

## URBANISME

### APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire expose :

L'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme a été lancée par délibération du 27/09/2013. Les principaux objectifs sont

- Mise en compatibilité du PLU avec les lois et règlements en vigueur,
- Intégration au P.L.U. les projets urbains (projet gare, Pôle d'échange multi modal (PEM)...
- Prise en compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable ;
- Valorisation des espaces naturels, les ensembles urbains et le patrimoine bâti et non-bâti remarquable,
- Préservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères de la Ville,
- Correction des points réglementaires issus de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Tout au long de la procédure d'élaboration, un accent particulier a été mis sur la concertation avec les habitants pour la mise en œuvre d'un projet de PLU partagé (expositions, réunions publiques, informations permanentes sur le site internet et dans le bulletin municipal).

Suite à l'établissement du diagnostic communal, le Conseil municipal a débattu le 26/09/2014 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D). Ce PADD exprime les objectifs de la municipalité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 2027.

Ce PADD a ensuite été traduit sous forme de règlements écrits et graphiques et complété par deux orientations d'aménagement, l'une sur le secteur de la gare, l'autre sur le secteur de Manse.

L'ensemble de ces éléments réglementaires accompagné de nombreuses annexes comme les servitudes d'utilités publiques ont été présentés au conseil municipal le 23/06/2016 pour « arrêt ». A cet occasion, un bilan de la concertation avec les cantiliens a été dressé.

Ce projet de PLU ainsi « arrêté » a été communiqué à l'ensemble des services de l'Etat pour avis (délai de 3 mois) et a fait l'objet d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois, du 03/11 au 03/12/2016. Les Cantiliens ont pu s'exprimer. Concrètement, 12 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur pendant les permanences et 16 contributions dont 9 lettres ou rapports ont été déposés sur le registre d'enquête.

Afin de tenir compte des différents avis exprimés par les services de l'Etat et par les cantiliens, le projet de PLU a été ponctuellement modifié. Ces modifications sont listées dans un document spécifique et sont synthétisées dans le présent rapport.

Ce qu'il faut finalement retenir de cette procédure d'élaboration de notre nouveau PLU :

- Notre PLU devait évoluer pour tenir compte des nouvelles lois et règlements, des projets urbains et de la pratique issue de l'instruction des demandes d'urbanisme
- Un PLU doit évoluer tous les 10 à 15 ans, notre PLU actuel a été approuvé en avril 2005
- Un PLU qui n'évolue pas c'est une ville qui régresse
- Notre PLU est contraint par de nombreuses servitudes et réglementations ne lui permettant pas de créer de zone d'extension d'urbanisation, et malgré cela, la commune doit répondre à un besoin de logements comme partout en France
- La Ville doit tendre vers un objectif démographique à environ 12 000 habitants vers 2027 (soit +/- 500 habitants) pour ses équilibres sociaux mais aussi en cohérence avec la capacité de ses équipements publics et ses réseaux
- Il n'y a pas de densification mais une optimisation des espaces urbains disponibles pour la construction de logements neufs (secteur gare) ou la réhabilitation d'anciens immeubles (secteur connétable)
- Notre PLU poursuit un développement économique et maintient un principe d'animation commerciale dans chaque quartier de la ville
- Notre PLU pose comme principes fondamentaux la protection de son patrimoine bâti et paysager et le développement de l'activité hippique
- Notre PLU ne réduit ni zones naturelles, ni zones hippiques
- Notre PLU doit intégrer le développement des nouvelles technologies (4G, Wifi, ...)
- Notre PLU doit anticiper et s'adapter sur les questions du transport collectif, en particulier sur le secteur de la gare (PEM – Axe Roissy-Picardie)
- Notre PLU renforce la protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager en annexant un carnet d'identification quartier par quartier de maisons d'immeubles remarquables, d'arbres et d'espaces verts qu'il convient de protéger

- Notre PLU se veut plus simple dans l'expression de ses règles et plus compréhensible dans sa lecture, notamment au niveau des plans
- Notre PLU sera complété par des cahiers de recommandations architecturales concernant les façades et les devantures de commerces destinés aux cantiliens et aux commerçants
- Notre PLU sera disponible au service urbanisme et également sur le site de la ville
- Notre PLU se veut un document d'urbanisme partagé par tous les Cantiliens

### **Prise en compte des observations et des remarques suite à l'arrêt du projet et à l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 3 décembre 2016.

Monsieur Michel MARSEILLE (ingénieur en retraite), a été désigné commissaire enquêteur titulaire par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens et Monsieur Jacques BERTIN (ingénieur spécialisé) a été désigné commissaire enquêteur suppléant

Il a tenu ses permanences en Mairie (Salle EPSOM) aux jours et heures suivantes :

- le jeudi 03/11/2016 de 9h30 à 11h30
- le samedi 19/11/2016 de 9h30 à 11h30
- le jeudi 24/11/2016 de 16h30 à 18h30
- le samedi 03/12/2016 de 9h30 à 11h30

La publicité a été régulièrement et largement faite conformément aux dispositions contenu dans l'arrêté de mise en enquête publique relatif au nouveau projet de plan local d'urbanisme (n°394/2016).

Mobilisation du public : 12 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences, 16 contributions dont 9 lettres ou rapports.

Observations et remarques du public : Les observations sont présentées dans l'ordre de leur inscription au registre d'enquête.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un questionnaire du commissaire enquêteur aux élus, et les réponses de la commune formulées le 22/12/2016 ont été actées dans le rapport d'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur n'ayant pas eu à formuler de commentaires particuliers sur ces réponses qu'il a estimé satisfaisantes. **Dans ces conditions, il a émis un avis favorable au projet de nouveau plan local d'urbanisme assorti de quelques réserves et recommandations.**

Il a rappelé ainsi que les remarques des administrés, argumentées pour chacune, peuvent ne pas être retenues par la commune compte tenu du caractère d'intérêt collectif du document d'urbanisme. Ainsi, les remarques visant à améliorer la lecture et le contenu technique du document ont été prises en compte, mais celles remettant en cause les orientations politiques prises par les élus ont été expliquées et n'ont pas eu pour effet la modification du dossier.

Par ailleurs, les remarques émanant des services (notamment des services de l'Etat) et du public consultés pour avis sur le dossier et pris en compte, répondent aux réserves et recommandations mentionnées par le commissaire-enquêteur. Elles sont listées dans un document spécifique appelé « *Prise en compte des remarques des personnes publiques associées et des remarques formulées au cours de l'enquête publique portant sur le PLU arrêté de Chantilly* ». Elles sont résumées ci-après.

#### **Avis favorable avec observations du Préfet de l'Oise (DDT 60) en date du 12/10/2016**

- Suppression de la mention des documents supra-communaux qui ne sont pas ou plus d'actualité tels que le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRDDDT) et le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE Picardie). Ajout de mentions relatives à la situation juridique du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).
- Précision sur l'objectif démographique mis à jour en parallèle des chiffres relatifs aux logements construits entre 2012 et juin 2016. L'estimation de la population à l'horizon 2027 est fixée à environ 12 000 habitants
- Sur le PADD, renvois opérés au rapport de présentation pour l'ensemble des documents supra communaux pris en compte dans le nouveau PLU
  - Correction de l'erreur P11 de la pièce N°3 sur les OAP
  - Précision règlementaire apportée sur les activités hippiques rattachées aux activités agricoles (Art L.311-1 du code rural)
  - Compléments apportés aux annexes : règlement local de publicité, des enseignes et pré enseignes de 2011 et suppression de la servitude A1 dans le plan de servitudes
  - Mise à jour de la nouvelle codification issue du code de l'urbanisme

**Avis favorable sous réserve du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (STAP – ABF) en date du 17/10/2016**

- Mise à jour de la liste des protections sur Chantilly : actualisation de la liste des servitudes d'utilités publiques
- Plan de zonage (secteur nord) repris s'agissant du secteur au nord de la rue du Connétable (UA/UDa)
- Certaines Modifications ont été apportées au rapport de présentation (volume 1 et volume 2)
- Suppression des mentions à l'article L111-16 du code de l'urbanisme permettant de déroger aux règles du PLU lors de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre... Cette disposition législative n'est pas applicable à Chantilly compte tenu de ces protections patrimoniales et servitudes architecturales.
- Prise en compte des remarques sur le PADD concernant du terme « réhabilitation » pour l'enveloppe urbaine de Chantilly et suppression du terme « fortement » (contribution des logements) pour le secteur de Manse
- Prise en compte d'un ensemble de corrections règlementaires dans les zones du PLU, en particulier sur les interdictions des volets roulants en centre-ville et la réécriture des règles régissant la pose des panneaux solaires (à l'identique du PLU actuel)
- Ajout d'une possibilité d'un retrait de 5m pour les nouvelles constructions par rapport à l'alignement en zone UAg
- Sur l'OAP Gare, prise en compte d'un principe d'alignement d'arbres de haute tige à créer ou à maintenir a été inscrit
- Correction apportée pour autoriser la pose d'ardoise naturelle
- Correction apportée pour interdire la tuile à emboîtement d'aspect plat dans le secteur UAc
- Secteur de la Faisanderie, ancien Parc Lenôtre, reclassement dans le secteur UDa
- Patrimoine bâti et non bâti remarquable : l'intégration du plan général de l'ancien Parc LE NOTRE nécessite la réalisation d'une étude complémentaire en partenariat avec les services du STAP (fond de plan historiques, textes, cadastres anciens, ...). La commune ne s'oppose pas à la réalisation de ce plan à haute valeur historique. Toutefois, et compte tenu de l'avancée du document PLU, cet apport patrimonial pourra s'opérer dans un second temps par le biais d'une procédure adaptée. Il en va de même pour les compléments à apporter au plan d'identification du patrimoine bâti et non-bâti qui fera, en outre, l'objet pour plus de lisibilité, d'une distinction avec le plan de zonages.
- Identification du patrimoine bâti et non bâti remarquable, le règlement graphique se compose désormais de deux plans distincts, un plan étant spécifiquement dédié aux protections patrimoniales et paysagères à des échelles mieux lisibles (système de zooms)

**Observations formulées par l'Autorité Environnementale en date du 11/10/2016**

- Suppression de la mention sur la bande préservation de 50m en lisière des massifs forestiers de plus de 100ha en vertu des dispositions du SDRIF. En effet, le SDIF n'est applicable qu'en Ile de France.
- Analyse réalisée des incidences du futur PLU au niveau des « dents creuses urbaines » situées aux abords des périmètres de monuments historiques
- Affinage de la carte des servitudes des périmètres des sites inscrits et classés
- Analyse des points de vues paysagers remarques a été réalisée
- Précisions apportées sur les marges de recul de 50m par rapport aux berges du Canal St Jean et 5m par rapport aux berges des autres cours d'eau
- Complément cartographique apporté sur l'évaluation des incidences Natura 2000
- Justifications apportées sur la capacité du réseau d'eau potable par rapport aux objectifs du PLU
- Notice sanitaire communiquée dans le rapport de présentation et le règlement d'assainissement des eaux usées et pluviales (valable pour le schéma de gestion des eaux pluviales)
- Justifications apportées sur la capacité de la station d'épuration
- Précisions apportées sur la pollution du site du secteur de Manse
- Les indicateurs environnementaux sont existants et permettent de suivre l'évolution du territoire
- Pour la compréhension du public, le résumé non technique a été complété
- La liste des végétaux à interdire a été complétée par l'arbre aux papillons (Buddleja Davidii Franch)
- Modification apportée sur les exhaussements et affouillements autorisés dans les zones Ne et Nj (Art 2) compte tenu de la proximité de la zone humide de la Nonette.
- Précision apportée sur l'autorisation des installations temporaires en lien avec le développement touristique du Château et de son Parc. Elles ne devront pas porter atteinte au site.

**Avis défavorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise en date du 28/07/2016**

- Suppression des parties faisant référence au SRCE de Picardie pour évoquer les réflexions en cours à l'échelle de la nouvelle région Hauts de France. Les documents graphiques issus du SRCE ont été retirés du projet de PLU, ainsi que les termes « trames »

### **Avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture en date du 07/10/2016**

- Suppression des parties faisant référence au SRCE de Picardie pour évoquer les réflexions en cours à l'échelle de la nouvelle région Hauts de France.
- Correction apportée à l'importance de l'activité agricole à Chantilly considérant que l'activité hippique fait partie de l'activité agricole
- Correction apportée pour mettre en cohérence l'ensemble des documents du PLU sur la question de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Création d'un tableau détaillant les surfaces des zones au PLU actuel et futur (comparaison)
- Modification du règlement de la zone UH permettant l'utilisation du « bas acier uniquement pour les bâtiments d'élevage »

### **Avis du Conseil Départemental de l'Oise en date du 14/10/2016**

- La compétence du Département dans le transport scolaire a été précisée au sein de la partie « Mobilité » (rapport de présentation – Volume 1)
- Sur la prise en compte des plans d'alignement approuvé par l'ordonnance approuvée le 27/02/1837, il s'avère que ces plans relèvent en fait d'une ordonnance de 28/10/1840. Par courrier du 17/03/2017, la commune a sollicité le Département pour la transmission de ces éléments. Ces documents ont été transmis et sont intégrés aux annexes du PLU.

### **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers en date du 05/10/2016**

- Pas de remarques

### **Avis favorable accompagné d'une remarque de la Commission Locale du SAGE de la Nonette en date du 02/09/2016**

- Mise en compatibilité du règlement du PLU (Art 4) avec la disposition N°64 du PAGD du SAGE relative au traitement des eaux pluviales à l'exécutoire des toitures. Prévoir infiltration à la parcelle.

De façon synthétique, les observations formulées sur le registre d'enquête et au travers des courriers durant l'enquête publique ont pu être classées en 5 thèmes. Elles sont listées dans un document spécifique appelé « *Prise en compte des remarques des personnes publiques associées et des remarques formulées au cours de l'enquête publique portant sur le PLU arrêté de Chantilly* ». Elles sont résumées ci-après.

#### **A - Objectifs démographique et construction**

1 observation enregistrée émanant d'une association.

Une mise à jour des chiffres relatifs à l'objectif démographique et à la production de logements a été entreprise (P 151 et 152 du rapport de présentation Volume 2). Il convient de distinguer les logements produits entre 2012 et juin 2016 (date d'arrêt du PLU en conseil municipal), soit 211 logements et, ceux estimés comme étant constructible au sein du foncier mutable identifié sur le territoire pour la période 2016-2027, soit 250 logements environ.

L'ensemble représente une production globale de 460 logements sur la période 2012-2027, soit 15 ans permettant un accroissement de population estimé entre 400 et 500 habitants. Cet objectif est parfaitement cohérent avec les orientations du PADD et en particulier son objectif N°2.

En tout état de cause et, compte tenu des derniers chiffres de l'INSEE (enquête recensement de 2012 à 2016 indiquant qu'il existe à Chantilly 5 770 de logements), la construction de 250 logements en 10 ans (2016-2027) représenterait une augmentation de près de 4% du nombre actuel de logements.

#### **B - Corrections générales de forme du projet de nouveau PLU :**

Trois observations venant de particuliers ont été consignées. Ces observations concernent principalement la mise en cohérence des documents, des précisions historiques à apporter, des corrections graphiques à intégrer, des erreurs matérielles et dactylographiques à corriger et des améliorations à apporter aux documents graphiques pour faciliter leur lecture. Ces points sont pris en compte.

#### **C - Modification réglementaire et d'éléments d'identification bâtis ou paysagers**

Deux observations venant de particuliers ont été consignées.

#### **D - Précision réglementaire sur les dispositions de l'article 2 de la zone UH concernant les obligations en matière de création de logement dans les zones hippique**

Six observations provenant de propriétaires d'écurie ont été consignées.

Observations relatives aux dispositions de l'article 2 de la zone UH concernant les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés (écuries)

Il est rappelé que la réalisation de logement dans cette zone n'est permise qu'à la condition expresse de la surveillance des écuries, et non l'inverse. La commune entend traduire réglementairement ses engagements contenus et définis dans son PADD (objectif N°1) concernant la préservation et le développement de l'activité hippique.

Toutefois, et afin de tenir compte des problématiques de salubrité, de bruit et de confort pour les occupants des logements autorisés, la commune est disposée à modifier l'expression réglementaire de l'article UH-2 dans les conditions suivantes :

Sont admises les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements hippiques **à raison d'un logement pour 8 boxes (ajout)**

- Pour les parcelles existantes, **à condition** que le terrain d'assiette de l'opération comporte au minimum 8 boxes

- En cas de division du terrain, **à condition** que le projet ou le terrain d'opération comporte au minimum 8 boxes et que le logement soit intégré dans le même volume que l'établissement hippique.

#### **E – Correction de la marge de retrait par rapport à la lisière de la Forêt**

- Observations formulées par la ville concernant la présence d'une marge de recul de 30m par rapport à la forêt de Chantilly

La commune a sollicité les remarques du commissaire –enquêteur sur la présence de marge de retrait de 30m par rapport à la lisière de la forêt (secteurs Mont de Pô et Lycées de Chantilly) existante et appliquée par extension des dispositions du SDRIF de la région Ile de France. Considérant que cette disposition ne relève pas d'une obligation réglementaire et de l'avis du commissaire-enquêteur, la commune matérialisera une nouvelle marge en lisière de forêt à 5m.

Le Conseil municipal est invité à :

1 – Approuver le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantilly.

Ce plan local d'urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développements durables
- Un règlement graphique
- Un règlement écrit
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les annexes

Le Conseil municipal est invité à dire :

2 – que le plan local d'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Chantilly aux jours et heures ouvrables
- à la Préfecture de l'Oise

3 – que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairie
- d'une publication au recueil des actes administratifs

Mention en sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département

4 – que la présente délibération sera notifiée avec un exemplaire du plan local d'urbanisme approuvé à Monsieur le Préfet du Département de l'Oise

5 – que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet, conformément à l'article L.153-24 du code de l'urbanisme

LE CONSEIL,

Où l'exposé de son Maire,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération N°2013/06/03 du conseil municipal en date du 27/09/2013 prescrivant l'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme, définissant les objectifs et les modalités de concertation à opérer pendant toute la durée de l'étude;

Vu la délibération N°2014/05/11 du conseil municipal en date du 26/09/2014 portant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) ;

Vu la délibération N°2016/03/22 du conseil municipal en date du 23/06/2016 clôturant et tirant le bilan de la concertation, et arrêtant le projet de nouveau plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal N° 394/2016 en date du 10/10/2016 soumettant le projet de nouveau plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

Vu les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Vu les différentes réunions de la commission municipale de l'urbanisme et de l'environnement, et notamment son avis favorable formulé le 21 mars 2017 sur le projet de nouveau PLU ;

Vu les différentes réunions de la commission extra-municipale de l'urbanisme et de l'environnement,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient les modifications apportées au projet de nouveau plan local d'urbanisme ;

Considérant que les modifications au projet de nouveau plan local d'urbanisme ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de M. le maire, ci-dessous :

Ce dernier rappelle que l'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme a été lancée par délibération du 27/09/2013. Les principaux objectifs sont (*résumé*):

- Mise en compatibilité du PLU avec les lois et règlements en vigueur,
- Intégration au P.L.U. les projets urbains (projet gare, Pôle d'échange multi modal (PEM)...
- Prise en compte des problématiques liées à l'environnement et au développement durable ;
- Valorisation des espaces naturels, les ensembles urbains et le patrimoine bâti et non-bâti remarquable,
- Préservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères de la Ville,
- Correction des points réglementaires issus de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Tout au long de la procédure d'élaboration, un accent particulier a été mis sur la concertation avec les habitants pour la mise en œuvre d'un projet de PLU partagé (expositions, réunions publiques, informations permanentes sur le site internet et dans le bulletin municipal).

Suite à l'établissement du diagnostic communal, le Conseil municipal a débattu le 26/09/2014 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D). Ce PADD exprime les objectifs de la municipalité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 2027.

Ce PADD a ensuite été traduit sous forme de règlements écrits et graphiques et complété par deux orientations d'aménagement, l'une sur le secteur de la gare, l'autre sur le secteur de Manse.

L'ensemble de ces éléments réglementaires accompagné de nombreuses annexes comme les servitudes d'utilités publiques ont été présentés au conseil municipal le 23/06/2016 pour « arrêt ». A cet occasion, un bilan de la concertation avec les cantiliens a été dressé.

Ce projet de PLU ainsi « arrêté » a été communiqué à l'ensemble des services de l'Etat pour avis (délai de 3 mois) et a fait l'objet d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois, du 03/11 au 03/12/2016. Les Cantiliens ont pu s'exprimer. Concrètement, 12 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur pendant les permanences et 16 contributions dont 9 lettres ou rapports ont été déposés sur le registre d'enquête.

Afin de tenir compte des différents avis exprimés par les services de l'Etat et par les cantiliens, le projet de PLU a été ponctuellement modifié. Ces modifications sont listées dans un document spécifique et sont synthétisées dans le présent rapport.

Ce qu'il faut finalement retenir de cette procédure d'élaboration de notre nouveau PLU :

- Notre PLU devait évoluer pour tenir compte des nouvelles lois et règlements, des projets urbains et de la pratique issu de l'instruction des demandes d'urbanisme
- Un PLU doit évoluer tous les 10 à 15 ans, notre PLU actuel a été approuvé en avril 2005
- Un PLU qui n'évolue pas c'est une ville qui régresse
- Notre PLU est contraint par de nombreuses servitudes et réglementations ne lui permettant pas de créer de zone d'extension d'urbanisation, et malgré cela, la commune doit répondre à un besoin de logements comme partout en France
- La Ville doit tendre vers un objectif démographique à environ 12 000 habitants vers 2027 (soit +/- 500 habitants) pour ses équilibres sociaux mais aussi en cohérence avec la capacité de ses équipements publics et ses réseaux
- Il n'y a pas de densification mais une optimisation des espaces urbains disponibles pour la construction de logements neufs (secteur gare) ou la réhabilitation d'anciens immeubles (secteur connétable)
- Notre PLU poursuit un développement économique et maintient un principe d'animation commerciale dans chaque quartier de la ville
- Notre PLU pose comme principes fondamentaux la protection de son patrimoine bâti et paysager et le développement de l'activité hippique
- Notre PLU ne réduit ni zones naturelles, ni zones hippiques
- Notre PLU doit intégrer le développement des nouvelles technologies (4G, Wifi, ...)
- Notre PLU doit anticiper et s'adapter sur les questions du transport collectif, en particulier sur le secteur de la gare (PEM – Axe Roissy-Picardie)
- Notre PLU renforce la protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager en annexant un carnet d'identification quartier par quartier de maisons d'immeubles remarquables, d'arbres et d'espaces verts qu'il convient de protéger
- Notre PLU se veut plus simple dans l'expression de ses règles et plus compréhensible dans sa lecture, notamment au niveau des plans
- Notre PLU sera complété par des cahiers de recommandations architecturales concernant les façades et les devantures de commerces destinés aux cantiliens et aux commerçants
- Notre PLU sera disponible au service urbanisme et également sur le site de la ville
- Notre PLU se veut un document d'urbanisme partagé par tous les Cantiliens

### **Prise en compte des observations et des remarques suite à l'arrêt du projet et à l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 3 décembre 2016.

Monsieur Michel MARSEILLE (ingénieur en retraite), a été désigné commissaire enquêteur titulaire par Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens et Monsieur Jacques BERTIN (ingénieur spécialisé) a été désigné commissaire enquêteur suppléant

Il a tenu ses permanences en Mairie (Salle EPSOM) aux jours et heures suivantes :

- le jeudi 03/11/2016 de 9h30 à 11h30
- le samedi 19/11/2016 de 9h30 à 11h30
- le jeudi 24/11/2016 de 16h30 à 18h30
- le samedi 03/12/2016 de 9h30 à 11h30

La publicité a été régulièrement et largement faite conformément aux dispositions contenu dans l'arrêté de mise en enquête publique relatif au nouveau projet de plan local d'urbanisme (n°394/2016).

Mobilisation du public : 12 personnes rencontrées par le commissaire enquêteur pendant les permanences, 16 contributions dont 9 lettres ou rapports.

Observations et remarques du public : Les observations sont présentées dans l'ordre de leur inscription au registre d'enquête.

L'ensemble des observations a fait l'objet d'un questionnaire du commissaire enquêteur aux élus, et les réponses de la commune formulées le 22/12/2016 ont été actées dans le rapport d'enquête, Monsieur le commissaire enquêteur n'ayant pas eu à formuler de commentaires particuliers sur ces réponses qu'il a estimé satisfaisantes. **Dans ces conditions, il a émis un avis favorable au projet de nouveau plan local d'urbanisme assorti de quelques réserves et recommandations.**

Il a rappelé ainsi que les remarques des administrés, argumentées pour chacune, peuvent ne pas être retenues par la commune compte tenu du caractère d'intérêt collectif du document d'urbanisme. Ainsi, les remarques visant à améliorer la lecture et le contenu technique du document ont été prises en compte, mais celles remettant en cause les orientations politiques prises par les élus ont été expliquées et n'ont pas eu pour effet la modification du dossier.

Par ailleurs, les remarques émanant des services (notamment des services de l'Etat) et du public consultés pour avis sur le dossier et pris en compte, répondent aux réserves et recommandations mentionnées par le commissaire-enquêteur. Elles sont listées dans un document spécifique appelé « *Prise en compte des remarques des personnes publiques associées et des remarques formulées au cours de l'enquête publique portant sur le PLU arrêté de Chantilly* ». Elles sont résumées ci-après.

#### **Avis favorable avec observations du Préfet de l'Oise (DDT 60) en date du 12/10/2016**

- Suppression de la mention des documents supra-communaux qui ne sont pas ou plus d'actualité tels que le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRDDDT) et le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE Picardie). Ajout de mentions relatives à la situation juridique du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).
- Précision sur l'objectif démographique mis à jour en parallèle des chiffres relatifs aux logements construits entre 2012 et juin 2016. L'estimation de la population à l'horizon 2027 est fixée à environ 12 000 habitants
- Sur le PADD, renvois opérés au rapport de présentation pour l'ensemble des documents supra communaux pris en compte dans le nouveau PLU
- Correction de l'erreur P11 de la pièce N°3 sur les OAP
- Précision réglementaire apportée sur les activités hippiques rattachées aux activités agricoles (Art L.311-1 du code rural)
- Compléments apportés aux annexes : règlement local de publicité, des enseignes et pré enseignes de 2011 et suppression de la servitude A1 dans le plan de servitudes
- Mise à jour de la nouvelle codification issue du code de l'urbanisme

#### **Avis favorable sous réserve du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine (STAP – ABF) en date du 17/10/2016**

- Mise à jour de la liste des protections sur Chantilly : actualisation de la liste des servitudes d'utilités publiques
- Plan de zonage (secteur nord) repris s'agissant du secteur au nord de la rue du Connétable (UA/UDa)
- Certaines Modifications ont été apportées au rapport de présentation (volume 1 et volume 2)
- Suppression des mentions à l'article L111-16 du code de l'urbanisme permettant de déroger aux règles du PLU lors de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre... Cette disposition législative n'est pas applicable à Chantilly compte tenu de ces protections patrimoniales et servitudes architecturales.
- Prise en compte des remarques sur le PADD concernant du terme « réhabilitation » pour l'enveloppe urbaine de Chantilly et suppression du terme « fortement » (contribution des logements) pour le secteur de Manse
- Prise en compte d'un ensemble de corrections réglementaires dans les zones du PLU, en particulier sur les interdictions des volets roulants en centre-ville et la réécriture des règles régissant la pose des panneaux solaires (à l'identique du PLU actuel)
- Ajout d'une possibilité d'un retrait de 5m pour les nouvelles constructions par rapport à l'alignement en zone UAg
- Sur l'OAP Gare, prise en compte d'un principe d'alignement d'arbres de haute tige à créer ou à maintenir a été inscrit
- Correction apportée pour autoriser la pose d'ardoise naturelle
- Correction apportée pour interdire la tuile à emboîtement d'aspect plat dans le secteur UAc
- Secteur de la Faisanderie, ancien Parc Lenôtre, reclassement dans le secteur UDa
- Patrimoine bâti et non bâti remarquable : l'intégration du plan général de l'ancien Parc LE NOTRE nécessite la réalisation d'une étude complémentaire en partenariat avec les services du STAP (fond de plan historiques, textes, cadastres anciens, ...). La commune ne s'oppose pas à la réalisation de ce plan à haute valeur historique. Toutefois, et compte tenu de l'avancée du document PLU, cet apport patrimonial pourra s'opérer dans un second temps par le biais d'une procédure adaptée. Il en va de même pour les compléments à apporter au plan d'identification du patrimoine bâti et non-bâti qui fera, en outre, l'objet pour plus de lisibilité, d'une distinction avec le plan de zonages.
- Identification du patrimoine bâti et non bâti remarquable, le règlement graphique se compose désormais de deux plans distincts, un plan étant spécifiquement dédié aux protections patrimoniales et paysagères à des échelles mieux lisibles (système de zooms)

#### **Observations formulées par l'Autorité Environnementale en date du 11/10/2016**

- Suppression de la mention sur la bande préservation de 50m en lisière des massifs forestiers de plus de 100ha en vertu des dispositions du SDRIF. En effet, le SDIF n'est applicable qu'en Ile de France.
- Analyse réalisée des incidences du futur PLU au niveau des « dents creuses urbaines » situées aux abords des périmètres de monuments historiques
- Affinage de la carte des servitudes des périmètres des sites inscrits et classés

- Analyse des points de vues paysagers remarques a été réalisée
- Précisions apportées sur les marges de recul de 50m par rapport aux berges du Canal St Jean et 5m par rapport aux berges des autres cours d'eau
- Complément cartographique apporté sur l'évaluation des incidences Natura 2000
- Justifications apportées sur la capacité du réseau d'eau potable par rapport aux objectifs du PLU
- Notice sanitaire communiquée dans le rapport de présentation et le règlement d'assainissement des eaux usées et pluviales (valable pour le schéma de gestion des eaux pluviales)
- Justifications apportées sur la capacité de la station d'épuration
- Précisions apportées sur la pollution du site du secteur de Manse
- Les indicateurs environnementaux sont existants et permettent de suivre l'évolution du territoire
- Pour la compréhension du public, le résumé non technique a été complété
- La liste des végétaux à interdire a été complétée par l'arbre aux papillons (*Buddleja Davidii* Franch)
- Modification apportée sur les exhaussements et affouillements autorisés dans les zones Ne et Nj (Art 2) compte tenu de la proximité de la zone humide de la Nonette.
- Précision apportée sur l'autorisation des installations temporaires en lien avec le développement touristique du Château et de son Parc. Elles ne devront pas porter atteinte au site.

**Avis défavorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise en date du 28/07/2016**

- Suppression des parties faisant référence au SRCE de Picardie pour évoquer les réflexions en cours à l'échelle de la nouvelle région Hauts de France. Les documents graphiques issus du SRCE ont été retirés du projet de PLU, ainsi que les termes « trames »

**Avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture en date du 07/10/2016**

- Suppression des parties faisant référence au SRCE de Picardie pour évoquer les réflexions en cours à l'échelle de la nouvelle région Hauts de France.
- Correction apportée à l'importance de l'activité agricole à Chantilly considérant que l'activité hippique fait partie de l'activité agricole
- Correction apportée pour mettre en cohérence l'ensemble des documents du PLU sur la question de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Création d'un tableau détaillant les surfaces des zones au PLU actuel et futur (comparaison)
- Modification du règlement de la zone UH permettant l'utilisation du « bas acier uniquement pour les bâtiments d'élevage »

**Avis du Conseil Départemental de l'Oise en date du 14/10/2016**

- La compétence du Département dans le transport scolaire a été précisée au sein de la partie « Mobilité » (rapport de présentation – Volume 1)
- Sur la prise en compte des plans d'alignement approuvés par l'ordonnance approuvée le 27/02/1837, il s'avère que ces plans relèvent en fait d'une ordonnance de 28/10/1840. Par courrier du 17/03/2017, la commune a sollicité le Département pour la transmission de ces éléments. Ces documents ont été transmis et sont intégrés aux annexes du PLU.

**Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et forestiers en date du 05/10/2016**

- Pas de remarques

**Avis favorable accompagné d'une remarque de la Commission Locale du SAGE de la Nonette en date du 02/09/2016**

- Mise en compatibilité du règlement du PLU (Art 4) avec la disposition N°64 du PAGD du SAGE relative au traitement des eaux pluviales à l'exécutoire des toitures. Prévoir infiltration à la parcelle.

De façon synthétique, les observations formulées sur le registre d'enquête et au travers des courriers durant l'enquête publique ont pu être classées en 5 thèmes. Elles sont listées dans un document spécifique appelé « *Prise en compte des remarques des personnes publiques associées et des remarques formulées au cours de l'enquête publique portant sur le PLU arrêté de Chantilly* ». Elles sont résumées ci-après.

**A - Objectifs démographique et construction**

1 observation enregistrée émanant d'une association.

Une mise à jour des chiffres relatifs à l'objectif démographique et à la production de logements a été entreprise (P 151 et 152 du rapport de présentation Volume 2). Il convient de distinguer les logements produits entre 2012 et juin 2016 (date d'arrêt du PLU en conseil municipal), soit 211 logements et, ceux estimés comme étant constructible au sein du foncier mutable identifié sur le territoire pour la période 2016-2027, soit 250 logements environ.

L'ensemble représente une production globale de 460 logements sur la période 2012-2027, soit 15 ans permettant un accroissement de population estimé entre 400 et 500 habitants. Cet objectif est parfaitement cohérent avec les orientations du PADD et en particulier son objectif N°2.

En tout état de cause et, compte tenu des derniers chiffres de l'INSEE (enquête recensement de 2012 à 2016 indiquant qu'il existe à Chantilly 5 770 de logements), la construction de 250 logements en 10 ans (2016-2027) représenterait une augmentation de près de 4% du nombre actuel de logements.

### **B - Corrections générales de forme du projet de nouveau PLU :**

Trois observations venant de particuliers ont été consignées. Ces observations concernent principalement la mise en cohérence des documents, des précisions historiques à apporter, des corrections graphiques à intégrer, des erreurs matérielles et dactylographiques à corriger et des améliorations à apporter aux documents graphiques pour faciliter leur lecture. Ces points sont pris en compte.

### **C - Modification réglementaire et d'éléments d'identification bâtis ou paysagers**

Deux observations venant de particuliers ont été consignées.

### **D - Précision réglementaire sur les dispositions de l'article 2 de la zone UH concernant les obligations en matière de création de logement dans les zones hippique**

Six observations provenant de propriétaires d'écurie ont été consignées.

Observations relatives aux dispositions de l'article 2 de la zone UH concernant les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés (écuries)

Il est rappelé que la réalisation de logement dans cette zone n'est permise qu'à la condition expresse de la surveillance des écuries, et non l'inverse. La commune entend traduire réglementairement ses engagements contenus et définis dans son PADD (objectif N°1) concernant la préservation et le développement de l'activité hippique.

Toutefois, et afin de tenir compte des problématiques de salubrité, de bruit et de confort pour les occupants des logements autorisés, la commune est disposée à modifier l'expression réglementaire de l'article UH-2 dans les conditions suivantes :

Sont admises les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements hippiques **à raison d'un logement pour 8 boxes (ajout)**

- Pour les parcelles existantes, **à condition** que le terrain d'assiette de l'opération comporte au minimum 8 boxes
- En cas de division du terrain, **à condition** que le projet ou le terrain d'opération comporte au minimum 8 boxes et que le logement soit intégré dans le même volume que l'établissement hippique.

### **E – Correction de la marge de retrait par rapport à la lisière de la Forêt**

- Observations formulées par la ville concernant la présence d'une marge de recul de 30m par rapport à la forêt de Chantilly

La commune a sollicité les remarques du commissaire –enquêteur sur la présence de marge de retrait de 30m par rapport à la lisière de la forêt (secteurs Mont de Pô et Lycées de Chantilly) existante et appliquée par extension des dispositions du SDRIF de la région Ile de France. Considérant que cette disposition ne relève pas d'une obligation réglementaire et de l'avis du commissaire-enquêteur, la commune matérialisera une nouvelle marge en lisière de forêt à 5m.

Entendu les évolutions et modifications proposées par Monsieur le Maire tant en ce qui relève des avis des personnes publiques associées et des remarques formulées par le public,

Résultat du vote : A LA MAJORITE

Par 29 POUR :

Par 4 voix ABSTENTION :

## **DELIBERE :**

**ARTICLE 1 – DECIDE** d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantilly tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Ce plan local d'urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développements durables
- Un règlement graphique
- Un règlement écrit
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les annexes

**ARTICLE 2 – DIT** que le plan local d'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Chantilly aux jours et heures ouvrables
- à la Préfecture de l'Oise

**ARTICLE 3 – DIT** que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairie
- d'une publication au recueil des actes administratifs

Mention en sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département

**ARTICLE 4 – DIT** que la présente délibération sera notifiée avec un exemplaire du plan local d'urbanisme approuvé à Monsieur le Préfet du Département de l'Oise

**ARTICLE 5 – DIT** que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet, conformément à l'article L.153-24 du code de l'urbanisme

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
Et les membres présents ont signé,  
Suivent les signatures. /.

Pour le Maire,  
Par délégation  
Le Premier Adjoint au Maire



  
**Michel TRIAIL**

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE PUBLIQUE DU 31 MARS 2017**

-----

Nombre de membres  
composant le Conseil  
Municipal : 33  
Présents à la séance : 27

L'an deux mille dix-sept, le 31 mars, à vingt heures trente.

Les membres composant le conseil Municipal de la Commune de CHANTILLY, régulièrement convoqués le 24 mars 2017, conformément à l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Eric WOERTH, Maire.

Monsieur Le Maire, après avoir ouvert la séance, a fait l'appel nominal.

**Présents :** M. **Éric WOERTH, Maire**, Michel TRIAIL, Isabelle WOJTOWIEZ, Yves LE NORCY, Caroline GODARD, Carine BARBA-STELMACH, Frédéric SERVELLE, Amélie LACHAT, Bénédicte de CACQUERAY, **Adjoins au Maire**, Jean-Yves PERIE, Claude VAN LIERDE, Anita JACOBEE-MONNET, Nicole VACHER, François ZANASKA, Vincent CAPPE de BAILLON, Caroline KERANDEL, Jean-Pierre BRISOU, Florence BRUNET, Stéphane DESEINE, Pauline BERTHEAU, Pierre-Louis MARTINEZ, Dominique DELAHAIGUE, Mathieu BOISSET, Patricia DEBACK (après son installation), Dominique LOUIS-DIT-TRIEAU, Christian GAUTELLIER, Eric DENIS **Conseillers municipaux**.

Formant la majorité des membres en exercice

**Absents :** Boniface ALONSO (procuration Eric WOERTH), Nadia DAVROU (procuration Michel TRIAIL), Yves CARINI (procuration Caroline GODARD), Laëtitia KOCH (procuration Isabelle WOJTOWIEZ), Stéphanie FONTAINE (procuration Yves LE NORCY), Sylvie MAPPA, (procuration Dominique LOUIS-DIT-TRIEAU).

**Secrétaire de séance :** Michel TRIAIL

---

**CERTIFICAT DE PUBLICITÉ**

Le MAIRE de CHANTILLY, certifie que la délibération dont l'expédition est ci-contre, a reçu la publicité exigée par l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Affichage le 3 avril 2017

Pour le Maire,  
Par délégation  
Le Premier Adjoint au Maire



  
Michel TRIAIL