

Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E20000058/95

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montigny-lès-Cormeilles

François Durand

Commissaire-enquêteur

26 mai 2021

● TABLE DES MATIERES

●	Table des matières	2
0	RAPPORT	5
1	Préambule	5
2	Présentation de la ville	5
3	Présentation de l'enquête	7
3.1	Objet	7
3.2	Composition du dossier d'enquête	7
3.3	Pièces relatives à l'organisation de l'enquête publique	8
3.4	Résumé des principaux éléments du dossier soumis à enquête	9
3.4.1	Diagnostic	9
3.4.1.1	Dynamiques démographiques	9
3.4.1.2	Dynamiques résidentielles	9
3.4.1.3	Dynamiques socio-économiques	10
3.4.1.4	Les équipements existants	10
3.4.1.5	Les documents supra-communaux	10
3.4.2	Etat initial de l'environnement	11
3.4.2.1	Les milieux naturels :	11
3.4.2.2	Bruit et environnement sonore	11
3.4.2.3	Energies renouvelables	12
3.4.2.4	Patrimoine bâti	12
3.4.3	Justification et évaluation environnementale	12
3.4.3.1	Synthèse des besoins identifiés dans le diagnostic	12
3.4.3.2	Evaluation du besoin en logements et en équipements	13
3.4.3.3	Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement	13
3.4.3.4	Consommation d'espace, analyse et perspectives	14
3.4.3.5	Eléments bâtis et urbains remarquables	14
3.4.3.6	Articulation avec les autres documents d'urbanisme	14
3.4.4	Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	16
3.4.5	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	16
3.4.6	Règlement et zonage	16
3.5	Déroulement de l'enquête	17
3.5.1	Concertation, actions d'information préalables	17
3.5.2	Consultation des PPA	18
3.5.3	Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage	18

3.5.4	Visites des lieux	19
3.5.5	Publicité de l'enquête	19
3.5.6	Permanences	19
3.5.7	Climat général	19
4	Examen des observations du public et des personnes publiques associées	20
4.1	Bilan des observations du public pendant la période de l'enquête	20
4.2	Avis des personnes publiques associées, réponses de la Ville, commentaires	20
4.2.1	Préfecture	20
4.2.2	MRAe	22
4.2.3	Autres personnes publiques associées	25
4.2.4	Autre avis reçu hors délais	29
4.3	Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête, réponses de la Ville, commentaires	29
4.4	Réponses aux observations de l'association ACPV	43
4.5	Inconstructibilité au-delà de la bande des 30 m depuis la voie publique dans le règlement de la zone UR	46
4.5.1	Généralités	46
4.5.2	Interstices concernés	46
4.5.3	Impact de cette mesure	47
4.5.4	Compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF	47
4.5.5	Réponse de la Ville sur ce point du règlement de la zone UR	48
4.6	Nouveau secteur classé UR entre la rue de Conflans et la RD14.	48
4.6.1	Contexte	48
4.6.2	Commentaires de la Ville	51
4.6.3	Commentaires du commissaire-enquêteur	51
4.7	Evolution de l'état initial de l'environnement, consommation d'espace	52
4.8	Eléments bâtis et urbains remarquables	52
4.9	Corrections à apporter au plan de zonage, emplacements réservés	52
4.10	Mobilités	53
4.11	Etablissement du Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur et mémoire en réponse de la ville	53
0	CONCLUSIONS MOTIVÉES	54
1	Résumé de l'objet de l'enquête	54
2	Synthèse	55
2.1	Déroulement	55
2.2	Synthèse des observations et avis	55

2.2.1	Rapport de présentation	55
2.2.2	Règlement	55
2.2.3	PADD	55
2.2.4	Plan de zonage	56
2.2.5	Annexes	56
2.2.6	Conclusion sur le contenu du dossier	56
2.2.7	Changement du zonage de UC en UR de la zone de la rue de Conflans	56
2.2.8	Inconstructibilité en fond de parcelle (zone UR)	57
2.2.9	Consommation d'espace naturel	58
2.2.10	Bâtis remarquables	58
2.2.11	Mobilités, circulation, stationnement	58
3	Conclusion	58
4	Pièces jointes	60

0 RAPPORT

1 PREAMBULE

Par la délibération du 15 février 2018, le conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a approuvé les objectifs de la révision qui sont :

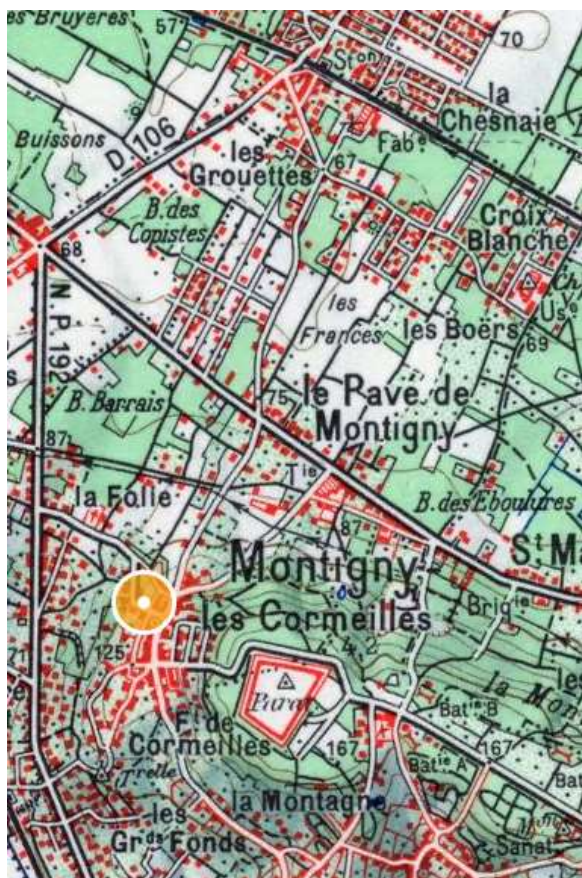
- D'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires
- De rendre compatible le PLU avec les documents supra-communaux
- D'adapter le PLU à l'évolution des projets de la commune, à savoir :
 - Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale tout en maîtrisant la ressource foncière en lien étroit avec la préservation de ses espaces verts et boisés
 - Redéfinir un plan de zonage cohérent et adapté aux modifications du réseau viaire suite notamment à la validation des aménagements routiers de raccordement de l'A15 sur la RD14 rue Marceau Colin, mais également adapter la délimitation du périmètre des zones urbanisées ou celui des zones naturelles afin de les préserver
 - Mettre en adéquation les prescriptions du PLU avec la convention d'intervention foncière signée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la communauté d'agglomération et la commune
 - Pérenniser la mise en œuvre d'une trame verte cohérente en l'adaptant aux projets urbains et nécessitant un ajustement des limites de certains espaces verts et classés
 - Rectifier et adapter dans les zones urbanisées à caractère résidentiel et dans les secteurs particulièrement denses le règlement afin de préserver le cadre de vie et environnemental
 - Faire évoluer le projet d'aménagement et de développement durable pour valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune
 - Créer, supprimer et modifier certains emplacements réservés.

Par la délibération du 3 décembre 2020, le conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

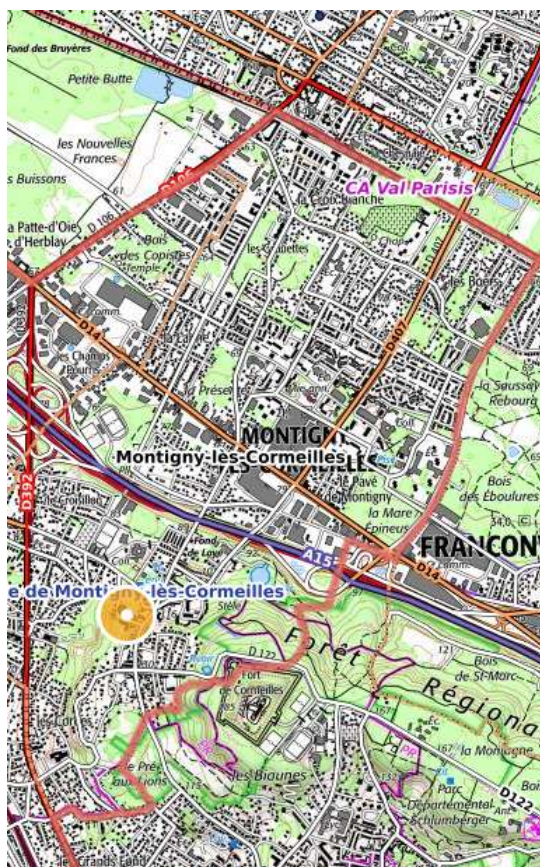
2 PRESENTATION DE LA VILLE

Montigny-lès-Cormeilles est une ville du Val d'Oise de 21638 habitants (INSEE 2018), d'une superficie de 407 Ha dont plus de 32 ha d'espaces verts. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Val Parisis créée le 1^{er} janvier 2016. A part le vieux village situé sur le versant Nord/Nord-Ouest des buttes du Parisis, la commune présente en majeure partie un relief plan et régulier dans sa partie Nord. Les voies routières les plus importantes de la commune sont l'autoroute A15 (sens Est/Ouest au centre de la commune), la départementale 14 (RD14 ou boulevard Bordier sens Nord-Ouest/Sud-Est) qui traverse une importante zone commerciale et la départementale 392 (ou bv de Pontoise, sens Nord-Sud à l'Ouest de la commune). Deux gares SNCF desservent la ville : la gare de Montigny - Beauchamp (Réseau Nord et RER C) et celle de La Frette - Montigny (réseau Saint-Lazare).

Montigny-lès-Cormeilles était une commune rurale et semi-industrielle, avec l'exploitation du sous-sol (gypse pour faire du plâtre, marnes pour fabriquer des tuiles), et une source naturelle d'eau embouteillée sur-place et exploitée jusque dans les années 1980. La ville est devenue un centre de commerces et une cité résidentielle, profitant de la construction des immeubles du quartier des Francs (1973-1975), de l'autoroute A15 (1976), et de la proximité avec les réseaux ferroviaires.

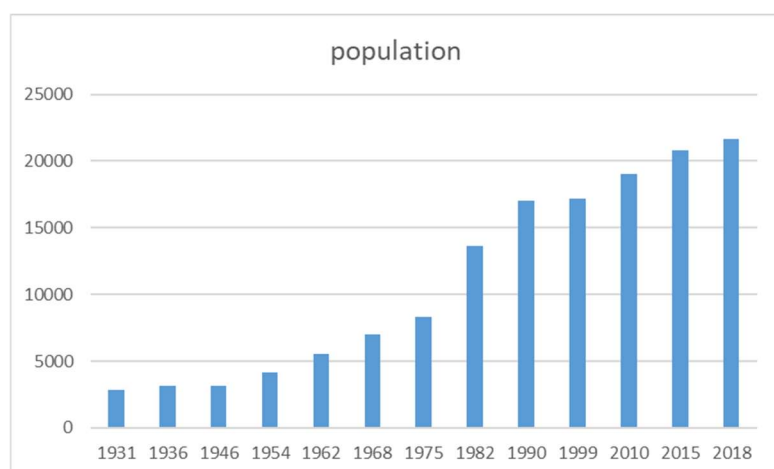


Carte de 1950



Carte actuelle

Au sein de la communauté d'agglomération Val Parisis qui compte 15 communes, Montigny-lès-Cormeilles est la 8^{ème} en population, la 5^{ème} en densité et la 11^{ème} en superficie.



Evolution de la population

3 PRESENTATION DE L'ENQUETE

3.1 OBJET

L'objet de l'enquête est la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

Par sa décision du 21 décembre 2020, faisant suite à la lettre enregistrée le 18 décembre 2020 par laquelle le maire de Montigny-lès-Cormeilles demande la désignation d'un commissaire-enquêteur, la présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montigny-lès-Cormeilles ».

Le maire de Montigny-lès-Cormeilles a pris l'arrêté d'organisation de l'enquête publique n°2021.0062 du 9 mars 2021, prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

3.2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Il comprend :

- le projet de PLU (rapport de présentation (avec éventuellement évaluation environnementale), PADD, OAP, règlement, chacun de ces documents pouvant comprendre un ou plusieurs documents graphiques, annexes) ;
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées au titre des articles R.153-16 et L.153-17 CU et le cas échéant ceux des associations (L.132-12) ;
- l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- en l'absence de SCOT, l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- le bilan de la concertation (L.103-6) ;
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

La commune de Montigny-lès-Cormeilles a de plus ajouté :

- L'arrêté du Maire-Adjoint prescrivant l'enquête publique n°2021.0062 du 9 mars 2021
- Les avis parus dans les journaux et affichés annonçant l'enquête publique
- Les différentes pièces qui complètent le bilan de la concertation :
 - La délibération prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme et définissant les modalités de la concertation
 - Le registre mis à disposition du public en mairie au cours de l'élaboration du projet pour recueillir ses observations

- Le compte-rendu du débat tenu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (délibération)
- Le compte rendu des réunions publiques
- La délibération arrêtant le projet de révision du Plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation
- Les supports utilisés pour la concertation.

Après l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, doit être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.158-8, du conseil municipal.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

3.3 PIECES RELATIVES A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique

Avis parus dans les journaux et affiche annonçant l'enquête publique

Le PLU arrêté par le conseil municipal

- Rapport de présentation :
 - Diagnostic (doc 1.1)
 - Etat initial de l'environnement (doc 1.2)
 - Justification et évaluation environnementale (doc 1.3)
- Projet d'aménagement et de développement durables (doc 2)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (doc 3)
- Plan de zonage (doc 4)
- Règlement (doc 5)
- Annexes (doc 6)
- Bilan de la concertation (doc 7)

Les avis émis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté

- Compte rendu réunion personnes publiques associées
- Avis de l'autorité environnementale
- Avis Commission départementale de préservation des espaces naturels
- Avis des personnes publiques associées

Les pièces relatives à la concertation

- Délibération prescrivant la révision du PLU
- Registre mis à disposition du public en mairie au cours de l'élaboration du dossier

- Délibération projet d'aménagement communal
- Compte rendu réunions publiques
- Délibération arrêtant le projet de révision du PLU

3.4 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

3.4.1 Diagnostic

3.4.1.1 *Dynamiques démographiques*

De 1982 à 2015, la dynamique démographique constatée sur le territoire de Montigny-lès-Cormeilles est forte. On constate une augmentation constante du nombre d'habitants (+7 145 en 33 ans, Insee 2015), avec un léger ralentissement de 1990 à 1999. Cette forte croissance démographique est liée à la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Francs au nord de la commune. La population de la commune est marquée par la jeunesse (en 2015 deux tiers des habitants avaient moins de 45 ans).

A l'échelle départementale, la tendance observée s'inverse, puisque la part des jeunes familles (parents ayant entre 25 et 30 ans) atteint 41,6% (Insee, 2015) de la population totale du Val d'Oise, alors qu'elle est de 44,2% pour celle de la ville de Montigny-lès-Cormeilles. La commune n'échappe pas au phénomène de desserrement des ménages qui s'amplifie à l'échelle nationale, affichant un score de 2,8 personnes par famille.

3.4.1.2 *Dynamiques résidentielles*

Le parc de logements dispose des caractéristiques d'un parc résidentiel varié, et conjugue des formes pavillonnaires plus ou moins denses, un type faubourien ainsi que des bâtiments collectifs. Ce tissu résidentiel polymorphe est en partie hérité des politiques du SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) et du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de-France). On y compte une majorité d'appartements (53,4%, Insee 2015), une quasi-totalité de résidences principales (95,7%, Insee 2015) et une majorité d'occupants propriétaires (58%, Insee 2015).

Cette évolution du parc résidentiel est marquée par une période-clé : celle de la véritable expansion démographique entre 1968 et 1983 (+109%), pour atteindre près de 15 000 habitants. La commune de Montigny-lès-Cormeilles est alors située sur un des axes d'urbanisation du SDAU. A partir de 1974, sur le quartier des Francs et en moins de dix années, 3 000 logements sont bâtis sous la forme de petits tissus pavillonnaires denses et de tours.

Aujourd'hui l'habitat de Montigny-lès-Cormeilles se diversifie et se rajeunit à travers le projet de la ZAC de la Croix Blanche, commencée en 2006 et achevée en 2014. Elle accueille sur un ancien site industriel, 376 logements diversifiés. En 2012, un autre projet de rajeunissement du tissu urbain est prévu à travers la création de la ZAC de la Gare (de Montigny-Beauchamp), qui prévoit à terme la construction de 660 logements à typologie variée (à ce jour la prévision est de 640 dont près de 500 déjà réalisés). Ce quartier a été lors de l'appel à projet de la Région Ile-de-France de 2016, un des « 100 Quartiers Innovants et Ecologiques ».

Les enjeux pour la ville de Montigny-lès-Cormeilles concernant son offre de logements sont triples : il s'agit de répondre aux objectifs de densification indiqués dans le SDRIF tout en développant une offre de forme d'habitat adaptée au vieillissement de la population et à celle des jeunes familles (parents ayant entre 25 et 30 ans) existantes et à venir.

3.4.1.3 Dynamiques socio-économiques

Le tissu économique de Montigny-lès-Cormeilles s'insère plus largement dans celui de la communauté d'agglomération Val Parisis (qui compte 273 000 habitants répartis sur 15 communes) et repose principalement sur des activités de services (56,4% des actifs). Cette dominante d'activités de services est liée à un accroissement démographique que connaît la commune à partir de 1968. A la suite de cette expansion démographique liée aux axes d'urbanisation prévus par le SDAU, la commune a profité de la construction de l'autoroute A15, qui dessert la commune à partir de 1976.

De cette double conjoncture naît le tissu économique contemporain de la commune de Montigny-lès-Cormeilles qui se développe principalement entre l'A15 et la RD14, ancienne nationale et axe historique de flux depuis l'Antiquité. Très rapidement, commerces, bureaux et industries se polarisent dans ce berceau. Le magasin Continent, qui deviendra Carrefour, ouvre ses portes en 1974. Il est suivi en 1984, par Leroy Merlin. Aujourd'hui, la RD14, que l'on qualifie de « route du meuble », est marquée par une perte d'activité de sa zone commerciale et nécessite une restructuration de son tissu afin de répondre aux usages actuels.

Les activités liées à l'industrie sont faiblement présentes sur le territoire, ne représentant que 4,7% des emplois en 2015 contre 8,6% pour le département du Val d'Oise et 7,7% pour la région Ile-de-France (Insee, 2015). Malgré une arrivée précoce du chemin de fer en 1846 avec la mise en service de la première ligne Paris-Pontoise, la ville n'en a pas bénéficié pour développer une véritable activité industrielle. Seule une usine de vernis a ouvert en 1875. Ce n'est qu'après son accroissement démographique des années 60-80 que la ville connaît une légère industrialisation de son tissu économique, qui tend d'ailleurs aujourd'hui à diminuer.

L'enjeu principal de la commune de Montigny-lès-Cormeilles au regard de son tissu économique est double : elle doit relever le défi de concilier son maintien tout en amorçant son renouvellement.

3.4.1.4 Les équipements existants

La commune de Montigny-lès-Cormeilles possède une offre d'équipements variés, notamment sportifs avec dix terrains couverts ou non. Au nord-ouest de la ville, le réaménagement du quartier de la Gare de Montigny-Beauchamp accueille depuis 2020 un cabinet médical, une crèche, un groupe scolaire et un gymnase.

3.4.1.5 Les documents supra-communaux

Le PLU de la commune devra être compatible avec :

- le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF),
- le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF),
- le Plan Climat Énergie du Val d'Oise (PCE) (le PCAET infrarégional doit être pris en compte),
- le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Il devra également prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),

Notamment (cf.p.114/132 « rapport de présentation/justifications, évaluation environnementale ») pour répondre à l'action « identifier à une échelle adaptée les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels... dans un but de préservation », le PLU en zone U « prévoit la préservation des jardins en cœur d'Îlots, en fixant une limite à la profondeur constructible des terrains ».

- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie.

3.4.2 Etat initial de l'environnement

3.4.2.1 *Les milieux naturels :*

Les principaux enjeux de préservation des espaces verts urbains sont :

Au nord de la RD14 :

- Les espaces boisés proches de l'avenue Fernand Bommelle
- L'espace boisé privé du Bois de Launey, derrière le parking McDo, avec projet de création d'un parc urbain (extension de la zone N2)
- Le bois des Eboulures, EBC au PLU, pour en faire un espace public attractif
- Le quartier des Frances qui comprend des espaces verts en pied d'immeubles
- La promenade des impressionnistes, espace linéaire traité en espace vert
- Le cimetière paysager au Nord, protégé par le SDRIF.

Au sud de la RD14 :

- Les espaces boisés du bois de la butte de Corneilles,
- Les espaces boisés des anciennes carrières à ciel ouvert (aussi appelés bois des Feuillantines ; le PLU prévoit le déclassement d'une partie d'un EBC, pour la création d'un cheminement et l'ouverture au public, et le reclassement de N1 en N2 d'une partie du bois restant en EBC
- Les espaces boisés du Haut de la Tuile qui occupent une grande partie du territoire.

Ces trois espaces sont les maillons essentiels du potentiel paysager du secteur. Ils se définissent toutefois aujourd'hui plus comme des limites et des éléments de fermeture sur l'extérieur (entre le bv de Pontoise et le village, vers Corneilles, vers Herblay). Leur ouverture au public est cependant fortement limitée par le PPRN (plan de prévention des risques naturels) lié aux mouvements de terrain. Les espaces boisés de la butte de Corneilles sont des Espaces Boisés Classés et protégés au SDRIF (espaces boisés espaces naturels à préserver et valoriser). Une partie des terrains des anciennes carrières est inscrite en Espace Boisé Classé. Il convient de maintenir ces classements pour les protéger.

- Le parc Gabriel Péri de la mairie, du fait de sa situation par rapport aux espaces naturels existants, représente un espace vert central à partir duquel des liens peuvent être tissés entre les différentes entités paysagères. Il s'agit de le protéger.
- Le secteur du bois Barraix (entre l'A15 et la RD14) est un espace boisé où se développe un ensemble d'équipements sportifs et de loisirs de plein air. Cette orientation de pôle d'équipement dans un parc boisé a été pérennisée par la programmation dans ce bois, de fonctions de parc urbain, d'espaces naturels et de parcours qui sont utilisés comme lieu de jeux, de promenade, de pratique du vélo ou de jogging par des familles ou des sportifs. Cette réalisation est une première étape de ce projet de trame d'espace public à mettre en place sur la commune.

3.4.2.2 *Bruit et environnement sonore*

La commune est traversée par des axes routiers à forts trafics générateurs de nuisances acoustiques : A15 (catégorie 1), RD14 (catégorie 3), RD392 (catégorie 3), RD407 (catégorie 3). Au nord, la voie ferrée est classée en catégorie 1, avec un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de part et d'autre des voies. De nombreuses habitations sont donc concernées par les secteurs affectés par le bruit des

voies routières ou ferrées. Les informations du classement sonore (cartes des catégories sonores et des secteurs affectés par le bruit, prescriptions d'isolation acoustique) sont intégrées dans les annexes du PLU.

La commune de Montigny-lès-Cormeilles est également concernée par la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulles sur sa partie Nord et une petite partie au Sud-Est. La zone D prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

3.4.2.3 Energies renouvelables

Les conditions d'ensoleillement permettent d'envisager la mise en place de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique. Le potentiel géothermique de Montigny-Lès-Cormeilles est globalement « fort » et ponctuellement très fort. Il est très fort plus spécifiquement au nord de la commune le long de la voie ferrée.

3.4.2.4 Patrimoine bâti

La partie « état initial de l'environnement » du rapport de présentation identifie quatre bâtiments remarquables :

- Église Saint-Martin (XIX^{ème}, clocher du XVIII^{ème}) : l'église primitive de Montigny n'a été construite qu'en 1710 sur le même emplacement, mais elle menace déjà ruine vers le milieu du XIX^e siècle. Une nouvelle église est construite et terminée en 1898, selon les plans dessinés par Marcel Lambert, architecte en chef du domaine de Versailles et des Trianons. Seul le clocher est conservé, qui a la particularité d'être octogonal.
- Ancienne mairie
- Manoir Plisson (fin XIX^{ème}) devenu l'hôtel de ville en 1939,
- Maison de retraite le Castel. La maison de retraite « Le Castel » fait partie d'un projet immobilier plus vaste. Un permis de construire projetait la démolition du bâtiment et la réalisation d'un immeuble de logement. Cependant, le projet a évolué et le bâtiment sera conservé.

3.4.3 Justification et évaluation environnementale

3.4.3.1 Synthèse des besoins identifiés dans le diagnostic

Constatant une croissance démographique sur un rythme constant et une population plutôt jeune, avec une diminution de la taille des ménages, l'enjeu est de soutenir la croissance démographique et conserver un équilibre entre les différentes classes d'âge.

Marqué par un patrimoine bâti constitué plutôt de logements individuels, l'habitat s'est diversifié grâce aux deux projets ZAC de la Croix-Blanche et ZAC Gare (logements collectifs, logements de taille réduite). Les enjeux sont de répondre aux objectifs de densification du SDRIF, offrir des formes d'habitat adaptées aux personnes âgées, et proposer des logements adaptés aux jeunes familles pour les attirer.

La zone commerciale dont l'autoroute A15 et la RD14 ont servi de point d'ancrage connaît une baisse d'activité. L'activité industrielle diminue. Les enjeux sont de soutenir les activités existantes et renouveler le tissu économique en compatibilité avec le tissu urbain et les habitations existantes.

La commune est très bien dotée en axes routiers et elle possède une gare au Nord (Transilien H et RER C). Les liaisons douces restent minoritaires, le réseau de piste cyclable est en cours de développement, l'offre en matière de stationnement est aujourd'hui insuffisante (gare, quartier des

Frances). L'enjeu est un rééquilibrage vers les modes doux et le renforcement de l'offre de stationnement.

Les enjeux sur la biodiversité sont de concilier la réalisation des projets avec la préservation des espaces favorables à la présence d'une biodiversité.

Avec la présence d'une zone humide de classe 3 (à savoir zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser), déjà fortement urbanisée autour de l'espace boisé des buttes du Parisis, l'enjeu est de créer un cheminement piéton à proximité tout en préservant les espaces sensibles.

Les différents risques (risque de retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrains, remontées de nappes, sites et sols pollués), sont identifiés dans les cartographies des services de l'Etat. Même si le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de la commune n'intègre pas le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, des mesures sont préconisées (risque à prendre en compte lors de la construction).

Pour le risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse (« rapport de présentation/état initial de l'environnement » page 42/74), le caractère incertain des phénomènes ne permet pas de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés, qui font l'objet d'une cartographie et d'un règlement spécifique. Trois zones « rouges » réduites sont identifiées sur la commune.

Face aux nuisances apportées par le boulevard Bordier (RD14), l'enjeu est de permettre un changement d'usage du boulevard, la réorientation des activités vers les besoins des habitants et non des usagers en transit, par l'implantation d'équipements et le renforcement de la vocation résidentielle.

3.4.3.2 *Evaluation du besoin en logements et en équipements*

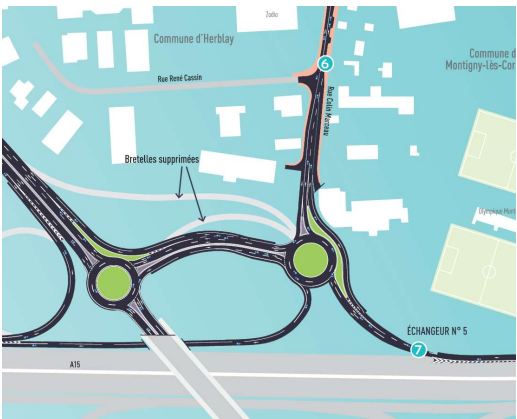
Le SDRIF impose une augmentation de la densité humaine de 15% entre 2013 et 2030 (emplois et habitants), soit 3610, évalués à 500 emplois et 3160 habitants.

3.4.3.3 *Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement*

Le PLU implique la modification des usages de certains secteurs naturels.

- Secteur bretelle A15 : 6500m² (0,65 ha) de zone N en zone UI
 - Le reclassement de 6 500 m² de zone N en zone UI, pour créer une voie de desserte des constructions existantes, en lien avec un projet d'accès à l'A15 et avec le réaménagement du carrefour de la patte d'oie d'Herblay, et pour mettre en cohérence le zonage avec l'usage actuel des sols.
- Secteur RD14/rue Marceau Colin : déclassement d'un EBC en zone N, nouveau zonage de l'EBC (Bois Barraix)
 - A l'est de la rue Marceau Colin (prolongeant la bretelle de l'A15), le déclassement d'une partie d'un espace boisé classé (EBC), sur environ 1 000 m², pour créer un cheminement piéton, et justifié également par le caractère urbanisé du site

- Vue générale du projet de nouvelle bretelle de l'A15 et rue Marceau Colin

	 Tracés de la création de la bretelle, des giratoires et de la Patte d'Oie d'Herblay
Source : conseil départemental du Val d'Oise	Source : ville de Montigny-lès-Cormeilles

- Secteur village : le cheminement sur le site du bois des Feuillantines implique un déclassement de l'EBC en conservant la zone N, la conservation des arbres remarquables, un cheminement en surfaces perméables, et la création de logements (environ 200 en quatre immeubles) (cf. Journal municipal mars 2021 page 12)
- ZAC de la gare : création d'une trame verte et alignements d'arbres
- Renouvellement le long de la RD14 : espaces boisés sont classés en zone N, ouverture du bois Launay au public (1,9 ha), et création d'alignements d'arbres.

3.4.3.4 Consommation d'espace, analyse et perspectives

Les surfaces naturelles consommées au sens du SDRIF entre 2008 et 2018 s'élèvent à 2,85 ha (cf. p.42/132 doc 1.3), dont 1.7 ha (0.6+1.1) pour la ZAC Gare. L'espace naturel consommé au sens du SDRIF de 2012 à 2017 est de 0,32 ha (cf. p.49/132 doc 1.3).

Sur la période 2013-2030, la consommation d'espace est donc de 0,32 ha (période 2012-2017 cf. doc 1.3 p.49/132 en haut) + 1,9 ha (du fait du projet de parc urbain Bois de Launay) + 0,06 ha divers d'extension des zones U, comme établi p.50/132 du doc 1.3.

Des ajustements sont aussi décrits dans le secteur de la nouvelle bretelle A15 (doc 1.3 pages 15, 29, 51, 52).

3.4.3.5 Éléments bâtis et urbains remarquables

Le document « état initial de l'environnement » a identifié quatre bâtiments. Le document « justifications, évaluation environnementale » n'identifie plus que deux bâtiments : l'église Saint-Martin et l'Hôtel de Ville. Il identifie aussi plusieurs espaces publics et places urbaines qui font l'objet d'une protection spécifique, allant dans le sens de la préservation de leur caractère.

3.4.3.6 Articulation avec les autres documents d'urbanisme

Le SDAGE et le SDRIF s'imposent par un lien de compatibilité.

	Extrait du SDRIF, carte de destination générale des différentes parties du territoire CDGT_v2019_JO¹. Il est préconisé une densification proche des gares donc au Nord de la commune et au Sud-Ouest. Le PLU doit être compatible avec le SDRIF
Les espaces urbanisés  Espace urbanisé à optimiser  Quartier à densifier à proximité d'une gare	

La compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF est examinée ci-après (notamment § 4.5.4).

Les autres documents à considérer et comment ils doivent être pris en compte sont :

- PLH (compatibilité)
- PDUIF (compatibilité)
- SRCE IDF (prise en compte). On notera à ce propos p.114/132 pour répondre à l'action « identifier à une échelle adaptée les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels... dans un but de préservation », que le PLU en zone UR « prévoit la préservation des jardins en cœur d'îlots, en fixant une limite à la profondeur constructible des terrains ».
- SRCAE (prise en compte)
- SNDD non nécessaire car fait avec SDAGE SDRIF SRCAE SRCE
- Kyoto non nécessaire car fait avec SDAGE SDRIF SRCAE SRCE
- Stratégie nationale pour la biodiversité non nécessaire car fait avec SDAGE SDRIF SRCAE SRCE
- PEB CDG pas de prescriptions ou règles spécifiques

1

https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/CDGT_v2019_JO.pdf

3.4.4 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La ville bénéficie d'un caractère verdoyant. La promotion de la biodiversité et de l'écologie urbaine constitue un levier pour améliorer la qualité de vie des usagers et des habitants, dont la préservation des paysages.

Il faut conforter les pôles d'attractivité pour répondre aux besoins en commerces et services des habitants et accueillir de nouveaux logements, unifier la ville autour d'un centre administratif commun, grâce au renouvellement de la RD14, faciliter la création d'activités et donc d'emplois. Les franchissements des grands axes (RD, autoroute, voie ferrée) seront étudiés et des voies de déplacement doux nord-sud seront étudiées.

Le PADD dégage donc trois objectifs majeurs :

- Centralité articulée avec les polarités de proximité
- Biodiversité et écologie urbaine comme leviers pour améliorer la qualité de vie
- Développement résidentiel et économique

3.4.5 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU comporte trois orientations d'aménagement et de programmation :

- OAP thématique « trame verte et bleue » : le cadre de vie verdoyant, la biodiversité, la limitation de l'imperméabilisation des sols, les déplacements
- OAP sectorielle boulevard Bordier : une mutation vers une centralité fédératrice
- OAP sectorielle secteur gare : conforter les centralités et accueillir de nouveaux logements, équipements et activités sur le secteur de la ZAC gare.

La ZAC gare est un projet entamé en 2011 de création d'un quartier mixte avec des logements, des commerces et une école à proximité de la gare de Montigny-Beauchamp. L'aménageur est la société Citallios.

Le quartier comportera 650 logements à terme. Aujourd'hui les ilots 1A (logements et des commerces), 6A et 6B (logements) ainsi que l'école Yves Coppens sont terminés. La construction des lots 3 et 4 (logements) commencera cette année. Les ilots 1 B-C-D, 5A et 5B (logements) sont en cours d'étude par Citallios.

3.4.6 Règlement et zonage

UP: Polarités urbaines possédant un rôle de rayonnement à l'échelle communale

UPd : Secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare UPd : sous-secteur qui correspond aux terrains de l'opération d'aménagement du quartier de la gare. L'intensité urbaine dans les zones UP et UPd est forte pour permettre de rapprocher au maximum les services, équipements et commerces de l'habitat. Le sous-secteur UPd est concerné par une OAP.

UA: Correspond à une partie de polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles UA : polarité du vieux village sur la butte de Cormeilles. Souci de préservation de l'identité bâtie, mais vocation mixte habitat, équipements, activités commerciales et services, avec respect des caractéristiques architecturales et urbaines.

UR: Secteurs principalement résidentiels. UR : secteurs résidentiels ; préserver le caractère paysager afin de maintenir une diversité de forme d'habitat

UC: Abords du boulevard Victor Bordier, centralité à conforter UC : abords du boulevard Bordier (RD14), centralité à conforter ; ce pôle commercial est appelé à devenir un espace urbain

UI: Zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux. UI : zone destinée à accueillir exclusivement des établissements industriels, artisanaux, et des bureaux, activités susceptibles d'induire des nuisances pour les habitants

UIId: Zone destinée à accueillir des activités et des commerces. UIId : sous-secteur destiné à accueillir des activités et des commerces, crée pour valoriser la création de la bretelle de l'A15 avec implantation de commerces.

UJ: Zone réservée au stationnement des caravanes. UJ : zone réservée au stationnement des caravanes (accueillir les résidences en habitat mobile)

N1 : Secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine. N1 : secteurs peu ou pas équipés à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible. Cette zone abrite un gisement de gypse susceptible d'être exploité en carrière souterraine.

N2 : Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. N2 : Il s'agit de zones peu ou pas équipées à protéger en raison de la présence dominante de paysages naturels et de leur intérêt pour la qualité du cadre de vie des Ignymontains. Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

Une ouverture au public est possible, accompagnée de la réalisation d'installations d'équipements à vocation sportives, récréatives et de loisirs de plein air, et des constructions pour leur fonctionnement.

Le règlement applicable en zone N assure la préservation du caractère naturel et permet l'aménagement des voies existantes, la création de chemins piétons/vélos, sous réserve de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone. En plus en zone N2 il permet les installations d'équipements à vocation sportive, récréative, loisirs de plein air, jardins familiaux partagés, à condition que les installations participent à une appropriation collective des lieux, ainsi que les constructions nécessaires (vestiaire, abris de rangement, abris de jardin, local gardien).

3.5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.5.1 Concertation, actions d'information préalables

Les modalités de la concertation ont été fixées par une délibération du conseil municipal du 15 février 2018. Trois réunions publiques ont été tenues

- 28 mai 2019 : présentation du diagnostic et du PADD
- 24 et 25 novembre 2020 : présentation des OAP, du zonage et du règlement

Un dossier a été mis à disposition, contenant les éléments du projet au fur et à mesure de son avancement, avec des modalités de consultation adaptées à la situation sanitaire. Le bulletin municipal

et le site Internet de la ville ont servi de support à l'information. Trois observations ont été formellement déposées par mail fin novembre 2020 (avant la délibération qui arrête le projet).

La réunion du 28 mai 2019 a duré 3h et a rassemblé une cinquantaine d'habitants. Les sujets abordés ont été le planning des projets prévus notamment boulevard Bordier, le type et la taille des nouveaux logements, la protection du bâti remarquable et des espaces naturels, les permis de construire en cours de dépôt.

La réunion du 24 novembre 2020 a rassemblé une cinquantaine de personnes, avec un rappel des objectifs et une présentation du PLU. Les principales questions ont porté sur les friches et bidonvilles, sur la constructibilité sur des parcelles éventuellement à diviser mais éloignées de la voie, sur certaines réalisations récentes peu conformes, sur les espaces verts à aménager, sur les jardins privés, sur les arbres du quartier Lalanne, sur quelques points particuliers.

La réunion du 25 novembre 2020 a rassemblé une trentaine de personnes, avec un rappel des objectifs et une présentation du PLU. Les principales questions ont porté sur les parcelles éloignées de la voie et « non densifiables », sur la nouvelle salle de spectacle, sur le flux automobile, sur le parking Renault (à Pierrelaye en face de la gare Montigny Beauchamp), et sur les passages de petite faune.

Le bilan de la concertation fait l'objet du document 7 du dossier soumis à enquête.

3.5.2 Consultation des PPA

- Agence Régionale de Santé (ARS) (informé par courriel de la commune du 22 décembre 2020) : avis par lettre du 26/01/2021
- Chambre d'agriculture de la région IDF : avis du 18 février 2021
- Chambre de commerce et d'industrie : avis du 15 décembre 2020
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : avis par courrier du 4 mars 2021 :
- Communauté d'agglomération du Val Parisis (CAVP) : avis par courrier du 4 mars 2021
- Département du Val d'Oise : avis par lettre du 11 mars 2021, reçue le 18 mars
- IdF mobilité : avis du 26 février 2021
- MRAe (mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France) : avis rendu après délibération du 11 mars 2021
- Préfecture du Val d'Oise : avis du 16 mars 2021
- Région Ile-de-France : avis du 9 avril 2021 reçu le 14 avril 2021 (hors délais)
- Réseau de Transport d'Electricité (avis non prévu par la délibération, dossier lui a été transmis par la préfecture le 22 décembre 2020) : avis par courrier du 5 janvier 2021
- SEDIF (syndicat des eaux d'Ile-de-France) (avis non prévu par la délibération, dossier transmis par la commune par courrier du 10 décembre 2020) : avis par courrier du 1er mars 2021
- SIARE (syndicat intégré assainissement et rivière de la région d'Enghien-Les-Bains) (avis non prévu par la délibération, dossier transmis par la commune par courrier du 10 décembre 2020) : avis du 14 janvier 2021
- SNCF immobilier (informé par courriel de la commune du 22 décembre 2020) : avis par lettre du 4/02/2021.

3.5.3 Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage

- Le 18 février 2021, service urbanisme : présentation des objectifs du PLU, dates et modalités des permanences et de l'expression du public, modalités de publicité légale, remise du dossier papier
- Le 18 mars 2021 : entretien avec Monsieur le Maire de Montigny-lès-Cormeilles

- Principaux sujets abordés : le projet ambitieux et ancien d'aménagement du boulevard Bordier, la préservation des zones pavillonnaires, les projets immobiliers dans le village, les espaces verts, les flux automobiles
- Le 23 mars 2021 : cotation et paraphe du registre, visite du lieu des permanences, visite de la ville.

3.5.4 Visites des lieux

Le 23 mars 2021 j'ai visité la ville, guidé par M. Carbonnel du service urbanisme. Nous avons parcouru en voiture et à pied différents quartiers (quartier de la gare, boulevard Bordier, rue Marceau Colin, secteur du village et mairie, quartier des Frances, centre commercial et mairie annexe). J'ai refait une visite de certains points le 18 mai 2021 (rue des Grands Fonds, rue du Panorama, rue de Conflans) pour mieux comprendre *in situ* certaines des observations.

3.5.5 Publicité de l'enquête

Les parutions légales :

- La Gazette du Val d'Oise du 3 mars 2021
- Le Parisien du 9 mars 2021
- Le Parisien du 30 mars 2021
- La Gazette du Val d'Oise du 31 mars 2021

L'affichage :

- Certificat d'affichage de Monsieur l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme réglementaire, des travaux et du cadre de vie

La disponibilité du dossier sur le site Internet de la mairie : <https://www.montigny95.fr/revision-du-plu>.

3.5.6 Permanences

L'enquête s'est tenue du 29 mars 2021 9h au 30 avril 2021 à 16h30. J'ai tenu cinq permanences aux dates suivantes : le 29 mars de 14h à 17h, le 6 avril de 15h à 18h, le 14 avril de 9h à 12h (terminée à 12h30), le 22 avril de 9h à 12h, le 30 avril de 13h30 à 16h30.

Les permanences se sont déroulées au Centre Technique Municipal de Montigny-lès-Cormeilles (127 rue de la République), dans un bureau mis à disposition par les services municipaux. Le dossier était consultable en dehors de permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture du centre (lundi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15, mardi de 13h30 à 19h45, vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h15).

3.5.7 Climat général

Il n'y a eu aucun incident. Le lieu et les horaires permettaient aux habitants de venir sans attestation malgré les restrictions sanitaires. Du gel hydroalcoolique était à disposition à l'entrée du centre et dans le bureau des permanences. Il a été possible de changer de salle pour recevoir plus que deux personnes simultanément. Tout le monde portait un masque.

4 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

4.1 BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT LA PERIODE DE L'ENQUETE

Bilan des observations écrites et orales, des courriers et notes versées au registre d'enquête

Date de la permanence	Nombre de personnes reçues	Observations écrites portées sur registre lors des permanences
29/03/2021	2	1
06/04/2021	8	3
14/04/2021	1	0
22/04/2021	4	1
30/04/2021	6	2

Nombre d'observations portées sur registre en dehors des permanences : 0

Nombre d'observations orales en entretien lors des permanences : 16

Nombre de courriers ou lettres annexés au registre : 14

En conclusion le nombre d'observations est de 15 lors de 16 entretiens (une personne est venue à deux reprises), certaines étant appuyées par la remise de notes, mémoires ou lettres. A cela s'ajoutent 6 courriers reçus par la poste ou par mail, et ajoutés au registre.

Certaines contributions émanent d'associations ou de groupes.

L'un des courriers est signé de Monsieur le Maire de Montigny-lès-Cormeilles qui souhaite apporter quelques modifications au projet de révision du PLU car certains éléments n'avaient pas pu être intégrés au PLU avant son arrêt, d'autres éléments peuvent être modifiés ou précisés pour améliorer la compréhension du document ou pour corriger des erreurs matérielles. Sont joints à la lettre un tableau des modifications et les pages modifiées.

Le nombre total d'observations est donc de 21.

4.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, REPONSES DE LA VILLE, COMMENTAIRES

4.2.1 Préfecture

La Préfecture du Val d'Oise, par son avis du 16 mars 2021, donne un « avis favorable en demandant de prendre en compte les observations jointes en annexe et en proposant des points d'amélioration pour lesquels des modifications ou des précisions pourraient être introduites ».

- Observations à prendre en compte
 - Au titre de la prise en compte des documents supra-communaux, prendre en considération les objectifs et les orientations du PGRI (plan de gestion des risques inondation) pour l'aménagement
 - *Réponse de la Ville : le rapport de présentation sera complété*
 - Au titre de la prise en compte du contenu législatif et réglementaire, compléter le contenu des éléments prévus dans le dossier
 - *Réponse de la Ville : le rapport de présentation sera modifié*
 - Règlement écrit

- Retrait-gonflement des argiles : actualiser la carte p.39, mettre en cohérence les pages 40 et 41 avec la nouvelle réglementation sur le sujet, faire apparaître les différences entre les aléas, pour l'ensemble des zones adapter la rédaction de la rubrique
- *Réponse de la Ville : le règlement pourra être modifié*
- Règlement écrit
 - Stationnement vélos : le règlement du PLU doit respecter toutes les caractéristiques minimales définies par la réglementation
 - *Réponse de la Ville : le règlement du PLU sera mis à jour pour imposer que l'espace destiné au stationnement des vélos soit dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.*
 - Nuisances sonores : des précisions à apporter pour les secteurs proches des infrastructures de transports terrestres et le règlement de chaque zone doit intégrer les prescriptions associées à la zone D du PEB Paris CDG
 - *Réponse de la Ville : le règlement sera complété*
 - Risques associés aux carrières souterraines et à la dissolution du gypse : préciser dans le règlement de chaque zone la mention aux plans de prévention des risques naturels
 - *Réponse de la Ville : le règlement pourra être modifié*
- OAP n°1 : porter le périmètre de l'OAP sur le schéma de l'OAP
- *Réponse de la Ville : Le périmètre de l'OAP sectorielle n°1 « Boulevard Victor Bordier » est bien reporté au plan de zonage (article R151-10 du code de l'urbanisme), aucune modification.*
- Annexes : quatre pièces à ajouter
- *Réponse de la Ville :*
- *Sur le périmètre des secteurs affectés par le bruit, le plan annexé fait figurer les voies concernées. Les annexes comportent l'arrêté de classement concernant spécifiquement Montigny-lès-Cormeilles. Elles seront complétées avec les arrêtés mentionnés dans l'avis de l'Etat. Le plan de servitudes est établi par les services de l'Etat. Les annexes relatives aux servitudes seront complétées. Les annexes comportent déjà le plan et le porter à connaissance établi par l'Etat pour l'aléa retrait-gonflement des argiles. Elles seront complétées avec les arrêtés mentionnés dans l'avis de l'Etat.*
- Propositions d'amélioration des documents, qui portent sur le rapport de présentation, le règlement écrit, les OAP, le document graphique et les annexes
- *Réponses de la Ville :*
 - *Rapport de présentation*
 - *L'état initial de l'environnement comporte deux cartes faisant figurer la topographie. Celui-ci ou le plan de zonage pourront être complétés avec une carte comportant les courbes de niveaux. La mention du SDAGE sera modifiée. Sur le risque naturel, le rapport de présentation pourra être modifié. Le résumé non technique sera complété. Le plan de zonage sera complété avec les courbes de niveaux.*
 - *Règlement écrit*
 - *La proposition de prescription pour la rubrique « risque inondation » n'est pas prise en compte car jugée trop restrictive et ne permettant pas l'aboutissement de projets en cours. Le nombre de deux places de stationnement minimum pour une surface de*

plancher inférieure ou égale à 60 m² en zone UR contre une place dans le précédent PLU a pour objectif de répondre à la demande importante en espace de stationnement. Le stationnement des véhicules doit se faire de préférence sur les terrains privés.

- *Sur l'OAP thématique TVB la Ville répond qu'elle ne fera pas de modification.*
- *La lisibilité du plan de zonage sera améliorée.*

4.2.2 MRAe

La **MRAe** (mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France), a transmis son avis rendu après délibération du 11 mars 2021.

La prise en compte des enjeux environnementaux jugés principaux « appelle des recommandations de la MRAe visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU », dont les principales sont

- de mieux justifier les choix retenus dans le projet de révision, notamment par une analyse de l'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de révision et l'examen de solutions de substitution raisonnables, ainsi que les contributions apportées par la concertation (§3.1 et 3.2.4) ;
 - en particulier la justification sur le secteur du Village, du reclassement de N1 en N2 de l'ensemble de la partie du bois des Feuillantines classée en EBC et non concernée par le projet de cheminement piéton
- d'explicitier la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ainsi que des mesures de suivi de l'application du plan révisé (§3.1) ;

Réponses de la Ville

- *Dans la partie « analyse des perspectives d'évolution de l'état initial » le rapport de présentation expose l'évolution prévisible de l'environnement au regard des dispositions du PLU applicables avant la révision et après la révision. La description de l'évolution prévisible des sites en l'absence d'adaptation du PLU sera étoffée.*
- *Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont exposées dans la partie « explication des choix opérés » pour chaque pièce du PLU (PADD, OAP, et pour le règlement elles sont exposées zone par zone). Sont ainsi expliqués entre autres les choix opérés en matière de densité autorisée et de dispositions établies en matière d'obligation de maintien d'espaces végétalisés et de plantation permettant de réduire l'impact environnemental des constructions et aménagements nouveaux.*
- *Les mesures de suivi de l'application du plan sont exposées dans la partie « Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ».*
- *Conclusions de l'examen éventuel de solutions de substitution raisonnables : ces éléments sont détaillés dans la partie « Explication des choix opérés » du tome 1.3 du rapport de présentation.*
- *Contributions apportées par la concertation à la démarche d'élaboration du projet : les OAP, le règlement et le plan de zonage ont été finalisés à l'issue des élections municipales de 2020. Dans ce contexte, l'arrêt du PLU est la mise en œuvre du programme de campagne mené quelques mois auparavant.*
- d'approfondir l'état initial et la prise en compte des enjeux relatifs aux espaces verts urbains (§3.2.3) ;
 - en particulier la procédure de révision pourrait conduire, dans le cas défavorable et à plus ou moins long terme, à la remise en cause de près de 4 hectares d'espaces boisés (bois des Feuillantines, bois Launay, bretelle A15)

Réponses de la Ville

Concernant les modifications du PLU impactant des espaces naturels et boisés, la révision du PLU consiste à valoriser les espaces boisés pour les loisirs des habitants et à étendre leur superficie :

- 0,05 ha de zone N classé en UI : la plus grande partie de cet espace est déjà imperméabilisée
- 1,9 ha d'extension de la zone N et d'un emplacement réservé : cette évolution conduit à augmenter la superficie de l'espace vert urbain
- 3,5 ha d'extension de la zone N2 sur la zone N1, dont 0,5 ha d'espace boisé déclassé : en application du code de l'urbanisme le classement en zone N limite les possibilités de construire aux équipements (les exploitations agricoles et forestières n'ayant pas lieu d'être autorisées à Montigny-lès-Cormeilles). La préservation de la vocation du site (loisirs) est assurée par le règlement. L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% dans la zone.

Concernant les mesures de réduction de l'impact : les mesures d'entretien et de gestion du chantier ne trouvent pas leur place dans le PLU. Les coupes et abattages des arbres remarquables sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres. Le choix des matériaux utilisés pour la création du cheminement répond aussi à des enjeux de sécurité et d'entretien.

- de conforter la démarche d'évaluation des enjeux et d'évitement et de réduction des risques (§3.2.3) : mouvements de terrain, canalisation d'hydrocarbures dans le futur parc urbain de Launay dans sa partie Nord

Réponses de la Ville

- Le risque mouvement de terrain
 - La plus grande partie de la moitié sud du territoire communal est concernée par le risque de mouvement de terrain. Pour autant ces espaces urbanisés doivent pouvoir évoluer de façon maîtrisée comme tous les espaces urbanisés. Il n'est donc pas possible d'éviter complètement le risque de mouvement de terrain. Dans ce contexte, le projet de PLU ne recense des projets de construction que dans les zones G et g qui sont les moins exposées au risque. En effet, les projets de construction recensés sont localisés en zone G et g où l'exposition au risque est évaluée comme suit dans le PPRN :
 - carrières : exposition au risque faible à forte en zone G du PPRN et nulle en zone g
 - dissolution de gypse : exposition au risque modérée à forte en zone G et faible en zone g.
 - Les aménagements prévus au Bois des Feuillantines concernent la zone O du PPRN et non la zone R1. L'exposition au risque en zone O est évaluée à forte à très forte mais les aménagements prévus sont très restreints (aménagement d'une voie piétonne, aire de jeu). Dans tous les cas les dispositions du PPRN s'appliqueront pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles
 - La quasi-totalité du territoire communal est exposé au risque de retrait gonflement des argiles et le niveau d'aléa est évalué à moyen pour sa plus grande partie. Le projet d'aménagement au Bois des Feuillantines se limite à l'aménagement d'une voie piétonne et d'une aire de jeu. Les enjeux exposés au risque sont donc réduits. Le classement en zone UR de secteurs classés initialement en zone UP et UC réduit la

densité autorisée et donc le nombre de personnes et de biens potentiellement exposés au risque.

- *La partie diagnostic du rapport de présentation sera mise à jour avec la carte actualisée.*
- *Le risque lié à une canalisation de transport d'hydrocarbures*
 - *Les annexes seront mises à jour.*
 - *La canalisation traverse le territoire communal d'est en ouest et concerne donc des espaces déjà urbanisés. Dans ce contexte l'affectation du bois à un usage de loisirs limite l'exposition des biens et des personnes au risque puisqu'il ne prévoit pas ou très peu de construction.*
 - *Les dispositions liées à la servitude seront appliquées.*
- *de mieux évaluer les impacts sur les déplacements et les pollutions associées (air, bruit) et redéfinir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction adaptées (§3.2.3) ;*

Réponses de la Ville

Concernant la création d'une voie de desserte en zone UI d, le projet de voie de desserte au sud du site est abandonné. Le site est déjà occupé par des activités qui génèrent déjà un trafic routier. Sur le long terme, ces activités pourraient être remplacées par des commerces localisés actuellement le long du boulevard Bordier. Cette relocalisation n'entraînerait pas une augmentation du trafic routier. Au contraire les flux liés à leur fréquentation devraient se rediriger vers l'autoroute du fait de la création de la nouvelle bretelle d'autoroute à proximité. L'exposition aux nuisances des habitants et usagers le long du boulevard Bordier sera donc réduite.

L'impact de cette mesure sera donc positif en matière d'environnement.

L'augmentation des obligations en matière de stationnement est aussi une mesure d'évitement et de réduction.

- *d'améliorer la lisibilité du rapport de présentation et de compléter le résumé non technique (§3.2.1).*

Réponses de la Ville

- *La partie « 1.3 Justifications et évaluation environnementale » est organisée de façon à exposer successivement les besoins, les moyens pour y répondre, la traduction dans les OAP, le règlement et le zonage des moyens retenus pour répondre aux besoins, et enfin les impacts de ces choix et leur compatibilité avec les documents cadres :*
 - *Pages 6 à 15 : synthèse du diagnostic, enjeux et évaluation des besoins. Mise en perspective de ces besoins avec le potentiel de création de logements évalués*
 - *Pages 16 à 41 : présentation des grands projets de renouvellement et aménagements urbains, évaluation de l'impact sur l'environnement des adaptations du PLU qu'ils impliquent*
 - *Pages 42 à 53 : analyse de la consommation d'espace et évaluation du potentiel de création de logements dans les interstices urbains et dans les grands projets*
 - *Pages 54 à 94 : explication des choix retenus pour établir les pièces du PLU (PADD, OAP, règlement, zonage)*
 - *Pages 95 à 98 analyse de l'impact environnemental de la mise en œuvre du PLU sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement*
 - *Pages 99 à 121 : articulation du PLU avec les documents cadres*
 - *Pages 122 à 123 : critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan*

- *Pages 124 à 133 : résumé non technique et exposition de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*
- *Les illustrations sont lisibles au niveau de précision nécessaire à la compréhension de ce qu'elles doivent illustrer.*
- *Le résumé non technique sera complété.*
- *d'approfondir la justification de la compatibilité du PLU avec le SDAGE » (dispositions 6a 144a, 145a, cf. §3.2.2) et avec le PDU Ile-de-France.*

Réponses de la Ville

La compatibilité avec le SDAGE, dispositions 6a, 144a et 145a : le PLU traite de la gestion des eaux pluviales notamment en réduisant les possibilités d'imperméabilisation des sols :

- *les constructions en fond de parcelle sont interdites en zone UR, pour toutes les zones le règlement impose qu'une partie du terrain soit en surface végétalisée ou espace libre (déjà effectif au PLU avant révision). Disposition rendue plus contraignante pour les terrains de plus de 500 m² en UR. En zone UC la révision du PLU impose que 50% de la superficie végétalisée soit de la pleine terre. Pour atténuer cette évolution, la superficie à mettre en pleine terre est réduite de 40% à 30%. La superficie de la zone N est étendue le long du boulevard Bordier en continuité du bois existant rue Serge Launay,*
- *les axes de ruissellement sur voirie constatés par la commune lors d'orage violent sont figurés au plan de zonage,*
- *le règlement impose que les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés), le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...), les stockages ponctuels (bassin paysager, noues...) et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) soient privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur.*

La compatibilité avec le plan de déplacement urbain (PDU) de la région Ile-de-France : le PDU ne fixe pas de normes contraignantes en matière de stationnement pour les véhicules motorisés des habitations. Les normes en matière d'obligation de création de places de stationnement ont été déterminées en cohérence avec les besoins observés sur le terrain. Cette modification du PLU est justifiée dans le rapport de présentation.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le SDAGE s'impose par un lien de compatibilité.

4.2.3 Autres personnes publiques associées

Chambre d'agriculture de la région IDF : le 18 février 2021 « pas de remarque particulière »

Chambre de commerce et d'industrie : le 15 décembre 2020 « avis favorable »

CDPENAF courrier du 4 mars 2021 : « avis favorable »

Réseau de Transport d'Électricité : le 5 janvier 2021 : « aucune observation à formuler » (avis non prévu par la délibération, dossier lui a été transmis par la préfecture le 22 décembre 2020)

SIARE (syndicat intégré assainissement et rivière de la région d'Enghien-Les-Bains) (avis non prévu par la délibération, dossier transmis par la commune par courrier du 10 décembre 2020) : le 14 janvier 2021 demande premièrement d'ajouter au dossier PLU en annexe le règlement du SIARE, deuxièmement une modification du §3.3 du § règlement pour les dispositions applicables à chaque zone, pour toutes les zones, et l'ajout d'un document en annexe (notice relative à la gestion des eaux pluviales).

Réponses de la Ville : les annexes seront complétées ; pour le règlement dans la mesure où les modifications sont nécessaires à la bonne exploitation du service public, les modifications demandées seront apportées au PLU

Idf mobilité : le 26 février 2021, observe certaines incompatibilités du PLU avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), détaillées dans un tableau joint. Ces observations nécessitent la modification du projet de règlement :

- Dans le périmètre de 500 m autour des gares (à indiquer sur le plan de zonage), instaurer un plafond d'au maximum une place de parking pour 45 m² de surface de plancher (pour les constructions à usage de bureau), ne pas exiger si souhaité plus de 1,78 place de stationnement par logement
- Pour les vélos : instaurer une norme vélo dans les zones urbaines ou à urbaniser qui autorisent les constructions à usage d'entrepôt (zone UI), à savoir au moins une place pour 10 employés
- Pour les constructions à usage d'établissement scolaire, instaurer une place pour 8 à 12 élèves au lieu d'une place pour 10 élèves

Réponses de la Ville

Stationnements : le plan de zonage n'indiquera pas le périmètre de 500 m autour des gares. Le règlement du PLU mentionne : « il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare ». Cette disposition pose à la fois une norme plancher et une norme plafond. Elle est donc compatible avec le PDU. Pour une meilleure lisibilité le règlement sera complété. Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement ont été déterminées en cohérence avec les besoins.

Vélos : Le règlement applicable en zone UI impose déjà la réalisation de places de stationnement pour les vélos. On évalue à 20m² la superficie correspondante à un employé.

Etablissements scolaires : le règlement applicable dans les zones concernées mentionne une place pour 10 employés ou élèves, ce qui répond bien aux dispositions du PDU de 1 place pour 8 à 12 élèves.

SEDIF (syndicat des eaux d'Ile-de-France) (avis non prévu par la délibération, dossier transmis par la commune par courrier du 10 décembre 2020) : par courrier du 1^{er} mars 2021 demande le déclassement en EBC de deux emprises et la modification de plusieurs règles en zone N1 (dispositions particulières au titre des CINASPIC - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ; le but est de pouvoir à moyen/long terme (20-30 ans) reconstruire deux réservoirs d'eau potable en gardant en fonction les anciens réservoirs dans l'attente de la mise en service des nouveaux.

Commentaire CE : les perspectives évoquées sont à 20 ou 30 ans et il est probable que le PLU évoluera encore d'ici-là. Il me semble donc prématuré d'introduire des déclassements d'EBC ou des règles particulières en secteur N1.

Réponse de la Ville : dans la mesure où les modifications sont nécessaires à la bonne exploitation du service public, elles seront apportées au règlement et au plan de zonage.

Le SEDIF propose aussi de compléter le règlement sur la récupération et l'utilisation des eaux pluviales et transmet un plan du réseau d'eau potable.

Réponse de la Ville : le règlement pourra être modifié et les annexes du PLU seront mises à jour.

La Communauté d'agglomération du Val Parisien (CAVP), dans sa réponse du 4 mars 2021 communique quelques propositions d'ajustement à intégrer au sein des documents composant le PLU, et quelques observations dans différentes thématiques :

- Ajouter « le secteur UId en lui-même » sur la carte de synthèse de l'axe 3 du PADD, ce qui justifierait pleinement le changement du zonage en UId et le déclassement de certains EBC
- Noter « l'application du RLPi » (règlement local de publicité intercommunal) au sein de l'axe 2 du PADD

Réponses de la Ville : sur le PADD la carte de synthèse de l'axe n°3 pourra être complétée et l'axe 2 pourra être complété.

- Justifier p.17 du rapport de présentation le déclassement de certains EBC pour 485 m² (zone parcelle AK654) (UId, derrière la rue Marceau Colin), aussi évoqué page 8 de l'avis MRAe

Réponse de la Ville : la justification pour la création de la zone UId apporte la justification du déclassement des espaces boisés classés. La lisibilité du rapport de présentation sera améliorée.

- Evoquer la mutation des abords du secteur Marceau Colin par « quelques justifications de texte » dans l'OAP RD14 (OAP sectorielle boulevard Victor Bordier)

Réponse de la Ville : la nécessité de l'OAP est déjà justifiée dans le rapport de présentation.

- Apporter certains ajustements règlementaires, « en gage d'avenir » : ajout de la parcelle AK593 en zone UId (derrière la rue Marceau Colin), prévision d'un emplacement réservé sur la parcelle AK660 « permettant un accès trame douce vers le bois Barraix » (bande de terrain entre le boulevard Bordier et le bois).

Réponse de la Ville : il n'y aura pas de modification ni d'ajout d'emplacement réservé.

- Ajouter le RLPi (règlement local de publicité intercommunal) aux annexes informatives
- Intégrer aux annexes informatives en remplacement du plan succinct et schématique actuel les plans d'assainissement de la commune mis à jour.

Réponse de la Ville : les annexes seront mises à jour et si besoin complétées.

Le Département du Val d'Oise, par une lettre du 11 mars 2021, reçue le 18/03 :

- Demande de mentionner le projet d'aménagement de la forêt de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt
- Fait des remarques sur l'OAP RD14
 - « Une étude de trafic devra être réalisée pour vérifier la faisabilité des aménagements proposés »
 - « Il est important d'anticiper la circulation piétonne et les impératifs de gestion »
 - « Les espèces plantées devront être choisies avec soin »
 - « Les projets de construction de logement nécessiteront des équipements appropriés »
- Souligne l'intérêt de mettre à jour l'OAP secteur gare « dont la majorité des aménagements sont réalisés »
- Signale trois erreurs matérielles dans le dossier

Réponses de la Ville

Projet d'aménagement de la forêt de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt : Le rapport de présentation sera complété ; l'opportunité du complément de l'OAP trame verte et bleue sera examiné par la ville.

OAP RD14 : des études doivent encore être réalisées pour déterminer les modalités d'aménagement du boulevard Victor Bordier.

OAP secteur gare : l'OAP n'a pas été modifiée pour garder une présentation de la cohérence d'ensemble du projet.

Erreurs matérielles : les documents du PLU seront ajustés autant que de besoin pour assurer une bonne lisibilité et le respect des informations.

SNCF immobilier par lettre du 4/02/2021 transmet :

- Nouvelle notice T1 à intégrer en totalité aux documents annexes du PLU traitant des servitudes d'utilité publique

Réponse de la Ville : les annexes du PLU seront mises à jour et complétées.

L'ARS par lettre du 26/01/2021 écrit que :

- Le dossier n'indique pas si les réseaux actuels pourront supporter les besoins des futurs logements
- *Réponse de la Ville : le rapport de présentation sera complété.*
- L'arrêté du 21/08/2008 sur la récupération des eaux de pluie est à mentionner dans le règlement ou dans ses annexes
- *Réponse de la Ville : le règlement pourra être complété*
- Il faut actualiser les données BASOL, SIS et BASIAS dans le dossier
- *Réponse de la Ville : le rapport de présentation sera actualisé*
- Il est regrettable que la partie évaluation des impacts du projet de PLU ne propose pas une carte permettant de superposer les sites BASIAS/BASOL et les futurs aménagements (logements, écoles...). Or la construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, écoles, collèges, lycées, établissements d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet (cf. circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles).
- *Réponse de la Ville : Le renouvellement prévu le long du boulevard Bordier fera suite à l'aménagement d'une nouvelle bretelle d'autoroute rue Marceau Colin. Le boulevard sera donc déchargé de tout le trafic routier lié au transit. Le long du boulevard, la création de 800 logements est programmée ainsi que des équipements. La partie 1.3 "justification" du rapport de présentation recense les sites BASIAS et BASOL. Le seul site BASOL ayant existé le long du boulevard Bordier a été dépollué et accueille aujourd'hui le cinéma. Des sites potentiellement pollués sont recensés. Si leur état pollué devait être confirmé les normes applicables en matière de construction seraient appliquées*
- Il faut compléter le dossier pour garantir la compatibilité du site d'un nouvel aménagement sensible avec les usages projetés, par des études adéquates et des mesures de gestion
- *Réponse de la Ville : le règlement pourra être adapté.*
- Des logements et des établissements dits sensibles vont être créés à proximité d'infrastructures routières importantes, notamment au sein de l'OAP de la RD14. Bien que les projets prévoient l'aménagement d'espaces verts, le dossier ne prend pas en compte les effets sur la santé de la pollution de l'air. Une réflexion en amont aurait été nécessaire (étude « air et santé » par exemple) afin d'anticiper certaines mesures permettant de diminuer l'exposition des futures habitants (localisation et implantation des logements et des établissements scolaires).
- *Réponse de la Ville : Cette étude ne trouve pas sa place dans le PLU. Le projet de requalification du boulevard Victor Bordier est possible, entre autres, grâce à la future sortie d'autoroute située sur la rue Marceau Colin, qui permettra d'apaiser la circulation automobile sur cet axe en canalisant une importante partie du trafic automobile.*

- Une attention particulière, notamment dans la partie « Traitement environnemental et paysager des abords des constructions » du règlement du PLU, devra être apportée à la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques
- *Réponse de la Ville : le règlement pourra être complété.*
- Il faut reporter les secteurs affectés par le bruit dans les documents graphiques
- *Réponse de la Ville : dans un objectif de lisibilité il est préférable de limiter les périmètres figurés sur le plan de zonage. Les secteurs affectés par le bruit sont répertoriés dans le dossier « Annexes » du PLU. Les documents graphiques du PLU ne seront pas modifiés.*
- L'enjeu relatif au trafic routier est peu renseigné
- *Pas de réponse de la Ville*
- L'offre de soins est non détaillée au regard des besoins à venir
- *Réponse de la Ville : le rapport de présentation sera complété*

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Sur le recensement des sites pollués, la réponse de la Ville montre que la remarque légitime de la MRAe est bien prise en compte pour le boulevard Bordier.

Sur les effets sur la santé de la pollution de l'air, les études préconisées par la MRAe me semblent trop générales et ne donneraient que des conclusions de bon sens ; la réponse de la Ville montre que la nouvelle sortie d'autoroute est une avancée concrète qui diminuera la pollution de l'air.

4.2.4 Autre avis reçu hors délais

Région Ile-de-France, avis du 9 avril reçu le 14 avril 2021 (hors délais)

Cet avis favorable note que le PLU prévoit la réalisation de 1784 logements d'ici 2020 (765 pour maintenir l'effectif actuel de la population et 1019 mobilisables pour l'accueil des nouveaux habitants), soit 23600 habitants à l'horizon 2030 (répartis en ZAC Gare (650), RD14 (900) et village (200), et une centaine de logements démolis).

4.3 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE, REPONSES DE LA VILLE, COMMENTAIRES

Dans ce tableau sont reportées les observations du public, associées à leur référence (E : entretien, R : registre, C : courrier ou courriel, PJ : pièce-jointe).

Auteur	Réf.	Observations résumées (commentaire CE)	Commentaire Ville (commentaire CE)
M. et Mme Carmant (200 rue du Général de Gaulle)	E1 R1	Devenir de la valeur du terrain car la parcelle arrière n'est pas constructible, regrette baisse prix de son bien Pourquoi à la fois construire des immeubles et empêcher de construire des villas <i>Commentaires sur ce thème ci-après §4.5</i> Cohabitation difficile des pistes cyclables avec les voitures Prévoir assez de place dans l'aménagement viaire de la RD14	Contexte, réponses et commentaires développés ci-après §4.5

		Regrette l'immeuble trop haut de la ZAC Gare	
Une dame propriétaire parcelle AM329 bv Bordier	E2 R2	Sa parcelle fait partie d'un lot de 5 parcelles pour lesquelles un permis de construire a été accordé à un promoteur en fin 2019, et est en cours de modification. Voudrait savoir si le PLU révisé s'applique, voudrait connaître le nombre imposé de places de parking par logement nouveau. La modification du PLU modifie-t-elle la valeur du terrain ?	Un permis de construire a été accordé le 10/12/2019. Un recours a été déposé contre le projet. Il a été rejeté. Le règlement concernant les places de stationnement est inchangé sur le projet de PLU. Les terrains restent constructibles.
Mme Sylvie X	E3 R3	Quel sera le nombre de voies bv Bordier ? Voies de bus ? <i>Commentaire : il semble que la coupe CC (doc 3. OAP p.20) soit incohérente avec le plan de la même page (de plus p.19 la coupe AA devrait s'appeler BB) Quelle est la pertinence du partage 1-2-3 voies dans un sens ? Selon la réponse des services de la mairie il y a une erreur p.19, et le boulevard reste 2x2 voies malgré le terre-plein.</i>	En effet, il y a une incohérence. Le document sera corrigé. La 2 ^e planche correspond à la coupe BB. La 3 ^e planche est supprimée. Le bv V Bordier reste en 2*2 voies. Le terre-plein est décentré.
Soires2006@live.fr	E4	Possède une parcelle étroite (16m) mais profonde (90m dont 60m derrière sa maison) ; la révision l'empêche de construire alors qu'il avait acheté jadis avec une possibilité de construction en fond de parcelle <i>Commentaires sur ce thème ci-après §4.5</i> Peut-on couper les arbres en zone UR, quelles sont les règles d'espacement pour des plantations d'arbres ?	Les règles du PLU ne sont pas figées. Elles peuvent évoluer. Les arbres peuvent être coupés en zone UR. Cependant le PLU indiquera que les « plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes." Donc il y aura modification du règlement zone UR art 2.3.2.1 L'implantation des arbres est réglementée par le code civil (article 671)
Hacen.tebigui@gmail.com (34 rue du Général de Gaulle)	E5	Regrette de ne pas pouvoir construire sur l'arrière de son terrain, <i>Commentaires sur ce thème ci-après §4.5</i> Regrette des constructions nouvelles disparates, en bordure de voie, qui cachent les espaces verts (du 30 au 40 de sa rue) Souligne la disparition d'espaces	Incompréhension sur cette question car M Tebigui a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel pour la construction de 2 maisons supplémentaires, sur un terrain déjà bâti. Règle sur espaces verts sera complétée en zone UR pour préserver les arbres existants

		verts	(art 2.3.2.1)
Un promoteur	E6	Demande des informations sur le règlement de la zone UC	
M. et Mme Koucholski (rue de la Halte)	E7	Regrettent le mouvement d'urbanisation et de densification du quartier, notamment au détriment des espaces verts (angle rue de la Halte/rue du Panorama). Soulignent le problème du stationnement des voitures entre la rue de la Halte et la Grande Rue (très passante, trottoirs étroits, nouveaux projets immobiliers)	Il s'agit d'un projet immobilier privé (angle rue de la Halte, rue du Panorama). Ce projet s'accompagnera de l'élargissement de la rue (Emplacement réservé). Un parking public sera créé à proximité du bois des Feuillantines. Par ailleurs une étude de circulation/de trafic sur le secteur est prévue pour l'année 2022.
M. Bennab (208 rue de Beauchamp)	E8 R4 PJ1	Beaucoup de propriétaires de terrains sont sollicités par des promoteurs pour construire des immeubles. Estime que la zone UC est étendue sans raison aux parcelles entre les emplacements réservés 35 et 36. <i>Commentaire : après vérification il me semble que cette zone était déjà UC</i> Propose retrait de 10m entre UC et UR (cf PJ1). Les bâtiments de la commune sont-ils assujettis aux règles du PLU ? (Cas des emplacements réservés 35 et 36) <i>Commentaire : il semble que la construction sur emplacement réservé ne soit pas obligée de suivre PLU cf UC 2.2.8 ci-dessous, confirmé oralement par le service urbanisme.</i> Redoute les nuisances de type absence de parking (école, salle de spectacle). Pourquoi la taxe d'aménagement n'est-elle pas la même dans toute la zone UR ? Soutient la création de commerces de proximité dans le centre-ville UC 2.1.2.1 imposer retrait de 10m au lieu de 6m en fond de parcelle UC 2.1.4 si non alignement, retrait de 4m par rapport à la voie au lieu de 5m UC 2.1.5.1 diminuer d'un étage la hauteur des constructions (habitation, bureau, industrie) ou	L'espace situé entre les projets d'école et la salle de spectacle ont toujours été situés en zone UC. La zone UC sera réduite par rapport au PLU actuel (secteur entre l'A15 et la rue de Conflans passant de UC à UR). Les équipements publics prévus aux ER 35 et 36 devront s'insérer correctement dans leur environnement à l'instar de l'école de la ZAC. Des places de stationnement leur seront dédiées. La taxe d'aménagement est la même dans toute la zone UR. Le projet de règlement sur la zone UC permettra une diminution progressive de la hauteur des immeubles depuis le boulevard Victor Bordier vers les zones pavillonnaires afin de réduire leur impact en termes de vues et d'ensoleillement. En conséquence le règlement sur la zone UC est modifié : R+ 5 limité à 50% maximum, et en retrait de 50%. Les immeubles pourront atteindre un gabarit de R+4 à R+5 en front de boulevard (bande de 20 mètres de large

	de 2m la hauteur des commerces <i>Commentaire : l'article sera modifié tel que proposé le 30/04 (C4 PJ12)</i> UC 2.1.5.2 diminuer la hauteur des signaux architecturaux des commerces de 15m à 10m, étendre à une bande de 25m et pas 20m, en bordure de zone UR, la limite en hauteur de 8m des constructions <i>Commentaire : l'article sera modifié tel que proposé le 30/04 (C4 PJ12)</i> UC 2.2.3 toitures imposer un pare-vue végétalisé pour les toitures terrasses donnant sur la zone UR UC 2.2.7 clôtures : entre UR et UC autoriser 3m au lieu de 2m de hauteur <i>Commentaire : sur le sujet de l'impact des constructions en zone UC sur les pavillons en zone UR, le RP doc 1.3 p.62/143 indique que « dans les PLU avant et après révision les principales dispositions en faveur de l'environnement sont ...la hauteur maximale des constructions autorisées est réduite en zone UC à proximité de la zone UR, cette hauteur maximale est encore réduite par la présente révision »,</i> UC 2.2.8 supprimer l'exception aux prescriptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics <i>Commentaire : la personne veut éviter des constructions peu respectueuses de l'environnement pavillonnaire proche dès lors qu'elles pourraient s'affranchir des règles de la zone UR. Il s'agit cependant d'équipements publics (école, salle de spectacle). Quelles garanties la Ville peut-elle naturellement donner pour répondre à sa préoccupation sans pour autant supprimer cette exception ?</i> Les parkings en zone UC	depuis la rue) puis de R+3 à R+4 en deuxième ligne et enfin R+1+A à proximité des zones pavillonnaires (contre 12 mètres -R+3-pour le précédent règlement). Ces immeubles devront être situés à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives avec les zones pavillonnaires. La réduction de la hauteur des clôtures (de 3 mètres à 2 mètres) prend en compte la réduction de la hauteur maximale des immeubles sur le boulevard. Borne de recharges dans les parkings d'immeubles : après avis cabinet Verdi : L'article L111-3-4 du code de la construction et de l'habitation impose que les places de stationnement dans les bâtiments créés ou faisant l'objet d'une rénovation importante soient équipés de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.
--	--	---

		devraient comprendre des bornes de charge pour véhicules électriques UR 2.2.7 autoriser la hauteur de 3m au lieu de 2m quand la clôture sépare les zones UC et UR	
M. Aziz Sayah association Espérance de Montigny	C1 PJ 2-3-4	Demande de déplacer l'emplacement réservé situé parcelle AP681 lui appartenant, pour être en limite de parcelle AP680 (plan joint au courrier) – <i>Commentaire : il s'agit de la partie Est de l'ER n°31, de plus le zonage ne fait pas apparaître dans cette zone le numéro de la parcelle (trouvée sur Géoportail)</i>	Le déplacement de l'emplacement réservé sur ce secteur peut être envisagé sans compromettre le projet. Déplacement de l'emplacement réservé.
M. Mustapha Bengouffa, 6 rue des Bergères	E9	Beaucoup de circulation automobile dans des rues peu larges (Grande Rue) ; Garder des espaces verts et le caractère « village » en évitant les grands immeubles ; Répercussion des nouveaux logements du côté village sur la circulation et les parkings, le social et le commerce ; Utiliser les espaces vides hors zones naturelles pour construire ; Prévoir le stationnement près des commerces ; Besoin de plus d'aménagements des espaces publics pour favoriser les interactions sociales ; Eviter les « cités » comme rue de l'Espérance.	<i>Ces observations sont aussi celles de l'association citoyenne pour la protection du village (ACPV), traitées ci-après §4.4</i>
Mme Cordier, association citoyenne pour la protection du village	E10	Souligne qu'avec les projets en limite UA et UR il faut craindre des problèmes de stationnement. Le PADD est succinct sur village Reg UR 2.1.2.1.2 Une annexe de 3m de haut est exagéré Reg UR 2.1.4.1 Demande la cohérence entre une emprise de 40% et 2.3.2.1 50% de surface végétalisée pondérée ? <i>Commentaire : le coefficient d'emprise au sol diffère de COS qui donnait une surface de plancher en fonction surface parcelle</i> Reg UR 2.2.7 : clôture pleine ou grillagée ? <i>Commentaire : peu</i>	<i>Voir tableau dédié ci-après §4.4</i> <i>Commentaire sur le trafic routier : les données de circulation publiées en 2019 (département du Val d'Oise, données de circulation 2019 – direction des routes du Conseil départemental du Val d'Oise) donnent le trafic moyen journalier annuel dans les deux sens : RD14 19220 en 2019, (19889 en 2015) stable (pointes à 30000 le week-end selon la ville), D392 bv de Pontoise</i>

		<i>clair dans le texte et modification proposée par la mairie le 30/04</i> UA stationnement et circulation ? compatibilité PDUIF ? Pas de plan de circulation municipal, pas de calcul des besoins en parkings (étude de trafic en 2018 par cabinet extérieur ?) L'inventaire des bâtis anciens serait obligatoire mais peu poussé dans le rapport de présentation (ref. article L 151-19 du code de l'urbanisme <i>qui dit que le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration »</i>). Ce n'est pas le cas ici sauf identification de 4 bâtiments pages 73-74/74 du doc 1.2 et 2 bâtiments p90-92/132 du doc 1.3.	<i>avant A15 28800 (2015), D407 entre RD14 et A115 24200 (en 2015) ; le trafic sur l'axe nord sud est plus important que celui sur la RD14 est-ouest (à titre de comparaison le trafic sur l'A15 est en 2015 de l'ordre de 110000 et sur l'A115 de 60000). Je relève l'importance du trafic bv de Pontoise.</i>
M.Daniel Legrand, rue de Conflans	E11 PJ5	Le changement de UC à UR, après les refus de permis de construire récents, font que sa maison n'est plus vendable <i>Commentaires sur ce thème ci-après</i> Risque impact réalignement, rue de la Liberté, pour la parcelle 24 (du fait des ER22 et ER34) <i>Commentaire : le règlement graphique n'est pas assez précis dans cette zone. L'indication de 14m sur le plan de zonage demanderait de démolir 7 maisons entre Porcelanosa et Roche-Bobois</i> Demande le devenir de la friche Leader Price. Remet à l'appui une note rédigée en novembre 2020 : son bien n'est pas vendable, ni ceux de ses	<i>Contexte, réponses et commentaires développés au §4.6</i>

		voisins, avec pour conséquence que la zone restera en état encore longtemps, à moins d'une préemption par la mairie. <i>Commentaire : un plan plus lisible des emplacements réservés 5 et 34 en face du bois des Eboulures serait utile.</i>	
M.Benali, rue de la République	E12	Regrette l'inconstructibilité à plus de 30 m de la voie, ce qui fait perdre de la valeur foncière à son terrain (parcelle 176, non construite) ; estime que les habitations construites à l'arrière sont protégées du bruit de la rue ; qu'une construction non collective sur une telle parcelle contribue aussi à la préservation des espaces verts <i>Commentaires sur ce thème ci-après §4.5</i> Souligne une pente imposée de 30% pour le toit alors qu'il préfère les terrasses végétalisées <i>commentaire : le règlement UR 2.2.3 dit que cependant une toiture terrasse est possible si présentée</i> Combien de places de parking à créer par logement ou par surface de logement ? <i>Commentaire il me semble que la réponse se trouve au 2.4.3.8.1</i>	M. Benali a déposé un certificat d'urbanisme opérationnel qu'il a, ensuite, annulé. Il a déposé un permis de construire qui a été refusé (non conforme au PLU). En effet, Les éléments concernant les toits et le stationnement sont indiqués dans le règlement. Les toits terrasses sont autorisés par le règlement du PLU (2.2.3). Le stationnement est réglementé dans le PLU (2.4.3.8.1). La règle de constructibilité dans une bande de 30 m de la voie permet de préserver les espaces verts en fond de terrain et réduit la densification trop forte des zones pavillonnaires.
Anonyme	E13	Regrette de nombreux arbres coupés récemment (rue de l'Espérance, voie ferrée, quartier de la gare). Questions sur la disponibilité du dossier et les modalités pour faire des observations par mail.	
M.N.Salles et Mme S.Riglet (8 allée des Fleurs)	C2 PJ6	Question sur les cheminements entre la rue Pierre Carlier et le Bois Barraix (il semble y avoir deux cheminements prévus à l'horizon 2030, s'agit-il d'une autre passerelle sur l'A15 ?), sur la protection acoustique du quartier, sur la possibilité de murs anti-bruit entre le collège Camille Claudel et l'A15.	La ville travaille sur l'aménagement de pistes cyclables reliant les deux gares et les bois. Des recherches de subventions sont en cours pour un projet de couverture de l'A15 entre le pont de la rue du G de Gaulle et la passerelle (diminution nuisance acoustiques).
M.D.Perrault	C3 PJ7	Demande extension de zone UR au dépend de zone N1 <i>pour une surface à déterminer</i> , afin que sa	Il s'agit d'une erreur matérielle. La maison sera intégrée en zone UR.

		maison soit en UR et bénéficie des possibilités du REG UR. <i>Commentaire : la zone était en N1 mais pas EBC, l'emprise de la maison est de 9*15, il me semble possible d'intégrer la maison et un espace réduit autour dans la zone UR. Il s'agit d'une consommation d'espace naturel.</i>	
M. Fauvel 27 rue des Grands Fonds (au nom de M et Mme Fauvel et de leur fils)	E14 PJ8 PJ9	Est pénalisé par les nouvelles dispositions du règlement de la zone UR qui prévoit que toute nouvelle construction doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 m par rapport à la voie publique, qui rend une partie de son terrain inconstructible, donc entraînant une perte de valeur de l'héritage que son épouse et lui laisseront à leur fils unique. Il appuie son argumentation par un mémoire rédigé par un cabinet d'avocats. Les arguments sont : 1- Son terrain est un espace non construit entouré de parcelles bâties (« dent creuse »). Le RP doc 1.3 p74/132 identifie 4 interstices de ce type non constructibles à cause de cette règle des 30 m : il y aurait rupture d'égalité vis-à-vis de ces quatre propriétaires. 2- Il est faux de dire que cette disposition a pour but de limiter les constructions de logements collectifs qui dénatureraient le caractère pavillonnaire car le REG UR sans cette disposition y suffit 3- Le SDRIF prévoit que les quartiers dans un rayon de l'ordre de 1000m autour d'une gare sont à densifier, et le terrain de M. Fauvel est à moins de 450m de la gare de La Frette-Montigny M. Fauvel demande donc qu'une autre solution soit envisagée que l'interdiction des constructions au-delà de la bande des 30 m. <i>L'adresse de M. Fauvel est à 600</i>	<i>Contexte, réponses et commentaires ci-après §4.5</i> Un certificat d'urbanisme opérationnel concernant le terrain de M Fauvel est en cours d'instruction. Le village ne peut pas être, à la fois, densifié (M Fauvel) et préservé (Association ACPV) <i>Commentaire sur ce cas : la Ville recherche avec M. Fauvel une solution qui pourrait lui apporter une garantie de droits pour environ 6 ans à partir d'aujourd'hui. Au-delà rien ne peut être promis.</i>

		<i>m en voiture de la gare de La Frette-Montigny (Google Map)</i> <i>Commentaires sur ce thème ci-après</i>	
Mme et MM Legay et M.Fagon (au nom de plusieurs propriétaires fonciers dont SAS INVESTIA, M.Legrand, M.Hadjaj, SCI Petit-Parc, société Looping Kids, SCi ODESSA)	E15 PJ10	Demandent de conserver le classement en zone UC des parcelles situées rue de Conflans, que le projet classe en zone UR, et remettent un mémoire à l'appui de leur sollicitation. Arguments : pas d'évolution PADD ou OAP justifiant le changement ; intérêt d'une densification par des commerces avec des logements dans cette zone déjà artificialisée. En entretien il ressort que le classement en zone UR fera baisser le prix des terrains, en effet la limite de constructibilité due à la règle des 30 m va limiter la surface utile du terrain à environ un tiers de ce qu'elle est, ce qui fait perdre son intérêt pour une opération immobilière; les personnes font remarquer qu'elles ne pourront pas céder leur bien pour s'implanter ailleurs (faute de tirer assez de revenu de la vente) ni ne pourront développer sur-place leur activité à cause des règles de la zone UR (hauteurs, extensions). Le risque est que l'activité périclite et que la zone reste en l'état, voire se dégrade (exemple de l'ancien Lidl). <i>Commentaires sur ce thème ci-après</i>	<i>Contexte, réponses et commentaires développés au §4.6 ci-après</i>
Mme Cordier au nom de l'association citoyenne pour la protection du village	E16 PJ11	Remet une lettre établie par un cabinet d'avocats faisant des observations sur le rapport de présentation, le règlement en zone UA, le règlement en zone UR Points développés : RP : ne comprend pas d'expertise paysagère, l'état initial de l'environnement ne détaille pas le patrimoine bâti existant et le caractère des constructions du cœur du village, pas de localisation et d'identification exhaustive du patrimoine bâti et	Voir tableau §4.4

		paysager à protéger, à conserver et à restaurer <i>Commentaire : ci-après question sur les éléments bâtis et urbains remarquables</i> OAP : il pourrait être ajouté une OAP visant à la mise en valeur du vieux village (CU L151-7 les OAP « peuvent notamment :1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune »). <i>Pas de commentaire sur le choix de la municipalité de ne pas prévoir d'OAP pour ce secteur</i> REG UA : 1- compléter par une disposition pour que les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, par une disposition prévoyant que les travaux réalisés sur un bâtiment existant respectent certaines spécificités architecturales et donc la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain ; <i>commentaire il me semble que c'est prévu par le texte d'introduction de l'article 2.2, même s'il mentionne les constructions et pas explicitement aussi les annexes, et le dernier alinéa de l'article 2.2.1</i> 2- ne pas distinguer le traitement des clôtures selon que l'habitat est collectif ou individuel (<i>il s'agit de l'article 2.2.7</i>) 3- clarifier la règle relative au traitement des dalles des parcs de stationnement ; <i>commentaire, cf. article 2.3.2.1 effectivement on pourrait comprendre qu'il</i>	
--	--	--	--

		<i>faut planter des arbres dans les parcs de stationnement en sous-sol.</i> 4- l'emprise au sol de 70% est excessive (pour préserver les zones humides et le cadre végétalisé) (<i>commentaire il s'agit de l'article 2.1.4.2</i>) et la possibilité de construire une seconde construction non contiguë sur le terrain à 4 m est contraire au PADD (préserver le caractère environnemental des habitats pavillonnaires) <i>commentaire il s'agit de l'article 2.1.3.1</i> 5- la dérogation à la règle de hauteur de 3m pour certains ouvrage techniques est excessive ; <i>commentaire il s'agit des articles « exceptions et adaptations »</i> 6- interdire les antennes relais si elles dénaturent les paysages et les vues 7- clarifier les dispositions sur les affouillements et les exhaussements (<i>commentaire il s'agit de l'article 1.1.2</i>) 8- limiter les hauteurs des annexes (3m si implantées sur les limites séparatives, hauteur de la construction principal si en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle <i>commentaire : articles 2.1.2.1.1 et 2.1.2.1.2</i> 9- rendre cohérent le rayon de 500m permettant de minorer les obligations de stationnement avec le rayon de 300m de l'article 2.4.3.4 (adopter 300m) ; <i>commentaire : il s'agit de l'article 2.4.3.8.1.1, je ne vois pas le rapport avec le 2.4.3.4</i> REG UR : 1- clarifier le §1.1.1 et clarifier les dispositions sur les affouillements et les exhaussements (<i>commentaire</i>	
--	--	---	--

		<i>article 1.1.2)</i> 2- limiter les hauteurs des annexes (3m si implantées sur les limites séparatives, hauteur de la construction principal si en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle <i>commentaire article 2.1.5.1 et article 2.1.2.1.2</i> 3- la dérogation à la règle de hauteur de 3m pour certains ouvrage techniques est excessive <i>commentaire article 2.1.5.2</i> 4- la possibilité de construire une seconde construction non contiguë sur le terrain à 4 m est contraire au PADD (préserver le caractère environnemental des habitats pavillonnaires) <i>commentaire : article 2.1.3.1.1</i> 5- compléter par une disposition pour que les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, par une disposition prévoyant que les travaux réalisés sur un bâtiment existant respectent certaines spécificités architecturales et donc la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain, par une disposition sur le traitement des façades des constructions annexes. <i>Commentaire : il me semble que c'est prévu par le texte d'introduction de l'article 2.2, même s'il mentionne les constructions et pas explicitement aussi les annexes</i> 6- ne pas distinguer le traitement des clôtures sur rue selon que l'habitat est collectif ou individuel, et mettre en cohérence les prescriptions grillages doublés ou clôtures pleines <i>commentaire article 2.2.7</i> 7- clarifier la règle relative au traitement des dalles des parcs de stationnement (<i>commentaire :</i>	
--	--	---	--

		<i>article 2.3.2.1)</i> 8- erreur matérielle au 2.4.2 §2 9- rendre cohérent le rayon de 500m permettant de minorer les obligations de stationnement avec le rayon de 300m de l'article 2.4.3.4 (adopter 300m) <i>commentaire : il s'agit de l'article 2.4.3.8.1.1, je ne vois pas le rapport avec le 2.4.3.4</i>	
M. le Maire de Montigny	C4 PJ12	Souhaite apporter quelques modifications au projet de révision du PLU car certains éléments n'avaient pas pu être intégrés au PLU avant son arrêt, d'autres éléments peuvent être modifiés ou précisés pour améliorer la compréhension du document ou pour corriger des erreurs matérielles. Fournit en conséquence un tableau récapitulatif des modifications et les pages modifiées (règlement, OAP n°1, RP partie 3 justifications évaluation environnementale)	Analyse ci-après
M. Gbetie curé de Montigny	C5 PJ13	Demande qu'une partie de zone classée N1 devienne UR pour y construire une terrasse. <i>Commentaire : il semble qu'il y a déjà une zone UR dans le PLU donc sous réserve de remesurer sur le règlement graphique, l'espace qui compléterait le rectangle est en zone UR, comme semble le montrer Géoportail.</i>	L'espace demandé pour la création d'une terrasse est en zone N1. Le zonage sera modifié afin de permettre la création de cette terrasse. <i>Commentaire CE : point à voir en particulier car le plan de zonage n'est pas assez précis.</i>
Mme Fatnassi, 30bis rue de la République	C6 PJ14	Lettre qui reprend en partie le contenu de l'entretien E12. Points développés : en zone UR « la perte de constructibilité au-delà de 30 m d'une voie de circulation est une spoliation » et « ne concerne qu'un nombre limité de terrains » ; <i>Réponses et commentaires sur ce thème ci-après §4.5</i> « la forme des toitures imposée à 30° met un frein à la conception de toit plat et surtout de toiture végétale ». <i>Commentaire : le règlement UR 2.2.3 dit que cependant une</i>	Voir réponse à M. Benali (E12) et ci-après §4.5

		<i>toiture terrasse est possible si présentée</i> Question posée : combien de place de parking à allouer aux nouvelles constructions, par logement ou par surface. <i>Commentaire il me semble que la réponse se trouve au 2.4.3.8.1</i>	
--	--	--	--

Evolutions apportées par le courrier de la mairie du 27/04/2021 (hors corrections d'erreurs matérielles ou d'orthographe)

Document modifié	Contenu	Commentaires du commissaire-enquêteur
Rapport de présentation	Mise à jour sur le nombre de logements construits à ce jour, sur l'augmentation prévisible du nombre de logements selon les secteurs ; mention que la maison "Le Castel" est préservée.	
Rapport de présentation	Mises en cohérence avec le règlement en zone UC pour les retraits et les gabarits, et en zone UR pour les places de stationnement	
OAP sectorielle n°1 « introduction »	Le boulevard Bordier a une « destination » économique plutôt qu'une « vitalité » économique	L'objectif poursuivi est en effet de revitaliser le secteur par une mixité d'usage
OAP sectorielle n°1 axe C « concevoir un paysage urbain de centre-ville »	Paragraphe ajouté dans l'axe C: « éviter les îlots trop denses et les mettre en connexion par l'instauration d'une traversée piétonne est-ouest au sein du tissu qui borde la rive sud du boulevard Bordier, assurant ainsi une double porosité nord-sud et est-ouest ».	Cet ajout est cohérent avec l'axe « concevoir un paysage urbain de centre-ville » et avec le schéma de partage modal du boulevard. Il ne remet pas en cause l'économie générale de l'OAP.
Règlement zone UC	Mention d'un cheminement piéton d'est en ouest à l'intérieur des îlots qui bordent la rive sud du boulevard Bordier	En lien avec la modification de l'OAP n°1
Règlement zone UC	Précisions pour les hauteurs des rez-de-chaussée à destination	

	de commerces ou d'artisanat	
Règlement zone UC proche zone UR	Remplacement de la limite de hauteur de 8 m par le gabarit R+1+attique	Cette meilleure prise en compte du gabarit pavillonnaire mitoyen va dans le sens de certaines préoccupations des habitants.
Règlement en zone UC	La limitation de la longueur des façades sur rue est restreinte au boulevard Bordier, mais les corps de bâtiments à deux niveaux maximum en portique sont limités à 1 par unité foncière	Disposition destinée à favoriser les percées visuelles depuis le boulevard Bordier
Règlement zone UC	Les barreaudages des clôtures doivent être doublés de haies végétales	Participe au verdissement de la ville
Règlement en zone UC	Dispositions sur les places de stationnement	Dans l'objectif de limiter le stationnement sur la voie publique
Plan de zonage	Corrections matérielles visant à améliorer la lisibilité	

4.4 REPONSES AUX OBSERVATIONS DE L'ASSOCIATION ACPV

Ce paragraphe est consacré à l'analyse des entretiens et pièces E9, E10, E16, PJ11, aux réponses et commentaires apportés.

Contenu de l'observation	Réponse de la Ville - <i>commentaire du CE</i>
Le rapport de présentation Il ne décrit pas suffisamment le cœur du village et les choix retenus pour préserver son identité paysagère. Le règlement du PLU pourrait identifier et localiser des éléments remarquables du patrimoine bâti du village.	Le village ne dispose pas d'une identité particulière du fait d'une forte hétérogénéité des constructions qui y sont implantées. Cependant, la version arrêtée du PLU prévoyait la démolition du Castel. Il sera finalement préservé.
OAP : il pourrait être ajouté une OAP visant à la mise en valeur du vieux village (CU L151-7 les OAP « peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune »).	Pas de réponse de la Ville <i>Pas de commentaire sur le choix de la municipalité de ne pas prévoir d'OAP pour ce secteur</i>
Observation orale comme quoi avec les projets en limite UA et UR il faut craindre	Pas de réponse spécifique de la Ville

des problèmes de stationnement.	
Observations sur la zone UA du règlement du PLU (secteur du village) Le règlement doit être complété :	
- la dérogation à la règle de hauteur pour les ouvrages techniques apparaît comme excessive	Pas de modification
-Une disposition visant à assurer que les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâtiment principal	Proposition : « les extensions des constructions existantes devront être traitées avec soin et s'harmoniser avec le bâti principal par leurs matériaux, leurs couleurs, leurs percements » <i>Commentaire il me semble que c'est prévu par le texte d'introduction de l'article 2.2, même s'il mentionne les constructions et pas explicitement aussi les annexes, et le dernier alinéa de l'article 2.2.1</i>
-la distinction de traitement entre les clôtures des habitations collectives et des habitations individuelles n'est pas possible	Suppression de cette distinction
- La règle relative au traitement des dalles couvrant les parcs de stationnement en sous-sol n'est pas compréhensible quant à l'obligation de créer des zones d'arbres à petit, moyen et grand développement	Préciser que le nombre de m3 s'applique par arbre
- L'emprise au sol des constructions semble excessive (70 %)	La règle de l'emprise au sol est inchangée depuis l'approbation du PLU en 2006. Une des caractéristiques du village est sa forte densité notamment par rapport à son environnement proche dominé par la maison individuelle.
- la possibilité de construire une seconde construction non contiguë avec le terrain à 4 mètres est contraire à l'objectif de préservation des espaces pavillonnaires	Règlement à modifier : deux constructions sans vues : D=4 m ; une construction avec vues et une construction sans vues : D = 6 m ; deux constructions avec vues = 8 m.
la dérogation à la règle de hauteur de 3m pour certains ouvrage techniques est excessive	Pas de réponse de la Ville <i>Commentaire il s'agit des articles « exceptions et adaptations »</i>
Les antennes relais pourraient être interdites car elles dénaturent les paysages du centre du village	Pas de modification
La disposition relative à l'interdiction des affouillements et exhaussements du sol semble peu claire et difficile à appliquer	Aucune modification <i>Commentaire il s'agit de l'article 1.1.2, cette disposition n'est pas nouvelle.</i>
La hauteur des constructions annexes implantées en retrait des limites séparatives est identique à celle des constructions principales (8 m). Cette hauteur est excessive. ; autrement dit limiter les hauteurs des annexes (3m si implantées sur les limites séparatives, hauteur de la construction principale si en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle)	<i>Commentaire : articles 2.1.2.1.1 et 2.1.2.1.2</i> La hauteur maximale des constructions annexes disposées en retrait des limites séparatives sera de 3 mètres au faitage (à intégrer au 2.1.5.2 exceptions et adaptations). Proposition : « en cas de toiture monopente, la partie la plus haute du toit sera disposée à l'intérieur du terrain »
La hauteur des constructions annexes	La hauteur maximale des constructions annexes

situées sur les limites séparatives (3 m à l'acrotère) est trop élevée	situées sur les limites séparatives est de 3 m au faitage et pas à l'acrotère.
La mutualisation des places de stationnement (2.4.3.9) ne devrait être possible que pour les demandes conjointes. Le rayon de 500 mètres n'est pas cohérent avec le rayon de 300 m imposé au 2.4.3.4	La mutualisation des places de stationnement est possible dans le cadre de projets de construction faisant l'objet d'un permis de construire (demandes conjointes). Les périmètres de 300 et 500 m ne portent pas sur le même objet. <i>Commentaire : il s'agit probablement de l'article 2.4.3.8.1.1, je ne vois pas non plus le rapport avec le 2.4.3.4.</i>
Observations sur la zone UR du règlement du PLU (zones pavillonnaires)	
Remplacer au 1.1.1 « carrière » par « l'ouverture et l'exploitation de carrière »	Il n'existe pas de carrière à ce jour. Le changement de rédaction ne fait donc pas de différence.
Interdiction des affouillements et des exhaussements du sol : règle pas claire	Idem UA
Les dispositions du 2.1.1.1.4 ne sont pas impératives (implantation d'une construction s'intégrant dans une séquence déjà bâtie)	Remplacer : ▪ Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire peut imposer l'implantation en recul ou à l'alignement, établi à partir du recul ou de l'alignement des constructions voisines. Par : ▪ Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, elle s'implante dans le prolongement des constructions voisines.
Hauteur et implantation des annexes	Idem UA
Hauteur des ouvrages techniques	Idem UA
Distance entre deux constructions sur un même terrain	Idem UA
-Une disposition visant à assurer que les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâtiment principal	Idem UA
-la distinction de traitement entre les clôtures des habitations collectives et des habitations individuelles n'est pas possible	Idem UA
- La règle relative au traitement des dalles couvrant les parcs de stationnement en sous-sol n'est pas compréhensible quant à l'obligation de créer des zones d'arbres à petit, moyen et grand développement	Préciser que le nombre de m3 s'applique par arbre Le règlement de la zone UR impose une surface végétalisée plus grande pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500m². Extrait du règlement : « Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature : - pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m² et 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m²; - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre

	végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres). » Le nouveau règlement impose de conserver ou replanter des arbres.
Le 2.4.2 « Aménagement et travaux sur constructions existantes » comporte une erreur matérielle. Il devrait être précisé « pour les autres travaux... »	A corriger
Mutualisation des stationnements	Idem UA

4.5 INCONSTRUCTIBILITE AU-DELA DE LA BANDE DES 30 M DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE DANS LE REGLEMENT DE LA ZONE UR

L'article 2.1.1.1.1 du règlement de la zone UR indique que « la construction principale doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique ».

4.5.1 Généralités

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (doc 3 p.4/15) a pour objectif B de « créer de nouveaux espaces verts, préserver et mettre en valeur ceux qui existent ». Cet objectif est décliné, outre « ouvrir au public des espaces boisés » et « créer des jardins familiaux », en « préserver les cœurs d'îlots ». Plus précisément « les cœurs d'îlots font principalement référence aux jardins privés des habitants. Ces cœurs d'îlots verts servent de relais dans les liaisons vertes de la Trame Verte et Bleue. Ils peuvent jouer un rôle de poumon pour la ville et sont nécessaires pour diminuer les îlots de chaleur urbains. Ils participent à la gestion des eaux pluviales ».

Il est expliqué (RP doc 1.3 p.74/132) que ces dispositions « contribuent à maintenir une qualité du cadre de vie dans ces espaces fortement exposés au phénomène de densification dans le contexte francilien » et il est ajouté que le changement des règles « préserve mieux que les dispositions avant révision le caractère environnemental des espaces d'habitat de type pavillonnaire », « les incidences attendues sont bénéfiques pour la mise en valeur et la préservation de l'environnement ».

4.5.2 Interstices concernés

Selon le RP doc 1.3 p.44/132, le potentiel constructible dans le diffus est constitué des parcelles non bâties à l'intérieur du tissu urbain, en zone UR, tenant compte des contraintes de viabilisation et d'insertion paysagère (exemple n°16 à l'angle rue des Cordes/RD392). Le potentiel est de 34 logements (p44/132 doc 1.3) sur 5094 m².

Les interstices sont localisés sur ce même document p.45/132.

J'ai fait remarquer à la Ville dans le PV de synthèse que la localisation n'était pas précise et qu'il n'y avait pas de liste. La Ville a répondu que ces interstices seront précisés.

Comme expliqué p.74/132 doc 1.3, quatre interstices urbains identifiés initialement comme constructibles ont dû être retirés du décompte (n°7, 9, 10 et 14).

Il s'agit, vu Géoportail et le doc 1.3, selon mes estimations et faute de liste précise dans le dossier, des parcelles suivantes : AR159, AV237+AV114 (+AV236 ?), AD598, AO207.

Selon mes estimations la surface impactée est de 680+690+1280+772 m² soit 3422 m².

Au lieu de 34 logements on pourrait donc construire dans le diffus $34 \times (1 - 3422/5094) = 11$ logements.

4.5.3 Impact de cette mesure

Il semble que le doc 1.3 n'identifie pas tout le potentiel constructible dans le diffus (entretiens E1, E4, E5, E12, courrier C6).

- E1 : 200 rue du Général de Gaulle AN171 surface estimée 30*17m²
- E4 : impossible de statuer faute d'éléments assez précis
- E5 : 34 rue du Général de Gaulle sans doute interstice n°11
- E12 et C6 : 30 bis rue de la République, parcelle AN176 surface estimée 15*45m²

Il serait utile soit de vérifier s'il n'existe pas d'autres parcelles concernées par la règle des 30 m, soit de justifier pourquoi seulement 14 interstices ont été étudiés par le rapport de présentation. En réponse au PV de synthèse, la Ville indique que ces éléments seront à préciser.

Je suggère d'examiner les cas des parcelles suivantes :

- Rue de la République : parcelles 332, 181, 188, 217, 216
- Impasse des hautes bornes : parcelle 716, sachant que la parcelle 133 est sans doute l'interstice n°8
- Rue Alfred de Musset vers le n°79 : parcelle AN283
- Rue de Conflans : parcelles AI127, AI154, AI314
- Chemin des Blondes : parcelles AL151-209-446-630-501-162-164
- Rue d'Herblay entre les n°52 et 72
- Rue Anatole France entre les n°55 et 77
- Rue des Grands Fonds entre les n°21 et 51

En effet on peut s'interroger sur l'impact réel d'une règle qui n'affecte que les quatre interstices retirés du décompte donc 0.3 ha, alors que « les surfaces naturelles consommées au sens du SDRIF entre 2008 et 2018 s'élèvent à 0.29 ha/an » (doc 1.3 p.42/132 ou 45/133 dans sa nouvelle version).

Les observations de M. Fauvel laissent suggérer qu'une exception à cette règle pourrait être établie pour les terrains se situant à moins de 1000 m d'une gare SNCF.

4.5.4 Compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF

Les objectifs de densification comme détaillé p.103/132 du doc 1.3 (ou 109/143 du doc mis à jour) sont de 1087 logements à créer pour répondre aux orientations du SDRIF, entre 2013 et 2030.

Dans le détail :

- Potentiel constructible dans le diffus : parcelles non bâties à l'intérieur du tissu urbain, en zone UR, tenant compte des contraintes de viabilisation et d'insertion paysagère : 34 logements (p44/132). Cependant ce nombre doit être réduit à cause du règlement zone UR (11 au lieu de 34 selon mes estimations)
- Potentiel constructible sur les projets urbains envisagés : 1750 logements créés et 93 logements détruits (p43/132) : détails p46/132
 - ZAC Gare zone UPd +640
 - RD14 bv Bordier zones UC et UIId +840
 - Réhabilitation du village +177
- L'évaluation du nombre de logements constructibles est donc de 1784 et celle du nombre de logements détruits de 93 (p.43/132 et p.103/132 du doc 1.3), qui donne donc la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de 1691.
- Cependant ce chiffre est revu par la mairie (modification du RP doc 1.3 donnée le 30/04, p46/143 et p.109/143) à 1096 logements constructibles et 93 logements détruits selon le détail suivant
 - ZAC Gare +140 (=150-10)
 - RD14 boulevard Bordier zones UC et UIId +739 (=799-60)

- Réhabilitation du village +124 (=147-23)
- Soit un total de 1003 logements constructibles neufs nets sur les projets urbains envisagés
- Le nombre de logements constructibles dans le diffus est sans doute plutôt de 11 selon mes estimations et pas 34 comme indiqué p47/143 (ex 44/132) du doc 1.3
- Le nombre de logements construits de 2016 à 2021 est de 499 (nouveau doc 1.3 p.49/143).
- Le nombre total de logements constructibles est donc de 2013 à 2030 évalué à :
 - 499 déjà réalisés
 - 1096 à faire
 - -93 à détruire
 - 34 dans le diffus, mais plutôt 11
 - TOTAL : 1513 à 1536, pour une demande du SDRIF de 1087

La règle instaurée me semble donc compatible avec les objectifs de densification du SDRIF.

4.5.5 Réponse de la Ville sur ce point du règlement de la zone UR

La commune respectera les objectifs de densifications fixés dans le SDRIF. Pour cela, elle souhaite densifier certains secteurs de la ville (la ZAC de la Gare : 650 logements, le boulevard Victor Bordier : 800 logements) tout en préservant ses zones pavillonnaires.

4.6 NOUVEAU SECTEUR CLASSE UR ENTRE LA RUE DE CONFLANS ET LA RD14.

Cette zone est située entre la rue Jacques Verniol, la rue de Conflans et l'autoroute A15. Elle est dans le PLU actuel classée en zone UC.

Le projet de PLU change le classement en zone UR.



Vue actuelle de la zone (source Google Map 3D)

4.6.1 Contexte

Plusieurs personnes ont fait part de leurs observations défavorables sur ce changement (E11 et PJ5, E15 et PJ10).

Le site Internet de l'EPFIF (établissement public foncier d'Ile-de-France) mentionne une convention 2018-2023 qui porte notamment sur la zone en question. Cette convention est mentionnée dans la délibération du 15 février 2018 du conseil municipal. La Ville m'a précisé que l'EPFIF fait uniquement un portage foncier. Il ne produit pas d'études.

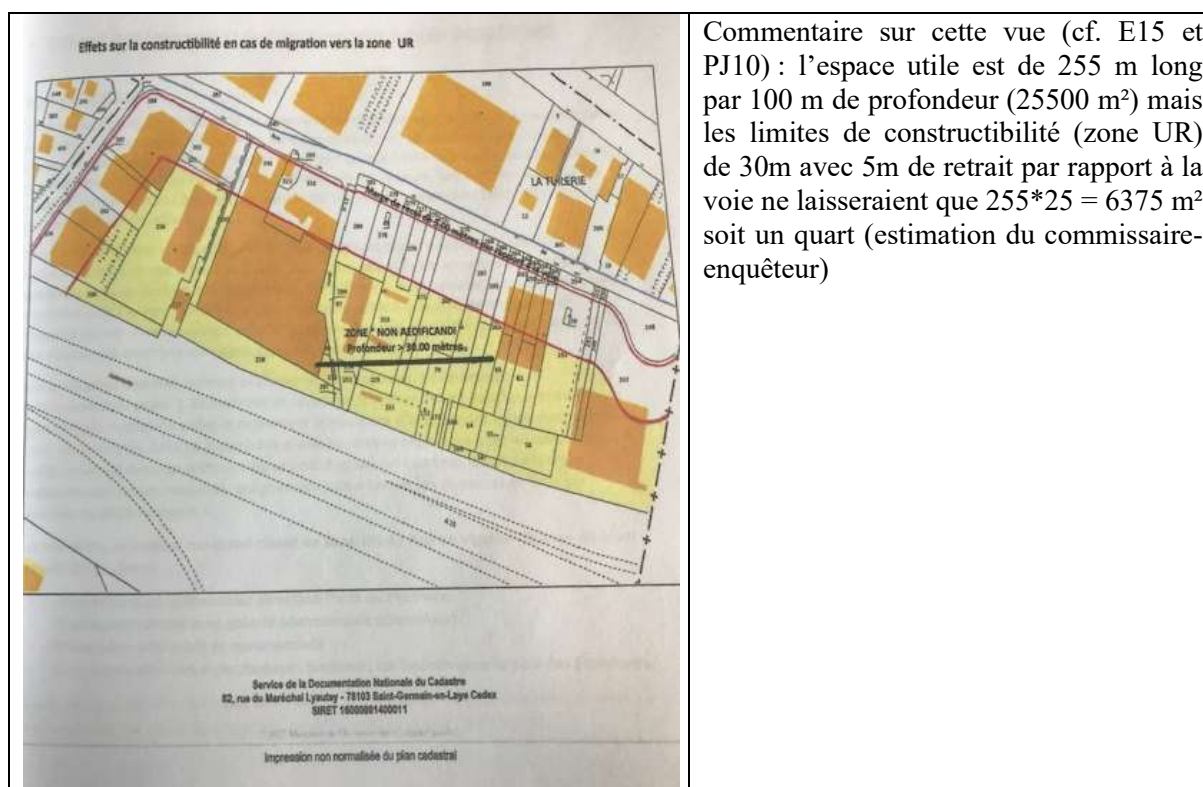
J'ai demandé dans le PV de synthèse si à défaut le PADD ou l'OAP sectorielle boulevard Bordier apportaient des éléments de justification du changement de classement de la zone.

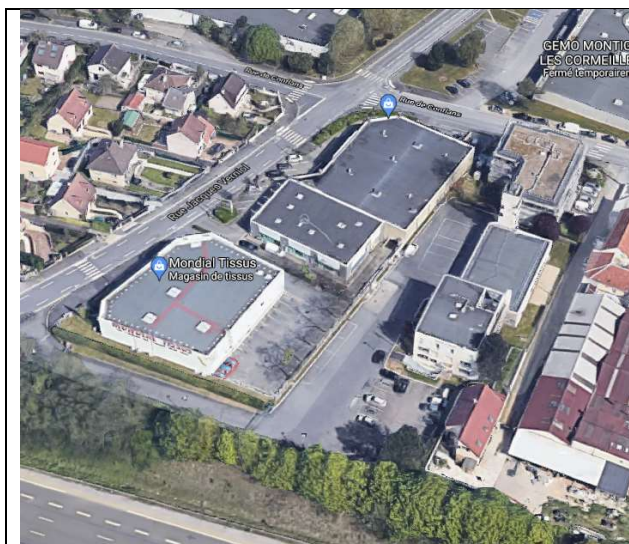
Je note que la page 58 du document « 7. Bilan de la concertation » indique que, sur la zone en question qui fait l'objet d'une planche, il est écrit « classement en zone UR pour renouvellement d'une partie du site d'activités (Rue de Conflans) ».

Dans le livre (paru en 2017) Le maire, l'architecte, le centre-ville... et les centres commerciaux, page 39, M. Jean-Noël Carpentier, maire de la ville, lors d'une interview croisée, écrit que « du fait de l'attractivité déclinante de la zone commerciale, des petites parcelles se libèrent progressivement – des pavillons isolés, de petits magasins qui ont du mal à survivre sont en vente. Nous espérons les remplacer par des constructions mêlant activité (bureaux, commerces, culture/sport, services publics...) et logements. »

Je me suis demandé si la zone ici étudiée entre dans le cadre de ces propos, puisqu'elle est dans le périmètre de la convention EPFIF citée ci-avant. Cela ne semble pas le cas.

Le projet de PLU change le classement de cette zone de UC à UR. L'application des règles UR aux nouvelles constructions va avoir comme conséquences qu'une partie importante de l'espace ne sera pas constructible, du fait de la règle des 30 m. Ceci est illustré par l'extrait ci-dessous du document PJ10, remis et commenté lors de l'entretien E15.



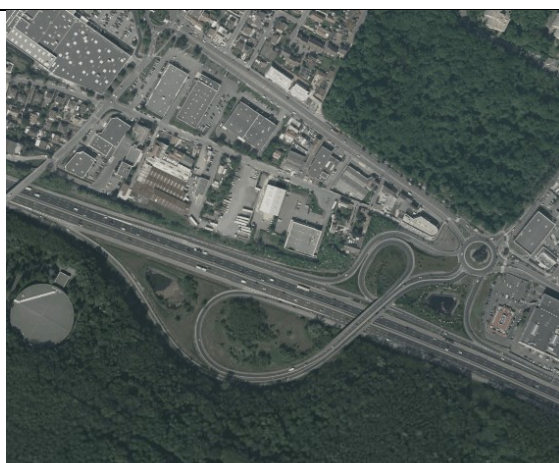


La zone est séparée de la zone UR située de l'autre côté de la rue Jacques Verniol par des locaux commerciaux et les bâtiments des pompiers (ci-contre), qui sont de type immeuble (photo de source Google Map).

J'ai noté sur l'avis de la MRAe page 16 dans l'alinéa relatif au risque de retrait et de gonflement des argiles, que le reclassement de secteurs UC et UP en UR, qui favorise donc la construction de pavillons, intervient en secteur de risque moyen, alors que selon la MRAe les pavillons sont davantage vulnérables à ce risque. La zone en question est aux deux tiers en risque fort et un tiers en risque moyen.



Exposition au retrait gonflement des argiles



Source Georisques.gouv.fr

Cet état de fait tendrait à ne pas préconiser la construction de pavillons.

Le classement en zone UC semble néanmoins inadéquat car la rue de Conflans est une voie sans-issue (ou presque car seule l'étroite rue de la Liberté permet de rejoindre la RD14).

	Vue de la rue de Conflans en direction de la rue de la Liberté (photo du commissaire-enquêteur)
---	--

Sans changement de ce fait il n'est pas raisonnable d'y envisager les ensembles comportant des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. Je note cependant que les emplacements réservés 25 (« nouvelle liaison routière entre la RD14 et la rue de Conflans »), 5 (« nouvelle liaison routière RD14/rue de Conflans ») et 22 (« élargissement de l'accès à la RD14 depuis la rue de Conflans ») sont prévus dans le projet de PLU et dans le PLU actuellement en vigueur. Ce fait tend à montrer que le PLU envisage les moyens de désenclaver la rue de Conflans et donc d'y permettre une densification en commerces et logements.

4.6.2 Commentaires de la Ville

Un projet de construction très dense, 200 logements, fut présenté à la commune en 2017 sur le secteur rue de Conflans : le projet n'est pas compatible avec un objectif de création de 800 logements sur le boulevard Bordier et la commune ne souhaite pas aller au-delà des attentes du SDRIF. De plus la convention avec l'EPIFIF avait pour objet, entre autres, de limiter une trop forte densification sur ce secteur. De plus, la desserte routière du secteur est insuffisante : la rue de Conflans débouche sur la rue de la Liberté dont la dimension est inadaptée à une fréquentation routière plus élevée qu'engendrerait une densification du secteur. De plus, il n'est pas souhaitable d'accueillir de nouvelles populations en raison des nuisances sonores importantes générées par l'A15 qui borde le secteur. Ce secteur s'inscrit dans une zone de transition avec la zone pavillonnaire de la rue de Conflans. Le secteur, intégré en zone UR, reste constructible. Le plan présenté (effet sur la constructibilité en cas de migration vers la zone UR) est inexact : La constructibilité y est plus élevée car les voies perpendiculaires à la rue de Conflans ne sont pas prises en compte (terrains à l'angle de deux voies). Par ailleurs, le bâtiment des pompiers est de deux niveaux uniquement.

4.6.3 Commentaires du commissaire-enquêteur

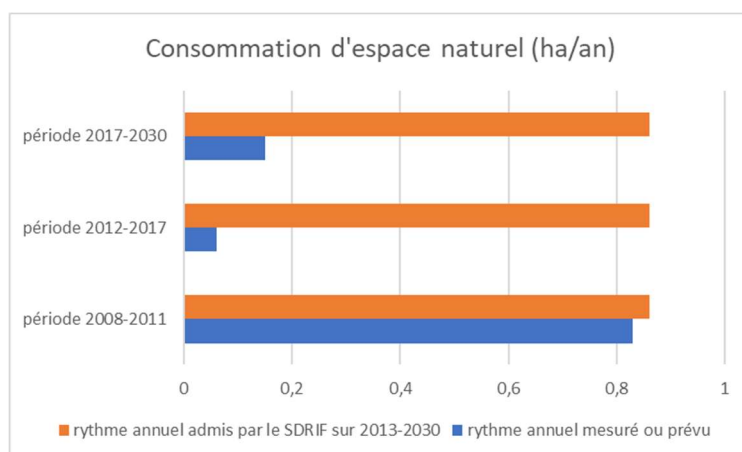
Les observations recueillies semblent montrer que les personnes concernées par ce secteur cherchent pour les habitants à déménager en tirant parti de leur bien au mieux, et pour les entreprises, soit à se développer sur place, soit à se relocaliser en tirant aussi le meilleur parti financier de l'opération. Le classement en zone UC permettrait en première analyse une vente dans de meilleures conditions, pour faire un projet important de commerces et d'habitations. Cette zone souffre cependant de deux handicaps : les nuisances de l'autoroute A15, l'accès enclavé.

4.7 EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, CONSOMMATION D'ESPACE

En réponse à mes commentaires ci-avant sur la consommation d'espaces naturels et remarquant que plusieurs personnes lors des permanences (E5, E7, E13) ont regretté « la disparition d'espaces verts » ou « l'abattage d'arbres » la Ville note qu'entre 2012 et 2017, 0,32 ha d'espaces naturels ont été consommés (page 50 du rapport de présentation 1.3). Cette superficie est comptabilisée dans la consommation d'espace totale. Le rythme de consommation d'espace est donc de :

- Période 2008-2011 : 2.5 ha en 3 ans
- Période 2012-2017 : 0.32 ha en 5 ans
- Période 2017-2030 : 1.96 ha en 13 ans, essentiellement par création d'un parc urbain

La consommation d'espace sur 2013-2030 est de 2.3 ha, largement inférieure à la consommation autorisée par le SDRIF (14.6 ha, cf. p.104/132 doc 1.3).



4.8 ELEMENTS BATIS ET URBAINS REMARQUABLES

Selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme le règlement « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Le document « état initial de l'environnement » (doc 1.2) a identifié quatre bâtiments. Le document « justifications, évaluation environnementale » (doc 1.3) n'identifie plus que deux bâtiments : l'église Saint-Martin et l'Hôtel de Ville. Il identifie aussi plusieurs espaces publics et places urbaines qui font l'objet d'une protection spécifique, allant dans le sens de la préservation de leur caractère.

J'ai demandé à la Ville de corriger cette disparité et de justifier pourquoi l'identification effectuée est suffisante.

En réponse, la Ville reconnaît l'incohérence et s'engage à la corriger. Elle souligne que le Castel sera finalement préservé et intégré dans le projet de logements du Village. La ville ne souhaite pas identifier d'autres bâtis remarquables pour ne pas pénaliser leurs propriétaires ou réduire la constructibilité de leur terrain.

4.9 CORRECTIONS A APPORTER AU PLAN DE ZONAGE, EMPLACEMENTS RESERVES

Sur le plan de zonage (doc 4) une zone n'est pas qualifiée, sans doute UR (vu doc 1.3 p.71/132) ou UC selon les endroits ; il s'agit de la zone du n°100 au n°130 rue du Général de Gaulle.

La liste des emplacements réservés se trouve sur le plan de zonage (doc 4) (numéro, objet, bénéficiaire, surface), et chaque numéro est reporté sur le plan de zonage. Le règlement (doc 5, partie dispositions générales, §1.7, page 11) indique que les emplacements réservés sont recensés en annexe du PLU.

On trouve la liste avec les précisions nécessaires sur le doc 4 (plan de zonage), mais les emplacements 28 et 32 ne sont pas numérotés sur le plan, et l'emplacement 38 est introuvable.

Le règlement graphique n'est pas assez précis dans la zone à l'intersection du boulevard Bordier et de la rue de la Liberté (du fait des ER22 et ER34). L'indication de 14m sur le plan de zonage semble demander de démolir sept maisons entre Porcelanosa et Roche-Bobois. La lisibilité du plan de zonage pourrait être ici améliorée.

La Ville confirme que la lisibilité du plan sera améliorée.

La Ville confirme que les constructions sur emplacements réservés (hors zone N) ne suivront pas obligatoirement les prescriptions du règlement de leur zone.

4.10 MOBILITES

Les nouveaux logements situés dans le secteur du village ou boulevard Bordier vont apporter un trafic routier local supplémentaire. Par ailleurs, certaines pistes cyclables dans la commune tendent sinon à réduire la place pour la circulation des voitures (référence E1), du moins à modérer la vitesse des automobilistes. Il apparaît également que le trafic automobile dans le village est trop important pour la taille des infrastructures (références E7, E9, E10). Cela serait dû au fait que l'axe Grande Rue, rue de Cormeilles, rue de Montigny est utilisé comme une sorte d'itinéraire de délestage pour le bv de Pontoise. Il ne semble pas y avoir eu d'étude du trafic dans le secteur Village.

La Ville annonce dans son mémoire en réponse qu'une étude de circulation est prévue en 2022.

4.11 ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET

MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE

J'ai établi un PV de synthèse des observations le 4 mai 2021, transmis par mail dont j'ai obtenu un accusé de réception le 4 mai à 17h34. Ce PV a fait l'objet d'un échange téléphonique le 7 mai.

Le 18 mai dans les locaux du service urbanisme Mme Suchetet m'a remis certains éléments papier constituant le mémoire en réponse de la mairie, complétés le même jour par mail et le lendemain 19 mai par une réponse formelle par mail. Cette réponse et ses pièces jointes établissent une liste des modifications à apporter suite aux remarques des PPA, une liste des modifications à apporter suite aux observations du public (en deux tableaux : ACPV et hors ACPV).

La mairie avait aussi versé au registre d'enquête un courrier du 27 avril (C4) avec pièces-jointes (PJ12) qui apportent un certain nombre de modifications au rapport de présentation, à l'OAP sectorielle n°1, au plan de zonage et au règlement. En effet il est apparu souhaitable d'apporter quelques modifications au projet de révision du PLU car certains éléments n'avaient pas pu être intégrés au PLU avant son arrêt, et d'autres éléments pouvaient être modifiés ou précisés pour améliorer la compréhension du document ou pour corriger des erreurs matérielles.

Le 26 mai 2021, le commissaire-enquêteur

Reçu par la Ville de Montigny-lès-Cormeilles

François Durand

Le

0 CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Par la délibération du 15 février 2018, le conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et a approuvé les objectifs de la révision qui sont :

- D'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires
- De rendre compatible le PLU avec les documents supra-communaux
- D'adapter le PLU à l'évolution des projets de la commune, à savoir :
 - Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale tout en maîtrisant la ressource foncière n lien étroit avec la préservation de ses espaces verts et boisés
 - Redéfinir un plan de zonage cohérent et adapté aux modifications du réseau viaire suite notamment à la validation des aménagements routiers de raccordement de l'A15 sur la RD14 rue Marceau Colin, mais également adapter la délimitation du périmètre des zones urbanisées ou celui des zones naturelles afin de les préserver
 - Mettre en adéquation les prescriptions du PLU avec la convention d'intervention foncière signée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, la communauté d'agglomération et la commune
 - Pérenniser la mise en œuvre d'une trame verte cohérente en l'adaptant aux projets urbains et nécessitant un ajustement des limites de certains espaces verts et bois classés
 - Rectifier et adapter dans les zones urbanisées à caractère résidentiel et dans les secteurs particulièrement denses le règlement afin de préserver le cadre de vie et environnemental
 - Faire évoluer le projet d'aménagement et de développement durable pour valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune
 - Créer, supprimer et modifier certains emplacements réservés.

Par la délibération du 3 décembre 2020, le conseil municipal de Montigny-lès-Cormeilles a approuvé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Par sa décision du 21 décembre 2020, faisant suite à la lettre enregistrée le 18 décembre 2020 par laquelle le maire de Montigny-lès-Cormeilles demande la désignation d'un commissaire-enquêteur, la présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Montigny-lès-Cormeilles ».

Le maire de Montigny-lès-Cormeilles a pris l'arrêté d'organisation de l'enquête publique n°2021.0062 du 9 mars 2021, prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

2 SYNTHÈSE

2.1 DEROULEMENT

L'enquête s'est tenue du 29 mars 2021 9h au 30 avril 2021 à 16h30. J'ai tenu cinq permanences le 29 mars de 14h à 17h, le 6 avril de 15h à 18h, le 14 avril de 9h à 12h (terminée à 12h30), le 22 avril de 9h à 12h, le 30 avril de 13h30 à 16h30.

L'affichage et la publicité ont été faites selon les prescriptions légales.

Les permanences se sont déroulées au Centre Technique Municipal de Montigny-lès-Cormeilles (127 rue de la République), dans un bureau mis à disposition par les services municipaux. Le dossier était consultable en dehors de permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture du centre (lundi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15, mardi de 13h30 à 19h45, vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h15).

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans le respect des consignes sanitaires en vigueur.

Le nombre d'observations recueillies lors de l'enquête publique est de 15 lors de 16 entretiens (une personne étant venue à deux reprises), certaines étant appuyées par la remise de notes, mémoires ou lettres. A cela s'ajoutent 6 courriers reçus par la poste, par mail ou déposés dans le registre.

Certaines contributions émanent d'associations ou de groupes.

L'un des courriers est signé de Monsieur le Maire de Montigny-lès-Cormeilles qui souhaite apporter quelques modifications au projet de révision du PLU car certains éléments n'avaient pas pu être intégrés au PLU avant son arrêt, d'autres éléments peuvent être modifiés ou précisés pour améliorer la compréhension du document ou pour corriger des erreurs matérielles. Sont joints à la lettre un tableau des modifications et les pages modifiées.

Le nombre total d'observations est donc de 21.

2.2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

2.2.1 Rapport de présentation

Plusieurs insuffisances ont été relevées par les personnes publiques associées. Elles concernent les nuisances sonores, le retrait-gonflement des argiles, la description peu étoffée de l'évolution prévisible des sites en l'absence d'adaptation du PLU, la présentation peu explicite des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ainsi que des mesures de suivi de l'application du plan révisé, l'état initial et la prise en compte des enjeux relatifs aux espaces verts urbains qui sont peu approfondis, de même que la compatibilité avec le SDAGE et le PDU IDF. Ce rapport est notamment jugé « peu lisible » par la MRAe et manque d'un résumé non technique (même s'il est présent mais en fin de document). La Ville, qui avait déjà transmis en cours d'enquête des précisions et corrections, reconnaît aussi qu'il doit être complété ou mieux rédigé sur ces points et actualisé (données BASOL et BASIAS, capacité des réseaux actuels à supporter les besoins futurs).

2.2.2 Règlement

Les observations portent sur le règlement de la zone UA et sur le règlement de la zone UR. De plus, un soin particulier doit être porté sur le règlement en zone UC en bordure de zone UR. Les modifications proposées par la Ville sur le règlement en zone UC (prise en compte du gabarit pavillonnaire mitoyen, compléments de l'OAP n°1 axe C et du règlement zone UC §2.1.2.1) vont dans ce sens.

2.2.3 PADD

Il doit être complété (cf. avis CAVP) ou corrigé. En effet, il semble que la coupe CC (doc 3. OAP p.20) soit incohérente avec le plan de la même page (de plus p.19 la coupe AA devrait s'appeler BB). Selon la réponse des services de la mairie il y a une erreur p.19, et le boulevard reste 2x2 voies malgré le terre-plein, ce qui n'était pas clair.

2.2.4 Plan de zonage

Sur le plan de zonage (doc 4) une zone n'est pas qualifiée, sans doute UR (vu doc 1.3 p.71/132) ou UC selon les endroits ; il s'agit de la zone du n°100 au n°130 rue du Général de Gaulle.

On trouve la liste des emplacements réservés avec les précisions nécessaires sur le plan de zonage, mais les emplacements 28 et 32 ne sont pas numérotés sur le plan, et l'emplacement 38 est introuvable.

Par ailleurs ce règlement graphique n'est pas assez précis dans la zone à l'intersection du boulevard Bordier et de la rue de la Liberté (du fait des ER22 et ER34). L'indication de 14 m sur le plan de zonage semble demander de démolir sept maisons entre Porcelanosa et Roche-Bobois. La lisibilité du plan de zonage pourrait être ici améliorée.

La Ville doit s'engager à améliorer la lisibilité du plan sur ces points et ceux qu'elle énumère PJ12.

2.2.5 Annexes

Plusieurs ajouts ont été demandés et seront faits par la Ville.

2.2.6 Conclusion sur le contenu du dossier

Le dossier doit être corrigé sur l'ensemble de ces points, comme la Ville s'y est engagée dans son mémoire en réponse.

2.2.7 Changement du zonage de UC en UR de la zone de la rue de Conflans

Pour le SDRIF cette zone est à optimiser mais pas à densifier (cf. dans mon rapport l'extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire).

Cette zone est située entre la rue Jacques Verniol, la rue de Conflans et l'autoroute A15. Les personnes qui ont fait des observations ne comprennent pas la justification de ce changement. L'application des règles UR aux nouvelles constructions va avoir comme conséquences qu'une partie importante de l'espace ne sera pas constructible, ce qui représente soit une perte financière en cas de vente (certes dans l'hypothèse d'une vente groupée par tous les propriétaires en vue d'un projet de commerces et de logements de grande ampleur), soit des barrières au développement de leurs locaux industriels.

J'ai cherché à comprendre le contexte général. Il apparaît que la zone fait partie de la convention avec l'EPFIF, comme la zone commerciale entre la rue de Conflans et le boulevard Bordier. La volonté de la Ville est un « classement en zone UR pour renouvellement d'une partie du site d'activités (Rue de Conflans) ». Cette zone est séparée de la zone UR située de l'autre côté de la rue Jacques Verniol par les bâtiments des pompiers, immeubles de trois étages. Pour le risque de retrait et de gonflement des argiles, la zone en question est aux deux tiers en risque fort et un tiers en risque moyen, et selon la MRAe les pavillons sont davantage vulnérables à ce risque.

Le classement en zone UC est néanmoins inadéquat car la rue de Conflans est une voie sans-issue (ou presque car seule l'étroite rue de la Liberté permet de rejoindre la RD14). Sans changement de ce fait, il n'est pas raisonnable d'y envisager les ensembles comportant des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. Cependant le PLU envisage les moyens de désenclaver la rue de Conflans avec les emplacements réservés n°25 (« nouvelle liaison routière entre la RD14 et la rue de Conflans »), n°5 (« nouvelle liaison routière RD14/rue de Conflans ») et n°22 (« élargissement de l'accès à la RD14 depuis la rue de Conflans ») qui sont prévus dans le projet de PLU et dans le PLU actuellement en vigueur.

La Ville fait remarquer dans son mémoire en réponse la desserte routière insuffisante et les nuisances sonores de l'A15.

Le classement en zone UR permet des constructions sur une surface moins élevée certes que la zone UC mais néanmoins notable. Comme le fait remarquer la Ville dans son commentaire, les deux voies qui traversent la zone (parcelles 296-297 et 291) rendent une grande partie du terrain constructible. En effet le règlement en zone UR article 2.1.1.1.1 demande que « la construction principale doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique ».

Par ailleurs la fin de la rue de Conflans est sur la commune de Corneilles-en-Parisis, en zone UB à savoir « zone à caractère résidentiel mixte comprenant principalement des habitations individuelles, des collectifs bas et pouvant accueillir des services, bureaux, commerces, activités et équipements publics, compatibles avec la fonction résidentielle ». Le classement en zone UR serait donc en continuité avec la zone UR de Montigny-lès-Corneilles située de l'autre côté de la rue Jacques Verniol, et en continuité avec la zone UB de Corneilles-en-Parisis située au bout de la rue de Conflans, tout en remarquant que le bâtiment des pompiers fait moins de 8m de haut donc respecte le règlement de la zone UR pour la hauteur des constructions.

Enfin la priorité de la Ville est la construction de 800 logements boulevard Bordier, par une densification le long du boulevard, et non en arrière du boulevard, comme expliqué dans l'OAP sectorielle n°1, tout en maintenant la densification dans les limites imposées par le SDRIF (cf. mon rapport chapitre « compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF »).

Le classement en zone UR, dans ce contexte de rue enclavée, très proche des nuisances de l'autoroute, me semble donc préférable. Il ne porte pas atteinte aux possibilités de vente des actuels propriétaires et de constructions de logements et dans une certaine mesure de commerces ou de services sur une échelle raisonnable, alors que la construction de commerces et logements à grande échelle restait hypothétique.

2.2.8 Inconstructibilité en fond de parcelle (zone UR)

L'article 2.1.1.1.1 du règlement de la zone UR indique que « la construction principale doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique ».

Cette règle résulte des dispositions de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (« les cœurs d'îlots font principalement référence aux jardins privés des habitants. Ces cœurs d'îlots verts servent de relais dans les liaisons vertes de la Trame Verte et Bleue. Ils peuvent jouer un rôle de poumon pour la ville et sont nécessaires pour diminuer les îlots de chaleur urbains. Ils participent à la gestion des eaux pluviales »). Le rapport de présentation indique que ces dispositions « contribuent à maintenir une qualité du cadre de vie dans ces espaces fortement exposés au phénomène de densification dans le contexte francilien » et il est ajouté que le changement des règles « préserve mieux que les dispositions avant révision le caractère environnemental des espaces d'habitat de type pavillonnaire », que « les incidences attendues sont bénéfiques pour la mise en valeur et la préservation de l'environnement ».

Dans son mémoire en réponse, la Ville indique que « les espaces d'habitat de type pavillonnaire sont déterminants pour la qualité du cadre de vie à Montigny-lès-Corneilles. Pour cette raison, ils doivent être préservés ».

Le maintien des espaces verts en fond de parcelle préserve des espaces de respiration dans un contexte urbain dense et garantit des îlots de fraîcheur. Cet objectif respectueux du cadre de vie et soucieux de l'avenir ne nuit pas à l'offre foncière et à la densification urbaine mesurée préconisée par le SDRIF. Il

est clairement annoncé dans le dossier soumis à enquête. Les dispositions prévues me semblent donc raisonnables.

J'estime que ces dispositions, qui étaient clairement affichées dès les réunions de concertation, sont justifiées par les différents documents qui constituent le projet de révision du PLU.

J'ai aussi cherché à savoir si ces dispositions ne s'appliquaient qu'à quelques parcelles ou à un nombre significatif de parcelles. Bien que ce point ne soit pas abordé dans le rapport de présentation, il semble à l'examen que plusieurs secteurs de la ville soient concernés. J'en cite dans mon rapport. L'impact de la mesure est donc significatif en surface.

Pour ces raisons, j'estime ne pas avoir à faire de réserve sur ce point. Il reste néanmoins à la Ville à préciser, en complétant le rapport de présentation, l'impact de la mesure par exemple en surface préservée.

2.2.9 Consommation d'espace naturel

Elle est raisonnable et bien inférieure à ce que le SDRIF autorise.

2.2.10 Bâti remarquables

La Ville va faire la mise en cohérence des documents du rapport de présentation sur les bâtis remarquables. Elle ne souhaite pas identifier d'autres bâtis remarquables pour ne pas pénaliser leurs propriétaires ou réduire la constructibilité de leur terrain. Je souscris à l'analyse de la ville et j'estime que la validation de cette identification ne pourrait être faite que par un organisme émanant de la fonction patrimoine du ministère chargé de la culture, et en tout cas ne peut se faire dans les délais prévus pour la révision du PLU.

2.2.11 Mobilités, circulation, stationnement

Les enjeux du trafic routier et du stationnement sont peu abordés. Ils concernent le secteur du boulevard Bordier mais aussi le secteur du Village. Les données de circulation publiées en 2019 (département du Val d'Oise, données de circulation 2019 – direction des routes du Conseil départemental du Val d'Oise) donnent le trafic moyen journalier annuel dans les deux sens sur le boulevard Bordier (20000 mais pointes à 30000 le week-end selon la ville), bv de Pontoise 28800 (2015), et avenue des Francs 24200 (2015) ; le trafic sur l'axe nord sud semble donc plus important que celui sur la RD 14 est-ouest (à titre de comparaison le trafic sur l'A15 est en 2015 de l'ordre de 110000 et sur l'A115 de 60000). On relève l'importance du trafic bv de Pontoise. La Ville prévoit une étude de circulation pour l'année 2022.

Les nouveaux logements situés dans le secteur du village ou boulevard Bordier vont apporter un trafic routier local supplémentaire. Par ailleurs, certaines pistes cyclables dans la commune tendent à réduire la place pour la circulation des voitures, ou du moins à modérer la vitesse des automobilistes. Il apparaît également que le trafic automobile dans le village est trop important pour la taille des infrastructures. Cela serait dû au fait que l'axe Grande Rue, rue de Corneilles, rue de Montigny est utilisé comme une sorte d'itinéraire de délestage pour le boulevard de Pontoise.

La question du stationnement se pose aussi mais les règles du PLU tendent à prévoir les places nécessaires dans les nouveaux logements.

3 CONCLUSION

En conclusion après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les services de la Ville, entretien avec Monsieur le Maire, réception du public lors des permanences, étude des courriers et mémoires remis

par le public ou les services de la mairie, après avoir communiqué à la Ville un procès-verbal de synthèse des observations et avoir examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences), étant données les motivations développées ci-avant,

Je formule les **deux recommandations** suivantes :

- **Recommandation n°1.** La Ville doit faire procéder à une étude du trafic routier dans le secteur du Village avant d'envisager, en fonction des résultats et des projets de nouveaux logements, de prendre des dispositions adaptées
- **Recommandation n°2.** La mesure visant à l'inconstructibilité des fonds de parcelles en zone pavillonnaire serait mieux acceptée ou justifiée si le rapport de présentation cherchait à identifier tous les espaces concernés. La mise à jour de ce rapport devrait donc inclure un recensement au moins des zones ou rues dans lesquelles on peut trouver des interstices non constructibles et ensuite évaluer leur surface.

Je donne un **avis favorable avec une réserve** qui suit :

- **Réserve.** La Ville doit mettre à jour ou corriger les documents du dossier de la révision du PLU sur les points sur lesquelles elle s'y est engagée dans :
 - le mémoire en réponse du 19 mai 2021 (observations du public, observations de l'ACPV)
 - les observations faites par la Ville dans son tableau « analyse des avis des personnes publiques associées », joint à son mémoire en réponse du 19 mai 2021
 - la lettre de Monsieur le Maire de Montigny du 27 avril 2021

Le 26 mai 2021

Le commissaire-enquêteur

François Durand

Reçu par la Ville de Montigny-lès-Cormeilles

Le

4 PIECES JOINTES

- Dossier papier et dossier électronique

Ordonnance du Tribunal Administratif PJ01

Arrêté d'organisation de l'enquête PJ02

Parutions (publicité légale) PJ03-04-05-06

Certificat d'affichage PJ07

Procès-verbal de synthèse du 4 mai 2021 PJ08

Accusé de réception du PV de synthèse du 4 mai 2021 PJ09

Mémoire en réponse du 19 mai 2021 PJ10-11-12-13

- Dossier papier uniquement

Registre
