

**Commune de
CHAUMONTEL**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12 Février 2024

12b

**RÉPONSES APPORTÉES
PAR LA COMMUNE**

RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées
1) Demande d'inscrire au PLU des dispositions pour la mise en œuvre de mesures d'économies d'énergie et notamment l'installation de panneaux photovoltaïques.	Le règlement autorise l'implantation de panneaux photovoltaïques avec pour seule règle que lorsque les panneaux sont visibles depuis l'espace public ils doivent présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée. Cette règle va être légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) » .
2) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine, jugé démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices.	Le projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine est un projet de longue date. Il a d'ailleurs fait l'objet d'un permis de construire instruit et délivré sur la base du PLU actuellement en vigueur. Le PLU révisé se doit donc de prendre en compte ce dernier et ne peut aller à l'encontre d'une autorisation déjà accordée. Les éléments de réponse présentés ci-dessous sont donc donnés à titre informatif mais le projet ayant été accordé sur la base du précédent document, le PLU révisé ne peut faire autrement que de l'intégrer.
3) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine, jugé démesuré en termes de nombre de logements par rapport au lieu et générant plus de nuisances que de bénéfices. En précisant notamment que le projet de 135 logements est situé au centre du vieux village qui n'est pas en capacité d'absorber autant de nouveaux habitants et véhicules . Précision est également faite sur le fait que le projet s'étend en partie sur une hauteur qui reçoit les eaux de pluie et de sources, jugée inconstructible par un précédent PLU, et devant servir de bassin de retenue d'eau. Le projet pourrait être modifié afin de réduire le nombre de logement et leur volumétrie.	De plus, il convient de rappeler que la commune de Chaumontel est assujettie au respect des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF – actuellement en cours de révision) qui impose un objectif de densification de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Objectif maintenu au sein du projet de SDRIF-E arrêté en juillet 2023 qui prévoit une progression moyenne du nombre de logement au sein des espaces urbanisés de 13% à l'horizon 2040. Pour Chaumontel, cela implique la construction d'environ 200 logements et le projet prévu représente donc environ 65% de cet objectif. L'abandon d'un tel projet nécessiterait alors de retravailler profondément l'ensemble du projet communal afin de rester compatible avec les objectifs du SDRIF actuellement révisé. Les disponibilités foncières étant très limitées au sein de l'enveloppe urbaine, cela complexifierait fortement l'atteinte des objectifs.
4) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré et pas du tout adapté au centre bourg de Chaumontel. Précision est faite sur le fait que le projet prévu va totalement « défigurer » le paysage. De plus, une augmentation conséquente du nombre de véhicules aura un impact significatif sur la circulation de la zone, déjà embouteillée aux heures de sortie d'école.	Pour ce qui est de la circulation, la commune précise que le projet prévoit la création de 100 logements destinés aux seniors et que l'utilisation des véhicules motorisés par ces catégories de population reste limitée et souvent sur d'autres plages horaires que celles des actifs. En effet, différents retours d'expérience montrent que sur ce genre d'opération, seulement 5% des résidents disposent de leur propre véhicule, la moyenne d'âge des occupants étant de 80 ans. Dans le cadre de cette opération, des navettes seront mises à disposition par la résidence et contribueront

	<p>largement à limiter l'impact sur le trafic. Finalement, concernant la circulation, l'augmentation sera essentiellement liée aux 15 logements construits en plus de la résidence. Le réseau viaire existant est toutefois capable de supporter cette hausse.</p> <p>Concernant la question des eaux pluviales, l'ensemble des eaux de pluie sera géré à l'échelle du projet qui prévoit notamment la création de deux bassins d'infiltration/rétention. Une étude de sol a été réalisée préalablement au dépôt du permis de construire et aucun soucis particulier n'a été mis en avant.</p>
<p>5) Questionnement sur la différence entre la concertation aboutissant au projet de PLU arrêté et la présente enquête publique. Aucune modification n'a été apportée pour l'environnement et pour la société alors qu'il est prévu plus de « logements et de béton » notamment au niveau du projet Sente de la Fontaine. Davantage de parkings et d'aménagements pour les voitures et rien pour protéger les plantations de haies, parterres fleuris, arbres ainsi que le bâti ancien et les mobilités douces.</p>	<p>La concertation aboutissant au projet de PLU arrêté a été menée durant toute la phase de révision du PLU. Cette concertation s'est traduite sous différentes formes : diffusion d'informations sur l'avancée des études via le bulletin municipal et le site internet de la commune ; organisation d'une réunion publique en avril 2018 suivie d'une exposition publique. Un registre a été mis à disposition pendant toute la durée de cette concertation et a permis de recueillir un certain nombre d'avis qui ont alimenté les réflexions autour du projet communal avant l'arrêt du projet. L'enquête publique est la dernière phase de cette concertation puisqu'elle présente aux habitants l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU telles qu'arrêtées par le conseil municipal. À l'issue de cette enquête, le conseil municipal pourra tenir compte de tout ou partie des remarques sous condition qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>Concernant l'environnement, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée dans le chapitre 3 du rapport de présentation (pièce n°2, p°143) et indique dans quelle mesure l'environnement a été pris en compte dans les différentes pièces constitutives du PLU. Pour ce qui est des nouveaux logements et notamment du projet localisé Sente de la Fontaine, il est précisé que ce projet bénéficie d'un permis de construire accordé (actuellement en recours contentieux) et que le projet de PLU révisé se doit d'être cohérent avec les projet accordés sur la base du précédent PLU. Ce projet de création de logements répond de plus aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF, actuellement en cours de révision - document avec lequel le PLU se doit d'être compatible), demandant une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030, se traduisant, pour Chaumontel, par la création de 205 logements supplémentaires. Par ailleurs, le projet de PLU révisé ne prévoit aucune zone « à urbaniser » et l'essentiel de la production de logement dépend de cet espace.</p> <p>Concernant le stationnement, le PLU se doit de répondre aux problématiques constatées (stationnement informel engendrant diverses nuisances, manque de places..). À ce jour, les véhicules motorisés restent le principal moyen de transport des habitants pour se rendre, sur leur lieu de travail (plus de 81% en 2020) mais aussi pour leurs différents trajets quotidiens il est donc nécessaire de prévoir, pour tous les projets de construction, un nombre de place de stationnement suffisant au sein de la parcelle accueillant le projet.</p>

	<p>Les plantations de haies, parterres fleuris, arbres n'ont pas forcément à faire l'objet de protection dans la mesure où ils sont situés sur l'espace public et que c'est la collectivité qui en assure la gestion et l'entretien. Il en va de même pour les mobilités douces déjà existantes. Ces thématiques n'en demeurent pas moins centrales dans les projets communaux.</p>
<p>6) Demande de simplifier les règles du PLU en indiquant que seules les autorisations listées sont permises au lieu de faire état des seuls interdits.</p>	<p>Comme indiqué en réponse à la recommandation n°1 du PNR Oise Pays de France, le règlement proposé fait le choix de lister les constructions interdites en précisant que celles qui ne le sont pas sont autorisées. Cette rédaction reprend le même format que le précédent PLU et pour lequel il n'y a pas eu de problème particulier à l'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune précise qu'il est plus aisé de lister les interdits en précisant que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé plutôt que de lister les seules constructions et installations autorisées au risque que la liste ne soit pas exhaustive. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.</p>
<p>7) Demande qu'à chaque section ou sous-section du PLU soit précisé le fait que toutes les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au cahier des recommandations architecturales du PNR Oise-Pays-de-France.</p>	<p>Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au règlement du PLU et, suivant les cas, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le cahier des recommandations architecturales du PNR ne constitue pas un document opposable mais bien un document de « recommandations » qui à vocation d'aide au conseil et à la décision des élus pour traiter les demandes d'autorisations d'urbanisme. L'ajout d'une telle règle complexifierait largement l'instruction alors que pour chaque zone, la section II – sous-section II « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » régit déjà fortement les caractéristiques des constructions. Le nuancier architectural du PNR est toutefois annexé au règlement. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.</p>
<p>8) Demande à ce que la notion « d'extension » soit précisément définie.</p>	<p>La notion d'extension sera ajoutée au lexique, il est proposé d'y ajouter la définition suivante : « L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante »</p>
<p>9) Demande de précision, pour les zones UA, UB et UD, concernant la définition des « autres constructions » et la justification de l'augmentation de la hauteur de ces dernières qui passe de 10 à 12 mètres au sein du règlement écrit du PLU révisé et qui pourrait avoir un impact sur le paysage et engendrer des préjudices pour les riverains notamment en cas de construction en limite séparative.</p>	<p>Le règlement des zones mentionnées (UA, UB et UD) prévoit une règle différenciée de hauteur suivant que la construction autorisée est à usage d'habitation ou à tout autre usage. Les « autres constructions » intègrent donc toutes les constructions autorisées (section I – sous-section I du règlement écrit de chaque zone) qui ne seraient pas à usage d'habitation. Pour ces dernières, la hauteur a effectivement été revue à la hausse passant de 10 à 12 mètres ce qui devait permettre de proposer des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques (sous condition que ces activités économiques soient autorisées et respectent l'ensemble des autres réglementations en vigueur). Suivant cette remarque et l'impact que cela peut avoir sur le paysage, il est toutefois proposé de réduire la hauteur maximale des « autres constructions » et de la repasser à 10 mètres. Enfin, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres</p>

	<p>constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur maximale des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faitage. La commune répond donc favorablement à cette demande.</p>
<p>10) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la rubrique sur les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40 m² afin de limiter les modifications de pente de terrain.</p>	<p>Cette rubrique sera ajoutée au règlement écrit de l'ensemble des zones concernées. La commune répond donc favorablement à cette demande.</p>
<p>11) Demande d'ajouter une règle, pour les zones UA, UB et UD, concernant l'implantation en limite séparative qui ne doit être autorisée seulement si un bâtiment contigu existe avec un mur aveugle sans que le nouveau bâtiment ne dépasse la volumétrie et les dimensions de ce dernier. Demande également de préciser que pour les constructions implantées en retrait des limites séparatives, la marge de recul soit proportionnelle à la hauteur de la nouvelle construction.</p>	<p>L'ajout de cette règle aurait deux impacts directs : le premier sur les formes urbaines et le second sur les possibilités de densification/extension au sein de l'enveloppe urbaine. Concernant les formes urbaines, l'analyse actuelle du tissu bâti de Chaumontel montre de nombreux cas de figure dans lesquels l'implantation sur au moins une des limites séparatives est constatée, le règlement des zones se doit d'être cohérent avec les formes urbaines actuelles. Il est précisé que seule le règlement de la zone UA permet l'implantation sur plusieurs limites et que le règlement des zones UB et UD n'autorise l'implantation que sur une limite séparative au maximum. Pour ce qui est des possibilités de densification/extension, l'analyse de la réceptivité du tissu urbain (p^o86 et suivantes du rapport de présentation) montre que les possibilités de création de nouveaux logements au sein des dents-creuses semblent très limitées (environ 5 logements). La modification de cette règle aurait donc principalement un impact conséquent sur les possibilités d'extension des constructions existantes qui ne pourraient plus forcément s'implanter sur une limite séparative ce qui dans certains cas pourrait fortement compromettre la réalisation des projets et potentiellement conduire à un départ des ménages dont le logement ne répondrait plus aux exigences.</p> <p>La commune comprend bien que l'implantation d'une construction en limite séparative peut avoir un impact sur la/les parcelle(s) voisine(s) en terme visuel ou d'ombre portée notamment. Toutefois, compte tenu des formes urbaines constatées sur le territoire, il ne paraît pas opportun de contraindre davantage les règles d'implantation en limite séparative. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.</p>
<p>12) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la règle imposant un recul d'au moins 3 mètres vis à vis des limites séparatives pour l'implantation des piscines.</p>	<p>La commune répond favorablement à cette demande afin de limiter l'impact de tels aménagements sur les propriétés voisines. Il sera donc précisé, pour chacune des zones concernées, que l'implantation des piscines enterrées devra nécessairement respecter un recul d'au moins 3 mètres vis à vis de l'ensemble des limites séparatives.</p>
<p>13) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, la règle d'adaptation des constructions au milieu naturel afin de respecter les pentes de terrain.</p>	<p>La commune entend bien cette remarque. Toutefois, la règle concernant l'adaptation des constructions au milieu naturel n'est pas aisée à l'instruction. Compte tenu du fait que les possibilités de construction sont très limitées au sein de l'enveloppe urbaine et que la plupart des projets concernera des extensions qui seront nécessairement adaptées à la construction existante, il ne semble pas opportun d'ajouter une telle règle. La commune ne répond donc pas</p>

	favorablement à cette demande.
14) Demande de maintenir au PLU révisé, pour les zones UA, UB et UD, les obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, de plantation, etc.	Le règlement respectif des différentes zones prévoit déjà que les surfaces non imperméabilisées ne doivent pas être inférieures à 30% de la surface totale du terrain et que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La commune ajoute que cette règle a même été étendue à la zone à vocation économique ce qui n'était pas le cas au niveau du précédent PLU. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande considérant que les règles proposées sont suffisantes.
15) Demande la modification, pour les zones UA, UB et UD de la sous-section III de la section II concernant l'implantation des constructions choisie de façon à préserver les arbres de haute tige qui semble totalement inefficace puisque qu'aucune identification des arbres de haute tige n'a été réalisée impliquant pour chaque propriétaire le droit d'abattre n'importe quel arbre sans autorisation préalable.	La commune entend bien cette remarque mais maintient sa volonté de garder cette règle qui, même si elle semble complexe à vérifier, permet d'ouvrir une réflexion, pour chaque projet, sur l'importance du maintien de la végétation en place et peut, en conséquence, inciter à réfléchir au placement optimal de la construction. Il paraît par ailleurs peu possible, à l'échelle de chaque parcelle, d'effectuer un recensement exhaustif des arbres de haute tige présentant un intérêt environnemental. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
16) Demande la modification, pour les zones UA, UB et UD, de la sous-section IV de la section II concernant le stationnement afin de réduire le nombre de places prévues et de prévoir des dispositions pour le stationnement des vélos permettant notamment de limiter les nuisances générées par les véhicules.	Les habitants de la commune sont dépendants des véhicules motorisés au moins pour leur trajet domicile/travail (plus de 81% d'entre eux en 2020 selon l'INSEE). De plus, le nombre moyen de véhicule par ménage ne cesse de croître. Il est donc nécessaire d'imposer la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant au sein de la propriété suivant le projet de construction au risque de voir une hausse importante du stationnement informel synonyme d'insécurité pour tous les usagers des voies publiques. Des dispositions pour le stationnement des vélos sont déjà prévues pour les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant plusieurs logements mais également pour les bâtiments neufs à usage de bureaux. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
17) Demande que les recommandations du PNR soient suivies pour les zones UB et UD et que le règlement du PLU révisé maintienne les dispositions concernant l'implantation et les hauteurs des constructions sur les coteaux qui peuvent conduire à une densification trop importante notamment avec la hauteur maximale autorisée qui passe de 7 à 10 mètres.	Pour ces deux zones, l'avis du PNR a été suivi de la sorte : mention des zones en cours sur chaque page et refus de reprendre toutes les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme au risque d'alourdir le règlement. Pour ce qui est de la hauteur maximale autorisée, elle est maintenue à 7 mètres en zone UD (qui couvre une grande partie de l'enveloppe urbaine). Elle est en revanche de 10 mètres pour la zone UB qui se compose de constructions mixtes pour lesquelles le gabarit est souvent plus important.
18) Demande, pour la zone UD, à ce que la bande de protection de 50 mètres en bordure de massifs forestiers de plus de 100 ha soit représentée sur le règlement graphique.	La bande de protection ne s'applique pas pour les Sites Urbains Constitués, elle ne s'applique donc pas pour la zone UD et n'a, par conséquent, pas à être représentée. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
19) Opposition à l'emplacement réservé n°2 concernant la mise en valeur de la vallée de l'Ysieux qui deviendrait alors un espace piétonné	À l'heure actuelle, cette espace ne fait l'objet d'aucune protection. La commune, à travers l'emplacement réservé n°2, souhaite préserver cet îlot de verdure afin d'envisager, par la suite, sa

avec cueillette de la flore sauvage tout en troublant la vie des animaux qui pourraient être amenés à disparaître.	valorisation. L'aménagement qui sera proposé tiendra bien évidemment compte de la faune et de la flore en place.
20) Opposition à l'emplacement réservé n°3 concernant l'extension du groupe scolaire qui, en projetant la création d'une nouvelle aire de stationnement, inciterait à l'utilisation renforcée des véhicules.	La volonté communal, à travers la création de cet emplacement réservé, à pour but de rationaliser le fonctionnement quotidien du groupe scolaire et des flux occasionnés, en réponse notamment aux problématiques de stationnement et de transport scolaire observées au voisinage de l'école. Un tel aménagement n'a donc pas pour but d'inciter ou non à l'usage renforcé des véhicules mais bel et bien de répondre à une problématique actuelle et connue. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
21) Opposition à l'emplacement réservé n°7 consacré à un projet de parking de 5 925 m ² jugé contraire aux objectifs du PADD et du PNR pour la protection des espaces naturels et notamment la qualité des paysages en entrée de ville. L'usage des véhicules motorisé serait alors favorisé alors même que 435 places de stationnement sont recensées à proximité.	Ce parking sera réalisé en matériaux perméables et paysagers afin de s'intégrer pleinement dans son environnement. Il ne sera ouvert qu'occasionnellement afin d'en limiter l'usage pour des manifestation spécifiques. Il ne constituera en aucun cas un parking permanent dans le respect du site classé. Il répondra toutefois à un besoin réel lorsque des manifestations nécessiteront d'accroître les capacités de stationnement du secteur. Il n'a donc pas vocation à favoriser l'usage des véhicules motorisés. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
22) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré avec la création de « beaucoup trop de logements et le sacrifice d'un îlot vert »	Voir réponse apportée aux observations 2,3 et 4.
23) Regret de ne pas voir dans le PLU révisé la création de voies douces pour assurer la sécurité des déplacements à pied ou à vélo avec des aménagements paysagers et des aires de stationnement pour les cycles.	Parmi les projets majeurs de la commune figure la requalification de la RD316 dans la traversée de Chaumontel. Ce dernier prévoit notamment un meilleur partage de l'espace public avec un élargissement des trottoirs et l'aménagement d'une piste cyclable de part et d'autre de la voie. Ce projet d'envergure contribuera à favoriser les déplacements à pied ou à vélo. Il ne nécessite cependant pas de traduction réglementaire dans le PLU bien qu'il soit mentionné dans le rapport de présentation ainsi que le PADD. De même, la réalisation d'aire de stationnement pour les cycles ne nécessite pas nécessairement de traduction réglementaire dans la mesure où ce type de projet peut être réalisé directement sur l'espace public suivant les besoins constatés.
24) Demande que des règles contre la pollution due à l'éclairage nocturne trop important soient prévues.	La pollution lumineuse relève principalement du Code de l'environnement et le PLU n'est pas le document adapté pour traiter efficacement de cette problématique. La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.
25) Demande que des règles pour les zones d'accélération des énergies renouvelables soient prévues.	Aucune des zones urbaines du PLU ne s'oppose au développement des énergies renouvelables et sont donc toutes considérées comme des zones propices à l'accélération du développement des énergies renouvelables. De plus, une réflexion est actuellement en cours avec le PNR afin d'aider à la définition de telles zones sur des secteurs jugés stratégiques. Enfin, la commune précise que cette thématique relève principalement d'une compétence intercommunale à travers le Plan Climat Air Énergie Territoire (PCAET).

26) Demande de protection d'un tilleul centenaire localisé sur le terrain du 5 rue des Commissions.	Décision commune
27) Opposition au classement du fond des parcelles AC n°188 et AC n°470 en îlot vert ce qui les rend inconstructibles comparativement au précédent PLU. Constat est fait de la réduction nette de la surface d'espace boisé classé sur la parcelle AC n°428 et suppression totale sur les parcelles AC n°202 et AC n°203 qui deviennent de fait constructibles.	<p>Le classement du fond des parcelles AC n°188 et AC n°470 répond à une volonté de préservation de la trame verte présente au sein de l'espace bâti. Cette protection s'étend d'ailleurs bien au-delà des parcelles mentionnées. Au sein du précédent PLU ces fonds de parcelles ne sont pas constructibles bien que la trame « îlot vert » ne soit pas représentée. En effet, l'analyse de l'article UA6 du précédent document indique que l'implantation de la construction principale de la propriété doit obligatoirement être édifée à la limite d'emprise de la voie publique existante. De plus, la ruelle des jardins n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ,et cela depuis le précédent PLU, rendant par conséquent inconstructibles tous les fonds de parcelles donnant sur cette dernière. L'espace boisé classé mentionné à été supprimé au profit d'une trame « îlot vert » plus cohérente. Ce changement de protection s'est accompagné d'une évolution des limites de l'emprise protégé.</p> <p>Pour ce qui est de la parcelle AC n°428, la trame de protection débute à 25 mètres décomptés à partir de l'alignement de la rue du Terre. Cette délimitation se veut être cohérente avec le règlement écrit de la zone qui autorise les constructions dans une bande de 25 mètres décomptés à partir de l'alignement. Elle rend possible une ou plusieurs constructions dans une optique de densification modérée de l'enveloppe urbaine via l'urbanisation de ce qui constitue une « dent creuse » sans prendre le risque de voir l'enveloppe urbaine subir une modification profonde. Il est d'ailleurs précisé que le mur localisé sur la parcelle AC n°428 et situé à l'alignement de la voie est protégé ce qui permettra à la municipalité de contrôler les éventuels projets qui seraient déposés.</p> <p>Pour ce qui est des parcelles AC n°202 et AC n°203, la trame n'est pas reconduite dans la mesure où aucune végétation ne justifie un tel classement. Pour autant, cette suppression de la trame de protection ne rend pas les parcelles constructibles puisque la ruelle de la Fontaine n'a pas vocation à desservir de nouveaux terrains à bâtir (trame d'interdiction de création de nouveaux accès au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme). La commune ne répond donc pas favorablement à cette demande.</p>
28) Opposition au projet d'aménagement prévu au niveau de la Sente de la Fontaine jugé démesuré.	Voir réponse apportée aux observations 2,3 et 4.
29) Demande de vérification de la conformité d'une demande de permis de construire d'un terrain situé au 19 route de Baillon avec les prescriptions du projet de PLU.	Il n'est pas aisé de répondre précisément sans disposer de l'ensemble des éléments relatifs à ce projet. De plus, chaque permis de construire est analysé au regard des règles du document d'urbanisme en vigueur. Si le permis de construire a été obtenu c'est que le projet était conforme avec le règlement de la zone dans laquelle il se trouve. S'il s'agit du terrain constitué des parcelles AB n°345, 355 voire 356 alors ces dernières sont situées au sein de la zone UD du PLU révisé qui précise notamment « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà

	<p>d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ». Les terrains dont il est question sont situés à plus de 50 mètres de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique puisque la voie qui permet d'accéder au terrain est une voie privée qui semble être fermée par un portail donc non ouverte à la circulation publique. Au vu de ce nouveau document le permis de construire serait refusé (sauf si le portail existant était retiré et que la voie devenait alors ouverte à la circulation publique). Ce cas de figure invite la commune à retravailler cette règle au risque de voir apparaître des constructions en « second rideau » ce qui n'est pas souhaitable. De fait, la commune profite de cette remarque pour préciser la règle de chaque zone urbaine concernée en indiquant que « Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie <u>publique</u> ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée ».</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Réflexions et questions du commissaire enquêteur	Réponses proposées
A - Sur les observations du public	
<p>1) Sur la question concernant les panneaux photovoltaïques on peut s'interroger sur la formule employée sur les articles concernant les toitures : « les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée » est assez floue et une interprétation très subjective pourrait en être faite. <i>Des précisions pourraient-elles être apportées ?</i></p>	<p>Cette règle va être légèrement retravaillée en indiquant « Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, leur installation doit se faire de façon harmonieuse avec la toiture et la façade existante (tonalité, intégration à la pente, ordonnancement...) ».</p>
<p>2) Sur la question concernant l'OAP 1 (Sente de la Fontaine), les observations suivantes sont faites : -il s'agit d'un programme dense de construction d'environ 115 logements à plus ou moins 20% dans un tissu pavillonnaire sur un terrain vaste de 1,18 ha mais dont un tiers environ est constitué de corps de ferme qui seraient conservés. Ce serait donc 115 logements sur 0.8 ha avec comme contraintes du nouveau PLU une emprise au sol de 50% maxi en zone UA et de 40% maxi en zone UB pour une hauteur de 10m au faitage soit R+1+combles. <i>Le projet, correspondant bien à l'orientation du SDRIF et de la volonté municipale de développer les logements dans un périmètre bâti, doit</i></p>	<p>Pour l'ensemble de ces questionnements, il convient tout d'abord de re-contextualiser le projet qui est un projet de longue date. Ce dernier dispose d'un permis de construire accordé et même si un recours contentieux est en cours, il n'est pas possible d'en faire abstraction au sein du PLU révisé. Il a donc logiquement été intégré dans les réflexions et s'inscrit pleinement dans les nouvelles prescriptions du PLU. Il est directement comptabilisé dans les projections de création de logements (coups partis). Il représente en effet presque 65% des objectifs de production de nouveaux logements. Sa remise en cause remettrait également inévitablement en cause le projet global de PLU dont les objectifs annoncés au PADD se retrouveraient en déficit de plus de 100 logements ce qui impliquerait de revoir le projet communal pour s'assurer de sa compatibilité avec le SDRIF. Les différents questionnements, qui sont légitimes, ne peuvent entraîner une modification du projet de PLU révisé puisque le projet dont il est question est accordé. Des éléments de réponse</p>

<p><i>aussi s'inscrire dans les nouvelles prescriptions du PLU. Pouvez-vous le confirmer ?</i></p> <p>-le réseau viaire de ce quartier est constitué d'artères assez étroites. <i>L'arrivée d'un nombre important de nouveaux véhicules dans ces rues est-elle bien étudiée alors qu'il est signalé des difficultés à certaines heures de la journée ? Y-aurait-il des mesures d'accompagnement ?</i></p> <p><i>-Quand est-il des réseaux eau, assainissement, électricité et autres utilités pour desservir ce programme?</i></p> <p><i>-Quelles seront les exigences environnementales nécessaires à une intégration optimale dans ce tissu essentiellement pavillonnaire ?</i></p> <p>- Certains contributeurs ont avancé que le terrain était inondable et ont régulièrement constaté des stagnations importantes lors de longues précipitations. <i>L'étude géologique et hydrogéologique a-t-elle décelé des difficultés particulières ?</i></p> <p>-à la page 13 du rapport de présentation il est indiqué « s'agissant des logements locatifs sociaux, la commune en comptait 18 soit 1,4 % du parc de résidences principales en 2018, contre 26 soit 2,2 % du parc de résidences principales en 2008. Cette baisse s'explique par le rachat progressif de certains logements par leurs locataires (rue Camille Desmoulins). » Il est donc constaté que ce parc de logements sociaux baisse et continuera de baisser. Or il est généralement destiné à une population jeune. Il est très probable que la commune de Chaumontel va connaître un vieillissement prononcé par le manque de ce type de logement et accéléré par la construction d'une importante résidence seniors eu égard à la dimension de la commune. <i>Un meilleur mixage ne serait-il pas plus adapté à la commune pour davantage offrir un parcours résidentiel aux plus modestes, notamment aux jeunes, et ne pas accélérer le vieillissement de la population chaumontelloise?</i></p> <p><i>-ce projet important au milieu de ce tissu pavillonnaire est-il bien adapté à la ville et à ce secteur ?</i></p>	<p>sont toutefois apportés :</p> <p>S'agissant d'un projet constitué en très grande majorité de logements pour les seniors, il est estimé que le nombre de véhicules associé sera limité et sur des plages horaires différentes de celles des actifs. Les retours d'expérience sur des opérations similaires montrent qu'en moyenne 5% des résidents sont véhiculés. Comme cela a été indiqué, dans le cadre de ce projet des navettes seront mises en place et pourront être utilisées par l'ensemble des résidents.</p> <p>Le permis de construire du programme a été accordé, les réseaux, qu'ils nécessitent un renfort ou non sont donc suffisants et leur éventuelle évolution prise en compte dans le cadre du projet.</p> <p>Le projet prévoit une végétalisation des espaces directement en contact avec les franges du tissu pavillonnaire. Là encore le permis de construire a déjà été accordé et le PLU révisé ne peut ajouter de contraintes sur un projet déjà autorisé.</p> <p>Les eaux pluviales du projet sont traitées à la parcelle. Le permis de construire intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales a déjà été accordé et les études de sols réalisées dans le cadre du projet n'ont relevé aucune difficulté particulière.</p> <p>La création de la résidence senior peut effectivement avoir pour effet d'intensifier le phénomène de vieillissement de la population. En revanche, cette production de logements peut également répondre aux besoins des personnes âgées résidant déjà dans la commune mais pour lesquelles le logement occupé ne répond plus aux exigences. Cette offre nouvelle permettrait donc de libérer des logements existants actuellement occupés par les personnes âgées qui pourraient alors être réoccupés par des populations plus jeunes. Il n'est toutefois pas possible de prédire quels seront les mouvements de population suite à la livraison de ce projet et l'effet sur le vieillissement de la population pourra être bénéfique ou non.</p> <p>La commune précise que des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place sur cette zone. Ainsi, si jamais le projet devait être abandonné suite au recours contentieux, tout nouveau projet déposé devrait respecter les OAP qui imposent notamment la réalisation d'une résidence senior. De fait, l'impact du projet sur son environnement et sur les réseaux sera toujours mesuré et bien moindre que dans le cadre d'un projet exclusivement constitué de logements en accession.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3) Sur la question relative à la constructibilité d'un terrain situé au 19 route du Baillon avec les prescriptions du projet de PLU révisé. <i>Quelle est la réponse de la commune ? Et par extension la question peut se poser pour toute demande de construction en cœur d'îlot avec ou sans division parcellaire et création d'une voie d'accès?</i></p>	<p>Voir réponse remarque n°29.</p>
<p>4) Sur la question relative à la création des îlots verts. <i>Quelle argumentation et quelle réponse peuvent être avancées par la commune ?</i></p>	<p>Voir réponse remarque n°27.</p>
B - Sur les avis des PPA	
<p>5) Sur la réserve n°2 du PNR Oise Pays de France demandant de renforcer la protection prévue en zone AP. <i>La création de ce secteur Ap suscite des observations de plusieurs collectivités. La protection maximum de cette zone refusant toute construction est tout-à-fait louable dans la mesure où elle ne contrarie pas notablement l'activité agricole ce qui pourrait être une mesure contreproductive. Les exploitants actuels ont-ils été informés de ce reclassement ?</i></p>	<p>Les exploitants agricoles n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé sur ce point que la Chambre d'Agriculture a émis un avis sur le projet de PLU révisé et qu'elle a dû normalement avertir les exploitants concernés. Aucun ne semble s'être manifesté à l'enquête publique. Enfin, la commune ajoute qu'au sein du précédent PLU, les parcelles étaient classées en zone Naturelle et que ce nouveau classement en zone Ap ne vient pas limiter davantage la constructibilité.</p>
<p>6) Sur la recommandation n°1 du PNR Oise Pays de France sur des compléments à apporter à la rédaction du règlement. <i>Je souscris aux propositions de rectifications envisagées par la commune mais je m'interroge sur la réponse négative de davantage préciser les destinations des constructions autorisées ce qui éviterait des instructions et très fréquentes contestations au vu d'un certain flou des textes. Maintenez-vous votre proposition ?</i></p>	<p>La commune maintient sa proposition qui lui permettra de disposer d'un règlement rédigé de la même façon que celui de son précédent PLU et pour lequel il n'y a pas eu de difficulté particulière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'ajout de l'ensemble des destinations et sous-destinations alourdirait de plus le règlement et demanderait de le retravailler de façon assez prononcée alors même que le projet a déjà été arrêté. Il est plus simple de lister les interdits que de lister l'ensemble des constructions et installations autorisées au risque que la liste ne soit pas suffisamment exhaustive.</p>
<p>7) Sur la recommandation n°6 du PNR Oise Pays de France de reporter sur le règlement graphique les éléments de paysage localisés sur le schéma d'orientations urbaines. La commune indique que les alignements d'arbres /haies situés rue de la Ferme et Henri Dunant ne présentent aucune caractéristique justifiant une telle protection et ne seront pas protégés. <i>Confirmez-vous cette décision ?</i></p>	<p>Les haies et alignements d'arbres ne présentent en effet aucune caractéristique justifiant une telle protection même s'ils contribuent à la qualité du cadre de vie. Ils sont toutefois localisés sur l'espace public et leur gestion reste à la charge de la commune. Il n'est donc pas nécessaire de les classer.</p>

<p>8) Sur l'avis défavorable de la chambre d'agriculture concernant le zonage d'une partie des terres agricoles de la commune en zone « Ap ». Même réaction que celle formulée à la réserve N°2 du PNR ci-dessus ?</p>	<p>Les exploitants agricoles n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé sur ce point que la Chambre d'Agriculture a émis un avis sur le projet de PLU révisé et qu'elle a dû normalement avertir les exploitants concernés. Aucun ne semble s'être manifesté à l'enquête publique. Enfin, la commune ajoute qu'au sein du précédent PLU, les parcelles étaient classées en zone Naturelle et que ce nouveau classement en zone Ap ne vient pas limiter davantage la constructibilité.</p>
<p>9) Sur les observations du SYMABY. <i>Les nombreuses inondations observées à travers le pays ces dernières années appellent effectivement à la vigilance et à la réflexion du fonctionnement des cours d'eau. Elles incitent à se prémunir contre les dégâts engendrés par de tels évènements. Le rapport de présentation du PLU indique à la page 81 un aléa fort dans le fond de la vallée de l'Ysieux pour les remontées de nappe et que des mesures constructives sont attendues en conséquence (interdiction de sous-sols) et à la page 83 du même rapport qu'il est rappelé que le territoire est concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07décembre 2015 (période d'application 2016-2021), document qui vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations et que, toutefois, Chaumontel ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI)</i></p> <p><i>A la page 8 de ce PGRI il est mentionné que le premier objectif est de réduire la vulnérabilité des territoires. Il semble que le projet de PLU ne vise pas suffisamment ce risque et que la zone tampon de 6 m ne soit plus adaptée à l'évolution climatique plus rapide que nous connaissons aujourd'hui. Que proposez-vous pour mieux appréhender ce phénomène ?</i></p> <p><i>Nota : la référence au règlement des zones urbaines interdit également toute construction à usage d'habitation dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée est <u>erronée</u> et doit être corrigée par aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée <u>au-delà</u> d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.</i></p>	<p>L'analyse du cadastre montre que les terrains concernés par cette règle sont déjà tous urbanisés et les possibilités de construire sont très limitées d'autant plus qu'au-delà d'une bande de 25 décomptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées et seules les annexes de moins de 20 m² sont permises. De par l'organisation des voies qui est parallèle au tracé du cours d'eau, cette règle de constructibilité est dans la quasi-totalité des cas plus contraignante que celle des 6 mètres décomptés à partir des cours d'eau. Il semblerait donc que la règle proposée au PLU soit suffisante. Étant précisé que la distance demandée est une distance minimale et que rien n'oblige un pétitionnaire à venir s'implanter exactement à 6 mètres des berges du cours d'eau.</p> <p>La prise en compte de ce phénomène de façon précise et efficace nécessiterait une étude beaucoup plus fine, à la parcelle, spécifique aux inondations. En effet, plus que la distance d'implantation vis à vis du cours d'eau, il convient notamment d'intégrer la nature des sols et la topographie des terrains pour juger de la vulnérabilité d'un projet face à ce type de risque. Afin de mieux appréhender ce phénomène il semblerait que la sensibilisation des habitants face au risque soit encore plus importante.</p>

<p>10) Sur les observations du Conseil Régional d'Ile de France. <i>Il n'y a pas de commentaire particulier à émettre hormis l'information du Conseil Régional indiquant qu'il a voté la mise en révision du SDRIF le 17 novembre 2021 avec ses nouvelles orientations stratégiques tout particulièrement en matière de lutte contre le dérèglement climatique, de développement durable, de réindustrialisation et d'accueil de 50 000 nouveaux franciliens par an. La définition du projet a été arrêté le 12 juillet 2023. Nonobstant ce nouveau document de planification qui va être soumis à enquête publique début 2024, probablement applicable avant fin 2024 et obligation aux communes d'être en compatibilité au plus tard le 22 février 2028, avez-vous pu anticiper et intégrer sommairement ses futures grandes lignes</i></p>	<p>Toutes les grandes lignes du SDRIF(-E) actuellement en cours de révision n'ont pas été analysées en détail mais globalement le PLU révisé de Chaumontel préserve son environnement et limite ses possibilités de développement tout en densifiant sa trame urbaine ce qui s'inscrit pleinement dans les grandes orientations réglementaires du SDRIF(-E) en cours de révision.</p>
<p>C - Sur l'avis de la MRAE</p>	
<p>1) Au point 1, de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur le volet mobilités, en particulier pour ce qui concerne la santé humaine (exposition aux pollutions sonores et atmosphériques) et de compléter les indicateurs de suivi par des indicateurs liés à la santé humaine et, pour l'ensemble des indicateurs, par des valeurs cibles et des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs. <i>Effectivement le projet n'a pas inscrit de nouvelles zones à urbaniser, décision correspondant à toutes les approbations des PPA s'étant exprimées et qui correspond à l'ensemble des plans et programmes supra communaux dont le SDRIF. Cependant il me semble que la réponse un peu négative concernant la prise en compte d'indicateurs de suivi de la santé humaine pourrait être plus nuancée et que la commune pourrait s'engager davantage vers des réflexions et des études, ce critère étant crucial pour le bien-être des citoyens et pouvant influencé les règles d'urbanisme.</i></p>	<p>Comme indiqué en réponse à la MRAE, la mise en place d'indicateurs liés à la santé humaine à travers un PLU semble complexe. Même si cette réponse paraît négative, il convient plutôt de considérer que, sur ce point, le PLU n'est pas l'outil adapté dans la mesure où il n'est pas possible à ce stade de savoir l'usage des sols qui sera réellement fait après approbation du document. La commune entend toutefois la remarque et rejoint le commissaire enquêteur sur le fait que des études et réflexions annexes pourront être menées afin de favoriser le bien-être des citoyens. Beaucoup d'éléments peuvent d'ailleurs être analysés en lien avec le PCAET approuvé le 9 juin 2021 et qui traite spécifiquement les problématiques d'émissions de polluants, de consommation énergétique, de production d'énergie renouvelable...</p>
<p>2) Au point 7, de compléter l'état initial relatif aux mobilités notamment sur la description des mobilités actives et des conditions d'intermodalité à une échelle au moins intercommunale et de traduire dans le projet de PLU l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » par des mesures concrètes et une stratégie</p>	<p>Comme indiqué en réponse à l'avis de la MRAE, l'objectif de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » est un objectif global, pour lequel il n'est pas possible de définir une traduction complète dans le PLU. En effet, pour limiter l'usage de la voiture il est nécessaire de développer une offre de transport alternative répondant aux attentes des habitants ce qui doit se réfléchir à une échelle au moins intercommunale comme le souligne d'ailleurs la MRAE. Sur ce point, la commune n'est pas</p>

<p>incitative en matière de report modal. <i>Il est exact que l'objectif du PADD de « favoriser les mobilités alternatives à la voiture » tout-à-fait louable est très abstrait et n'est que peu concrétisé dans le projet de PLU. La commune ne pourrait-elle pas reconsidérer la réponse qu'elle envisage pour ce point ?</i></p>	<p>compétente. À titre indicatif, d'après les données INSEE 2020, plus de 81% des actifs résidant la commune se rendent sur leur lieu de travail en voiture, camion ou fourgonnette et 92% des actifs résidant la commune travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. Il paraît donc peu réaliste de considérer que le simple PLU puisse trouver une réponse précise et concrète à cette problématique. Quelques éléments de traduction ont toutefois été présentés en réponse à la MRAE. Afin d'inciter une mobilité alternative à la voiture, la commune maintient donc sa réponse faite à la MRAE qui indique que le PLU montre ses limites puisque l'organisation des mobilités doit se faire à une échelle bien plus large que le simple territoire communal. Cela n'empêche pas la commune de travailler sur ces thématiques indépendamment de son PLU, d'où le fait que cet objectif soit affiché dans le PADD.</p>
<p>3) Au point 8, de présenter le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain et d'approfondir l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316 et de définir en conséquence des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation dans le projet de PLU. <i>Là aussi la réponse de la commune ne pourrait-elle pas être reconsidérée ?</i></p>	<p>Concernant le calendrier et les engagements relatifs à la transformation de la RD 316 en boulevard urbain, la commune maintient sa réponse puisque le PLU n'est pas un document de communication et que les seules pièces régulièrement consultées sont celles opposables aux tiers. Il paraît plus opportun de communiquer sur ce projet via des outils spécifiquement mis en place pour cela et en temps voulu. Concernant l'analyse de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier dans les zones proches de la RD316, là encore la commune maintient sa réponse considérant que l'axe dont il est question dépasse largement le simple cadre communal et qu'il accueille principalement un trafic de transit. Toutefois, comme indiqué en réponse à la MRAE, l'aménagement de la RD316 en boulevard urbain devrait améliorer l'exposition en termes de pollution atmosphérique et de nuisances sonores.</p>
<p>D – Réflexions et questions du commissaire enquêteur</p>	
<p>1) Sur la répétition des modifications et sur le délai de lancement de la révision du PLU. <i>Aucun évènement particulier n'est à signaler qui pourrait conduire à corriger certaines dispositions de ce PLU arrêté depuis décembre 2022 . Pouvez-vous le confirmer ?</i></p>	<p>La commune confirme que le document arrêté en décembre 2022 ne nécessite pas de nouvelle modification.</p>
<p>2) Sur les hauteurs des constructions. Elles sont limitées à 10 m en zone UA et UB, 7 m en zone UD, 12m en zones UE et A pour les constructions à usage d'habitation et toutes limitées à 12m pour les autres constructions. Ces dernières devraient écartées les annexes telles que les garages, abris de jardins, dépendances... <i>Quels compléments pourriez-vous apporter pour limiter les hauteurs de ces annexes ?</i></p>	<p>Comme indiquée en réponse à la remarque n°9, il est précisé que les annexes ne font pas partie des « autres constructions » et un ajout sera fait en ce sens afin d'indiquer que la hauteur des annexes sera limitée à 3 mètres maximum au faitage.</p>
<p>3) Sur la création des îlots verts à préserver. <i>Les propriétaires concernés sont-ils informés de ces nouvelles prescriptions ? Qu'en</i></p>	<p>Les propriétaires concernés n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Comme indiqué dans le règlement concerné, les « îlots verts »</p>

<p><i>est-il de la possible construction des annexes sur ces îlots verts ?</i></p>	<p>identifiés au règlement graphique sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m² y sont autorisés.</p>
<p>4) Sur les emplacements réservés. <i>Sans qu'aucune obligation ne soit prévue, les propriétaires des parcelles de ces ER sont-ils informés de ces perspectives ?</i></p>	<p>Les propriétaires concernés n'ont pas été informés si ce n'est en consultant éventuellement le dossier arrêté au moment de l'enquête publique. Il est précisé que de par la situation et les caractéristiques des terrains concernés, aucun ne revêt un caractère constructible indépendamment du fait qu'il soit couvert ou non par un emplacement réservé. La mise en place de ces derniers ne vient donc pas priver un propriétaire d'un potentiel terrain à bâtir. Cela permet en revanche de projeter des aménagement d'intérêt collectif. De plus, la commune se doit de projeter ses aménagements de façon logique par rapport au diagnostic réalisé et cela indépendamment des propriétaires des parcelles. Le fait d'informer chaque propriétaire par courrier pourrait conduire à des tentatives de négociations qui viendraient compromettre la neutralité de la commune dans la mise en place de ces emplacements réservés.</p>

RÉPONSE AUX CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

À l'issue de la phase d'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable, assorti de quatre recommandations.

RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	Réponses proposées
1) Étudier davantage le risque inondation dans la vallée de l'Ysieux	La commune entend bien cette recommandation qui pourrait être davantage étudiée à travers la rédaction d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Suivant la réalisation d'une telle étude, la commune pourrait apporter, si nécessaire, des modifications à son document d'urbanisme permettant de limiter la vulnérabilité de certaines portions du territoire face au risque d'inondation.
2) Veiller attentivement à l'insertion architecturale et environnementale de l'opération de la résidence séniors notamment sur les écrans paysagers de lisière	Le projet ayant déjà fait l'objet d'un permis de construire intégrant ces thématiques là, la commune s'assurera durant la phase travaux que le projet soit conforme avec ce qui a été initialement prévu.
3) Préciser la définition et les prescriptions relatives à l'instauration des îlots verts dans le règlement du PLU	Il sera précisé, en préambule du règlement écrit, que les cœurs d'îlots verts, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme implique le dépôt d'une déclaration préalable à tout projet ayant un impact sur ces derniers.
4) Caractériser l'intégration environnementale, la perméabilité, la sécurité, la propreté et la gestion du futur grand parking à l'entrée sud de la ville, clôturé et seulement ouvert occasionnellement, objet de l'emplacement réservé n°7	L'ensemble de ces problématiques seront traitées lorsque le projet se concrétisera.