

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS (78)**

Du 12 juin au 13 juillet 2017 inclus

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : GENERALITES, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- *CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE*
- *CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE*
- *DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*
- *RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE TERRAIN*
- *COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE*
- *CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)*
- *AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE*
- *BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE*
- *AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE*
- *PERMANENCES*
- *REUNION PUBLIQUE*
- *AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC*
- *PROCES-VERBAL DE SYNTHESE TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE*
- *MEMOIRE EN REPONSE, COMMENTAIRES ET POSITIONS DU
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR*

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXES

ARRETE DU PRESIDENT GPSEO

INSERTIONS LEGALES

AFFICHE INFORMATIVE

**PREMIERE PARTIE : GENERALITES, ORGANISATION ET
DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

MONTALET-LE-BOIS est une commune des Yvelines située dans la vallée de la Bernon et intégrée au sein du parc naturel régional du Vexin français, dont elle se doit d'être en conformité avec les dispositions de sa charte paysagère.

La grande majorité des territoires de cette commune sont à vocation agricole (67%) , doté d'un cadre de vie agréable inhérent à un village rural ancien préservé mais toutefois proche de centres urbains et de leurs commodités et fonctionnalités (MEULAN notamment)

Rappels historiques

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur pour cette commune est le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 26 mai 1983, modifié en mai 1984 et août 1987 puis révisé en juin 2000 et décembre 2009.

La loi du 13 décembre 2000 (SRU) a prescrit l'élaboration d'un nouvel outil de planification, le plan local d'urbanisme (PLU) qui organise le développement des communes et encadre le droit des sols.

La loi dite ALUR conforte ces principes et impose aux communes une révision de leurs POS valant élaboration du PLU.

Dans ce contexte, la commune de MONTALET-LE-BOIS a déjà engagé antérieurement deux enquêtes publiques mais dont les effets ont été annulés pour des problèmes de procédure réglementaire et administrative.

Le projet de PLU, soumis à la présente enquête, a été approuvé par le Conseil municipal en date du 8 septembre 2016.

La Communauté urbaine GPSEO, désormais compétente en matière d'urbanisme local, agit en qualité de Maître d'ouvrage de ce projet de PLU

Ce futur document d'urbanisme est principalement fondé sur la mise en œuvre de six orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixent les objectifs de la commune en matière de développement urbain tout en observant les impératifs de préservation des terres agricoles et les principes de la charte paysagère.

CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

- Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU)
- Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (LH) ; décret d'application 2004-531
- Loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relative à la lutte contre le changement climatique
- Loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement
- Loi ALUR ; décret de décembre 2015. **Le présent projet de PLU n'intègre pas le contenu modernisé fixé par ce décret applicable au 1^{er} janvier 2016.**

- **Code de l'Environnement**
 - *Articles L-123-1 et suivants relatifs aux choix retenus pour l'élaboration du PADD*
 - *Article L-123-2 : définition des seuils d'urbanisation)*
 - *Article L-123-12-1 : définition des indicateurs de suivi de l'application du PADD*
 - *Articles R.123-1 et suivants*

- **Code de l'Urbanisme**
 - *Article L.153-41*
 - *Article L.153-16 et suivants relatifs à la consultation des PPA*
 - *Article R.123-1 fixant la composition des pièces du PLU*
 - *Article R.123-19 relatif à l'approbation du PLU*

- **Code général des Collectivités territoriales**
 - *Articles L.5211-2, L.2122-18, L.2122-20 et suivants*

- **Actes administratifs spécifiques**
 - *Statuts de la Communauté urbaine GPSEO*
 - *Avis de l'Autorité environnementale exemptant le projet de PLU à une évaluation environnementale*
 - *Avis du Conseil municipal du 8 septembre 2016 approuvant le second projet de PLU*
 - *Arrêté du Président de la CU GPSEO du 11 mai 2017.*

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision en date du 27 avril 2017 (EI n° 7000054/78), Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles m'a désigné en tant que commissaire-enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique relative à la révision du POS de la commune de MONTALET-LE-BOIS valant élaboration du PLU.

RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITES DE TERRAIN

Une première rencontre a été organisée le 12 mai 2017 en Mairie de MONTALET, en présence de M. le Maire (M. HANON) et de Mme DESMARES, représentante qualifiée de la Communauté urbaine GPSEO. Ce premier contact m'a permis de prendre connaissance du dossier et de son historique. Cette réunion a été suivie d'une visite des points particuliers de la commune, principalement ceux concernés par les OAP, accompagné par M le Maire.

Le 8 juillet, à l'issue de ma permanence, je me suis rendu au niveau du hameau des Lavandières afin d'appréhender les limites de la zone Nzh indiquée au niveau de l'OAP correspondante

Le 13 juillet, à l'issue de ma permanence de clôture d'enquête, je me suis rendu, accompagné par les propriétaires concernés, sur le site de l'OAP « La Croix Farout » (parcelles 179 et 175) et au niveau de la parcelle 131, afin de me rendre compte de la matérialité de leurs doléances.

J'ai remis le 17 juillet mon procès-verbal de synthèse des observations recueillies en Mairie de MONTALET, en présence de Mmes DAVID et DESMARES de la CU GPSEO et de M.HANON. Cette rencontre a été l'occasion de nombreux échanges sur l'historique de la procédure d'élaboration du PLU et a permis d'anticiper les réponses à apporter aux avis et observations formulés au cours de l'enquête.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Le dossier mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête comprenait les documents suivants :

- ✓ Rapport de présentation
- ✓ Note de présentation du projet
- ✓ Délibération du Conseil municipal et de la CU GPSEO
- ✓ Textes légaux régissant l'enquête publique
- ✓ Description des OAP
- ✓ Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ✓ Règlement du PLU
- ✓ Charte paysagère
- ✓ Avis des personnes publiques associées (PPA)
- ✓ Bilan de la procédure de concertation
- ✓ Plan de zonage centre village
- ✓ Liste des servitudes d'utilité publique
- ✓ Annexes sanitaires

Cette composition était conforme aux prescriptions de l'article R.123-1 du code de l'Urbanisme.

Ces documents étaient également consultables au niveau du site internet de la CU GPSEO

Outre le caractère complet et bien documenté du dossier d'enquête ainsi décrit, je tiens à souligner la qualité et la lisibilité des documents affichés en Mairie, siège de l'enquête, en particulier les plans de zonage du POS et du projet de PLU explicitant les OAP, qui ont grandement facilité l'accueil et la compréhension du Public.

J'adresse mes vifs remerciements au personnel de cette Collectivité pour ce précieux concours.

Il est considéré que l'ensemble des informations ainsi mises à disposition du Public étaient de nature à éclairer ce dernier de façon complète et objective sur les principes et les choix liés au futur PLU de la commune de MONTALET-LE-BOIS

CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le dossier d'enquête a été transmis aux Autorités et organismes suivants :

- ✓ *Préfecture des Yvelines*
- ✓ *Sous-préfecture de MANTES LA JOLIE*
- ✓ *Direction départementale des Territoires (siège et site de MAGNANVILLE)*
- ✓ *Conseil régional d'Ile-de-France*
- ✓ *Conseil départemental des Yvelines*
- ✓ *Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF)*
- ✓ *Parc naturel régional du Vexin français*
- ✓ *Chambre de Commerce et d'Industrie*
- ✓ *Chambre des Métiers et de l'Artisanat*
- ✓ *Chambre interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France*
- ✓ *CC Vexin centre*
- ✓ *CC Val de Gally-Mauldre*
- ✓ *CA CERGY PONTOISE*
- ✓ *Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine*
- ✓ *Association Vexinoise de lutte contre les carrières cimentières*
- ✓ *Etablissement public foncier d'Ile-de-France*
- ✓ *EPAMSA*
- ✓ *Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)*
- ✓ *Mairies des communes limitrophes (JAMBVILLE, LAINVILLE, BREUIL EN VEXIN)*

Les réponses reçues dans les délais réglementaires sont résumées comme suit :

Direction départementale des Territoires

Avis favorable assorti des remarques suivantes :

- Il faut veiller à la préservation des espaces agricoles consommés au niveau de l'OAP n°3
- Les constructions prévues au niveau des OAP n°1 et 6 (Les Lavandières) peuvent altérer la qualité architecturale du hameau des Férets.
- Il convient de préserver les axes de vue au niveau du hameau de Damply
- Diverses recommandations concernant le classement de certaines parcelles

Préfecture des Yvelines

- Dispositions de lutte contre le saturnisme infantile
- Délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation

CDPENAF

- Demande de réduction de la consommation en terres agricoles afin de tenir compte des objectifs d'urbanisation.
- Demande de maintien en zone A d'une parcelle classée N de 16,5 ha.
- Demande de diminution de la densification programmée par l'OAP n°4
- Avis défavorable au classement du quart des surfaces agricoles en zonage Ap
- Avis défavorable au projet visant à dédoubler la circulation de la rue André Godet ; il semble préférable d'aménager celle-ci

Parc naturel régional du Vexin français

- Avis favorable compte tenu de la prise en compte des demandes de modifications et d'éclaircissements

Conseil régional d'Ile-de-France

- Cohérence du projet de PLU avec les principes fondamentaux et les orientations du SDRIF

Conseil départemental des Yvelines

- Recommandation de réduire la progression démographique à moins de 0,75 % par an
- Recommandations sur les OAP n°1 et 2 (densité des futurs logements)
- Pas de réaménagement de la RD 205, compte tenu de son trafic
- Demande d'ajouts au niveau du règlement en matière de débouchés sur la RD 205

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le PADD a été débattu le 3 février 2012 lors d'une réunion du Conseil municipal.

L'obligation d'étude environnementale dans le cadre d'une procédure au cas par cas est entrée en vigueur le 1^{er} février 2013, suite à la promulgation du décret 2012-995 du 23 août 2012. L'article 11 du présent décret dispose que la procédure ne s'applique pas lorsque la Commune a débattu du PADD avant la date d'entrée en application de ce décret.

Par conséquent, le projet de PLU soumis à la présente enquête est exempté d'une évaluation environnementale

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Les modalités liées à la concertation préalable ont été fixées par une délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2009.

Tout au long de l'élaboration de son PLU, la Commune a organisé une politique de concertation permettant aux habitants de participer activement au processus de décision.

Un groupe de travail PLU a été constitué d'élus municipaux, de la DDT 78, du Parc naturel et du Bureau d'études Urb'N, dont les 28 compte-rendu ont été mis à la disposition du Public.

Deux réunions publiques ont été organisées en septembre et octobre 2012, rassemblant de 20 à 25 participants chacune.

18 observations écrites ont été recensées dans le cadre de cette procédure jusqu'à son interruption intervenue le 18 décembre 2014.

Une exposition a également été organisée en Mairie explicitant à l'aide de panneaux d'information les orientations et les objectifs du PADD.

Enfin, un courrier a été adressé aux habitants expliquant les raisons du second arrêt de la procédure d'approbation du PLU ainsi que l'impact, en particulier dans le domaine de l'Urbanisme, induit par la création de la Communauté urbaine GPSEO, qui reprend ainsi les compétences antérieurement dévolues à la Municipalité.

AFFICHAGE ET PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis d'enquête publique (copie en annexe) a été affiché sur l'ensemble des panneaux d'informations municipales du 24 mai au 17 juillet inclus (certificat joint en annexe)

Les parutions légales sont indiquées par le tableau ci-après :

Courrier des Yvelines	Le Parisien
24 mai 2017	24 mai 2017
14 juin 2017	14 juin 2017

Les insertions et les attestations de parution figurent en annexe du présent rapport

Il est considéré que les actions d'information préalable du Public sur le déroulement de l'enquête ainsi mise en œuvre sont conformes aux dispositions de l'article R.123-11 et n'appellent pas d'observations particulières

PERMANENCES

Elles se sont déroulées selon le calendrier suivant :

- Lundi 12 juin 2017 de 14 à 17 h
- Samedi 17 juin 2017 de 9 à 12 h
- Samedi 8 juillet 2017 de 9 à 12 h
- Jeudi 13 juillet de 14 à 17 h

Ces permanences se sont tenues dans l'enceinte de la salle du Conseil de la commune de MONTALET-LE-BOIS et les conditions matérielles accordées n'appellent pas de remarques.

Les permanences n'ont donné lieu à aucun incident et les échanges avec les visiteurs ont été tout à fait cordiaux et constructifs.

REUNION PUBLIQUE AU COURS DE L'ENQUÊTE

Je n'ai pas jugé utile d'en organiser, principalement en raison du peu d'affluence constatée au cours des permanences et de l'effectif limité des avis consignés au sein des registres d'enquête (papier et dématérialisé)

Le projet de PLU a déjà fait l'objet de deux enquêtes antérieures (annulées pour des raisons de procédure) ainsi que d'une concertation préalable (cf chapitre page précédente du présent rapport), ce qui ôtait la majeure partie de l'intérêt et de la pertinence d'une telle action.

Il convient de souligner, en outre, que le rapport du commissaire-enquêteur du 2 juin 2016 (page 5) chargé de diligenter l'enquête précédente fait état du remplacement d'une réunion publique par des rencontres individuelles avec les administrés concernés, opération qui s'est révélée efficace.

AVIS RECUEILLIS DE LA PART DU PUBLIC

Pendant toute la durée de l'enquête, en conformité avec les dispositions de l'article R.123-9, deux registres ont été mis à la disposition du Public :

- L'un « papier » à la Mairie de MONTALET-LE-BOIS, siège de l'enquête
- L'autre dématérialisé accessible à l'adresse internet suivante :
enquete-publique-plu-montalet-le-bois@gpseo.fr

Le recensement des avis exprimés s'établit comme suit :

19 avis et/ou courriers (parfois redondants) au niveau du registre « papier »
2 avis (de la même personne) par voie électronique

Cet effectif peut paraître relativement restreint, eu égard à la nature de l'enquête se rapportant à la révision de l'urbanisme local, qui habituellement mobilise davantage et suscite de nombreuses réactions.

Une telle situation s'explique principalement par le fait que la présente enquête faisait suite à deux précédentes organisées sur le même objet, ce qui pouvait induire un sentiment de lassitude de la part des habitants qui s'étaient déjà exprimés antérieurement.

A titre indicatif, la précédente enquête de 2015 et 2016 avait permis de recenser 50 observations de la part du Public, chiffre « normal » au regard de la démographie en cause.

Il va de soi que je ne prends en considération que les avis écrits exprimés dans les strictes limites de la présente enquête menée du 12 juin au 13 juillet 2017.

Ceux-ci sont mentionnés et résumés comme suit, par ordre chronologique :

12 juin

Avis n° 1 : MM CHATELAIN ; Déplorent les situations récurrentes d'inondation affectant une partie des habitations du hameau de Damply (8 maisons inondées à chaque épisode). Une telle situation est due principalement à l'insuffisance du débit d'écoulement des flux de la Bernon en période de crues (Envasement du cours d'eau, ouvrages de franchissement obturés, buse de canalisation de section insuffisante). Un courrier accompagné de documents photographiques reçu le 13 juillet est annexé au registre. L'avenir général des moulins d'eau est également évoqué.

Avis n°2 : Mlle MAHU et M.SAVINA ; Souhaitent que les parcelles cadastrées 133 et 134, propriétés familiales de longue date, soient rendues constructibles. Elles sont classifiées EBC par le projet de PLU. Les arguments avancés sont liés à l'existence d'une habitation déjà présente depuis les années 60 sur cette zone ainsi que la présence d'habitats situés de l'autre côté de la route sur le territoire de la commune de JAMBVILLE. Trois courriers annexés au registre appuient cette demande.

Avis n° 3 : M DIGAIRE ; Conteste le classement en zone NZh des parcelles 104, 107, 108 et 109 qu'il souhaiterait pouvoir continuer à exploiter en activité maraîchère, ce qui paraît non conforme aux dispositions de la charte paysagère du Parc naturel régional relatives aux prairies mésophiles. Il fait également observer que la parcelle 104, faute d'accès possible sur la rue est de fait enclavée ce qui ne facilite pas son entretien. Dans le cadre du POS, les parcelles 102 et 103 (prévues pour l'aménagement d'un parking) étaient urbanisables et ne sont plus constructibles par le futur PLU car intégrées en zone NZh, ce qui lui cause préjudice économique. Il envisage, dans ces conditions, d'engager une procédure contentieuse. Un courrier accompagnant ces demandes est annexé au registre.

17 juin

Avis n° 4 : Mme DURAND veuve TROMBETTA ; Appuie la demande présentée par M SAVINA et Mlle MAHU (cf avis n° 2) visant au déclassement des parcelles 133 et 134 (environ 5 000 m²) en zone U afin d'y réaliser l'opération immobilière souhaitée.

Avis n° 5 : M BODIN ; Exploite les parcelles cadastrées 74, 75, 185 et 198 à des fins agricoles ou de pâturages. Il s'inquiète des conséquences induites au niveau de ces terrains par le projet de délestage de trafic de la rue André GODET, susceptible d'affecter ses exploitations. Deux courriers assortis de vues aériennes, annexés au présent registre, viennent corroborer cette question.

27 juin

Avis n° 6 : M BODIN ; Confirme sa demande concernant la non coupure des parcelles qu'il exploite entre le cimetière et le sentier de la Hutte par le projet de nouvel itinéraire routier visant à la circulation en sens unique de la rue André GODET.

8 juillet

Avis n° 7 : M FLAMENT ; Estime que la parcelle cadastrée 131 doit être intégrée au sein de la zone NH dont la limite physique naturelle semble être mitoyenne de la parcelle 132 occupée par une sente piétonne communale. Il affirme qu'il doit s'agir d'une erreur de tracé à rectifier. Un courrier en ce sens est annexé au présent registre.

Avis n° 8 : M BARAKATI ; Propriétaire de la parcelle 147. Souhaite une modification du tracé de la zone NZh afin que celui-ci soit davantage rectiligne.

Avis n° 9 : Mme BADOR née PELLETIER ; S'insurge contre le projet de l'OAP n°2 « La Croix Farout » visant à utiliser une partie des terrains de la parcelle 179 afin de desservir trois parcelles urbanisables actuellement enclavées, dont la 5 (déjà accessible). Un courrier annexé au présent registre fait également mention d'une demande d'urbanisation de la parcelle 16, de l'opposition à la création d'une réserve foncière destinée à l'extension du cimetière ainsi que l'urbanisation d'une frange nord de la parcelle 175 classée A, bordant le chemin rural n° 24.

Avis n° 10 : M & Mme GENET ; Confirment leur opposition (cf avis n°9) à la cession d'une bande de terrain d'environ 6 m de large sur 60 m de longueur soustraite de leur parcelle cadastrée 179 en vue d'assurer un accès aux parcelles 57 et 124 rendues constructibles par l'OAP. Un courrier en date du 7 juillet annexé au registre fait état de cette opposition sous forme de recours gracieux.

9 juillet

Avis n° 11 : M DAVID ; Souligne l'incohérence constatée quant à la préservation des murs de clôture protégés, notamment par la charte patrimoniale, et le règlement du PLU. Un courrier annexé au registre explicite cette situation.

10 juillet

Avis n° 12 : Mme HAMELIN ; Signale l'incohérence entre les dispositions de l'article 3-1 du règlement du PLU et la préservation des murs protégés. Un courrier en ce sens est annexé au registre.

13 juillet

Avis n° 13 : Mme GENET ; Revient sur son opposition concernant le projet d'emprise partielle retirée de la parcelle 179 (environ 360 m²) et sa demande de constructibilité d'une partie de la parcelle 175 jouxtant le chemin rural.

Avis n° 14 : M & Mme BOBBERA ; Souhaitent rendre constructible une partie de la parcelle 153 jouxtant la RD 2015. Cette zone, urbanisable dans le cadre du POS (classifiée 1NA) se retrouve en zone A par le projet de PLU, bien que située en centre village et riveraines d'habitations situées de l'autre côté de la voie.

Avis n° 15 : Mme ANTUNES ; Propriétaire de la parcelle 232, s'oppose à la création d'une sente piétonne dont les emprises tangenterait son habitation. Un courrier est annexé au registre

Avis n° 16 : Mme LECORNU ; Fait état de l'amputation d'une partie de la parcelle 114 au profit de la 113 classée N, ce qui lui cause préjudice. Un courrier est annexé au registre.

PROCES- VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES TRANSMIS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Au cours de l'enquête publique organisée du 12 juin au 13 juillet 2017 inclus, les avis et observations recueillis de la part du Public sont recensés comme suit :

- Visites auprès du Commissaire-enquêteur lors des permanences : 15
- Avis consignés en dehors des permanences : 1
- Courriers adressés au Commissaire-enquêteur (accompagnés parfois de dossier) et joints au registre : 14
- Courriels vers le registre dématérialisé : 2

Sans surprise, la révision d'un document local d'urbanisme et d'aménagement suscite habituellement des réactions négatives liées à des situations individuelles sans que le projet d'ensemble soit remis globalement en cause.

Il est donc difficile d'établir des catégories thématiques d'observations aisément discernables

Les préoccupations et revendications exprimées concernent soit des oppositions à la création de nouvelles voiries amputant la superficie de certaines parcelles, soit des « frustrations » de propriétaires souhaitant qu'une partie de leur foncier soit déclaré constructible.

Il convient de noter, et bien que ce point se situe en dehors du périmètre de la présente enquête, des inquiétudes relatives aux situations récurrentes d'inondation affectant particulièrement le hameau de DAMPLY.

Il est rappelé que l'élaboration du PLU de la commune de MONTALET-LE-BOIS est fondée principalement par le biais de 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixent les évolutions et les équilibres fondamentaux projetés en matière de démographie et d'organisation locale.

Aussi, la grande majorité des observations recueillies reflètent la focalisation du Public vis-à-vis des dispositions contenues dans les OAP. Toutefois, d'autres remarques sur des sujets non évoqués par les OAP ont été consignées.

Le présent procès-verbal détermine les questions posées au Maître d'ouvrage classifiées selon les OAP, puis celles relevant d'autres contextes.

OAP 1 Rue des Lavandières

Question 1-1 : Dans le cadre du POS, les parcelles 103 (délimitée par des murs) et 102 étaient autorisées à l'urbanisme. Elles sont désormais englobées en zone Nzh. Quelle justification est apportée à la nouvelle délimitation de cette zone qui semble peu cohérente (« frontières » en redans alors qu'un tracé plus linéaire paraît plus conforme à la topographie des lieux) ?

Question 1-2 : Le classement en zone N des parcelles 102, 107, 108 et 109 ne permet pas, selon la charte paysagère, d'y exercer une quelconque activité agricole fût-ce maraîchère. Serait-il possible d'autoriser, sur les dites parcelles, une exploitation de type potager qui préserverait les intérêts écologiques et paysagers afférents à cette zone ?

Question 1-3 : Un emplacement de parking est prévu au niveau de la parcelle 103 ; dans ces conditions, un nouveau foyer d'habitation est-il autorisé ?

Question 1-4 : Quelle protection pour le mur de clôture dont la valeur patrimoniale est inscrite au sein de la charte du PNR ?

OAP 2 La Croix Farout

Question 2-1 : Existe-t-il une alternative pour la desserte automobile des parcelles 57 et 124 appelées à être urbanisées autre que celle prévue par création d'une servitude bordant les parcelles 179, 180 et 174 ?

Question 2-2 : Dans la négative, quelles mesures compensatoires peuvent être accordées aux propriétaires concernés par cette amputation foncière ?

Question 2-3 : Existe-t-il une possibilité de rendre constructible une bande de terrain de la parcelle 175 (classifiée A) bordant le chemin rural n° 24 ?

OAP 3 Damply

Question 3-1 : *Existe-t-il une possibilité de rendre constructible les parcelles 133 et 134 classifiées EBC, arguant du fait qu'une habitation est déjà présente au niveau de la même zone ?*

OAP 4 Route des Férets

Aucune observation concernant cette OAP

OAP 5 Rue André Godet

Question 5-1 : *Le projet de création d'une nouvelle voirie impactera-t-il les parcelles 74, 75, 185 et 198 actuellement exploitées à des fins agricoles ou de pâtures ?*

Question 5-2 : *Cette nouvelle voirie est-elle de nature à modifier le plan de circulation de la commune et en particulier la rue André Godet ?*

Question 5-3 : *Pourquoi la parcelle 16 est-elle déclarée inconstructible (classifiée N) ? Selon les dispositions fondamentales du SDRIF, il convient de privilégier la densification des centres bourgs par aménagement des « dents creuses ». Cette parcelle répond parfaitement à de tels critères.*

Question 5-4 : *Quelle protection pour le mur sis au 5B de la rue André Godet ?*

OAP 6 Rue des lavandières

Identique à n°1

HORS OAP

Question 6 : *La classification de la parcelle 131 en zone A apparait incohérente au regard de la situation physique des lieux. Un reclassement en zone Nh est-il envisageable ?*

Question 7 : *Existe-t-il une alternative au tracé envisagé de la sente piétonne impactant la parcelle 232 et jouxtant l'habitation sise sur cette parcelle ?*

Question 8 : *Existe-t-il une possibilité de rendre constructible une partie de la parcelle 153, longeant la RD 205 en direction de LAINVILLE (cette parcelle était classifiée 1NA) ?*

HORS ENQUÊTE PUBLIQUE

Il m'est revenu des doléances concernant les situations récurrentes d'inondation lors des crues de la Bernon, affectant plus particulièrement les habitations riveraines de ce cours d'eau au niveau du hameau de Damply.

Les causes avancées sont multiples et habituelles : envasement du lit, embâcles accumulées par faute d'entretien, busage à section insuffisante pour absorber des flux exceptionnels.

Remarque : *(ne relève pas des compétences du Maître d'ouvrage) L'organisme en charge de la gestion et de l'entretien du réseau hydrographique de surface devrait accorder une attention particulière à ce problème.*

Le louable souci de continuité écologique doit être concilié avec la préservation des moulins, éléments emblématiques aux plans historique et patrimonial.

MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE
COMMENTAIRES ET POSITIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
(en police rouge)

Observations 1 à 27 écrites sur le registre/ reçues en courrier et intégrées dans le registre : voir tableau ci-dessous. Les réponses aux interrogations du Commissaire enquêteur apparaissent dans la case proposition /Eléments de réponses

NUMERO OBSERVATIONS

DATE AUTEURS SYNTHESE DES OBSERVATIONS

ZONES Propositions / Eléments de Réponses

n°1 Registre

Remarque hors enquête publique – situations récurrentes d'inondation – PV de synthèse

12 juin 2017

Inconnus Signalement d'un problème d'inondation au niveau du hameau de Damply, dû à l'engorgement de l'écoulement de la Bernon.

Le PLU est soumis aux réglementations du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, et prend en considération les questions de risques d'inondations. Les zones humides ont été recensées en partenariat avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français, et sont classées en zone naturelle dans le PLU. Un travail est en cours avec l'ensemble des partenaires compétents (CU, Syndicat, PNR...) pour trouver des réponses pérennes aux risques d'inondations répétées en mai 2016.

Les crues récurrentes affectant certaines parties du réseau hydrographique de surface sont un phénomène malheureusement courant et les conséquences sont souvent dramatiques en terme économique et social.

Les solutions à apporter sont complexes en raison de la dilution des responsabilités et du manque d'entretien patent de certains linéaires

n°2 Courrier

Remarque hors enquête publique – situations récurrentes d'inondation – PV de synthèse

13 juillet 2017

M. Jean Pierre CHATELAIN

Fait état d'un non-entretien des rus et rivières à Damply : inondations en 2014 et 2016. Le PLU classe en zone inondable, mais aucun entretien réalisé.

Le PLU est soumis aux réglementations du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, et prend en considération les questions de risques d'inondations. Les zones humides ont été recensées en partenariat avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français, et sont classées en zone naturelle dans le PLU. Un travail est en cours avec l'ensemble des partenaires compétents (CU, Syndicat, PNR...) pour trouver des réponses pérennes aux risques d'inondations répétées en mai 2016.

Identique au point précédent. Je prends acte des actions en cours afin de pallier ce problème.

n°3 Registre Et Courriers n° 4, 5 et 6 **Question 3-1** OAP Damply PV de synthèse

12 juin 2017 et Courriers des 8 juillet

M. SAVINA et Mme MAHU

M. François Germain SAVINA

Souhait de construire sur les parcelles 133 et 134 : souhait de construction de deux pavillons Passage de la zone N et EBC en zone U car Continuité bâtie avec la commune de JAMBVILLE.

Rejet de la demande : Ces deux parcelles sont classées en zone N, et le boisement est protégé par l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Ces deux parcelles sont donc inconstructibles pour de l'habitat. Dans le cadre d'un maintien des continuités écologiques, et de préservation des espaces naturels, imposés par les lois Grenelle et ALUR, ainsi que la Charte du Parc Naturel du

Vexin, qui classe cette zone en espace boisé, et le SDRIF, ces deux parcelles ne seront pas rendues constructibles

Le souhait de la CU et de la commune n'est pas d'étendre l'urbanisation sur cet espace paysager protégé. La continuité du tissu bâti avec la commune de JAMBVILLE ne constitue pas un argument suffisant pour ouvrir à l'urbanisation ces deux parcelles. Seule est admis l'extension mesurée d'une construction déjà existante et identifiée dans le plan de zonage en NH conformément à la Loi ALUR.

Dont acte. Même si le massif boisé en question ne présente pas de caractère exceptionnel au plan floristique, il constitue un écran végétal dont il convient de préserver l'intégrité. Au surplus, toute dérogation dans ce contexte constituerait un précédent juridiquement fragile.

n°7 Registre

Question 1-1 à 1-4 PV de synthèse

OAP 6, Lavandières 2

12 juin 2017 Complété par observations 25 et 26

M. Sylvain DIGAIRE

Contestation du classement en NZh des parcelles 102, 104, 107 et 108. La parcelle 104 est enclavée sans accès.

NZh Rejet de la demande : Le classement en NZh, qui s'appuie sur la Charte du PNR, a été réalisé en partenariat avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français. Ces parcelles sont inconstructibles afin de permettre un écoulement des eaux en cas d'inondation ou de remontée de nappes. Les inondations constatées par arrêté de catastrophe naturelle de mai 2016 ont confirmé le caractère inondable du secteur et la nécessité de préserver ces zones humides. Par ailleurs l'OAP des Lavandières identifie précisément les conditions d'aménagement du secteur au regard de son caractère patrimoniale identifié et reconnu par l'Etat et le PNR. Un accès est prévu depuis la route de la Bernon. La parcelle 104 n'est pas enclavée, puisque ce terrain est déjà accessible depuis le terrain de la propriété existante. Un stationnement existe déjà directement accessible depuis la rue des Lavandières. Aucun accès n'est admis sur le mur des Lavandières protégé au regard de la protection des éléments bâtis et recensés également dans l'annexe patrimoniale du règlement. Le Choix d'encadrer des accès supplémentaires au

site se justifie par la protection patrimoniale du site et de sa sensibilité environnementale (protection des zones humides et naturelles).

Je prends acte de cet argumentaire. J'estime toutefois que la délimitation de la zone NZh aurait pu « épouser » plus fidèlement des limites physiques existantes telles que le mur bordant la parcelle 103.

Par ailleurs, il est légitime que M DIGAIRE soit tenu informé avec précision des activités agricoles ou maraichères autorisées dans les parcelles classifiées NZh. Les prescriptions de la charte paysagère ne sont pas reprises au niveau du règlement. Une recommandation est actée en ce sens.

n°8 Registre **Question 3-1** PV de synthèse

17 juin 2017

Mme Sylvie DURAND

Souhait de déclassement des parcelles 133 et 134 (N et EBC) en zone U. Continuité bâtie avec la commune de JAMBVILLE. Volonté de construire deux maisons individuelles.

Rejet de la demande : Ces deux parcelles sont classées en zone N, et le boisement est protégé par l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Ces deux parcelles sont donc inconstructibles pour de l'habitat. Dans le cadre d'un maintien des continuités écologiques, et de préservation des espaces naturels, imposés par les lois Grenelle et ALUR, ainsi que la Charte du Parc Naturel du Vexin, qui classe cette zone en espace boisé, et le SDRIF, ces deux parcelles ne seront pas rendues constructible

Le souhait de la CU et de la commune n'est pas d'étendre l'urbanisation sur cet espace paysager protégé. La continuité du tissu bâti avec la commune de JAMBVILLE ne constitue pas un argument suffisant pour ouvrir à l'urbanisation ces deux parcelles.

Position identique à celle indiquée en réponse à M SAVINA et Mlle MAHU

n°9 à 11 Registre Courrier Et Courriel **Question 5-1 à 5-2** – PV de synthèse

17 juin 2017 27 juin et 11 juillet

M. BODIN Exploitant des parcelles 74, 75, 185 et 198 en pâturage : vérification que la voie de contournement de la rue André Godet n'impacte pas les parcelles concernées.

Le projet de voie de contournement de la rue André Godet est une intention de faire, et n'a pas vocation à être réalisée dans l'immédiat. Il s'agit d'un tracé de principe.

Cette intention de faire marque la volonté d'une réflexion autour d'une voie de contournement, afin de désengorger et de protéger la rue principale du village de MONTALET-LE-BOIS d'une circulation dense au regard de son aménagement.

Ce projet a été qualifié improprement de « contournement », voire de « déviation » du village , alors qu'il ne constitue qu'un aménagement de voirie destiné à créer un sens unique de circulation afin de sécuriser la rue André GODET dont j'ai pu mesurer personnellement les dangers potentiels.

Une recommandation est édictée soulignant l'intérêt de mettre en œuvre ce projet dès que les circonstances le permettront.

n°12 et 13 Registre + Courrier **Question 6** - PV de synthèse

8 juillet 2017

M. Christian FLAMENT

Souhait que la parcelle 131 soit intégrée en zone NH. Ap Pas d'opposition à cette proposition. La parcelle 131 sera intégrée en zone NH pour respecter les limites de propriété.

Dont acte

Observation n°14 registre

Question 1-1 – PV de synthèse

8 juillet 2017

M. Samir BARAKATI

Souhait de modification de la zone NZh pour une délimitation plus rectiligne, sur la parcelle A 147.

NZh Rejet de la demande : Le classement en NZh a été réalisé en partenariat avec le Parc Naturel du Vexin Français, et conforté suite aux inondations de mai 2016. Ce classement permet un écoulement des eaux en cas d'inondation ou de remontée de nappes. La mairie ne souhaite pas revenir sur cette délimitation qui est au plus près de la réalité du terrain. Il apparaissait pertinent que la zone humide épouse le zonage et ne soit pas à cheval.

Cf question de M DIGAIRE évoquée précédemment. Selon le plan de zonage de l'OAP n°6, il semble -mais cela relève de mon interprétation – que la délimitation de la zone NZh n'épouse pas le tracé de la parcelle 103 mais passe à l'intérieur de celle-ci.

Observation n°15 et 16 Courrier du 10/07/2017

Question 5-3 PV de synthèse

8 juillet 2017

Mme BADOR

Adresse un courrier d'explication. Souhait de rendre constructible la parcelle 16. Rejet de la demande : La parcelle n°16 n'est pas aujourd'hui desservie par une voie. De plus, son ouverture à l'urbanisation constituerait une consommation d'espace importante de terres agricoles et naturelles, que la loi ALUR, et les lois Grenelle limitent fortement. La Charte du PNR intègre cette parcelle dans le secteur naturel et agricole, et ne peut être ouverte à l'urbanisation. Les avis des Personnes Publiques Associées (services de l'État, et Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) ont souligné la volonté de la commune à une consommation des terres réduites. Enfin, la desserte et sa localisation ne permettent pas d'affirmer que cette parcelle représente une dent-creuse. Le choix de conserver le secteur en zone N est maintenu conformément aux avis des PPA.

J'ai pris acte de cet argumentaire. Si le projet d'aménagement de voirie était réalisé, alors la desserte de la parcelle 16 serait assurée, ce qui pourrait justifier son changement de classification dans le cadre d'une révision ultérieure du PLU

L'emplacement réservé d'équipement n°3 constitue une extension du cimetière, qui n'est pas justifiée, en raison d'un nombre de concessions possibles à utiliser, et en raison d'une consommation de terres agricoles.

Rejet de la demande : À terme, le cimetière arrivera à la limite de ses capacités, et cet emplacement réservé permettra d'étendre le cimetière pour répondre à la demande. De plus, la parcelle choisie semble la plus pertinente pour réaliser cette extension. Pour rappel, l'emplacement réservé ouvre un droit de délaissement au propriétaire. Cet équipement est admis en zone N.

Certes, les capacités d'accueil du cimetière actuel paraissent largement suffisantes compte tenu de la démographie et de la mortalité locales, mais une telle réserve constitue une précaution nécessaire pour l'avenir, même lointain.

Questions 2-1 à 2-3 PV de synthèse

OAP 2 La croix Farout

Souhait que la zone NL n'intègre pas la parcelle 5, et se limite à la parcelle 50, afin de permettre à un acquéreur de disposer d'une sortie à pied sur la sente de la Croix Farout.

Rejet de la demande : Les deux parcelles 5 et 50 resteront en zone NL, afin d'éviter la consommation d'espace naturel. De plus, la volonté de la commune est de créer un espace vert de loisir en milieu urbain. Les parcelles 5 (pour partie) et 124 (pour partie) sont destinées à rester à l'état d'espaces naturels. Enfin, classées en zone NL, les parcelles 50 et 5 (pour partie) sont à destination principale de sport et de loisirs comme prévue dans l'OAP.

Demande de suppression de la sente piétonne sur la parcelle 5 classifiée N/NL/1AU

La sente piétonne est un tracé de principe, indiquant qu'une sente doit être réalisée d'est en ouest. Le projet d'aménagement devra tenir compte du principe de création de sente piétonne comme prévu dans l'OAP dans un objectif de continuité piétonne avec l'espace vert public à aménager (zone NL). Le tracé de principe n'est pas définitif, il pourra évoluer dans un rapport de compatibilité. C'est le principe de l'OAP.

Pas de commentaires particuliers

Observation n°17 Courrier **Questions 2-1 à 2-3** PV de synthèse

7 juillet 2017

M. et Mme GENET

Opposition à la création d'accès sur les propriétés, afin de desservir de nouvelles parcelles urbanisables classée en 1AU avec OAP (Croix Farout).

L'OAP de la Croix Farout prévoit les conditions de constructibilité de l'ensemble du secteur dans un objectif d'aménagement d'ensemble cohérent et afin de ne pas multiplier les accès sur une voie existante non adaptée. Cet OAP relève d'un intérêt général tenant compte de la qualité des espaces naturels et de la volonté de préserver les espaces naturels. Lorsqu'une nouvelle voie de desserte sera réalisée, les parcelles 189/190/191/192/193 devront s'y raccorder. Il ne s'agit pas d'imposer mais d'organiser un aménagement cohérent nécessitant l'accord de l'ensemble des pétitionnaires. L'OAP indique l'objectif qui est de réaliser un seul accès et une seule voie de desserte depuis le chemin rural n°24 vers les parcelles 5, 57, 124 et 179 en passant par les parcelles 174/180. Cette nouvelle voie devra permettre une circulation à double sens pour desservir l'ensemble des parcelles, y compris les parcelles 57 et 124. La création de nouveaux accès sur la rue de la Croix de Damply est interdite. En cas de division foncière des parcelles 193 à 189, les accès existants devront être utilisés. Lorsque la nouvelle voie de desserte aura été réalisée, les parcelles 189/190/191/192 et 193 devront se raccorder à cette nouvelle voie de desserte.

Éléments de nature à fournir une réponse satisfaisante à M GENET dans la mesure où la réalisation du projet nécessite l'accord de toutes les Parties concernées

Il convient de souligner que le plan relatif à cette OAP était ambigu quant à la desserte des parcelles.

Observation n°18

13 juillet 2017

Remarque hors enquête publique – situations récurrentes d'inondation

M. CHATELAIN

Signalement d'un problème d'inondation au niveau du hameau de Damply, dû à l'engorgement de l'écoulement de la Bernon.

Le PLU est soumis aux réglementations du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, et prend en considération les questions de risques d'inondations. Les zones humides ont été recensées en partenariat avec le Parc Naturel Régional du Vexin Français, et sont classées en zone naturelle dans le PLU. Un travail est en cours avec l'ensemble des partenaires compétents (CU, Syndicat, PNR...) pour trouver des réponses pérennes aux risques d'inondations répétées en mai 2016.

Déjà évoqué en pages 19 et 20

Observations n°19 et 21 (Courrier) Questions OAP n°1 **Questions 1-1 à 1-4** du PV de synthèse

10 juillet 2017

M. DAVID : Relève d'une incohérence dans le PLU : Articles 3 et 11 : protection mur de clôture en pierre protégé au titre du PLU (patrimoine), mais autorisation percement des murs. Incohérence à rectifier.

Favorable : La rédaction actuelle doit être précisée pour éviter toute incohérence entre le règlement et les objectifs de l'OAP : interdire tout percement dans les murs protégés ; Les articles 3 et 11 seront modifiés en conséquence.

Dont acte mais l'accès à la parcelle 104 me paraît toujours problématique au regard des contraintes de terrain

10 juillet 2017

Observation n° 20 **Question 5-4** - PV de synthèse

Mme HAMELIN : Demande la suppression de l'article 3.1 du règlement du PLU
Favorable : La rédaction actuelle doit être précisée pour éviter toute incohérence entre le règlement et les objectifs de l'OAP : interdire tout percement dans les murs protégés ; Les articles 3 et 11 seront modifiés en conséquence

Dont acte

Observation n°22 **Question 8** PV de synthèse

13 juillet 2017

M et Mme BOBBERA

Souhait de rendre constructible une partie de la parcelle 153, classée en 1NA dans le POS.

Rejet : Suite à la prise en compte des remarques des Personnes Publiques Associées, et des avis défavorables ou favorables sous réserves de l'État et de la CDPENAF, lors du premier arrêt du PLU de MONTALET LE BOIS, il a décidé de classer cette zone en agricole, afin de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles et d'être en cohérence avec les lois Grenelle, et ALUR. Cette parcelle restera en zone A conformément aux avis des PPA intégrés au 2ème arrêt du PLU.

Réponse conforme aux prescriptions des PPA tenant compte des nouvelles dispositions légales intervenues depuis l'élaboration du POS. Pas de commentaires complémentaires.

Observation n°23 **Question 7** - PV de synthèse

13 juillet 2017

Mme ANTUNES

Fait état de la création d'une sente piétonne dont les emprises sont prévues sur la parcelle 232 : cette nouvelle voirie serait implantée près de l'habitation.

UBa Favorable : La sente piétonne, aujourd'hui en emplacement réservé, sera classée en intention de faire dans le PLU, c'est à dire en tracé de principe. Cette intention n'ouvre pas de droit, mais permet à la commune de s'octroyer la possibilité de réfléchir sur un projet de sente piétonne, afin de desservir de manière sécurisée l'école de MONTALET LE BOIS.

La création d'une sente piétonne destinée à relier une zone de lotissement et l'école du village est une opération hautement souhaitable offrant aux écoliers un itinéraire court et sécurisé. Certes, la commune a réalisé un parcours aménagé le long de la RD 205 (trottoirs, éclairage)) mais la réalisation d'un réseau de sentes piétonnes représente un intérêt majeur pour la commune, sans léser les riverains concernés dont Mme ANTUNES dont les limites de sa propriété sont effectivement très proches du tracé envisagé

Une recommandation est émise en ce sens.

Observation n°24 Courrier

12 juillet 2017

Mme Marie Josée ANTUNES

Opposition à la création d'une sente prévue par l'emplacement réservé n°7.

UBa Favorable : La sente piétonne, aujourd'hui en emplacement réservé, sera classée en intention de faire dans le PLU, c'est à dire en tracé de principe. Cette intention n'ouvre pas de droit, mais permet à la commune de s'octroyer la possibilité de réfléchir sur un projet de sente piétonne, afin de desservir de manière sécurisée l'école de MONTALET-LE-BOIS.

Cf commentaires ci-dessus

Observation 25 Registre et n°26 Courrier

Question **1-1 à 1-4** PV de synthèse

13 juillet 2017

M. Sylvain DIGAIRE

Le POS ouvrait à l'urbanisation les parcelles 102 et 103, tandis que le PLU les classe en zone NZh. Souhait d'un retour à l'ouverture à l'urbanisation, dans le cadre d'un projet de création de parking.

NZh Rejet de la demande Cette délimitation NZh a été réalisée en partenariat avec la Parc Naturel du Vexin (cf. Réponses à l'Observation n° 7 ci avant). L'OAP des Lavandières n°2 permet la création d'un parking sur la parcelle 103, dans la zone UA et encadre un aménagement cohérent du site en tenant compte de sa valeur patrimoniale souligné tant par l'Etat que par le PNR.

Toutes les réponses apportées sont fondées sur l'intérêt général et s'appuient sur le Code de l'Urbanisme et les différentes lois en vigueur.

Elles tiennent compte des avis rendus par les personnes publiques associées et tiennent compte du contexte du second arrêt du PLU de MONTALET LE BOIS intégrant les remarques des PPA rendus lors du 1er arrêt de ce PLU.

Cf observation n° 7 en page

OAP 6, Lavandières 2

Le classement en N des parcelles 102,107,108 et 109 ne permet pas la possibilité de réaliser un potager ou une activité agricole maraîchère.

NZhAp

Rejet Cette délimitation NZh a été réalisée en partenariat avec la Parc Naturel du Vexin, suite aux inondations de mai 2016. De plus, la carte de localisation des zones humides classe cette zone en classe 2 (à risque). La zone N interdit toute activité. La réalisation d'un potager ou d'une activité agricole maraîchère y est interdite pour - Protéger ces zones humides ; - Éviter tous travaux pouvant conduire à une destruction de leur fonction de régulation des crues ; - Éviter de détruire les fonctions écologiques existantes et potentielles identifiées au SRCE.

Une concertation avec M DIGAIRE permettrait de déterminer d'un commun accord les activités para agricoles autorisées au sein de la zone NZh (pâturage ?, jardinage ?, fauchage ?) afin de concilier ses intérêts avec les impératifs écologiques liés à cette zone.

Observation n°27 Courrier

Hors délai enquête publique

Mme MarieThérèse LECORNU

Partie de la parcelle 114 en zone A (comme la parcelle 113), dénature l'unité de la propriété.

L'ensemble de la parcelle 114 est en classée en zone NH, tandis que la parcelle 113 est en zone A (zone cultivée) et N (zone de jardin et boisée). Cela ne dénature en rien l'unité

Dont acte (courrier en date du 12 juillet mais reçu postérieurement à la clôture de l'enquête)

MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX AVIS DES PPA

(en police bleue)

COMMENTAIRES ET POSITIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

(en police rouge)

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT (DDT) – 13 janvier 2017 REMARQUES PRINCIPALES

Nouvelle codification

Prise en compte de la nouvelle réglementation des articles de la partie législative et réglementaire avant approbation

Négocier avec la DDT : PADD débattu avec ancienne codification, pas une obligation de mettre la nouvelle codification dans l'ensemble du PLU.

Géoportail de l'urbanisme

Les données communales d'urbanisme devront être intégrées au Géoportail de l'urbanisme, au format standardisé CNIG

Cette remarque sera prise en considération lors de l'approbation du PLU de MONTALET LE BOIS. Le PLU sera transmis sous format CNIG.

Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU (modification OAP et rapport de présentation)

Les OAP Croix Farout, route des Féret, et rue André Godet imposent des densités de 15 à 18 logements : il serait souhaitable d'afficher des densités plus élevées afin de correspondre aux objectifs du SDRIF.

Comme le souligne l'avis de l'Etat, l'objectif du SDRIF est de 10 % à l'horizon 2030. Soit une densification au minimum de 13 logements dans l'enveloppe urbaine existante ce qui est cohérent avec l'objectif du PLU de construire 17 logements. La Région confirme une programmation cohérente avec les objectifs du SDRIF ainsi qu'avec les objectifs de la charte du PNR. Il n'est pas proposé d'augmenter la densité affichée dans les OAP qui affiche un objectif qui pourra être augmentée dans un rapport de comptabilité.

Prise en compte des espaces agricoles dans le PLU (modification PADD et OAP)

L'OAP n°4, de 0,46ha, est une surface agricole au MOS : en raison des possibilités de construction dans les dents creuses dans la zone urbaine et les autres OAP, cette consommation ne semble pas nécessaire.

L'OAP 4 (Route des Férets) porte sur un secteur classé au POS actuel en zone UH. Ce secteur porte sur un site situé à proximité immédiate de l'école et du centre village. Le choix de permettre une opération de logement privilégiée sur ce site est maintenu.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES

OAP n°1 et 6 (modification OAP)

Contradiction avec la protection et mise en danger de la qualité architecturale du hameau des Férets. Parcelle A175 à classer en N ; si maintien en UA, protection paysagère à envisager.

Cette parcelle fait partie de l'OAP 1 rue des Lavandières. Cette parcelle est classée en zone UA avec une protection paysagère prévue dans l'OAP permettant de préserver le cône de vue sur la grange et sur l'espace agricole depuis la rue des Lavandières. Une emprise détermine la surface possible en extension de la grange existante. Une protection paysagère graphique sur le plan de zonage peut être effectivement envisagée pour renforcer la protection de toute construction la parcelle concernée.

OAP n°3 (modification OAP)

Veiller avec attention à l'intégration des futures constructions, afin d'éviter que la vue soit dégradée (formes et matériaux employés).

Cette parcelle fait partie de l'OAP 3 rue des Lavandières. Cette parcelle est classée en zone UBa avec une protection paysagère prévue dans l'OAP permettant de préserver le cône de vue et le parc arboré existant. Une protection paysagère graphique sur le plan de zonage peut être effectivement envisagée pour renforcer la protection paysagère de toute construction la parcelle concernée.

EBC (modification zonage et rapport de présentation)

Classement en EBC du bois de la Fondeuse, reconnu comme ancien dans le Rapport de présentation

Classement en EBC est possible à l'exception de la zone NH (constructions existantes)

Inondation (modification annexes)

PPRI : arrêté à mettre en annexes du PLU

L'arrêté préfectoral du PPRI sera ajouté en annexes du PLU.

Point mentionné par l'avis de la préfecture 78

Architecture (modification rapport de présentation et règlement)

Présence de sites archéologiques médiévaux : rappel de la législation en vigueur, et devront faire l'objet de fouilles préventives, avant tout travaux d'urbanisation prévus.

Cette remarque sera prise en compte dans les documents du PLU. Le Rapport de présentation rappellera la législation en vigueur (Code du Patrimoine), et le règlement des zones concernées par ces sites devra intégrer la fouille préalable aux travaux d'urbanisation.

Alimentation en eau potable (modification rapport de présentation)

Le rapport de présentation doit indiquer les origines de l'eau et la personne responsable de la production et de la distribution.

Le rapport de présentation indiquera que le Syndicat des Eaux de MONTALET le-Bois est la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau pour la commune.

Assainissement (modification règlement)

Conditions de réalisation d'un assainissement individuel doivent être décrites dans le règlement.

Le règlement intégrera les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Lutte contre le saturnisme (modification annexes)

Annexes du PLU doivent mentionner les dispositions de réalisation d'un Contrat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

Les annexes du PLU intégreront les dispositions de réalisation d'un CREP.

Point mentionné par l'avis de la préfecture 78

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES – 20 mars 2017*Perspectives de développement de l'habitat (modification du rapport de présentation et du PADD)*

Afficher une perspective inférieure au rythme de 0,75% par an.

Défavorable : la commune souhaite maintenir un taux équivalent à 0,75%, afin de lui permettre d'accueillir de manière modérée sur le long-terme de nouveaux habitants, renouvelant ainsi la population du village de MONTALET LE BOIS

Accord sur ce principe. Le taux de croissance démographique de 0,75%/an préserve les grands équilibres sociaux et économiques locaux et n'est pas contradictoire avec la politique du Parc naturel régional et celle du SDRIF

OAP n°1 : zone en UA ne mentionne pas d'objectif en termes de nombre de logements, ni la densité minimale envisagée. Préconisation d'une opération de 3 à 6 logements (densité minimale de 15 log/ha).

L'OAP n° 1 correspond à une OAP principalement à une OAP de protection patrimoniale conforme à l'avis du PNR et à l'avis de l'Etat. Il n'est pas souhaité indiquer une densité minimale sur cette OAP.

Pas de commentaires particuliers sur ce point. Une souplesse dans l'application des ratios de densité minimale est souhaitable

OAP n°2 : zone 1AU avec une densité supérieure à 20 log/ha et diversification recherchée (morphologie, taille ou typologie de logements).

Comme le souligne l'avis de l'Etat, l'objectif du SDRIF est de 10 % à l'horizon 2030. Soit une densification au minimum de 13 logements dans l'enveloppe urbaine existante ce qui est cohérent avec l'objectif du PLU de construire 17 logements. La Région confirme une programmation cohérente avec les objectifs du SDRIF ainsi qu'avec les objectifs de la charte du PNR.

Il n'est pas proposé d'augmenter la densité affichée dans les OAP qui affiche un objectif qui pourra être augmenté dans un rapport de comptabilité

Commentaire identique au précédent

Aménagements de routes et voiries (modification règlement)

Ajout article 3 des zones U, A, et N : retrait de 5m des portails pour les accès/aménagements ou raccordements sur RD conformes aux prescriptions applicables par le Département

Remarque à prendre en compte dans le règlement

AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS – 10 mars 2017

Cône de vue (modification zonage et PADD)

L'origine du cône de vue localisé à Damply mériterait d'être placée sur un point de vue réel de l'espace public.

L'OAP intègre le cône de vue

Abris animaux (modification règlement)

Dans le premier avis, la demande relative aux abris pour animaux concernait l'ensemble de la zone N, et pas seulement la zone NZh.

Cet élément sera étendu à toute la zone N.

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) – 15 décembre 2016

OAP

Réduction de la consommation des espaces ouverts, en adéquation avec les objectifs de ce projet.

Les OAP consommant de l'espace agricole seront retravaillées, afin de limiter la consommation d'espace agricole.

Les OAP décrites par le projet de PLU sont déjà très « économes » en matière de consommation de terres agricoles.

OAP (modification OAP 4)

Diminution des prescriptions en matière de densité sur l'OAP n°4, alors que la CDCEA demandait le retrait de cette OAP.

Maintien de l'OAP 4 et de la densité exprimée sur ce secteur privilégié situé à proximité du centre village et de l'école sur des terrains déjà classés en zone urbaine au POS actuel.

Position de la Commune partagée par le commissaire-enquêteur

2AU (modification zonage)

Souligne le retrait de la zone 2AU prévu au 1er arrêt du PLU et demande le reclassement en zone N de l'ensemble du secteur, une partie étant en zone UA.

Pas de réponse du Maître d'ouvrage ?

Zone N (modification zonage)

Demande le reclassement en zone A de l'ancienne NC au POS, devenue N au projet de PLU

Défavorable : cette zone sera maintenue en zone naturelle.

Position conforme qui participe au cadre de vie de la commune

Zone Ap (modification zonage)

Défavorable au zonage Ap

Cette zone sera maintenue en zone agricole protégée, en application de la Charte du PNR.

Voie de contournement (modification zonage)

Défavorable au projet de contournement, sans étude préalable de renforcement d'une voie existante.

Maintien du tracé de principe : Le projet de voie de contournement de la rue André Godet est une intention de faire, et n'a pas vocation à être réalisée dans l'immédiat. Il s'agit d'un tracé de principe. Cette intention de faire marque la volonté d'une réflexion autour d'une voie de contournement, afin de désengorger la rue principale du village de MONTALET LE BOIS.

Le renforcement d'une voie existante ou autre solution alternative, compte tenu des contraintes de la voirie actuelle (rues A. GODET et de l'Eglise) apparaît illusoire.

Absence de cartographie des zones humides de classe 3 (modification zonage et règlement)

La classe 3 présente moins de risque que la classe 2. Les inondations constatées par arrêté de catastrophe naturelle de juin 2016 ont confirmé le caractère inondable du secteur et la nécessité de préserver ces zones humides, d'où leur classement en zone NZh.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France a émis un avis favorable sans remarque

Il est constaté que le Maître d'ouvrage a répondu point par point et de façon circonstanciée à l'ensemble des questions et remarques résultant de l'examen du projet de PLU par les PPA consultées à cet effet, s'agissant de celles ayant fait parvenir leurs réactions dans les délais réglementaires

La grande majorité des observations ainsi recueillies seront intégrées au sein de la version définitive du projet de PLU

DEUXIEME PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS

Le projet de PLU de la commune de MONTALET-LE-BOIS, soumis à la présente enquête publique vise à mettre en conformité le document régissant l'urbanisme local avec les récentes avancées légales et réglementaires en la matière, notamment par la prise en compte des modifications du code de l'Urbanisme ainsi que des principes généraux des lois Grenelle.

Le projet de PLU est compatible avec les dispositions du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030.

Ce projet doit également respecter les obligations édictées par la Charte du Parc naturel régional du Vexin français auquel est attachée la commune de MONTALET-LE-BOIS.

MONTALET-LE-BOIS, commune de 338 habitants en 2013 a connu entre 2008 et 2013 une augmentation annuelle de sa population de 0,71% et établit ses hypothèses de croissance sur un rythme sensiblement équivalent pour atteindre un effectif de 360 habitants en 2019.

Par ailleurs, le SDRIF prévoit que MONTALET-LE-BOIS densifie son tissu urbain de 10 % à l'horizon 2030, ce qui impose un minimum de 13 logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine existante. L'objectif affiché par le projet de PLU, qui est de construire 17 logements par le biais de 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est donc conforme à ces prescriptions.

Au niveau de deux des OAP, il est prévu que 15% des nouvelles constructions soient des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

S'agissant de la prise en considération des intérêts agricoles, naturels et forestiers, la consommation nette en terres agricoles nécessaire à la réalisation des OAP est de 1,05 ha (la surface totale exploitée de la commune à des fins agricoles est de 203,8 ha).

Le SDRIF autorise une extension modérée de 5% au titre des bourgs, villages et hameaux, soit 1,25 ha environ ; le chiffre de 1,05 ha est donc compatible.

Le Public a été peu nombreux à se manifester, s'agissant d'une enquête régissant les futures règles de l'urbanisme local ; il convient à ce sujet de rappeler que cette enquête était la troisième organisée sur le même objet et que les procédures de concertation engagées précédemment avaient permis d'apporter les éclaircissements nécessaires aux questions alors exprimées.

Les principales doléances recueillies relèvent de propriétaires fonciers désireux de voir déclarés constructibles de nouveaux terrains ou opposés à la création de voies sur leurs parcelles, réactions habituelles dans le contexte de ce type de consultation.

Les avis exprimés par les PPA sont globalement favorables et les remarques mineures ont été prises en compte.

Les observations de la DDT relatives aux taux de densification et à l'OAP n°4 (Route des Ferrets) n'ont pas été retenues par le Maître d'ouvrage dont j'approuve la position.

Sans surprise, c'est la CDPENAF qui a émis le plus de remarques négatives ; il convient de rappeler que la consommation nette en terres agricoles résultant de la mise en œuvre du projet de PLU est très limitée (1, 5 ha) et que la Commune, dépourvue de réserves foncières et de terrains en friche s'est efforcée d'optimiser cette consommation, notamment par l'urbanisation de parcelles enclavées.

De ce qui précède et considérant que :

- Le projet de PLU permet d'assurer un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisme de la commune de MONTALET-LE-BOIS, en conformité avec les principes fondamentaux du SDRIF, en particulier la densification des centres bourgs
- Le projet affiche un effort certain en matière de construction de logements sociaux dont la commune était dépourvue
- Le projet ne prévoit qu'une consommation minimale de terres agricoles et une augmentation des surfaces naturelles
- Le règlement du PLU intègre les dispositions de préservation naturelle et patrimoniale inhérentes à la Charte du Vexin français
- Le projet de PLU soumis à la présente enquête n'a pas soulevé d'oppositions de la part du Public sur ses principes généraux, hormis les frustrations ou objections habituelles liées à des situations individuelles non satisfaites par le projet.
- A l'exception de la CDPENAF, les personnes publiques associées ont globalement approuvé le projet

J'émetts l'avis suivant :**FAVORABLE****Assorti des trois recommandations suivantes :**

Recommandation n°1 : Les conditions de circulation des rues de l'Eglise et André GODET devront faire l'objet d'études afin de mieux assurer la sécurité des piétons et des riverains, notamment par la mise en place de sens unique des flux.

Recommandation n°2 : Le projet de sente piétonne est/ouest gagnerait à être réalisé dès que possible sans causer de préjudices aux riverains concernés

Recommandation n°3 : Les droits et obligations relatifs aux activités impliquant les prairies mésophiles devraient être parfaitement explicités et justifiés auprès des propriétaires concernés

Fait à St Germain-en-Laye le 9 août 2017

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur

ANNEXES