a acquise, afin d'éviter toute intrusion, occupations et dépôts sauvages, dans l'attente de la mise en œuvre du programme.

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.

Réponse de la ville :

Les densités programmées dans les différents secteurs l'ont été en fonction de la localisation des secteurs, de leur configuration plus ou moins aisée à développer l'urbanisation et ce dans l'objectif de répondre aux obligations réglementaires en matière de logement social et donc de la nécessité de développer l'habitat sur la commune.

Dans ce cadre, le secteur « rue Gaétan Pirou », du fait de son positionnement à l'intersection avec Soisy-sous-Montmorency dans un espace très urbain, de la facilité à concevoir un projet urbain sur un terrain à la géométrie régulière, de son accessibilité aisée par les axes de circulation, de la présence à proximité du complexe nautique et du parc des huit arpents, accueille une densité de logements plus importante afin de réaliser une opération qui marque le carrefour d'entrée dans Andilly.

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).

Réponse de la ville : La ville confirme qu'aucune modification n'a été apportée sur cette parcelle par rapport au PLU en vigueur.

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'Évangile, 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'Évangile 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.

Réponse de la ville : le secteur « Route de la Croix Blanche » est localisé sur le plateau d'Andilly, en lisière du secteur boisé en cours d'intégration à l'Espace Naturel Sensible. Dans l'optique d'un éventuel renouvellement urbain de cet espace, l'objectif est de contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels.

Les OAP **peuvent notamment et non, doivent**, concerner des secteurs ou quartiers. Le code de l'urbanisme ne précise pas la définition et la constitution du secteur ou du quartier.

De manière générale, les secteurs à OAP qui ont été définis dans le PLU sont considérés comme étant des espaces stratégiques pour le développement urbain et/ou la préservation de l'environnement et du cadre de vie sur la commune, du fait de leur superficie et de leur situation au cœur du tissu urbain constitué ou en limite des espaces naturels. C'est pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ces espaces, afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces d'un point de vue paysager, environnemental, du cadre de vie et du fonctionnement urbain.

Les OAP ne définissent pas des règles spécifiques car par définition, les OAP s'apprécient en compatibilité et non en conformité. Quand une orientation figurant dans l'OAP est reprise dans le règlement du PLU, c'est pour qu'elle devienne une règle qui s'impose en conformité.

Le traitement paysager demandé dans l'OAP « Route de la Croix Blanche » doit permettre d'insérer un éventuel renouvellement urbain de ce secteur dans les espaces naturels alentour et vis-à-vis du bâti existant.

La liaison douce prévue ne relie pas la route de la croix blanche au chemin de la croix de l'évangile. La liaison douce prévue doit permettre de relier le cœur du secteur au chemin de la croix de l'évangile sans justement qu'il soit nécessaire d'emprunter la route de la croix blanche.

La densité imposée dans l'OAP est de 40 logements/ha environ, ce qui laisse la possibilité de réaliser environ 11 à 12 logements sur le secteur.

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.

Réponse de la ville : le type de clôture n'est imposé qu'en limite de voie ; en limite séparative, ce qui semble faire l'objet de la demande, le type de clôture n'est pas imposé, seule la hauteur est limitée à 2 mètres. La ville est toutefois favorable à ce que la règle soit précisée pour autoriser explicitement la pose de murs anti-bruit en zone UI.

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.

Réponse de la ville : il n'est pas possible de prévoir une extension des constructions/habitations existantes en zone UI, celle-ci étant dévolue à l'activité économique. La volonté est de ne pas développer davantage l'habitat en zone UI et ainsi de ne pas en dévoyer la vocation.

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.

Réponse de la ville : La ville confirme que la révision du PLU ne modifie pas cet emplacement réservé, déjà existant au PLU en vigueur.

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.

Réponse de la ville : La ville confirme que la révision du PLU ne modifie pas cet emplacement réservé, déjà existant au PLU en vigueur.

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 coeur 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.

Réponse de la ville : La ville confirme la note du commissaire enquêteur.

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.

Réponse de la ville : la parcelle AB-8 ne fait pas partie de l'espace urbanisé de référence au regard du SDRIF, d'où son classement en zone naturelle N. La volonté municipale est de poursuivre la préservation de l'environnement et des espaces naturels, notamment sur le plateau d'Andilly. Dans ce contexte, le classement en EBC de la parcelle AB-8 et de la parcelle AB-26 s'inscrit dans cette volonté. Ce classement en EBC répond également à **la préservation du corridor de la sous-trame arborée** inscrite au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France et traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Il est également précisé par rapport au courrier complet de la SCI du Gros Chêne :

1°) que la parcelle AB 8 est déjà comprise pour ses 2/3 en espace naturel sensible et en cours d'intégration en espace naturel sensible sur le 1/3 restant, côté avenue de Domont.

2°) que les travaux en cours sur la parcelle AB 8 n'ont pas fait l'objet d'autorisation. (contentieux en cours depuis 2019).

3°) que la parcelle SCI Siman (AB 25) est déjà classée en zone UI au PLU en vigueur.

4°) qu'un représentant de la SCI Gros Chêne accompagné de son architecte et d'un conseil a bien été reçu par le Maire en présence du 1^{er} Maire adjoint et ses services (ville, service instructeur CAPV), en mairie en date du 6 mai 2021.

5°) que la demande de la SCI du Gros Chêne lors de la concertation a été traitée dans la délibération du conseil municipal du 6 février 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé.

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.

Réponse de la ville : Pour les EBC qui sont situés en zone N, le règlement de la zone N autorise l'aménagement, la réhabilitation des constructions **existantes** à destination d'habitation (dès lors que la construction existante n'est pas considérée comme une ruine). Dès lors, la rénovation d'une construction **existante** dans son volume (sans extension) n'est pas de nature à changer l'affectation du sol ou l'occupation du sol et ne compromet pas ainsi la conservation des boisements. Dans ce contexte, il est possible de rénover (sans extension et sans créer une nouvelle habitation) **une habitation existante** (dès lors qu'elle n'est pas considérée comme une ruine).

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.

Réponse de la ville : dans le cadre de la concertation, un livret de présentation du projet de révision (8 pages couleurs) a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres entre le 23 et le 24 décembre 2020. Le livret comportait une erreur matérielle : le plan de zonage et la liste des emplacements réservés n'étaient pas la bonne version au regard de celle figurant sur les panneaux d'exposition en mairie. Un erratum a été distribué dans les boîtes aux lettres entre le 11 et le 12 janvier 2021, faisant bien apparaître un projet de classement en EBC sur ces deux parcelles et non un emplacement réservé, comme cela était présenté sur les panneaux exposés en mairie.

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.

Réponse de la ville : la volonté est de poursuivre la préservation de l'environnement et des espaces naturels en zone N en permettant uniquement l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation (non considérées comme ruines) dans leur volume initial.

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.

Réponse de la ville : le classement EBC et le zonage sur cet espace n'ont pas été modifiés dans la présente révision du PLU par rapport au PLU approuvé. Le classement EBC au vu de la photo aérienne reprend le boisement effectif. Etant donné qu'il s'agit d'une parcelle bâtie avec un jardin d'agrément composé de quelques plantations ne justifiant pas le classement en EBC, dans la mesure où d'autres parcelles du lotissement disposent également de jardins d'agrément composés de quelques plantations n'ayant pas été classées en EBC, et compte tenu du caractère mineure de cette demande de modification, la ville est favorable à la suppression de l'EBC sur la parcelle AC 45.

6) Divers

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

Réponse de la ville : Le Plan d'Occupation des sols a été approuvé le 25 février 1977, révisé partiellement le 27 février 1981 (secteur huit arpents), révisé partiellement le 25 mars 1992 (secteur Sud et centre), modifié le 4 mai 1994, révisé le 23 janvier 2001, modifié le 18 juin 2003, modifié les 18 septembre 2007 et 16 février 2010. La révision du POS pour le transformer en PLU a été prescrite le 30 septembre 2014. Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 9 février 2017.

Avis émis par les Personnes Publiques Associées

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.

Réponse de la ville : les OAP seront complétées par la demande du Conseil Départemental.

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.

Réponse de la ville : une OAP thématique globale n'était pas prévue dans le cadre de la révision et par ailleurs, il ne s'agit pas d'une obligation réglementaire.

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.

Réponse de la ville : la stratégie d'ensemble de développement économique est à l'échelon communautaire.

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.

Réponse de la ville : l'objectif de désimperméabilisation sera ajouté en zone UI dans le règlement.

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 Berchère (pour intégration de l'immeuble collectif prévu) ou encore conservation d'un maximum d'arbres existants.

Réponse de la ville : L'OAP prévoit bien de conserver au maximum les arbres présents sur le site et de justifier tout abattage. Des traitements paysagers seront bien prévus dans le cadre de la réalisation du projet.

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.

Réponse de la ville : Le stationnement latéral sera dans la mesure du possible conservé sur la rue Beaumarchais.

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.

Réponse de la ville : La parcelle AB 25 comporte une activité existante. Le déclassement d'une parcelle UI au PLU approuvé en zone N représenterait un fort risque de contentieux.

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.

Réponse de la ville : la demande sera prise en compte.

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.

Réponse de la ville : la demande sera prise en compte.

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.

Réponse de la ville : la demande sera prise en compte. Le SIAH a été convié aux réunions du comité de pilotage du projet e la Berchère.

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

Réponse de la ville : la demande sera prise en compte.

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.

Réponse de la ville : en ce qui concerne les demandes sur les OAP, les demandes faites par le CAUE sur les OAP ne sont pas en phase avec l'esprit de compatibilité qui doit prévaloir sur ces documents et conduiraient si elles étaient retenues à définir des plans de masse beaucoup trop strictes qui n'autoriseraient pas la souplesse et le dialogue nécessaires avec les opérateurs. C'est pourquoi, la municipalité ne souhaite pas prendre en compte ces remarques sur les OAP.

La ville met en place des réunions de concertation élargies avec les partenaires pour parvenir à des projets urbains maîtrisés et qualité dans les secteurs en OAP, comme c'est le cas par exemple pour le projet de la Berchère, auquel le CAUE a été associé.

En ce qui concerne les demandes sur le règlement, après analyse des remarques du CAUE, la municipalité pourra prendre en compte quelques points pouvant améliorer ce règlement.

Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

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 ?

Réponse de la ville : aucun plan de masse du projet ne figure dans le document de révision du PLU présenté à l'enquête. Le plan de masse est encore à l'étude et encore susceptible d'évoluer au fur et à mesure des études réalisées et en cours de réalisation sur le site.

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 ?*

Réponse de la ville : les changements demandés par l'EPFIF ne vont pas induire de logements supplémentaires dans la mesure où la densité est fixée dans l'OAP. Sur la hauteur, il s'agit d'une adaptation afin de pouvoir mieux prendre en compte la morphologie et la topographie du terrain.
En matière de stationnement, la norme de 55 m² du PDUIF ne s'applique que pour les bureaux et pas pour l'habitat. Le concept de voies partagées (ou voies douces) prévu pour la desserte interne des maisons intègre un espace piéton sur une largeur d'1,50 m et induira une circulation « apaisée ». La réduction de la surface minimum exigée pour les places de stationnement en extérieur et des largeurs de voirie assureront une meilleure respiration des espaces tout en respectant les obligations réglementaires du PLU en matière de nombre de places pour les logements et pour les visiteurs.

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 ?*

Réponse de la ville : l'aménagement sera réalisé par tranches. Le planning de la 1^{ère} phase (parcelle AC 9) est le suivant :

Dépôt du permis de construire : au plus tard décembre 2021.

Acquisition : mi-novembre 2022

Démarrage démolition (curage désamiantage) : fin d'année 2022

Démarrage travaux (VRD) : premier trimestre 2023

Achèvement des travaux / livraisons : second trimestre 2025 / troisième trimestre 2025 (selon les produits maisons/collectifs).

La mise en service du groupe scolaire sera calée sur la livraison des logements.

Le planning n'est pas encore défini pour les tranches suivantes.

S'agissant des études, sont prévues des études environnementales (pollution), une étude géotechnique G2pro, une étude hydrologique et si nécessaire un dossier Loi sur l'eau (déclaratif) dans le cadre du permis de construire, des études en lien avec la démolition, une étude concernant l'amiante (permettant notamment d'affiner la réutilisation des matériaux), une étude conception pour la démolition visant à étudier le réemploi des matériaux.

Concernant la faune et la flore du site, un relevé des arbres existants a été réalisé par un géomètre, et une analyse de site sera réalisée par un écologue.

Le projet s'inscrit dans une démarche BDF et vise un niveau E3C1 ou E2C2 en terme de performance environnementale et énergétique.

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 a 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 ?*

Réponse de la ville :

Le projet de périmètre de protection ne peut être pas mis à disposition du public, étant encore en cours de discussion et de formalisation à ce jour.

La démarche de définition du périmètre global est pilotée par la Préfecture du Val d'Oise suivant plusieurs phases :

Une phase 1 de concertation avec les partenaires, élus, collectivités, les associations, les principaux propriétaires et exploitants forestiers, pour connaître leurs attentes et proposer un périmètre (*en cours*)

Une 2^{ème} phase pour mettre en cohérence la proposition de périmètre, l'ajuster avec les documents d'urbanisme, prendre en compte les protections particulières, rédiger un procès-verbal de reconnaissance des bois et forêt, une notice explicative et réaliser les plans parcellaires et l'état parcellaire. (*en cours*)

Le public, les propriétaires et les habitants seront informés, notifiés et consultés par enquête publique début 2022. Un décret en Conseil d'Etat pour classer le massif de Montmorency en forêt de protection devrait intervenir fin 2022.

Les dispositions du statut de « forêt de protection » sont codifiées aux articles L 411-1 à 413 1 et R 411-1 à 413-4 du Code Forestier. « peuvent être classées comme forêt de protection, pour cause d'utilité publique [...] les bois et les forêts, quels que soient leurs propriétaires, situés à la périphérie des grandes agglomérations, ainsi que dans les zones où leur maintien s'impose, soit pour des raisons écologiques soit pour le bien-être de la population »
Le décret de classement en forêt de protection institue une servitude d'utilité publique qui devient opposable à tout document d'urbanisme et de planification au titre de la conservation du patrimoine naturel.

Les espaces boisés classés relèvent du code de l'urbanisme. Ils permettent d'assurer la conservation des bois dans des espaces urbanisés, mais ne sont pas pérennes dans le temps (possibilité de les supprimer dans le cadre d'une révision). Le classement en forêt de protection permettra de protéger certains espaces boisés classés existants et prévus dans la révision de façon irréversible, dans un souci de préservation de corridors écologiques forestiers.

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) ?*

Réponse de la ville : voir réponses faites ci-dessus.

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 ?*

Réponse de la ville : la ville n'a pas reçu d'autres avis que ceux figurant au dossier d'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame, à l'expression de ma considération distinguée.

 Le Maire
Daniel FARGEOT


1235

**Direction départementale
des territoires**

Cergy-Pontoise, le - 8 MARS 2021

Le directeur départemental des
territoires

à

Monsieur le Maire d'Andilly
Hôtel de Ville
1, rue René Cassin
95580 Andilly

Service de l'accompagnement des territoires
Pôle animation et conseil aux territoires
Affaire suivie par : Guillaume FÉAUX
Tél. : 01 34 25 26 54
Mél. : guillaume.feaux@val-doise.gouv.fr
réf : SAT/PACT/GF/n°2021-36

Objet : secteur d'aménagement de la Berchère – construction d'un groupe scolaire en zone C du PEB

Par courrier du 11 janvier 2021, vous m'avez interrogé sur la possibilité de réalisation d'un groupe scolaire situé en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle, à Andilly, dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Berchère, tandis que le programme de logements est implanté dans la zone D.

L'article L. 112-10 du code de l'urbanisme ne permet pas la construction de logements groupés en zone C du PEB mais admet dans cette zone la construction d'équipements recevant du public. Aussi, l'implantation du groupe scolaire est possible en zone C du PEB. En application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme et de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement (publié au Journal officiel du 28 mai 2003), la construction du groupe scolaire est néanmoins soumise au respect de mesures d'isolation acoustique renforcées. En particulier, l'article 7 de cet arrêté interministériel prévoit des valeurs minimales à respecter pour l'isolement acoustique standardisé pondéré contre les bruits de l'espace extérieur en zone C du PEB.

La construction de logements en zone D est quant à elle soumise à un isolement acoustique standardisé pondéré contre les bruits de l'espace extérieur minimal fixé à l'article 8 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Au-delà de la réglementation acoustique, il est recommandé de prendre en compte, avec l'appui d'un acousticien, la question du bruit dans la conception du bâtiment et les choix techniques et architecturaux (traitement des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération).

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

En communication à
- EPFIF, Mme Malika SAIDJ

Le Directeur Départemental des Territoires


Nicolas MOURLON

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

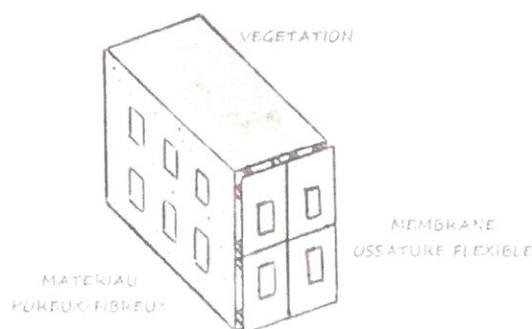
L'avenant logement du CDT permet l'assouplissement des possibilités de construction de logements sous la zone C du PEB dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » rappelle la nécessité de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans les secteurs concernés par l'avenant logement et identifiés au PLU, il est recommandé à tous les porteurs de projet de contacter la commune, en amont du dépôt du permis de construire, et de lui soumettre une notice explicitant les choix techniques et architecturaux (traitement des murs, des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération, etc.) permettant de limiter l'impact des nuisances sonores. L'ensemble des éléments retenus à l'issue du dialogue établi avec la commune sera mentionné dans la pièce obligatoire PC4 du permis de construire.

Le présent cahier de recommandations acoustiques vise à orienter les constructeurs dans la mise en place des mesures évoquées ci-dessus. Il restitue les conclusions d'une étude de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporutaires (ACNUSA) qui se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs. L'étude a modélisé un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport afin d'identifier l'impact des nuisances sonores sur celui-ci et de tester des dispositifs permettant de les limiter.

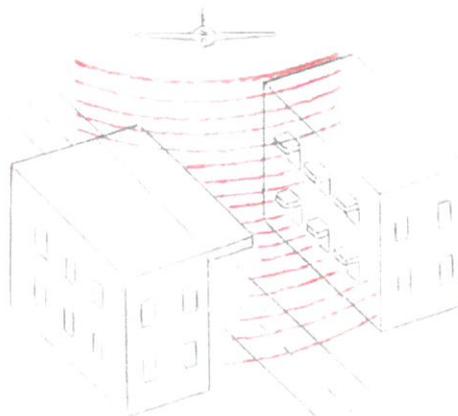
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



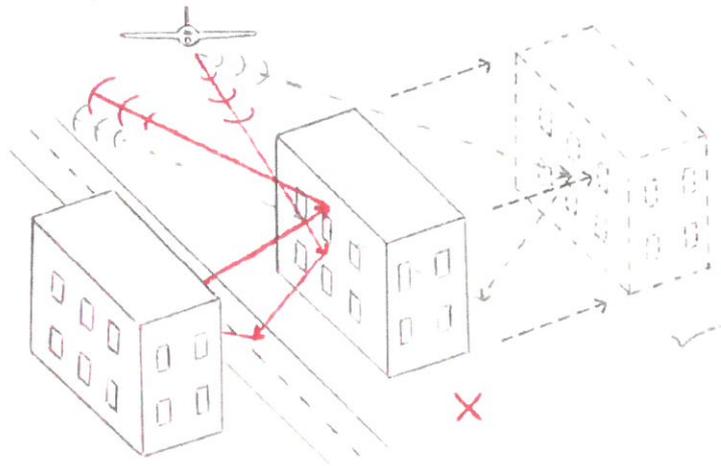
Casquettes

La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes. De manière plus générale, l'apposition d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel (ex : face avant des balcons inclinés) protègent également les façades des ondes sonores.



Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/journees-caracteristiques-traffic.html>). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

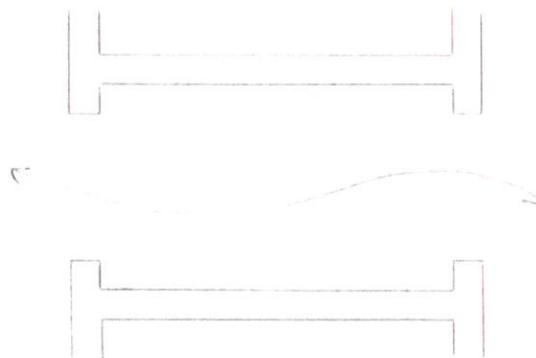
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure.

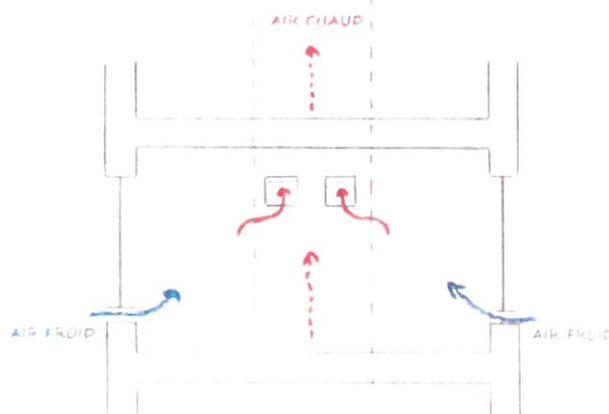
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité de limiter les nuisances sonores.



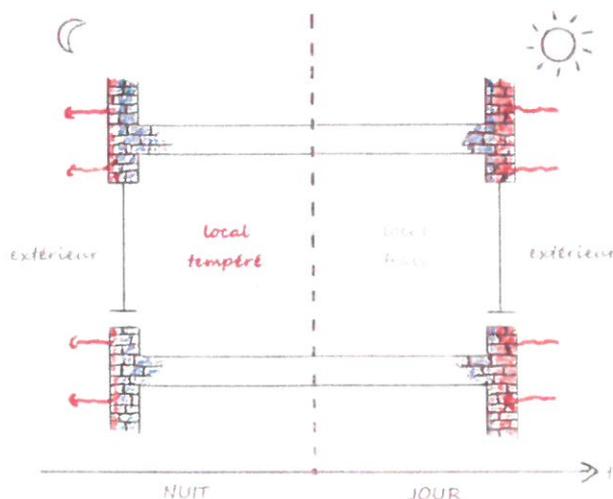
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant la nécessité d'ouvrir les fenêtres.



En définitive, il est recommandé d'adopter une démarche qualitative dans la conception et la construction des logements en complément de l'aspect réglementaire.

Ainsi une attention particulière devra être portée sur les revêtements et les couvertures des bâtiments et sur l'éventuelle apposition de casquettes ou d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel. Les espacements des bâtiments et leur formes devront également être judicieusement choisis. Enfin, le choix des matériaux et la configuration des logements et de la ventilation sont à adapter aux conditions particulières d'un bâtiment situé sous la zone C du PEB.

En tout état de cause, la participation d'un acousticien lors de la conception du projet est fortement recommandée.