

MAIRIE D'ANDILLY

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

ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 juin 2021 au 10 juillet 2021

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

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

Diffusion :

Mairie d'Andilly (Original)

Tribunal administratif de Cergy (Copie)

Anaïs SOKIL, commissaire enquêteur (Copie)

DOCUMENT N°1 : RAPPORT D'ENQUETE

DOCUMENT N°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Ces deux documents sont indépendants. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci de praticité de lecture et de présentation.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE	9
1) Présentation succincte du territoire communal	9
2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune	9
3) Objet de l'enquête publique	9
4) Cadre juridique.....	10
5) Choix de la procédure	13
6) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur	14
7) Composition du dossier d'enquête publique.....	15
B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
1) Désignation du commissaire enquêteur	17
2) Organisation et modalités de l'enquête publique	17
3) Déroulement de l'enquête publique	29
4) Consultations et concertation.....	31
C. ANALYSE DES OBSERVATIONS	33
1) Observations émises par le public	34
2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées	58
3) Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur	64
D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	68

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE	71
B. CONTEXTE TERRITORIAL	71
C. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION	71
D. POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	72
E. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	73

ANNEXES

GLOSSAIRE

AEV : Agence des Espaces Verts
ARS : Agence Régionale de la Santé
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CD : Conseil Départemental
CE : Commissaire Enquêteur
CLE : Commission Locale de l'Eau
DDT : Direction Départementale des Territoires
EBC : Espace Boisé Classé :
ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ENS : Espace Naturel Sensible
EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
IDF-M : Ile-de-France Mobilités
MOA : Maitre d'Ouvrage
OAP : Orientation d'Aménagement Programmatique
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PEB : Plan d'exposition au Bruit
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PDUIF : Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPA : Plan de Prévention de l'Atmosphère / Personne Publique Associée
RD : Route Départementale
RNSA : Réseau National de Surveillance Aérobiologique
RTE : Réseau de Transport d'Electricité
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCI : Société Civile Immobilière
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SEDIF : Syndicat des Eaux d'Ile-de-France
SIARE : Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE

1) Présentation succincte du territoire communal

La commune d'Andilly est située en limite sud-est du département du Val-d'Oise, à 23 kilomètres environ de Paris. Elle est limitrophe des communes suivantes : Montlignon au nord-ouest, Margency au sud-ouest, Domont au nord, Montmorency au nord-est et Soisy-sous-Montmorency au sud-est.

Situé à flanc de coteau dominant la vallée de Montmorency et la capitale, le village est couronné par la forêt de Montmorency. La commune est traversée par les voies routières suivantes : la RD109P dessert Andilly sur toute sa longueur du nord au sud jusqu'à Soisy, la RD144, au sud du territoire communal, relie Montmorency à Saint-Leu-la-Forêt et la RD124, en limite est de la commune, relie Montmorency à Domont.

La commune compte 2 581 habitants, pour une densité moyenne de 945 hab/km² (données INSEE 2018). La commune est intégrée à la Communauté d'agglomération Plaine Vallée, créée en 2002.

La commune a gardé un aspect villageois, malgré la proximité de Paris. Il est fait mention, pour la première fois, de la ville, en 1125.

2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Andilly a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2017.

Le premier Plan d'Occupation des sols a été approuvé le 25 février 1977 avec, ensuite :

- Une révision partielle le 27 février 1981 (secteur huit arpents) ;
- Une révision partielle le 25 mars 1992 (secteur sud et centre) ;
- Une modification le 4 mai 1994 ;
- Une révision le 23 janvier 2001 ;
- Une modification le 18 juin 2003 ;
- Une modification le 18 septembre 2007 ;
- Une modification le 16 février 2010.

La révision du POS pour le transformer en PLU a été prescrite le 30 septembre 2014.

3) Objet de l'enquête publique

Par lettre enregistrée le 21 avril 2021 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le Maire de la commune d'Andilly a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

4) Cadre juridique

Codes applicables

L'arrêté du Maire ordonnant l'ouverture de l'enquête publique, en date du 7 mai 2021, visait notamment les textes suivants :

- Code général des Collectivités Territoriales ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/

- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L151-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211145/#LEGISCTA000031211923

- Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

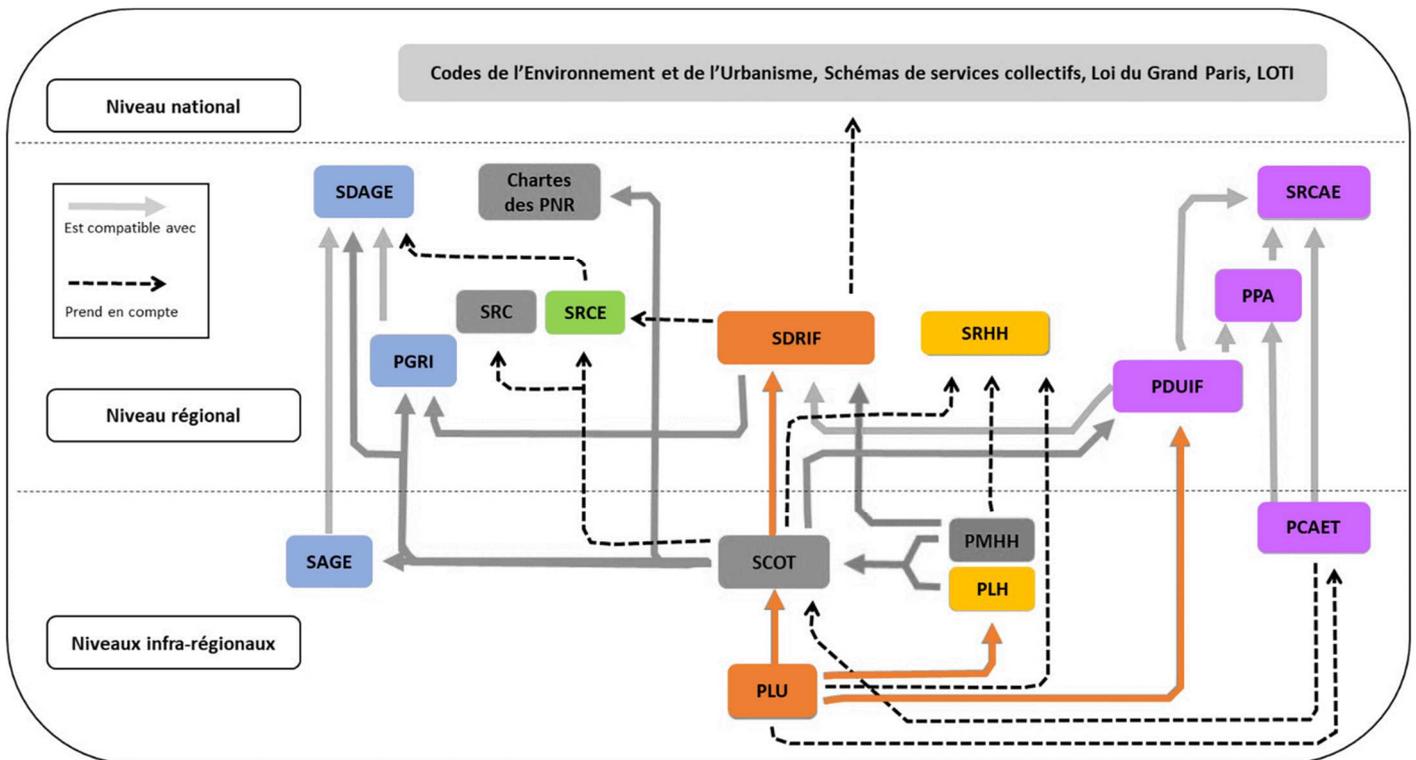
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006176443?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000033038617

Contexte supra-communal : documents de planification supérieurs

On peut également rappeler l'existence des documents supra-communaux suivants, s'appliquant au territoire :

- Le Schéma Directeur Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et dernièrement modifié suite à l'arrêté de DUP du 15 juillet 2019 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015, suite à annulation du SDAGE 2016-2021 et dans l'attente du futur SDAGE 2022-2027 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, adopté par arrêté n°2013294-0001 ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France, arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de Région ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France approuvé par arrêté inter-préfectoral du 31 janvier 2018 (et en cours de révision) ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) Ile-de-France, signé le 19 décembre 2017 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 applicable depuis le 23 décembre 2015 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enguien-Vieille Mer adopté le 20 décembre 2019 ;
- Le Programme Local d'Habitat intercommunal (PLHi) Plaine Vallée, adopté par le Conseil Communautaire le 31 mars 2021.

Un PCAET est par ailleurs en cours d'établissement au sein de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée. A noter qu'un Schéma Régional des Carrières est également à l'étude.



Documents supra-communaux s'appliquant au territoire (établi sur la base d'un schéma réalisé par la Région Ile-de-France)

Le Plan Local d'Urbanisme doit ainsi être directement compatible avec le PLH et le PDUIF, dans le cas présent (et indirectement avec d'autres documents tels que le SDRIF, le SRHH, le SRCE, le SDAGE, le PGRI, le SAGE, le SRCAE, le PCAET ou encore le PPA).

On peut préciser que la commune fait partie de « l'agglomération centrale » cartographiée dans le SDRIF. Elle fait ainsi partie des grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural. Plus précisément, le centre-village est indiqué comme « espace urbanisé à optimiser ».

Loi ELAN

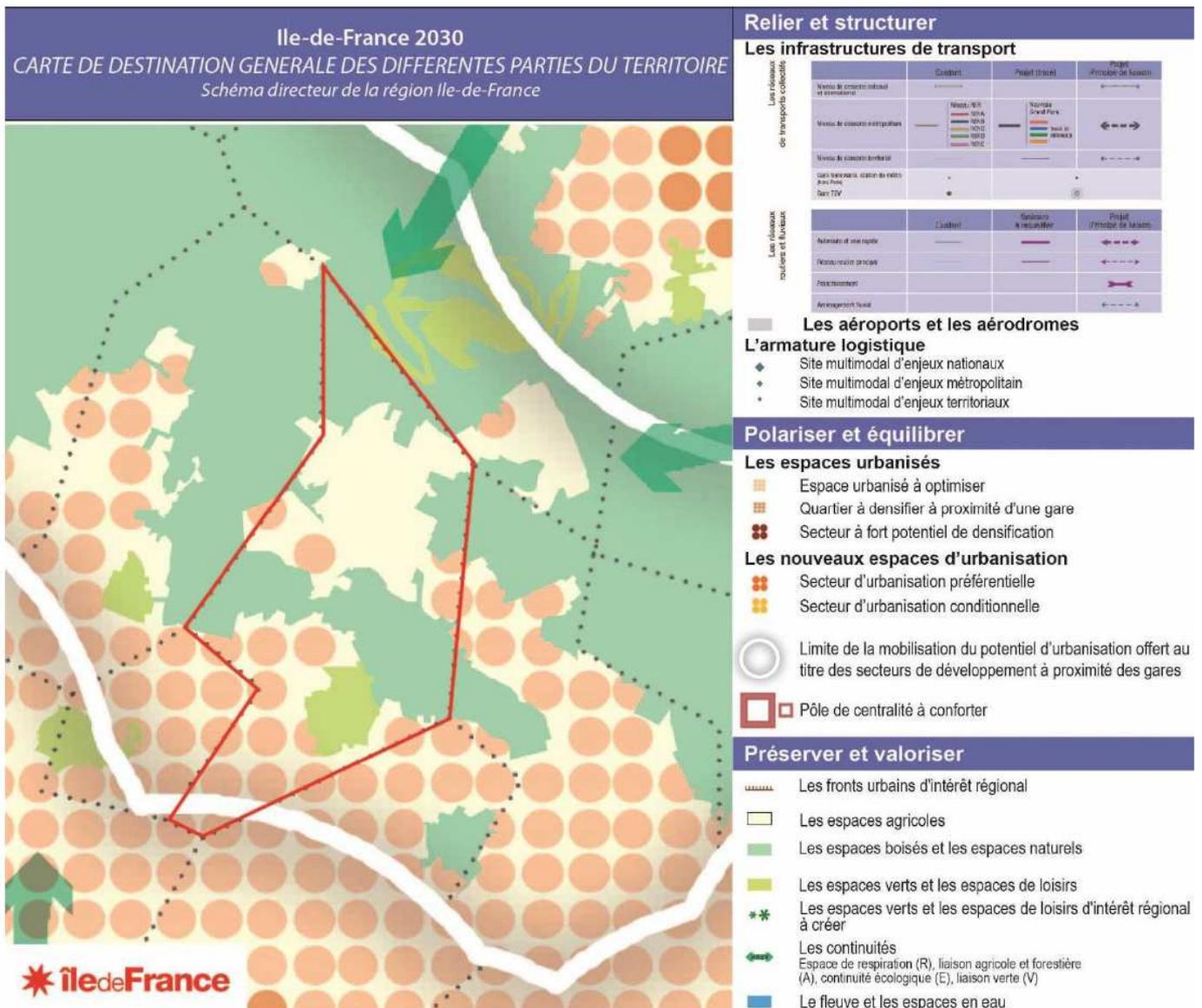
Comme éléments de contexte, il convient également de rappeler les deux grandes lois suivantes :

- La loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain), imposant la réalisation de logements sociaux à hauteur de 25% du parc de la commune ;

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>

- La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée le 23 novembre 2018.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>



Extrait du SDRIF au niveau d'Andilly

Autres éléments

Il convient enfin de rappeler les éléments suivants :

- La délibération du Conseil Municipal DL2020-07-39 en date du 7 juillet 2020 prescrivant la mise en révision du PLU de la commune et définissant les modalités de concertation ;
- La délibération du Conseil Municipal DL2021-02-09 en date du 6 février 2021 présentant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU de la commune ;
- La décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 mai 2021 désignant Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur (annexe n°1).

5) Choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de modifier le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) après son approbation. En fonction de la nature des modifications apportées au projet territorial, le lancement de la procédure, les niveaux de concertation, de consultation du public et d'association des Personnes Publiques Associées diffèrent.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est ainsi notamment révisé lorsque la commune décide :

- **De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;**
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas présent, la révision du PLU est ainsi notamment nécessaire au titre du premier alinéa.

De manière générale, les éléments suivants ont été inscrits dans cette révision :

- Evolution des orientations du PADD pour améliorer le cadre de vie et protéger encore davantage les zones naturelles et l'environnement préservé de la ville, notamment sur le plateau et en lien avec l'action menée par l'Agence des Espaces Verts sur le territoire ;

Les axes ajoutés dans le PADD concernent ainsi la poursuite de l'amélioration du cadre de vie, le développement d'un village connecté et l'optimisation des réseaux d'énergie, l'amélioration du stationnement, l'amélioration de la trame noire et brune et la poursuite des actions en faveur de la biodiversité.

- Evolution de certaines orientations du PLU, notamment sur le secteur de la Berchère au nord-est du territoire communal (OAP) – pour répondre de manière générale à l'objectif réglementaire de 310 logements, dont 150 à caractère social ;
- Evolution de la programmation d'autres secteurs à OAP de la commune, en lien avec l'évolution du site de la Berchère (réduction du nombre de logements sociaux) ;
- Création d'une nouvelle OAP sur le secteur de la « Croix Blanche » pour favoriser une vocation habitat plutôt qu'activités ;
- Dans les zones concernées, intégration des zones humides et des règles de protection du rû d'Andilly ;
- Intégration de la gestion alternative des eaux pluviales conformément au SAGE Croult Enghien Vieille Mer dans toutes les OAP ;
- Compléments dans le rapport de présentation ;
- Modifications dans le zonage : suppression d'un emplacement réservé, extension de l'EBC sur certaines parcelles, intégration des zones humides ;
- Reprise et actualisation du règlement et des annexes.

Un document de synthèse, présentant les évolutions envisagées du PLU, a été établi par la Mairie en complément des pièces nécessaires, d'un point de vue réglementaire, pour l'enquête publique. Celui-ci est remplacé en annexe n°2.

6) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur

Conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme, « *le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ».

L'enquête publique permet « *d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions [...] afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information* ». Elle ne peut être inférieure à 30 jours et ne peut excéder 2 mois. L'arrêté d'organisation de l'enquête doit être pris 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur est désigné, pour mener l'enquête publique, sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission présidée par le président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur a alors la responsabilité de conduire, de manière impartiale (il signe à ce titre, avant chaque enquête, une déclaration dans laquelle il indique n'avoir aucun intérêt dans le projet), l'enquête publique nécessaire. Il est notamment chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public, via la mise à disposition d'un dossier d'enquête, la tenue de permanences d'accueil du public et le recueil d'observations, écrites sur un registre d'enquête ou envoyées de manière dématérialisée. Il entend toute personne dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite, et préside, le cas échéant une réunion publique si cela s'avère nécessaire.

À l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de l'enquête un rapport d'enquête relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci, faisant état des propositions produites ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage et rédige, sur un document séparé mais lié au rapport, des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Ces documents sont rendus publics.

7) Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la Ville, se composait des pièces suivantes :

- La note de présentation de l'enquête publique (P0) ;
- Les délibérations (P1) :
 - Prescription révision du PLU ;
 - Modalités de la concertation ;
 - Débat PADD ;
 - Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du PLU.
- Le rapport de présentation (P2), composé de deux pièces :
 - **Pièce 2.1 : Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement** – document de 192 pages présentant les contextes supra-communal et communal (diagnostic économique et démographique, état initial de l'environnement) ;
 - **Pièce 2.2 : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus** – document de 83 pages présentant les éléments de consommation d'espaces naturels et agricoles, les capacités de densification, les choix retenus pour établir le PADD et les OAP et l'articulation avec les documents supra-communaux et les incidences sur l'environnement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (P3)** – document de 21 pages, présentant les orientations détaillées du PLU avec synthèse cartographique ;

Les orientations inscrites dans le PADD sont les suivantes : « Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain », « Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental », « Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité », « Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir » et « Pérenniser le dynamisme économique ».

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (P4)** – document de 27 pages présentant les prescriptions sur chaque secteur identifié dans le PLU ;

Les OAP concernent les secteurs suivants : « Rue de l'église », « rue Gaétan Pirou », « Route de Montmorency », « Rue Charles de Gaulle », « Route de la Berchère » et « Route de la Croix blanche » (nouvelle OAP).

- **Le règlement (P5)** – document de 121 pages explicitant, par zone, les règles applicables pour l'aménagement des sols ;

Le territoire est découpé en zones urbaines (UA « zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village », UE « zone urbaine à dominante d'habitat collectif et groupé », UF « zone urbaine à dominante d'équipement », UG « zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu » et UI « zone urbaine dédiée aux activités économiques ») et zones à protéger A « zone agricole » et N « zone naturelle ».

- **Le zonage réglementaire (P6) :**
 - Pièce 6a : Plan de zonage ;
 - Pièce 6b : Liste et plans de repérage des éléments bâtis au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- **Les annexes d'assainissement (P7) :**
 - Notice zonage assainissement ;
 - Notice annexes sanitaires ;
 - Plan du réseau d'assainissement ;
 - Plan du réseau d'eau potable ;
 - Règlement communautaire d'assainissement collectif ;
 - Règlement communautaire du service d'assainissement non collectif SPANC ;
 - Zonage d'assainissement pluviales ;
 - Zonage d'assainissement eaux usées.
- **Les servitudes d'utilité publique (P8) :**
 - Liste et fiches des servitudes d'utilité publique ;
 - Plan des servitudes d'utilité publique.
- Arrêté et carte de classement des infrastructures de transports terrestres (P9) ;
- Plan d'Exposition au bruit (P10) ;
- Périmètre de la ZAC de la Berchère (P11) ;
- Espace Naturel Sensible (P12) ;
- Informations diverses (P13) ;
- MRAe_décision cas par cas révision PLU ANDILLY (95) (P14) ;
- Mémoire en réponse aux Personnes Publiques Associées (P15) ;
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (P16) :
 - Avis des Services de l'État ;
 - Carte des Servitudes d'Utilité Publique ;
 - Liste des Servitudes d'Utilité Publique ;
 - Avis du Conseil Régional d'Ile-de-France ;
 - Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise ;
 - Avis de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE ;
 - Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France.
- Avis autres personnes publiques consultées (P17) :
 - Avis du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ;
 - Avis de la Commission Locale de l'Eau Croult-Enghien Vieille Mer (SAGE) ;
 - Avis du Syndicat Mixte pour l'Aménagement hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) ;
 - Cartographie bassin versant SIAH ;
 - Règlement d'assainissement du SIAH ;
 - Avis de la ville de Montmorency ;
 - Avis de la ville de Saint-Prix ;
 - Avis du CAUE 95.

Cette composition était conforme à la réglementation. L'ensemble du dossier était relativement volumineux mais de bonne qualité et bien illustré.

Les mails / courriers reçus pendant l'enquête publique ont été annexés au registre, au fur et à mesure, ce qui a permis leur consultation par le public. Ils ont également été mis à disposition sur le site internet de la Mairie, ce qui a donc permis leur lecture de manière dématérialisée.

B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 3 mai 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique (annexe n°1).

2) Organisation et modalités de l'enquête publique

a) Contact avec la Mairie et transmission du dossier d'enquête publique au Commissaire Enquêteur

Suite à la réception de la décision du Tribunal Administratif, la commissaire enquêteur a pris contact avec la ville d'Andilly, en date du 3 mai 2021, en vue d'organiser les modalités de l'enquête publique.

Une première rencontre avec la Mairie a ainsi eu lieu le 12 mai 2021, en présence de Daniel FARGEOT (Maire), Valérie RIGOLLET-KOLTEIN (Directrice Générale des Services) et Philippe FEUGERE (1^{er} adjoint au maire, en charge de l'urbanisme, du cadre de vie, de l'environnement et des travaux). Cette rencontre a été l'occasion, pour la Mairie, d'effectuer une présentation du projet de PLU, qui sera soumis à enquête publique, et du territoire associé.

Des échanges téléphoniques et mails, au préalable de cette rencontre, ont par ailleurs permis :

- Le calage des dates de début et de fin de l'enquête publique ;
- Le calage du nombre et des dates de permanences en Mairie ;
- Les mesures de publicité de l'enquête publique.

La version numérique du dossier d'enquête publique a été transmise le 4 mai 2021. Plusieurs éléments ont par ailleurs ensuite été transmis, également par mails (avis des PPA, documents annexes).

b) Arrêté d'ouverture d'enquête publique

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 a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement (annexe n°3). L'arrêté a été transmis à la commissaire enquêteur le 7 mai 2021.

c) Visite du territoire communal avec la Mairie

Une première visite du territoire communal a été réalisée en présence de la Mairie (D. FARGEOT, V. RIGOLLET-KOLTEIN et P. FEUGERE) en date du 31 mai 2021.

Le territoire a été présenté de façon assez exhaustive : secteurs directement concernés par la révision, projets en cours, différents quartiers...

d) Vérification de la publicité

Vérification de l'affichage réglementaire

Une vérification de l'affichage réglementaire a ensuite été effectuée en date du 1^{er} juin 2021. L'affichage en Mairie a été vérifié, ainsi qu'en différents points sur le territoire d'Andilly, selon le plan présenté en annexe n°4a.

Des affichages ont ainsi notamment été constatés, sur les panneaux municipaux :

- Au niveau de la Mairie ;
- Sur la rue Philippe le Bel ;
- Sur la rue Gaétan Pirou, au niveau de l'école ;
- Au croisement de l'avenue de Domont et de la route de Berchère.



Affichage rue Philippe le Bel



Affichage rue Gaétan Pirou



Affichage en Mairie



Affichage route de Berchère

Le maintien des affichages a également pu être constaté/vérifié lors des autres visites sur le territoire ou passages les jours de permanences.

L'affichage était bien visible (grand format (A2), écrits noirs sur fond jaune).



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE D'ANDILLY

Par arrêté n° 2021-34 du 7 mai 2021, le Maire d'Andilly a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La révision du Plan Local d'Urbanisme se veut garante de la cohérence de l'aménagement du territoire communal pour les années à venir. Ce projet communal se base sur les spécificités du territoire et permet de répondre aux objectifs et enjeux de son développement en :

- Assurant un développement de l'habitat permettant de répondre aux obligations réglementaires en matière de logement social et dans un souci de diversité en matière de logements ;
- Confortant l'armature urbaine du territoire en matière d'équipements, commerces et services ;
- Maintenant les équilibres actuels en matière de cadre de vie et de qualité environnementale ;
- Poursuivant la préservation et la requalification des espaces végétalisés, notamment sur le plateau ;
- Confortant le cadre de vie de qualité sur le territoire à travers la valorisation du patrimoine local (naturel et bâti), la préservation et le développement des liaisons douces ;
- Actualisant le règlement.

À cet effet la Présidente du Tribunal Administratif a désigné Madame Anaïs SOKIL, directrice d'études environnement, en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE SE DÉROULERA DU :
Mercredi 9 juin 2021 à 8h30 au samedi 10 juillet 2021 à 12h
soit pendant 32 jours consécutifs.

En mairie d'Andilly aux jours et horaires d'ouverture habituels.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie d'Andilly aux dates et horaires suivants :

- mercredi 9 juin 2021 de 14h à 17h ;
- mardi 22 juin 2021 de 16h à 19h ;
- jeudi 1^{er} juillet 2021 de 15h à 18h ;
- samedi 10 juillet 2021 de 9h à 12h.

En raison du contexte sanitaire, le public sera tenu de porter obligatoirement un masque lors de sa consultation du dossier d'enquête publique et durant sa réception par le Commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie et de respecter les gestes barrières et les règles de distanciation.

Le dossier d'enquête publique comprend :

- la note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code de l'Environnement ;
- le dossier de révision du PLU arrêté ;
- le bilan de la concertation ;
- les pièces administratives annexes ;
- les avis des personnes publiques associées ;
- la décision de l'autorité environnementale exemptant d'évaluation environnementale la révision du PLU.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera consultable :

- Sur papier et sur un poste informatique, en mairie d'Andilly, aux jours et horaires habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h et le samedi de 9h à 11h45, à l'exception des dimanches et jours fériés, ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.
- Sur le site internet de la ville : <https://www.ville-andilly-95.fr>

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service urbanisme de la mairie d'Andilly dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie d'Andilly, aux jours et horaires habituels d'ouverture
- Par courrier postal à l'attention de Mme SOKIL, commissaire enquêteur au siège de l'enquête en Mairie - 1 rue René Cassin 95580 ANDILLY.
- Par courriel à l'adresse suivante : revisionplu@mairie-andilly.fr

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public en mairie et seront accessibles sur le site de la commune : <https://www.ville-andilly-95.fr>
Elles seront par ailleurs communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la Mairie d'Andilly et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet : <http://www.ville-andilly-95.fr>

À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à cette enquête peuvent être demandées auprès du service urbanisme de la Mairie d'Andilly au 01 34 16 46 36.

Affiche d'avis d'enquête publique – avec mention des précautions à prendre en contexte épidémique

Le reportage photographique complet est présenté en annexe n°4b.

Publication dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants (annexe n°5) :

- L'Echo Régional, le 19 mai 2021 et le 16 juin 2021 ;
- Le Parisien – Edition 95, le 20 mai 2021 et le 14 juin 2021.

Informations sur le site internet de la commune et via des médias complémentaires

En complément, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune (annexe n°6a). Des informations ont également été transmises à la population par flyer (dans le cadre du processus de diffusion des informations communales dans les boîtes aux lettres des riverains – annexes n°6b et 6c) et sur la page Facebook de la Mairie (annexe n°6a également).

e) Ouverture de l'enquête publique

Le 9 juin 2021, jour d'ouverture de l'enquête publique, au préalable de ma première permanence, le registre d'enquête a été vérifié et paraphé. Les pièces du dossier effectivement mises à l'enquête ont également été vérifiées.

f) Enquête publique en période d'épidémie de Covid-19

L'enquête publique s'est déroulée en période d'épidémie de Covid-19. Dès le calage des modalités d'enquête publique, un dispositif spécifique a été établi. Il a été repris dans l'arrêté et rappelé tout au long de l'enquête :

- Consultation préférentielle du dossier à distance et envoi d'observations par mails (dossier disponible en ligne et copie du registre mis en ligne au fur et à mesure) ;
- Entretien lors des permanences par groupe restreint (avec gestion des flux par la Mairie) ;
- Mise à disposition de gel hydroalcoolique en salle et port du masque obligatoire ;
- Possibilité de prendre RDV avec la commissaire enquêteur.

g) Visites en cours d'enquête / Eléments de contexte visuels aux observations du public

Plusieurs secteurs / quartiers du territoire ont été revisités en cours d'enquête publique, pour permettre d'appréhender au mieux les observations du public.

Secteur de la Berchère (secteur d'OAP évoluant entre le PLU actuel et le projet de PLU)

Ce secteur a été visité avec la Mairie, dès le 31 mai 2021, puisque directement concerné par la révision du PLU. Un nouveau passage a été effectué en date du 12 juillet 2021. Pour rappel, ce secteur est limitrophe de Montmorency. Il s'agit du seul secteur d'OAP pour lequel des études d'aménagement ont déjà été lancées.

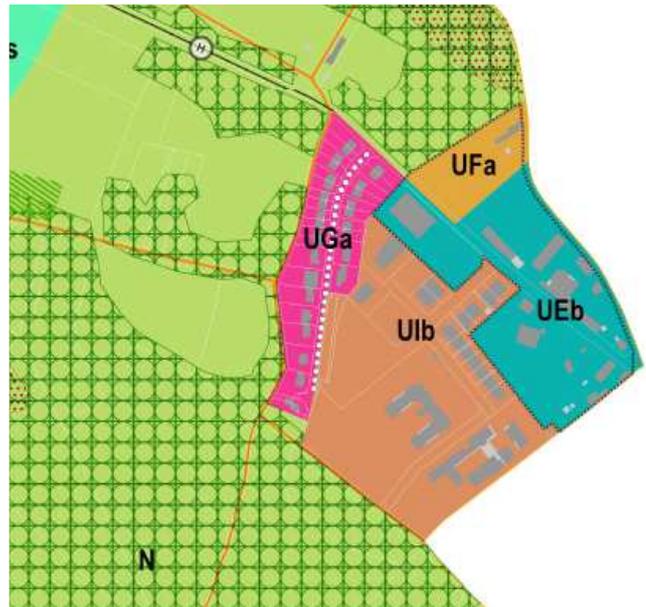
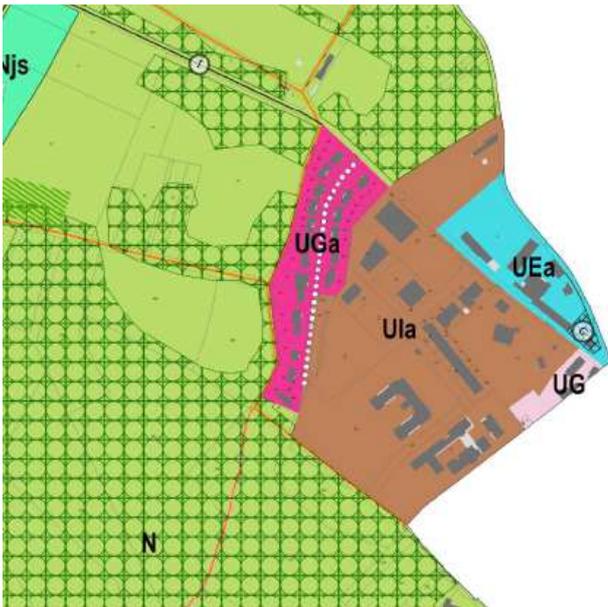


Secteur de la Berchère

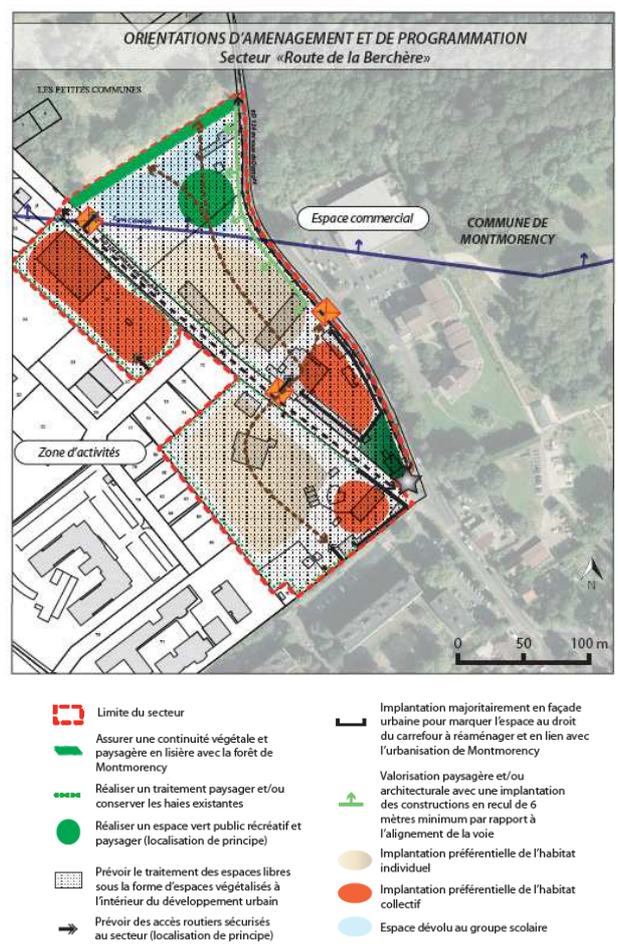
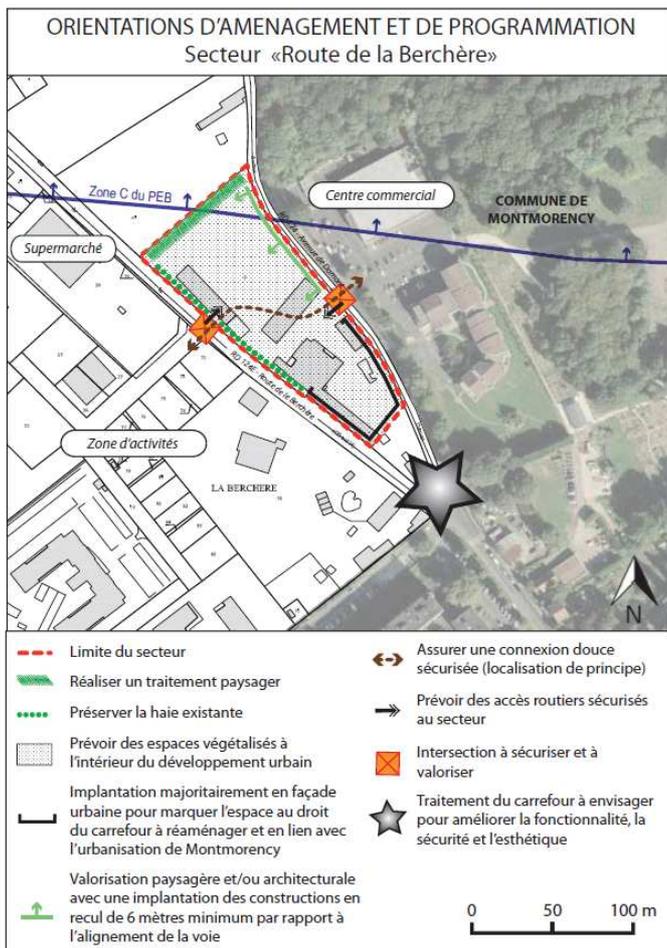


Secteur de la Berchère, croisement route de la Berchère et RD124

En complément, pour faciliter une bonne compréhension de l'évolution du secteur par le public, des illustrations « avant-après » du plan de zonage et du plan de l'OAP sont présentées ci-après.



Plan de zonage du PLU actuel et du projet de PLU au niveau du secteur de la Berchère



Plan De l'OAP du PLU actuel et du projet de PLU au niveau du secteur de la Berchère

Voir Observations n°1 à 6, 21, 23, 24, 28 et 31 à 33.

Secteur de la Croix Blanche (nouveau secteur d'OAP)

Ce secteur fait l'objet, dans le cadre du projet de PLU révisé, d'une nouvelle OAP. Il a été visité le 31 mai 2021 avec la Mairie, puis de nouveau le 12 juillet 2021.



Secteur de la Croix blanche – Chemin de la croix de l'Évangile

Voir Observations n°7 et 22.

Secteur Charles-de-Gaulle (secteur d'OAP)

Le secteur 1 de l'OAP a été visité avec la Mairie, le 31 mai 2021. Le terrain est actuellement en friche.



Secteur de l'OAP Rue Charles de Gaulle (secteur 1), depuis la rue Gaétan Pirou

A noter que des travaux sont actuellement en cours de part et d'autre de la rue des Commailles (secteur 3 de l'OAP notamment).

Secteur Gaétan Pirou (secteur d'OAP)

Ce secteur a été visité le 30 juillet 2021.



Secteur de l'OAP Gaétan Pirou, vu depuis la rue Ernest Taiclet

Voir Observations n°5 et 6.

Secteur Rue de l'Eglise (secteur d'OAP)

Ce secteur a été visité le 30 juillet 2021.



Secteur de l'OAP Rue de l'Eglise, vu depuis la rue de l'Eglise

Zone Ap

Ce secteur a été visité en cours d'enquête, le 23 juin 2021. Il s'agit des terrains localisés à l'est du cimetière communal et faisant l'objet dans le PLU actuel et dans le projet de PLU d'un classement en zone Ap. Les terrains sont également partiellement concernés par les emplacements réservés A « extension du cimetière » et J « élargissement à 6 mètres de la rue des Rondeaux » (sans évolution des périmètres entre le PLU actuel et le projet de PLU).

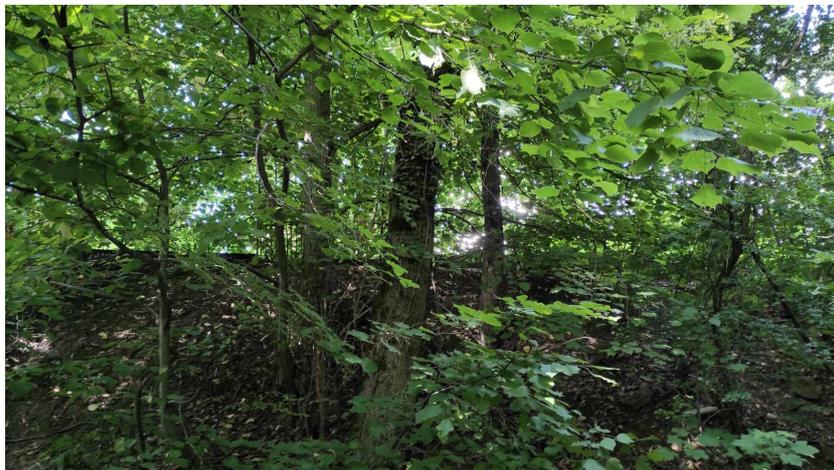
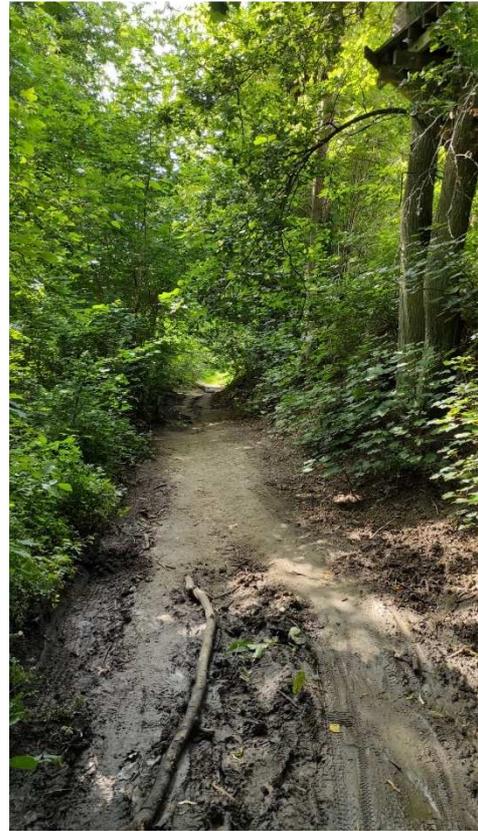


Terrains de la zone Ap

Voir Observations n°10 et 11.

Espaces boisés au sud de l'allée de l'Orée du bois

Ce secteur a été visité le 12 juillet 2021. Il s'agit du chemin forestier passant au sud des habitations de l'allée de l'Orée du bois, accessible depuis la rue Beaumarchais – un terrain d'habitation étant présent directement au nord du chemin, ainsi que le parc au sud des Hauts d'Andilly.



Chemin au sud de l'allée de l'Orée du bois

Voir Observation n°17.

h) Synthèse des évolutions de programmation des OAP entre le PLU actuel et le projet de PLU – traduction des lois SRU et ELAN

Toujours dans un objectif de facilitation de la compréhension du projet de PLU par le public, le tableau de synthèse qui suit présente l'évolution de programmation des logements sur les OAP entre le PLU actuel et le projet de PLU. Actuellement, la commune compte 142 logements sociaux (*cf. pages 45-46 du tome 2-1 du rapport de présentation*), sur 911 résidences principales (soit 15,59%). D'ici 2025, le taux de logements sociaux doit atteindre 25% du parc des résidences principales. Il manque donc 86 logements pour atteindre ce taux de 25% (en restant sur un total de 911 résidences principales). Avec les nouvelles programmations, le nombre passe à 315 logements sociaux pour un parc de 1 261 résidences principales – soit la création d'environ 350 logements dont 173 nouveaux logements sociaux.

	PLU en vigueur	Projet de PLU
Rue de l'Eglise	Densité de 60 logements / hectare, sur 0,5 hectare – soit 30 logements Dont 35% de logements sociaux (10 à 11 logements)	Densité de 40 logements / hectare, sur 0,5 hectare – soit 20 ¹ logements Dont 35% de logements sociaux (7 logements)
Rue Gaétan Pirou	Densité de 80 logements / hectare, sur 0,3 hectare – soit 24 logements Dont 100% de logements sociaux (24 logements)	Densité de 60 logements / hectare, sur 0,3 hectare – soit 18 logements Plus de logements sociaux (0 logement)
Route de Montmorency	Densité de 45 logements / hectare, sur 0,47 hectare – soit 21 à 22 logements Dont 100% de logements sociaux (21/22 logements)	Densité de 45 logements / hectare, sur 0,47 hectare – soit 21 à 22 logements Dont 100% de logements sociaux (21/22 logements)
Rue Charles de Gaulle (en cours de travaux sur certains secteurs)	<u>Secteur 1</u> Densité de 40 logements / hectare, sur 0,4 hectare – soit 16 logements Dont 100% de logements sociaux (16 logements)	<u>Secteur 1</u> Densité de 20 logements / hectare, sur 0,4 hectare – soit 8 logements Dont 50% de logements sociaux pour toute construction de 6 logements ou plus (4 logements)
	<u>Secteur 2</u> Densité de 20 logements / hectare, sur 0,48 hectare – soit 9 à 10 logements Dont 50% de logements sociaux pour toute construction de 6 logements ou plus (environ 5 logements)	<u>Secteur 2</u> Densité de 20 logements / hectare, sur 0,48 hectare – soit 9 à 10 logements Dont 50% de logements sociaux pour toute construction de 6 logements ou plus (environ 5 logements)
	<u>Secteur 3</u> Densité de 45 logements / hectare, sur 0,9 hectare – soit 40 à 41 logements Dont 50% de logements sociaux (environ 20 logements)	<u>Secteur 3</u> Densité de 45 logements / hectare, sur 0,9 hectare – soit 40 à 41 logements Dont 50% de logements sociaux (environ 20 logements)
	<u>Secteur 4</u> Densité de 50 logements / hectare, sur 0,1 hectare – soit 5 logements	<u>Secteur 4</u> Densité de 50 logements / hectare, sur 0,1 hectare – soit 5 logements
Route de la Berchère	Densité de 40 logements / hectare, sur 1 hectare – soit 40 logements Dont 50% de logements sociaux (20 logements)	Densité de 65 logements / hectare, sur 3,6 hectares – soit 234 logements Avec entre 40 et 50% de logements sociaux (93 à 117 logements) Prévision d'un nouveau groupe scolaire
Route de la Croix Blanche		Densité de 40 logements / hectare, sur 0,3 hectare – soit 12 logements

¹ A noter que le nombre de logements est une simple estimation et ne reflète pas le nombre réel qui sera in fine construit. Ces chiffres et l'exercice permettent simplement de mieux visualiser les évolutions prévisibles inscrites dans le projet de PLU par rapport au PLU actuellement en vigueur.

3) Déroulement de l'enquête publique

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

Le dossier d'enquête publique et le registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie d'Andilly aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h ;
- Le samedi de 9h à 11h45.

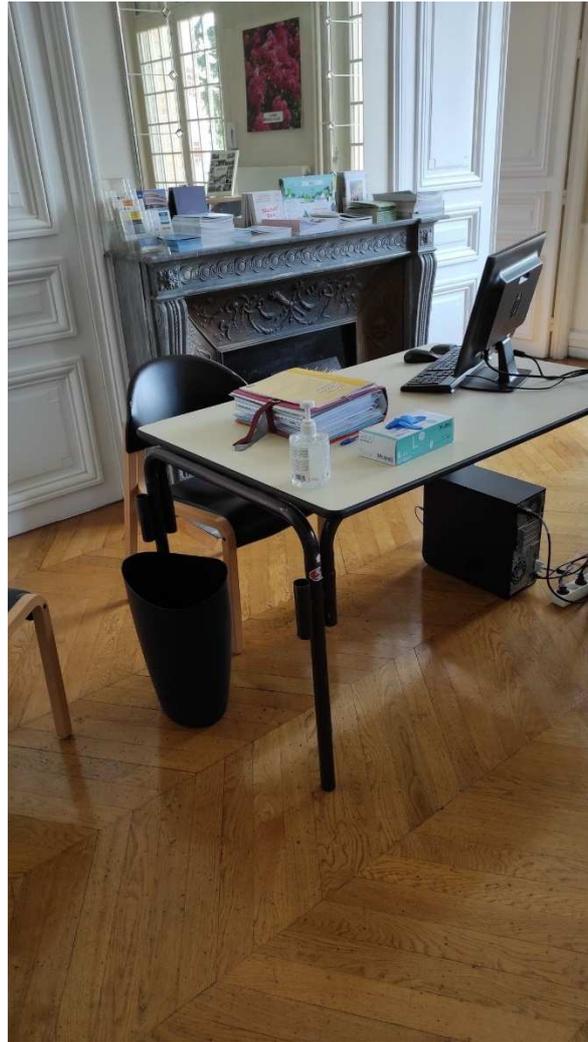
4 permanences ont été assurées, en Mairie d'Andilly :

- Permanence n°1, en date du 9 juin 2021 ;
- Permanence n°2, en date du 22 juin 2021 ;
- Permanence n°3, en date du 1^{er} juillet 2021 ;
- Permanence n°4, en date du 10 juillet 2021.

La salle affectée aux permanences permettait de recevoir plusieurs personnes en simultané (salle du conseil). Toutefois, du fait du contexte sanitaire, les personnes ont été reçues en comité restreint. Aucun PC n'était disponible en salle ; mon ordinateur personnel a été utilisé pour les permanences, quand cela était nécessaire. Un PC était toutefois disponible à l'accueil de la mairie pour consultation du dossier en dehors des permanences.



Salle dédiée aux permanences lors de l'enquête publique



Espace dédié à l'accueil

Le dossier d'enquête publique 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).

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. L'intérêt du public pour cette enquête peut toutefois être considéré comme relativement faible.

L'enquête publique a été clôturée le 10 juillet 2021 à 12h. Le registre a été récupéré ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie d'Andilly le 16 juillet 2021, lors d'un échange avec V. RIGOLLET-KOLTEIN ([annexe n°7a](#)). Le mémoire en réponse de la Mairie a été transmis, par mail, en date du 28 juillet 2021 ([annexe n°8](#)).

4) Consultations et concertation

a) Concertation préalable L103-2

Une concertation préalable a été organisée dans le cadre de la révision du PLU, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bilan a été mis à l'enquête publique avec les autres pièces réglementaires. Cette concertation a pris la forme suivante :

- Une information dans le magazine communal et sur le site internet de la Mairie ;
- La mise en place de panneaux d'exposition en Mairie ;
- La mise à disposition du dossier, au fur et à mesure de son avancement, dans la Mairie ;
- Une distribution, dans les boîtes aux lettres, d'un livret de présentation du projet de révision (en lieu et place d'une réunion publique) ;
- La mise à disposition d'un registre pour le recueil des observations, en Mairie ;
- La création d'une adresse mail dédiée pour l'envoi d'observations dématérialisées.

b) Avis de l'Autorité Environnementale

Suite à examen au « cas par cas » (demande du 24 novembre 2020), l'Autorité Environnementale, dans son avis n°MRAe IDF-2020-6033 du 22 janvier 2021, a indiqué que la révision du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

c) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

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

Liste des personnes publiques associées

- 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 ;
- 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 ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise ;
- La chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- IDF-M ;
- Le centre régional de Propriété forestière.

Autres personnes publiques à qui le dossier a été envoyé

- 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 ;
- 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 ;
- L'EPFIF – *réponse arrivée comme observation pendant l'enquête publique le 8 juillet 2021* ;
- La ville de Soisy-sous-Montmorency ;
- L'agence des Espaces Verts ;
- L'Institut Paris Région ;
- La SAFER ;
- Le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains.

Aucun avis défavorable n'a été émis (mais certains avis favorables sont conditionnés par la bonne prise en compte de recommandations complémentaires). Les avis et recommandations des PPA (et le mémoire en réponse de la Mairie) ont été annexés au dossier d'enquête publique.

Des détails sont donnés plus loin dans le présent rapport.

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS

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.

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

Les différents points évoqués dans ces mails ou lors des permanences ont été repris dans le Procès-Verbal de Synthèse (annexe n°7a), transmis à la Mairie, auquel ont été annexés les éléments inscrits dans le registre et reçus par mails (annexe n°9).

1) 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 »).

Les réponses du porteur de projet sont présentées au fur et à mesure, observation après observation, **en bleu**. Les commentaires de la Commissaire Enquêteur sont également présentés au fil de l'eau, **en vert**.

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

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).

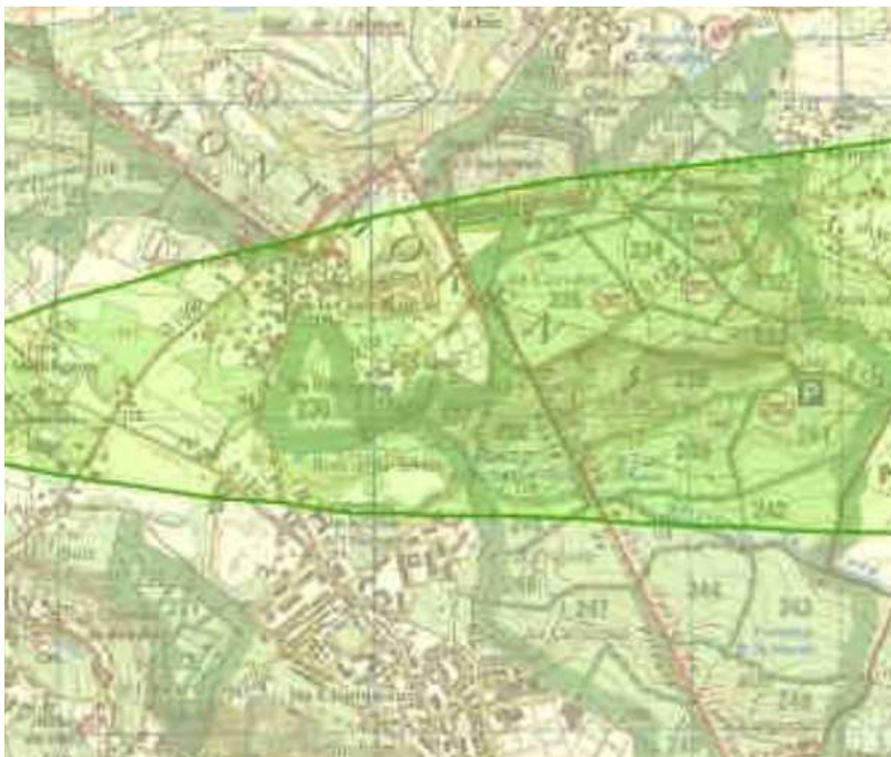
Réponse du MOA

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 1/25 000 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.

Avis de la commissaire enquêteur

Les différents documents officiels constitutifs du PEB Paris-Charles-de-Gaulle (approuvé le 3 avril 2007) sont disponibles sur https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-et-nuisances/Bruit/Bruit-des-aerodromes/Paris-Charles-de-Gaulle/Plan-d-Exposition-au-Bruit-PEB/node_11839.

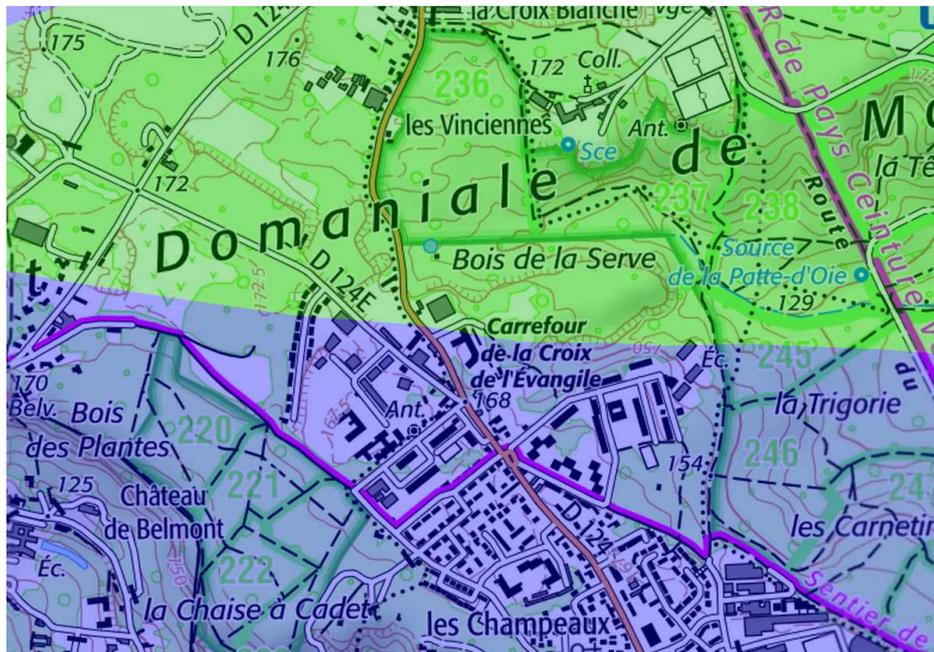
La carte de la zone 1 présente notamment les périmètres au niveau de la commune d'Andilly. Du fait de la définition de cette carte, et notamment du fond cartographique utilisé, il n'est effectivement pas évident de voir / constater les limites exactes entre la zone C et la zone D (à l'échelle parcellaire), et donc de les comparer avec celles inscrites sur le plan de l'OAP « Route de la Berchère ».



	Lden 50 (Limite de zone D)
	Lden 56 (Limite de zone C)
	Lden 65 (Limite de zone B)
	Lden 70 (Limite de zone A)

Extrait de la cartographie de la zone 1

Par ailleurs, la cartographie présentée sur le Géoportail semble se baser sur les données de juin 2021 transmises par la Direction Générale de l'Aviation Civile (d'après les sources indiquées). Cette cartographie présente quelques différences avec celle de l'OAP (comme indiqué dans la note associée à l'observation).



- **Zone A : zone de bruit fort**
où Lden > 70 ou IP > 96
 - **Zone B : zone de bruit fort**
où Lden < 70
et dont la limite extérieure
est comprise entre Lden 65 et 62
ou zone dont la valeur IP
est comprise entre 96 et 89
 - **Zone C : zone de bruit modéré**
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou IP = 89 et une limite
comprise entre Lden 57 et 55
ou IP entre 84 et 72
 - **Zone D : zone de bruit**
comprise entre la limite
extérieure de la zone C
et la limite correspondant à
Lden 50
- Ref. Code de l'urbanisme
- Article R112-3

Extrait cartographique depuis le Géoportail

Actualité des données Direction Générale de l'Aviation Civile		
Date de mise à jour : le 17/06/2021		
Nom de la donnée	Territoire	Date d'édition
Plan d'exposition au bruit (PEB)	Métropole, Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane	15/06/2021
Plan d'exposition au bruit, documents d'approbation (PEB)	Métropole, Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane	15/06/2021
Plan de gêne sonore (PGS)	Métropole	06/02/2020
Plan de gêne sonore, documents d'approbation (PGS)	Métropole	14/09/17
Plan de servitudes aéronautiques (PSA)	Métropole, Guadeloupe, Martinique, Réunion, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie	20/05/2021
Plan de servitudes aéronautiques, documents d'approbation (PSA)	Métropole, Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Tahiti	19/01/2021

Références des données utilisées pour la cartographie des PEB sur Géoportail

Bien que cet aspect n'ait en effet pas été repris par les services de l'Etat (sollicités dans le cadre des avis des PPA), il a néanmoins été relevé par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. Le report manuel de la limite, depuis la carte au 1/25 000^{ème} peut par ailleurs être à l'origine d'une légère erreur de cartographie dans l'OAP. Il conviendrait donc de vérifier que la cartographie présentée dans le projet de PLU est bien conforme aux limites officielles identifiées dans les documents constitutifs du PEB Paris-Charles-de-Gaulle.

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 du MOA

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).

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. La zone C n'empêche pas la création d'équipements scolaires, dès lors que cela n'entraîne pas d'implantation d'une population permanente et que des mesures d'isolation acoustique sont prises (comme cela a été confirmé par la DDT et l'ARS dans le cadre des avis des PPA et dans le cadre d'une sollicitation en amont de la Mairie, annexée au mémoire en réponse – un cahier de recommandations acoustiques a également été joint à la réponse de la DDT).

A toute fin utile, on peut également se reporter à l'annexe 2 du rapport de présentation du PEB (pages 26 et 27 de https://www.val-doise.gouv.fr/content/download/12095/87041/file/RAPPORT_ANNEXE.pdf).

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 privées, 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Après vérification, la norme de 55 m² s'applique en effet aux bureaux et non aux habitats. Pas d'autre remarque (*voir également les observations n°31 et 32*).

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 du MOA

Il s'agit de la sécurisation par l'EPFIF de la parcelle AC 9 qu'elle a acquise, afin d'éviter toutes intrusions, occupations et dépôts sauvages, dans l'attente de la mise en œuvre du programme.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. Ces palissades ont effectivement été constatées lors d'une visite de site le 12 juillet 2021. Aucune intervention de type « travaux » n'était en cours lors du passage.



Secteur de la Berchère, croisement route de la Berchère et RD124 – Palissades

Observations concernant le secteur de l'OAP « Gaëtan 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 « Gaëtan Pirou »). Il est demandé une densité limite comprise entre 20 et 25 logements / hectare.

Réponse du MOA

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 Gaëtan 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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. La programmation semble cohérente avec le contexte urbain dans lequel le projet s'insère. On peut par ailleurs rappeler que la programmation sur l'OAP évolue à la baisse entre le PLU actuellement en vigueur (densité de 80 logements à l'hectare, avec 100% de logements sociaux) et le projet de PLU (densité de 60 logements à l'hectare, sans logements sociaux).

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 Gaëtan 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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

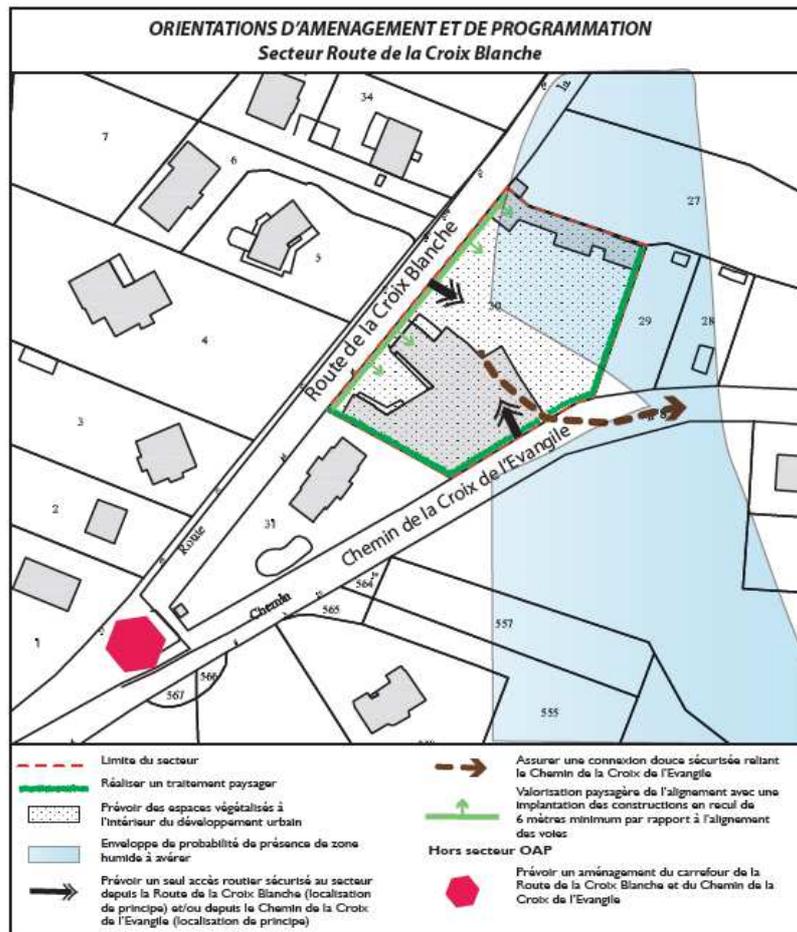
Avis de la commissaire enquêteur

La réponse de la Mairie est assez claire. Comme éléments de contexte réglementaire (également évoqués dans l'observation), on peut rappeler que, conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ». L'article L152-1 précise en outre que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ». Ainsi, les travaux et opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

On peut également rappeler que les orientations d'une OAP constituent une prévision et ne sont donc pas assimilables à un emplacement réservé ou à une servitude (l'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée en vue d'une affectation prédéterminée, pour anticipation de l'acquisition du foncier et interdiction de tout autre projet que celui défini dans l'emplacement). Comme indiqué précédemment, le cas échéant, tout aménagement de la zone doit néanmoins être compatible avec l'OAP.

Au regard de l'observation complète et du plan de l'OAP, repris ci-dessous, on peut également préciser les éléments suivants :

- Concernant la liaison douce, il ne semble en effet pas y avoir de connexion entre la route de la Croix Blanche et le chemin de la Croix de l'Évangile, mais une connexion depuis le centre de la parcelle vers le chemin de la Croix de l'Évangile (et donc vers le boisement) ;
- Il n'y a pas de nouvelle route mais une prévision de nouvel/nouveaux accès routier(s) depuis la route de la Croix Blanche et/ou depuis le chemin de la croix de l'Évangile ;
- La valorisation paysagère de l'alignement avec le recul des constructions ne concerne pas les habitations en-dehors du périmètre de l'OAP.



Plan de l'OAP « Route de la Croix Blanche »

Enfin, l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise ce que peuvent impliquer les orientations d'aménagement et de programmation. Aucune définition des termes « secteur » ou « quartiers » n'y est effectivement donnée (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211161/#LEGISCTA000031211912).

La parcelle (comme les autres parcelles d'habitations proches) est par ailleurs localisée en zone UG (sans modification majeure dans le règlement entre le PLU en vigueur et le projet de PLU). Le tableau ci-après présente les occupations et utilisations du sol interdites dans le PLU actuellement en vigueur et le projet de PLU, en zone UG.

PLU en vigueur	Projet de PLU
Les constructions à destination agricole	Les constructions à destination agricole et forestière
Les constructions à destination industrielle	Les constructions à destination industrielle
Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
Les constructions à destination d'hébergement hôtelier	Les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes	L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur	Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières	L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre	Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre
Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires	Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires
Les constructions à destination d'activités artisanales	
	Les constructions à destination de restauration
	Les constructions à destination de commerces de gros

La justification des OAP définies sur le territoire est présentée dans la pièce 2-2 (rapport de présentation), dans les pages 22 à 35.

b) 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée au règlement de la zone UI à ce titre.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur recommande que cet aspect soit ainsi précisé dans le règlement puisqu'aucune mention d'autorisation/interdiction des extensions de constructions existantes n'est actuellement présente.

c) Observations portant sur les emplacements réservés

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. A toute fin utile, précisons que les emplacements réservés constituent des servitudes permettant d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Ils peuvent être utilisés pour permettre des projets d'équipements collectifs et/ou publics, de déplacements, d'amélioration du cadre de vie...

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger du bénéficiaire de l'emplacement qu'il procède à l'acquisition de l'emprise concernée (article L152-2 du Code de l'Urbanisme).

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. Voir commentaire de l'observation précédente.

d) Observations portant sur le stationnement

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

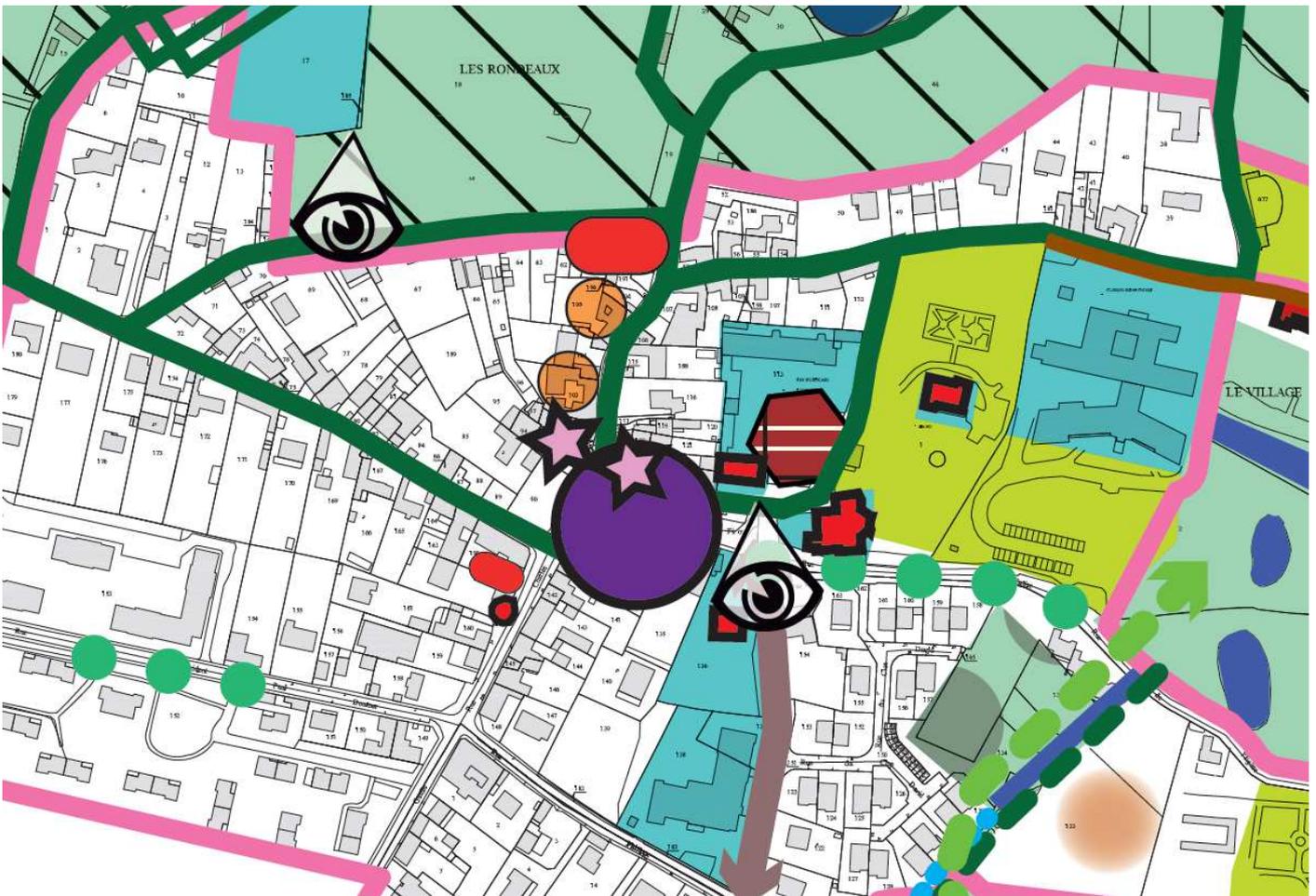
Note de la CE : Le PADD précise que, pour améliorer l'offre de stationnement public à proximité des commerces et des services, il est envisagé l'aménagement de deux espaces en cœur de village. La localisation de ces espaces est précisée sur le plan page 20 du PADD : le premier est envisagé au croisement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

Réponse du MOA

La ville confirme la note du commissaire enquêteur.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. A toute fin utile, un extrait du plan du PADD, présentant les deux espaces de stationnement prévisionnels (), est remplacé ci-dessous.



Extrait du PADD

e) Observations portant sur les Espaces Boisés Classés

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 du MOA

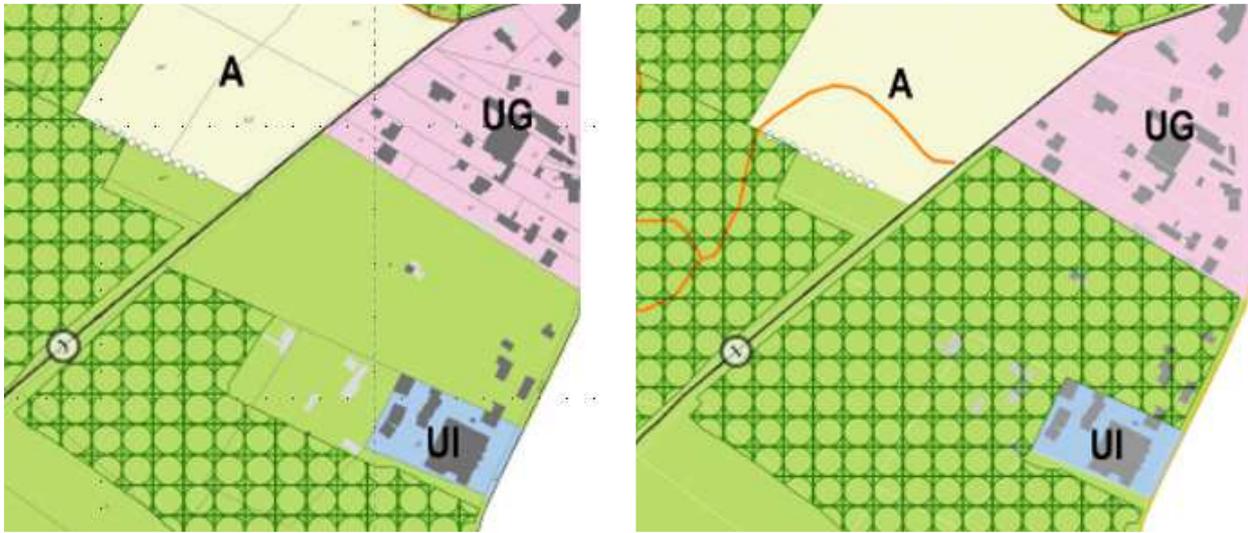
La parcelle AB-8 ne fait pas partie de l'espace urbanisé de référence au regard du SDRIF, d'où son classement en zone naturelle N. La volonté municipale est de poursuivre la préservation de l'environnement et des espaces naturels, notamment sur le plateau d'Andilly. Dans ce contexte, le classement en 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.

Avis de la commissaire enquêteur

La parcelle AB-8 est actuellement classée en zone « N » dans le PLU (sans changement de zonage entre le PLU actuel et le projet de PLU). Une extension de l'EBC existant est en revanche prévue dans le projet de PLU.



Plans de zonage du PLU actuel et du projet de PLU au niveau de la parcelle AB-8

Précisons en premier lieu que l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF -lancé en 1982) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des secteurs de plus grand intérêt écologique abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision (protection de l'espace, aménagement du territoire). Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de conservation de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire mais ne constitue pas, à lui seul, un régime de protection réglementaire (contrairement au réseau Natura 2000, par exemple).

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
- Les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

La forêt de Montmorency (ZNIEFF n°95428021) fait partie des ZNIEFF de type II. Elle semble bien exclure de son périmètre la parcelle AB-8.



Extrait de la cartographie de la ZNIEFF de type II de la forêt de Montmorency

On peut également replacer ci-dessous le plan de l'Espace Naturel Sensible (ENS) régional du plateau d'Andilly.



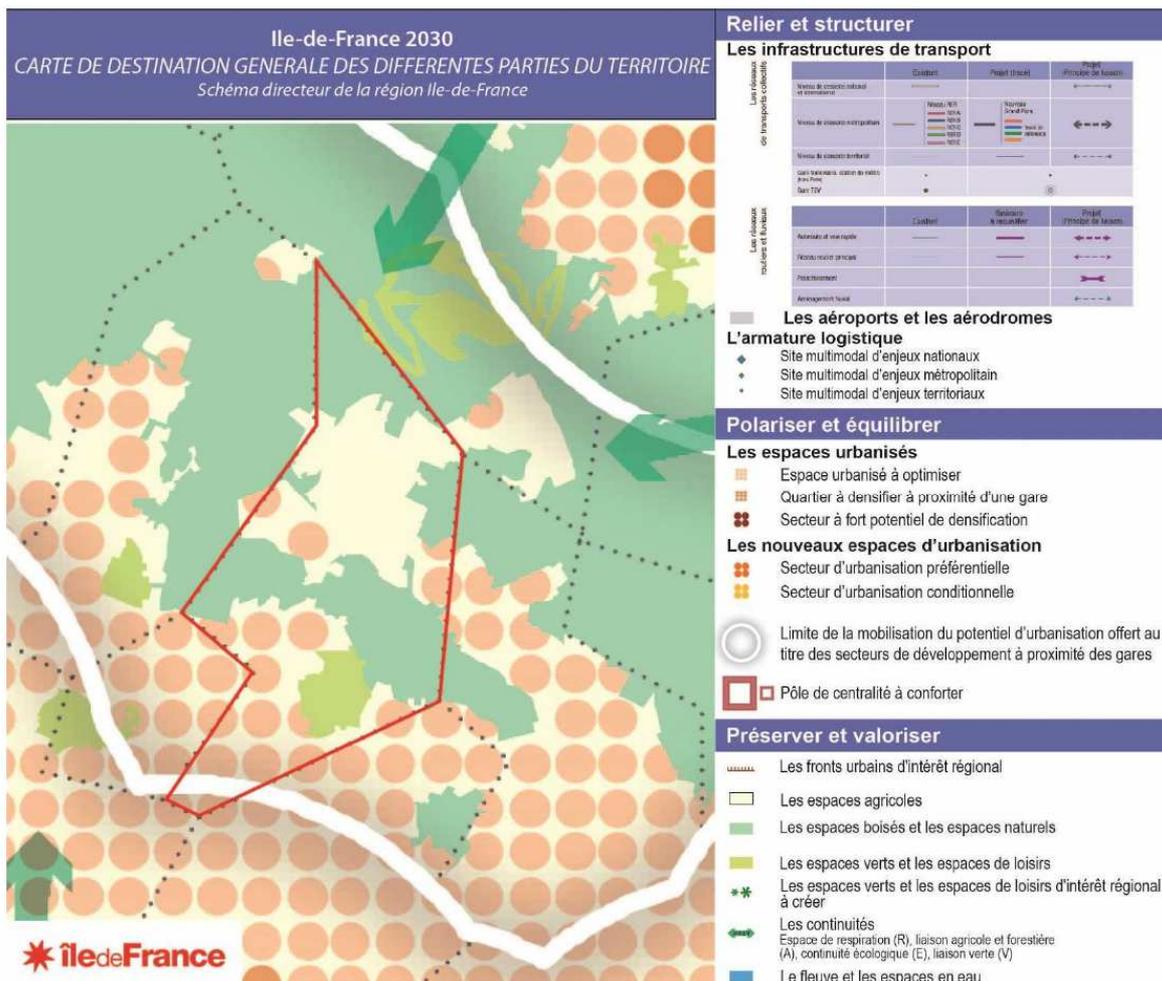
Périmètre de l'ENS du plateau d'Andilly

La fiche descriptive du site est disponible sur <https://www.aev-iledefrance.fr/tous-nos-espaces-naturels-regionaux/espace-naturel-regional-du-plateau-dandilly/>. Au regard de ces éléments, on constate que :

- La parcelle AB-8 est effectivement en grande partie concernée par l'ENS ;
- La parcelle AB-26 est complètement intégrée dans le périmètre de l'ENS ;
- Les parcelles AB-24 et AB-25 en sont à priori exclues.

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un site naturel non bâti qui possède une valeur écologique ou paysagère particulière. Il est menacé ou rendu vulnérable pour diverses raisons : pression urbaine, absence de gestion, abandon. L'ENS régional a été créé pour des sites de grande taille à forts enjeux sociaux. C'est l'Agence des Espaces Verts (AEV) de la région Île-de-France qui aménage et gère pour le compte de la Région propriétaire de ces sites. Le Conseil départemental lui délègue si nécessaire son droit de préemption pour les acquisitions puis finance une partie de la gestion courante.

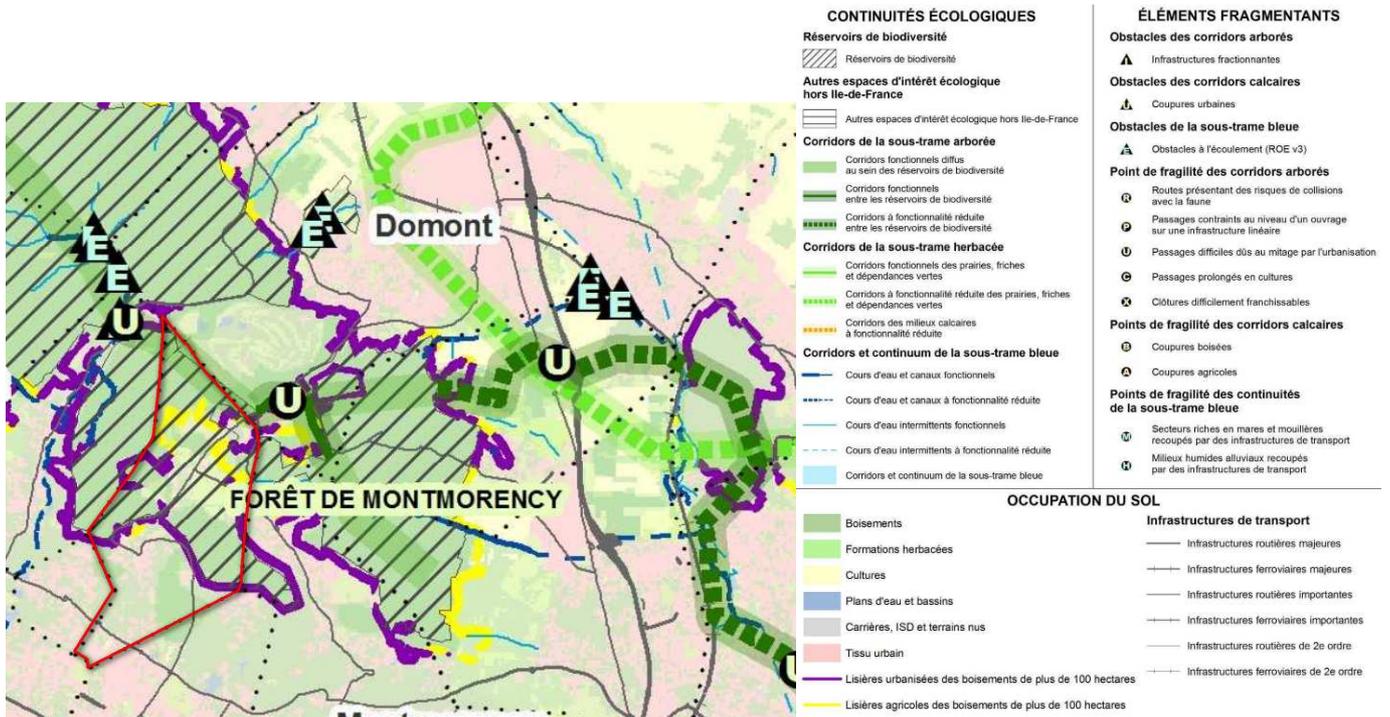
D'après le SDRIF (annexe au fascicule 3 – Carte de destination générale des différentes parties du territoire : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_v2019_JO.pdf), le secteur est indiqué comme « espace agricole » () et « espace boisé / naturel » () (l'échelle de la carte de destination ne permettant pas de caler précisément les limites par rapport au parcellaire). Le secteur n'est pas considéré comme un « espace urbanisé à optimiser » (). De manière générale, dans le SDRIF, les espaces agricoles et naturels/forestiers doivent être préservés (voir notamment le fascicule 3, pages 38 à 41 - <https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/Fasc-3.pdf>).



Extrait du SDRIF au niveau d'Andilly

D'après le SRCE, disponible sur <http://www.drie.e-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html>, on retrouve, sur le secteur, plusieurs éléments (bien que, comme pour le SDRIF, l'échelle ne permette pas de les localiser au niveau parcellaire) :

- La cartographie des lisières urbanisées (—) et agricoles (—) des boisements de plus de 100 hectares ;
- La présence de terrains de types « boisements » (■) et « formations herbacées » (■) ;
- La présence au nord d'un corridor fonctionnel diffus de la sous-trame arborée (■) ;
- La présence du réservoir de biodiversité correspondant à la forêt, bien que l'extrémité nord-est du territoire semble en être exclu (■) – d'après le portail Carmen de la DRIEAT, le réservoir de biodiversité semble suivre les mêmes limites que la ZNIEFF à cet endroit.



Extrait du SRCE au niveau d'Andilly

La consultation du portail Carmen de la DRIEAT (<http://www.drie.e-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/cartes-dynamiques-r1154.html>) indique enfin que le secteur est entièrement concerné par le Site Inscrit du Massif des Trois Forêts de Carnelle, L'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords. La politique des sites inscrits et classés a pour objectif de préserver les espaces de qualité et remarquables au plan paysager. Tous les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux d'un site sont soumis au contrôle du Ministre chargé des sites ou du Préfet du département.

Le Géoportail permet de visualiser les vues aériennes de la zone (*données de 2018 pour le Val d'Oise – tableau global national publié en avril 2021*). D'après cette vue, la parcelle semble présenter un caractère relativement bien boisé.



Vue aérienne du secteur

On peut, en complément, se reporter à l'observation transmise, présentant notamment un reportage photographique mené sur la parcelle (voir annexe n°9 pour le reportage complet).



Photographies de la parcelle AB-8 en 2018 d'après l'observation : friche / construction existante sur la parcelle

Par rapport aux autres éléments évoqués, la parcelle AB-25 (SCI Siman) est effectivement classée en zone UI dans le PLU actuellement en vigueur (sans modification dans le projet de PLU). L'occupation des sols sur cette parcelle, au regard des vues aériennes, semble beaucoup plus artificialisée que sur la parcelle AB-8.

Rappelons enfin que ce sujet a effectivement été évoqué lors de la concertation préalable, comme indiqué dans l'observation et la réponse de la Mairie.

19/01/2021	Mme RULENCE	Avenue de Domont	<p>Fait observer que seule la parcelle AB 8 appartenant à la SCI Gros Chêne, classée en zone N et sur laquelle sont présentes des maisons faisant l'objet de travaux est concernée par la modification : classement en zone boisée classée et retrait des 10% de construction autorisée en zone N. Les autres parcelles avoisinantes également en zone N et construites ne sont pas concernées. Evoque le refus systématique sur toutes les demandes de la SCI Gros Chêne et le refus d'être reçu en mairie par manque de temps.</p> <p>Etonnement sur le classement en zone UG de la parcelle AB 25 appartenant à la SCI Siman alors que 11 logements y sont présents.</p> <p>Soulève le non-respect du principe d'égalité des citoyens s'opposant aux discriminations opérées entre des personnes se trouvant dans des situations identiques ou comparables.</p>	<p>Le classement en espace boisé classé concerne également la parcelle AB n°26 en cours d'acquisition par l'agence des espaces verts. Il s'agit simplement d'étendre l'EBC déjà existant au PLU en vigueur sur les parcelles attenantes classées au PRIF, en zone N, concernées par un espace naturel sensible afin de préserver des corridors ouest-est de la sous-trame arborée et d'être ainsi compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le futur classement en forêt de protection. Dans ce cadre, la Région et l'AEV demandent que la continuité boisée soit préservée.</p> <p>La parcelle AB 25 reste classée en zone UI dans la révision du PLU.</p>
------------	-------------	------------------	--	--

Observation émise dans le cadre de la concertation et réponse apportée par la Mairie

La commissaire enquêteur n'a pas de commentaire concernant les autres sujets évoqués (rencontres avec la Mairie, contentieux).

On peut également se reporter aux réponses aux observations n°14 et 16 qui apportent des éléments de contexte complémentaires.

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 du MOA

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).

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. On peut se reporter à l'article 1-2 du zonage N, dans le règlement (page 114, troisième alinéa de l'article).

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire.

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 restriction 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 du MOA

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 mineur de cette demande de modification, la ville est favorable à la suppression de l'EBC sur la parcelle AC 45.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée aux pièces du PLU à ce titre. La parcelle AC-45 étant classée en zone N (dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU), les dispositions applicables permettront une préservation du caractère naturel pouvant exister sur le jardin de l'habitation.

Il peut par ailleurs être considéré que la suppression de cette petite partie d'EBC (à priori entre 300 et 400 m²) ne devrait pas affecter le boisement dans son ensemble (*d'après la pièce 2-1 du projet de PLU (page 124), la forêt et les boisements représentent sur la commune 106,47 hectares – cette surface ne correspond pas forcément à la surface des EBC, mais en extrapolant cela correspond donc à une réduction négligeable*), la parcelle étant de plus en dehors des limites « physiques » de la forêt (chemin forestier en contrebas du terrain) et l'alignement d'arbres en bordure de chemin se prolongeant notamment à l'est, au sein d'une parcelle classée U1b (dans le secteur d'OAP de la Berchère).

f) Autres observations

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 du MOA

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 de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire.

2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées

Pour rappel, l'avis des Personnes Publiques Associées suivantes a été demandé dans le cadre de la procédure de révision.

Liste des personnes publiques associées

- 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 ;
- 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 ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise ;
- La chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- IDF-M ;
- Le centre régional de Propriété forestière.

Autres personnes publiques à qui le dossier a été envoyé

- 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 ;
- 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 ;
- L'EPFIF – *réponse arrivée comme observation pendant l'enquête publique le 8 juillet 2021* ;
- La ville de Soisy-sous-Montmorency ;
- L'agence des Espaces Verts ;
- L'Institut Paris Région ;
- La SAFER ;
- Le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains.

Aucun avis défavorable n'a été émis (mais certains avis favorables sont conditionnés par la bonne prise en compte de recommandations complémentaires : services de l'Etat/ARS, ville de Montmorency, CLE du SAGE). Les avis et recommandations des PPA (et le mémoire en réponse de la Mairie) ont été annexés au dossier d'enquête publique.

Les avis ont été annexés au dossier d'enquête publique et donc mis à disposition du public, avec le mémoire en réponse de la Mairie. On retrouve notamment les observations suivantes, pouvant avoir des incidences sur le projet de PLU :

- Des demandes de modification dans le rapport de présentation : justification d'implantation d'équipements sensibles sur des sites potentiellement pollués, sur le site de la Berchère et précision du besoin de mener des études spécifiques, précisions relatives au SRCAE, précision relative au PLHi, détails sur l'Histoire du territoire, détails sur l'eau potable ;
- Des demandes de modification dans le règlement : précision des normes relatives au PEB en UFa et UEb, précision relative à la pollution des sols sur le secteur de la Berchère, ajout d'objectifs de désimperméabilisation en zones urbaines dans les articles 2-2 ;
- Des demandes de modification dans le plan de zonage : vérification des limites de zones humides, ajout d'emplacements réservés pour les liaisons douces ;
- Des demandes de modification dans le PADD et dans les OAP : précision des enjeux acoustiques dans l'OAP de la Berchère et des enjeux associés à la pollution des sols, ajout d'une OAP thématique globale pour la préservation de la trame verte et bleue, développement des orientations relatives aux activités économiques, ajout d'orientations paysagères dans l'OAP de la Berchère, inscription d'un objectif de désimperméabilisation dans l'OAP de la Croix Blanche ;
- Des demandes d'ajouts au niveau des annexes : plans de réseaux, arrêté de classement sonore de voies, cartographie du PEB, guide du RNSA sur le risque associé aux plantes allergènes...

Certains points soulevés par les PPA sollicités n'ont toutefois pas été repris dans le mémoire en réponse. Ils sont précisés ci-après. Pour les autres, la Mairie apporte des éléments de réponse dans son mémoire.

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 du MOA

Les OAP seront complétées par la demande du Conseil Départemental.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée aux OAP à ce titre.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. On peut préciser / rappeler que le PADD et les OAP sectorielles intègrent par ailleurs un certain nombre de dispositions allant dans le sens de la préservation et de la valorisation de l'environnement sur le territoire : préservation de continuités, clôtures perméables à la faune, préservation de boisements, préservation des zones humides, intégration d'espaces végétalisés aux aménagements...

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 du MOA

La stratégie d'ensemble de développement économique est à l'échelon communautaire.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. Le développement économique fait effectivement partie des compétences obligatoires de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (actions visant à dynamiser l'activité économique, favoriser l'emploi, soutenir l'entrepreneuriat et promouvoir l'attractivité du territoire – <https://www.eco-plainevallee.fr/>).

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 du MOA

L'objectif de désimperméabilisation sera ajouté en zone UI dans le règlement.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée au règlement de la zone UI à ce titre. Il conviendrait également de l'intégrer au règlement de la zone UF et à l'OAP de la Croix Blanche, comme demandé (l'avis favorable de la CLE étant par ailleurs conditionné à la prise en compte de cette observation et le PLU devant de toute façon être compatible avec les dispositions du SAGE en vigueur).

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.

Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

Le stationnement latéral sera dans la mesure du possible conservé sur la rue Beaumarchais.

Avis de la commissaire enquêteur

Une vigilance sera également nécessaire quant aux éventuelles incidences acoustiques associées au nouvel accès depuis 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

La demande sera prise en compte.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée au rapport de présentation et aux annexes (sachant que celles-ci ne devront pas être téléchargeables mais uniquement consultables en Mairie, conformément au Plan Vigipirate).

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 du MOA

La demande sera prise en compte.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de cette 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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de cette prise en compte.

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

Réponse du MOA

La demande sera prise en compte.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de cette 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 du MOA

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 stricts 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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. La commissaire enquêteur prend bonne note de cette prise en compte partielle.

3) Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

En complément des questionnements émis par le public et les PPA, j'ai personnellement ajouté les interrogations / observations 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 ?

Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. Le service « Urbanisme » de la Mairie, aux heures habituelles d'ouverture, pourra répondre aux éventuels questionnements des riverains au fur et à mesure de l'avancement du projet. Le cas échéant, le permis de construire sera également consultable en Mairie (dépôt prévu en décembre 2021 – *cf. réponse à l'observation n°33*).

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. Pour la bonne compréhension du public, il serait souhaitable de préciser dans le règlement une équivalence en mètres des données de types « R+X ».

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 du MOA

L'aménagement sera réalisé par tranches. Le planning de la 1ère 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 termes de performance environnementale et énergétique.

Avis de la commissaire enquêteur

Comme indiqué précédemment, le dossier de Permis de Construire pourra être consulté en Mairie, conformément au Code des relations entre le Public et l'Administration, et notamment selon les modalités de l'article L311-9

➔ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033218942.

D'après les informations présentées dans l'OAP, la surface du périmètre d'aménagement retenu est de 3,6 hectares. L'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement précise les catégories de projets soumis à examen au « cas par cas » et à « évaluation environnementale systématique ».

La rubrique 39, notamment, indique :

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créé une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m ² .

Il conviendra de vérifier que le projet n'entraîne pas de création de surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m² et qu'il n'est donc pas soumis à procédure d'examen au « cas par cas » le cas échéant.

Un dire d'expert relatif aux nouvelles circulations sur le secteur (et aux nuisances associées : acoustiques, qualité de l'air, sécurité) pourrait également utilement être ajouté aux études prévues en amont de la réalisation du projet.

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 ?

Réponse du MOA

Le projet de périmètre de protection ne peut pas être 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.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire. A toute fin utile, un renvoi vers le site internet de la DDT du Val d'Oise (et vers les coordonnées associées) peut être ajouté :

Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise

Préfecture - 5 avenue Bernard Hirsch - CS20105

95010 Cergy-Pontoise cedex

01.34.25.25.00 / ddt@val-doise.gouv.fr

Une page dédiée sur le site de la DDT est disponible : <https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-et-nuisances/Milieus-naturels/Les-Forets/Classement-en-foret-de-protection-foret-de-Montmorency>.

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 du MOA

Voir réponses faites ci-dessus.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

La ville n'a pas reçu d'autres avis que ceux figurant au dossier d'enquête publique.

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire.

D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pour rappel, une modification du projet de PLU est possible après enquête publique pour tenir compte des avis joints (PPA), des observations du public ou encore du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications soient bien en lien avec l'enquête publique – conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme.

⇒ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGIARTI000041410593

Le projet de PLU doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal. La délibération d'approbation doit être affichée pendant un mois en Mairie et doit également être insérée, en caractères apparents, dans un journal local.

⇒ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000031211774

Le registre d'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE

J'ai été désignée par décision du 3 mai 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Andilly.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête suite à la transmission du dossier par la Mairie et suite à plusieurs visites sur le territoire communal.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 9 juin au samedi 10 juillet inclus. La Mairie d'Andilly fut le lieu des permanences, au nombre de 4.

L'enquête publique a ainsi duré 32 jours consécutifs.

B. CONTEXTE TERRITORIAL

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Andilly a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2017. La commune d'Andilly est par ailleurs intégrée à la Communauté d'agglomération Plaine Vallée.

C. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Andilly a été lancée dans un objectif de répondre aux objectifs et enjeux de son développement via :

- Le développement de l'habitat, permettant de répondre aux obligations règlementaires en matière de logement social et dans un souci de diversité en matière de logements ;
- Le confortement de l'armature urbaine du territoire en matière d'équipements, commerces et services ;
- Le maintien des équilibres actuels en matière de cadre de vie et de qualité environnementale ;
- La poursuite de la préservation et de la requalification des espaces végétalisés, notamment sur le plateau ;
- Le confortement du cadre de vie sur le territoire à travers la valorisation du patrimoine local (naturel et bâti), la préservation et le développement des liaisons douces ;
- L'actualisation du règlement.

Notamment, sur le secteur de la Berchère, le PLU approuvé en 2017 envisageait un renouvellement urbain à vocation d'habitat. L'OAP sur ce secteur a été complètement refondue afin d'y intégrer de nouveaux espaces et faire évoluer la programmation vers une mixité habitat/services/équipements avec pour objectifs de :

- Répondre à l'obligation faite par la loi SRU de disposer d'au moins 25% de logements sociaux sur son territoire ;
- Renouveler le tissu bâti sur ce site, constitué de friches ;
- Requalifier cette entrée en ville.

Y ont notamment été intégrés de nouvelles parcelles et un groupe scolaire. Une densité de 65 logements/ha et une orientation d'environ 40 à 50% de logements locatifs sociaux y sont inscrits, diminuant ainsi les objectifs sur les autres secteurs d'OAP.

D'autres éléments étaient également inscrits dans cette révision : mise à jour des objectifs généraux dans le PADD, ajout d'un nouveau secteur d'OAP sur la Croix Blanche, suppression d'un emplacement réservé, intégration des zones humides au zonage, mise à jour du rapport de présentation...

D. POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Il convient tout d'abord, en synthèse, de souligner :

- Que la publicité légale de l'enquête a été correctement assurée. La diffusion d'informations sur le site internet, l'application de la Mairie et la page Facebook de la Mairie, ou encore via l'envoi de flyers dans les boîtes aux lettres a permis d'informer de manière efficace le public de l'enquête publique à venir ;
- Que l'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante et conformément à l'arrêté municipal n°105/2020 du 17 septembre 2020 ;
- Que le dossier d'enquête publique était facilement consultable par le public en Mairie, lors des permanences ou via le site internet de la commune et que son contenu était, par ailleurs, conforme à la réglementation et de bonne qualité ;
- Que la participation du public peut toutefois être jugée comme relativement faible (mais avec des observations très complètes quand existantes) ;
- Que cette enquête publique a également été l'occasion pour le public d'exprimer ses inquiétudes et questionnements sur l'évolution future de certaines parties du territoire (opérations d'aménagement, règlement des sols), parfois en dehors du cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (terrains n'évoluant pas entre le PLU actuel et le PLU futur).

Le procès-verbal de synthèse a été présenté à la Mairie le vendredi 16 juillet 2021. Un mémoire en réponse a été transmis à la Commissaire Enquêteur en date du 28 juillet 2021. Celui-ci répondait à la grande majorité des questionnements / observations émis(es) lors de l'enquête publique (les observations sans réponse n'étant pas en rapport direct avec l'objet de l'enquête publique).

Par ailleurs, parmi les Personnes Publiques Associées qui ont répondu à la communication du projet de PLU par la Mairie, certaines ont demandé des modifications que la commune s'est globalement engagée à prendre en compte (engagement pris dans un mémoire en réponse dédié mis à l'enquête publique avec les autres pièces et dans le mémoire en réponse au PV de synthèse).

E. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Après avoir effectué une analyse des informations présentées dans le dossier d'enquête publique, puis dans le mémoire en réponse de la Mairie au procès-verbal de synthèse, m'être rendue sur le territoire à plusieurs reprises, pris note de la participation du public et de ses questionnements,

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et le déroulé de l'enquête publique en tant que tel respectent la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal n°2021-34 du 7 mai 2021 ;
- La publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et, de manière générale, l'information du public a été efficace (flyers, application et site internet) ;
- L'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante ;
- La participation du public peut être considérée comme relativement faible, mais avec des observations très complètes quand existantes ;
- La Mairie a apporté des éléments de réponse clairs suite à la transmission du PV de Synthèse.

Sur le fond de l'enquête publique :

- Le projet de révision du PLU présenté à l'Enquête Publique semble cohérent avec les besoins de la commune et les objectifs inscrits dans les textes de Loi. Un nouvel équipement scolaire sera par ailleurs créé pour répondre aux nouveaux besoins de la population, particulièrement sur le secteur de la Berchère ;
- La préservation des surfaces agricoles et forestières sur le territoire est assurée par les dispositions prises dans les différents documents du projet de PLU. Aucune extension de l'espace urbanisé n'est ainsi prévue et la préservation des espaces naturels est renforcée, notamment par l'extension du périmètre de l'EBC et l'ajout d'éléments spécifiques dans les documents (prise en compte des zones humides, réduction des nuisances lumineuses, actions prévues sur le plateau d'Andilly, mise à ciel ouvert du rû d'Andilly...) ;
- Les Personnes Publiques Associées n'ont pas exprimé de réserve particulière sur le projet de PLU (mais certaines demandes de modification ont été énoncées et seront prises en compte par la Mairie dans le PLU définitif) ;
- Le projet de révision du PLU dans son ensemble n'a pas été remis en cause par les habitants. Des oppositions ont toutefois été notées concernant le classement d'une parcelle particulière (AB-8) en EBC et sur la nouvelle OAP « Route de la Croix Blanche » :
 - Sur le premier point, au vu de l'observation très complète fournie, de la réponse de la Mairie et de l'analyse du contexte, le classement en EBC semble cohérent avec les enjeux environnementaux présents, les dispositions des documents supra-communaux en vigueur (SDRIF, SRCE) et les actions en cours et à venir (espaces naturels sensibles, avec l'Agence régionale des Espaces Verts, et classement futur de la forêt de Montmorency en forêt de protection) ;
 - Sur le second point, les OAP sont globalement bien justifiées dans le rapport de présentation. Les orientations d'une OAP constituent par ailleurs une prévision et ne sont donc pas assimilables à un emplacement réservé ou à une servitude. Le règlement de la zone UG, dans laquelle s'insère le secteur d'OAP précise les usages et affectations de sols autorisées et interdites. Ce zonage n'a globalement pas évolué entre le PLU actuellement en vigueur et le projet de PLU.

Aussi, au vu de ces raisons et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique, j'émet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme un **AVIS FAVORABLE, sous réserve** de la bonne prise en compte des différents avis des Personnes Publiques Associées tels que repris dans le rapport d'enquête.

Et avec deux recommandations :

- La première, évoquée notamment dans le cadre de l'observation n°33, est de veiller à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux (biodiversité, pollution des sols, déplacements...) dans le cadre de l'aménagement des terrains associés aux différents secteurs d'OAP ;
- La seconde est de poursuivre la concertation, autant que possible, avec les riverains concernés par les secteurs d'OAP, les espaces boisés classés et/ou les emplacements réservés pour favoriser une bonne compréhension des enjeux associés et incidences éventuelles, permettant par ailleurs de garantir un projet de territoire optimisé et satisfaisant pour la population.

Le 6 août 2021

La commissaire enquêteur

Anaïs SOKIL

ANNEXES

Annexe 1 : Décision n°E2100020/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 mai 2021 désignant Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur

Annexe 2 : Document de synthèse présentant les évolutions envisagées du PLU

Annexe 3 : 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

Annexe 4a : Localisation des points d'affichage sur le territoire d'Andilly

Annexe 4b : Reportage photographique de vérification des affichages sur le territoire d'Andilly

Annexe 5 : Publications légales dans les journaux

Annexe 6a : Publications sur le site internet de la Mairie

Annexe 6b : Article du journal municipal de mars 2021

Annexe 6c : Flyer de juin 2021

Annexe 7a : Procès-Verbal de Synthèse

Annexe 7b : Tableau de synthèse des observations

Annexe 8 : Mémoire en réponse de la Mairie d'Andilly aux observations énoncées dans le PV de synthèse

Annexe 9 : Copies du registre d'enquête publique et des mails et courriers reçus pendant l'enquête publique