

DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE CHANTILLY



PROJET DE MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE ET CONCLUSIONS
2/5

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 24 février 2025 au mercredi 26 mars 2025

SOMMAIRE

I OBJET DE L'ENQUETE

II ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- II 1 sur les observations du public**
- II 2 Sur le dossier d'enquête publique**
- II 3 Sur l'avis des Personnes Publiques Associées (commentaires)**

III SYNTHESE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

IV AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Philippe LEGLEYE
Commissaire Enquêteur
A rédigé le rapport ci-après :

NOTA : L'ensemble des informations générales concernant cette enquête publique figure dans le rapport n° 1/4 Dans ce document ne figurent que les informations relatives a l'analyse, aux avis et aux conclusions motivés du commissaire enquêteur

I OBJET DE L'ENQUETE

GENERALITES

A I PREAMBULE

L'enquête porte sur la modification n°1 du PLU de la commune de Chantilly laquelle vise notamment :

Le Conseil Municipal de la commune de CHANTILLY a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 31 mars 2017. La commune appartient à la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne et n'est pas soumise aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Après quelques années d'utilisation, la municipalité souhaite procéder à des modifications mineures d'ordre rédactionnel et graphique du PLU. Une procédure de modification simplifiée a été lancée en ce sens. Par la suite, la commune a souhaité intégrer de nouvelles modifications à son projet. Ces dernières n'entraient plus dans le champ d'application de la modification simplifiée et la procédure a évolué vers une modification de droit commun.

Le présent rapport s'attache à présenter et justifier les évolutions envisagées par la Municipalité de Chantilly. .

A II OBJET DE L'ENQUETE

Le présent document présente les différentes évolutions envisagées au sein du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur.

Une partie des évolutions porte sur des adaptations mineures du règlement graphique ainsi que du règlement écrit tandis que l'autre partie porte principalement sur la création d'emplacements réservés et de nouvelles Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'encadrer le développement de secteurs

stratégiques afin de concilier optimisation du foncier disponible et préservation de la qualité paysagère, environnementale et patrimoniale des sites concernés conformément à l'orientation n°1

– objectif n°2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables « densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution ». Sur ce point, il est précisé que ce même objectif du PADD prévoyait une population de 12 000 habitants à l'horizon 2027. Pourtant, selon les dernières données INSEE, la population communale était de 10 652 habitants en 2021 malgré une production de logements légèrement supérieure à ce que prévoit le PADD. **La PRÉSENTE PROCÉDURE NE CHANGERA DONC PAS LES ORIENTATIONS DÉFINIES PAR LE PADD.**

La modification porte sur plusieurs points :

AJOUT DE PLUSIEURS ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS

AJOUT DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

CRÉATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVES

MODIFICATIONS MINEURES DU RÈGLEMENT

MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UB, UC ET UD

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UH ET N

PRÉCISION DE L'ARTICLE 12 DE CHAQUE ZONE URBAINE (UA, UB, UC, UD, UE, UH)

CLARIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU SOUS-SECTEUR NT

AJOUT DE NOUVELLES DÉFINITIONS DANS LE LEXIQUE

CLARIFICATION DES TERMES « ZONES », « SECTEUR » ET « SOUS-SECTEUR » EMPLOYÉS DANS L'ENSEMBLE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

CORRECTION DE PLUSIEURS ERREURS DE RÉDACTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- **NIVEAU DU SECTEUR COQ CHANTANT**
- **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « MANSE »**
- **CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU NIVEAU DE L'ACTUELLE RÉSIDENCE DE LA FORÊT**

II ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II 1 sur les observations du public

II 2 Sur le dossier d'enquête publique

III 3 Sur l'avis des Personnes Publiques Associées (commentaires)

II 1 sur les observations du public

NOMBRE D'OBSERVATIONS

NOMBRE D'OBSERVATIONS

Par courriel 1
 Par lettres : 2
 Sur registre : 2
 Pétition

Total.....5

Les observations orales sont de même nature que celles notifiées dans le registre d'enquête, ou dans les lettres ou encore dans les courriels,

Nombre de visiteurs pendant les permanences du commissaire enquêteur

Permanence du 24 février 2025 : 0
 Permanence du 08 mars 2025 : 2
 Permanence du 26 mars 2025 : 2

Total 04 personnes

Regroupement des principales observations par thème

N°	thèmes	courriel	lettres	registre	pétition	total
1	Surélévation R+C=rez chaussée +comble	1		1		2
2	vis-à-vis sur les constructions futures			1		1
3	hauteur maximale des constructions futures			1		1
4	réglementation entre zone UA et UB			1		1
5	augmenter le nombre de places de stationnement	1				
6	les arbres remarquables		1			1

Quelques extraits des thèmes les plus sensibles

Thème 1

Quelle hauteur supplémentaire maximale pourrait être apportée, sachant que le bâtiment actuel est accolé au mur et que nous avons déjà une hauteur du mur d'environ 4 mètres ! (voir plus)

Thème 2

Sur les constructions éventuelles y aura t il un vis-à-vis ?

Thème 3

Concernant les bâtiments à démolir ou à réhabiliter les périmètres construits seront-ils les mêmes et les bâtiments futurs sur quelle hauteur ?

Thème 4

Propriétaire à Chantilly dans la zone UB, nous avons remarqué que la zone UA bénéficie de spécification pour les toitures et châssis de toit (illisible) de la zone UB (page 35.1)

Thème 5

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment en briques existant et afin de répondre aux enjeux de stationnement découlant d'un changement de destination, il sera possible de réaliser un maximum de 20 places de stationnement, perméables et végétalisées, au sein de l'espace paysager. Cette limitation me semble très restrictive et inutile aux vues des autres règles déjà en vigueur comme la limitation du nombre de place en fonction du type d'établissement d'autant plus que le seul bâtiment remarquable et rénovable dispose d'un volume d'enveloppe limité. Néanmoins si une limite chiffrée est nécessaire au règlement et afin de préserver au maximum le lieu, je fixerai la limite à 30 places hors PMR.

Thème 6

Sont indiqués sur les plans « des arbres remarquables à conserver ». Or certain de ces arbres sont malades ou dangereux pour les futures habitations

Observations orales :

Les observations orales sont de même nature que celles notifiées dans le registre d'enquête publique ou dans les lettres ou encore dans les courriels,

L'ensemble des observations du public figurant dans le TOME 4/4, ont toutes fait l'objet « d'avis et de commentaires » de la Mairie et de commentaires du commissaire enquêteur.

Il conviendra donc de tenir compte de ces remarques et plus particulièrement celles résumées ci-dessous, dans la modification n°1 du PLU « finalisé »

- Afin d'éviter toute ambiguïté, je conseille à la municipalité d'organiser une réunion d'information en présence du public concerné lors de l'évolution du projet.
- Je note que la municipalité envisage, en cas de surélévation la création de toit à la Mansart, cette conception doit obtenir préalablement l'accord de l'ABF

- La réglementation de chaque zone du PLU est spécifique à la zone concernée et ne peut pas être transférée d'une zone à une autre.
- En ce qui concerne la page manquante (n°51) même si elle n'est pas modifiée, il aurait été plus simple de l'intégrer dans le dossier au même titre que les autres pages non modifiées
- J'attire l'attention de la municipalité sur les constructions futures qui ne doivent en aucun cas perturber le confort de vue des habitants actuels.
- Il semble évident que les arbres remarquables malades et dangereux ne doivent pas être conservés

II 2 sur le dossier d'enquête publique-

ÉVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Compte tenu de ces différents périmètres de protection liés aux nombreux enjeux environnementaux présents sur le territoire, la procédure d'évaluation environnementale stratégique de l'évolution du document d'urbanisme pourrait donc être à mener.

Le PLU, approuvé le 31 mars 2017 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. Les objets de la modification n°1 du PLU sont multiples, toutefois, il est d'ores et déjà considéré que la majorité d'entre eux n'auront aucun impact sur l'environnement et qu'ils ne feront donc pas l'objet d'une analyse approfondie. En effet les différents sujets de la modification n°1 du PLU sont les suivants :

Ajout de nouveaux éléments protégés : la commune souhaite davantage protéger son patrimoine bâti et végétal, ainsi, de nouveaux éléments sont ajoutés (cf. chapitre 1 – 1 – Ajout de nouveaux éléments protégés) ce qui permet de dire que l'impact sur l'environnement sera positif en comparaison de la situation à travers le PLU actuel.

Création de nouveaux emplacements réservés : dans le cadre du projet de PEM et en vue du développement d'équipements publics, la commune souhaite ajouter quelques emplacements réservés au sein de son document d'urbanisme (cf. chapitre 1 – 2 – Création de nouveaux emplacements réservés). Les emplacements réservés mis en place le sont tous sur des parcelles déjà bâties et intégrées à la zone urbaine. Aucun droit à bâtir supplémentaire n'en découle. L'impact sur l'environnement sera nul en comparaison de ce que permet actuellement le PLU sur ces espaces. Il sera peut être même positif puisque les projets seront portés par la collectivité qui aura la maîtrise des aménagements projetés.

Modifications mineures du règlement écrit : le PLU de la commune ayant été approuvé en 2017, les 6 années d'instruction des autorisations d'urbanisme qui ont suivi ont permis à la collectivité de recenser un certain nombre de points nécessitant modification. Ces différents points sont expliqués au sein du chapitre 1 du présent document (cf. chapitre 1 – 3 modifications mineures du règlement). Aucun point modifié n'est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement. De plus, la modification prévoit de rendre obligatoire la réalisation des places de stationnement en matériaux perméables et non capteurs de chaleur ce qui pourra avoir un impact positif sur l'environnement et les risques.

Modifications mineures du document : la municipalité profite de la modification de son document d'urbanisme pour corriger quelques erreurs matérielles et faciliter la lecture de certaines pièces (cf. chapitre 1 – 7 – diverses modifications mineures du document). Ces modifications mineures n'auront aucun impact sur l'environnement.

Modification et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Afin d'encadrer plus finement la densification de son territoire et l'optimisation du foncier disponible, la commune souhaite procéder à la création de deux OAP et à la modification d'une OAP :

- Modification des OAP « Manse »
- Création d'OAP au niveau du « secteur Coq Chantant »
- Création d'OAP au niveau de l'actuelle « Résidence de la Forêt »

2. INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES

la majorité des objets de la présente modification du PLU n'aura aucun impact sur l'environnement. **L'analyse des incidences éventuelles sur l'environnement va donc se faire exclusivement sur la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation et sur la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur « Manse ».** Étant précisé que ces secteurs, sont déjà tous classés en zone constructible et qu'ils sont donc déjà aménageables sous condition de respecter les pièces réglementaires du PLU en vigueur.

2.1. INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LE SITE NATURA 2000 :

Il convient de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa révision en 2017. L'ensemble des zones à fortes sensibilités environnementales a été protégé via un classement en zone Naturelle subdivisée en différents sous-secteurs permettant de répondre aux spécificités rencontrées.

La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation pourrait avoir un impact (positif ou négatif) sur l'environnement suivant les orientations prévues. Toutefois, il convient d'emblée de préciser que la création de ces deux OAP a pour but d'encadrer la densification de secteurs aujourd'hui jugés stratégiques, localisés au sein de l'enveloppe urbaine à proximité d'axes structurants, et qui aujourd'hui ne sont soumis à aucune prescription particulière d'aménagement. Ainsi, tout projet, conforme aux différentes pièces réglementaires du PLU actuellement en vigueur, peut voir le jour sans que la collectivité ne puisse réellement s'y opposer si ce dernier est jugé inadapté au secteur.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur nord / Avenue du Général de Gaulle, la volonté de la commune est d'encadrer son urbanisation suivant les différents enjeux déterminés (cf. chapitre 1 – 4 – Création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au niveau du secteur Coq Chantant). Ce secteur est situé à environ 3 km du site Natura 2000. Les OAP proposées ont pour objectif d'encadrer une densification modérée du secteur permettant de concilier optimisation foncière et intégration paysagère

. Les OAP prévoient notamment des zones inconstructibles à maintenir en espace jardin, des plantations à maintenir et/ou créer et une zone d'implantation autorisée pour les futures constructions sous condition de respecter certaines règles (gabarit, densité...). Ces OAP ne devraient pas avoir d'impact négatif sur l'environnement, au contraire, elles devraient être bénéfiques en préservant des espaces de jardin et en imposant le maintien et/ou la création de plantations ce qui sera favorable à la biodiversité.

Pour ce qui est des Orientations d'Aménagement et de Programmation au niveau de l'actuelle Résidence de la Forêt, la volonté de la commune est également d'encadrer l'urbanisation du secteur suivant les différents enjeux déterminés (cf. chapitre 1 – 6 – Création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation au niveau de l'actuelle résidence de la forêt). Ce secteur est situé à plus de 2 km du site Natura 2000. Les OAP proposées ont pour objectif d'encadrer une densification modérée du secteur permettant de concilier optimisation foncière, préservation du patrimoine et intégration paysagère. Les OAP prévoient notamment la préservation de l'ensemble du parc existant et des arbres remarquables ainsi que des constructions présentant un intérêt patrimonial. Elles prévoient également le maintien et/ou la plantation de haies. Au sein du secteur soumis à OAP, aucune nouvelle emprise bâtie ne sera autorisée. La préservation de ces différents éléments devrait avoir un impact positif sur la faune et la flore. De plus, l'obligation pour les porteurs de projets d'agir uniquement sur les bâtiments existants permettra d'éviter toute sur-imperméabilisation

du site. Il convient de rappeler qu'au sein du PLU actuel, le parc et les arbres remarquables associés ne sont pas protégés.

La modification n'emporte pas d'incidences négatives sur l'environnement.

La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur « Manse » ont pour principal objectif de permettre la valorisation d'un ancien bâtiment industriel (identifié au niveau de la Charte du PNR – Oise Pays de France) qui devra être réhabilité en hôtel (cf. chapitre 1 – 5 – modification de l'OAP « Manse »). Cette réhabilitation doit s'accompagner de création de places de stationnement c'est pourquoi la modification des OAP permettra d'autoriser la création de places de stationnement perméables et en quantité limitée (nombre) au niveau de la zone actuellement prévu en « espaces verts et paysagers à vocation naturelle et/ou de loisir, à conserver et/ou reconstituer ». Il convient de préciser que ce secteur est actuellement totalement artificialisé et que son aménagement permettra de redonner une place à la nature. La modification des OAP prévoit également une augmentation de la densité brute maximale autorisée afin d'optimiser davantage le foncier pour faire face à l'important phénomène de desserrement des ménages que subit la commune depuis plusieurs années (2,04 hab/log en 2014 contre 1,90 hab/log en 2020). Étant précisé que cette augmentation de la densité ne s'accompagne pas d'une augmentation de la zone constructible ou même de l'emprise au sol ce qui n'aura pas pour effet d'augmenter l'imperméabilisation de la zone. La modification de ces OAP ne devrait avoir aucun impact sur le site Natura 2000 situé à un peu plus de 2 km.

En conclusion, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU de Chantilly dans le cadre de cette procédure de modification n°1. Au contraire, le projet prévoit la création d'OAP dont les prescriptions permettront de favoriser la préservation d'espaces végétalisés et arborés au sein de la trame urbaine ce qui sera bénéfique en comparaison du PLU actuel. Le principe d'évitement est retenu.

2.1.1.MESURES PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000.

2.2.AUTRES INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT :

En plus du site Natura 2000, le territoire communal est concerné par des sensibilités environnementales concernant l'eau et la biodiversité. En effet, comme indiqué au sein du premier point il est concerné par :

- Site inscrit de la Nonette
- Site classé du Domaine de Chantilly
- Parc Naturel Régional Oise Pays de France
- ZNIEFF de type I – 220005064 - Massif forestier d'Halatte
- ZNIEFF de type I – 220014323 - Massif forestier de Chantilly/Ermenonville
- ZICO – Massif des trois forêts et bois du roi
- Grand Ensemble Naturel Sensible des Landes et milieux boisés d'Ermenonville et de Chantilly
- Espace Naturel Sensible Secteur des Trois Poteaux
- Espace Naturel Sensible Corridor de la Vallée de la Nonette
- Zones humides le long du Grand Canal et de la Nonette

Exception faite du site inscrit de la Nonette, aucun de ces périmètres n'impact directement l'un des trois secteurs concernés par une modification/création d'OAP. De plus, ces périmètres sont principalement localisés au niveau du massif forestier situé au sud de l'enveloppe urbaine et comme indiqué au point précédent, la création des deux OAP permettra de préserver et de maintenir des espaces végétalisés au sein de la trame urbaine ce qui ne pourra qu'être bénéfique en comparaison de ce que prévoit le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

La modification des OAP applicables au niveau du secteur « Manse » est la seule susceptible d'avoir un impact sur :

- Espace Naturel Sensible Corridor de la Vallée de la Nonette
- Zones humides le long du Grand Canal et de la Nonette

En conclusion, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur l'eau et la biodiversité des ajustements apportés au dossier PLU de Chantilly dans le cadre de cette procédure de modification n°1. Au contraire, le projet prévoit la création d'OAP dont les prescriptions permettront de favoriser la préservation d'espaces végétalisés et arborés au sein de la trame urbaine ce qui sera bénéfique en comparaison du PLU actuel. De plus, la modification de l'OAP Manse va permettre de favoriser l'aménagement du secteur et donc sa valorisation en comparaison à l'occupation actuelle. Le principe d'évitement est retenu.

MESURES PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

INCIDENCES SUR LES RISQUES :

Les secteurs concernés par une modification/création d'OAP ne sont concernés par aucun risque particulier et sont tous situés en zone constructible au sein du PLU actuellement en vigueur.

Le secteur « Manse » est concerné par un risque de remontée de nappe lié à la présence d'une nappe sub-affleurante. Toutefois, la modification des OAP n'aura pas de conséquence directe sur ce risque puisqu'elle ne va augmenter que très légèrement la densité autorisée en plus d'autoriser quelques places de stationnement perméables au sein des futures espaces végétalisés. La modification des OAP applicables favorisera l'aménagement du secteur qui, grâce à la création d'espaces verts et paysagers, aura tendance à avoir un impact positif face au risque de remontée de nappe.

Le secteur « Manse » est compris dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) définit au titre de l'article L.125-6 du Code de l'environnement. Ce site est donc potentiellement pollué. Il est donc proposé de compléter les OAP applicables au secteur « Manse » par l'ajout d'un paragraphe relatif à la prise en compte de la pollution.

Ce chapitre rappellera les obligations imposées par le Code de l'environnement au porteur de projet concernant l'autorisation d'urbanisme qu'il déposera. L'article L.556-2 du Code de l'environnement sera notamment cité.

Dans le cadre du projet en cours de réflexion sur la zone, des études ont déjà été menées. Le diagnostic réalisé en février 2024 ainsi que le plan de gestion de la pollution sont donc joints à titre informatif au dossier de consultation de la MRAE.

Il convient de préciser sur ce point qu'en phase de planification, les projets ne sont que rarement connus, et il n'est pas possible d'intégrer des éléments relatifs à la gestion de la

pollution directement au Plan Local d'Urbanisme au risque de prévoir des mesures inadaptées aux projets qui seraient réellement envisagés.

Indépendamment de la modification du PLU, il est d'ailleurs d'ores et déjà possible de déposer un projet sur les parcelles constituant le secteur « Manse » qui est constructible au sein du PLU actuellement en vigueur. C'est donc bien au moment de la phase projet que la compatibilité entre la pollution et le projet est analysée. Le Code de l'environnement, via les différents articles précités notamment, encadrant suffisamment cette problématique. Ainsi, tout projet déposé qui ne peut justifier la prise en compte de la pollution et sa gestion suivant l'usage des sols prévu sera refusé par le service instructeur.

2.2.1.MESURES PROPOSÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER CES INCIDENCES :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU n'a pas d'incidences notables sur les risques.

La modification n°1 a même tendance à renforcer la connaissance du risque lié à la pollution au niveau de l'OAP « Manse » en ajoutant un chapitre dédié dans lequel certaines obligations applicables au porteur de projet sont rappelées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme délibéré n°2024-8057 en date du 06 aout 2024 dans lequel il est indiqué qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la procédure de modification n°1 du PLU de Chantilly à une évaluation environnementale

Commentaires du CE sur le contenu du dossier

- L'ensemble des thèmes ci-dessus ont été soigneusement développés dans le dossier d'enquête publique,
- Des précisions, adaptations ou modifications seront à envisager après la clôture de l'enquête publique, pour tenir compte des avis des personnes Publiques associées, des services de l'Etat, du Public et des conclusions du commissaire enquêteur
- Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet..
- L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant en ce qui concerne l'aspect technique que l'aspect législatif.
- Les documents mis à la disposition du public sont en conformité avec la réglementation
- la majorité des objets de la présente modification du PLU n'aura aucun impact sur l'environnement

- il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000
- il n'est pas constaté d'incidences éventuelles sur l'eau et la biodiversité des ajustements apportés au dossier PLU de Chantilly dans le cadre de cette procédure de modification n°1. Au contraire, le projet prévoit la création d'OAP dont les prescriptions permettront de favoriser la préservation d'espaces végétalisés et arborés au sein de la trame urbaine ce qui sera bénéfique en comparaison du PLU actuel.
- Les secteurs concernés par une modification/création d'OAP ne sont concernés par aucun risque particulier et sont tous situés en zone constructible au sein du PLU actuellement en vigueur.
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme délibéré n°2024-8057 en date du 06 aout 2024 dans lequel il est indiqué qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la procédure de modification n°1 du PLU de Chantilly à une évaluation environnementale
- Le dossier d'enquête publique est facilement compréhensible par le public,
- Il n'est pas fait mention dans le dossier d'une étude sur la création de voies piétonnes et cyclables, il me semble qu'il aurait été judicieux d'intégrer ce thème dans le dossier de modification n°1 du PLU de Chantilly

Il conviendra de préciser ou de corriger les points ci-dessous, dans le dossier « finalisé » de la modification du PLU après clôture de l'enquête publique.

Il 3 Sur l'avis des collectivités ou organismes associés.

La municipalité a transmis un mémoire en réponse aux observations formulées par les Personnes publiques Associées (voir annexe 18)

Je n'ai pas de commentaires à formuler sur l'avis des Personnes publiques Associées, j'attire toutefois l'attention de la municipalité sur les points sensibles ci-dessous

- Afin d'éviter des nuisances (dégradations, voitures ventouses ...), Il serait souhaitable de privatiser les futures aires de stationnement afin de les rendre accessibles uniquement aux futurs propriétaires.
- Les places de stationnement non couvertes, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales,
- Etant donné la proximité de la rivière et afin d'éviter tout risques éventuels d'inondation ou de remontée de nappe au droit de l' OAP du

secteur « Manse », il serait souhaitable d'interdire la création de sous sol enterrés ,

NOTA

Une grande partie des observations des PPA et des services de l'Etat ont obtenu l'accord de la Mairie. Il conviendra donc d'intégrer les dites observations dans le dossier modification n° 1 du PLU « finalisé » après la clôture de l'enquête publique.

III SYNTHÈSE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Toutes les **observations formulées par le public** soit dans le registre d'enquête publique, soit par lettres adressées au Commissaire enquêteur soit par courriel, ont également fait l'objet de commentaires et d'avis exprimés par le commissaire enquêteur dans le rapport 4/4 et repris en résumé dans le présent document à l'article II 1 ; II2 ; II3 . Il conviendra donc de tenir compte de ces avis et commentaires dans la finalisation du dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement.

- Afin d'éviter toute ambiguïté, je conseille à la municipalité d'organiser une réunion d'information en présence du public concerné lors de l'évolution du projet.
- Je note que la municipalité envisage, en cas de surélévation la création de toit à la Mansart, cette conception doit obtenir préalablement l'accord de l'ABF
- La réglementation de chaque zone du PLU est spécifique à la zone concernée et ne peut pas être transférée d'une zone à une autre.
- En ce qui concerne la page manquante (n°51) même si elle n'est pas modifiée, il aurait été plus simple de l'intégrer dans le dossier au même titre que les autres pages non modifiées
- J'attire l'attention de la municipalité sur les constructions futures qui ne doivent en aucun cas perturber le confort de vue des habitants actuels.
- Il semble évident que les arbres remarquables malades et dangereux ne doivent pas être conservés
- Afin d'éviter des nuisances (dégradations, voitures ventouses ...), Il serait souhaitable de privatiser les futures aires de stationnement afin de les rendre accessibles uniquement aux futurs propriétaires.

- Les places de stationnement non couvertes, seront traitées en matériaux perméables de type dalle gazon ou stabilisées ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales,
- Etant donné la proximité de la rivière et afin d'éviter tout risques éventuels d'inondation ou de remontée de nappe au droit de l' OAP du secteur « Manse », il serait souhaitable d'interdire la création de sous sol enterrés ,

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente ce projet, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et penche en faveur d'un avis favorable sous réserve des « recommandations » figurant dans les avis et conclusions du commissaire enquêteur.

IV AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE LA REVISION DU P.L.U. DE LA COMMUNE CHANTILLY

IV 1 objet de l'enquête

L'enquête porte sur la modification n°1 du PLU laquelle vise notamment :

La modification porte sur plusieurs points :

AJOUT DE PLUSIEURS ÉLÉMENTS PAYSAGERS PROTÉGÉS

AJOUT DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

CRÉATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVES

MODIFICATIONS MINEURES DU RÈGLEMENT

MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UB, UC ET UD

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UH ET N

PRÉCISION DE L'ARTICLE 12 DE CHAQUE ZONE URBAINE (UA, UB, UC, UD, UE, UH)

CLARIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU SOUS-SECTEUR NT

AJOUT DE NOUVELLES DÉFINITIONS DANS LE LEXIQUE

CLARIFICATION DES TERMES « ZONES », « SECTEUR » ET « SOUS-SECTEUR » EMPLOYÉS DANS L'ENSEMBLE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

CORRECTION DE PLUSIEURS ERREURS DE RÉDACTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- **NIVEAU DU SECTEUR COQ CHANTANT**
- **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « MANSE »**
- **CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU NIVEAU DE L'ACTUELLE RÉSIDENCE DE LA FORÊT**

IV 2 avis et conclusions du commissaire enquêteur

Au terme d'une enquête de 32 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de la modification n° 1 du P.L.U. de la commune de Chantilly

Considérant :

- Que les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU et sont pragmatiques, réalistes et compatibles avec les ressources de la commune,
- Que si ce projet de modification de PLU est globalement compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, sont apparus des points qu'il convient de préciser ou des manquements divers qu'il convient de corriger,
- Que ces points peuvent être facilement précisés et ces corrections aisément effectuées,
- Que ce projet a été conçu dans l'intérêt des habitants de la commune de Chantilly
- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Que les publications dans les journaux ont été faites dans les journaux régionaux ou locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux
- Que le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans la mairie pendant toute la durée cette enquête
- Que le registre d'enquête publique a été mis à la disposition du public dans la mairie, pendant toute la durée cette enquête
- Que le registre d'enquête dématérialisé a également a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues pour recevoir le public dans la marie de Chantilly
- Que les termes de l'arrêté municipal ont été respectés.
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête de P.L.U.

- Que les observations enregistrées dans le registre d'enquête publique ou par lettres ou par courriels, ne remettent pas en cause le projet de la modification n° 1 du PLU
- Que peu de personnes se sont déplacées pendant les permanences du commissaire enquêteur et qu'il n'y a eu que 5 observations. Ce qui laisse supposer que la majorité de la population de la commune n'est pas opposée au projet de modification n°1 PLU de la commune de Chantilly
- Que la majeure partie des observations émises par les services de l'Etat ainsi que des Personnes publiques Associées pourront être incluses dans le dossier de la modification n° 1 du PLU après la clôture de l'enquête publique, à condition que leurs accumulations ne modifient pas l'économie générale du projet.

Je considère que **les avantages que présente ce projet de modification n° 1 du P.L.U. de Chantilly, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère**, en conséquence je donne donc :

Un AVIS FAVORABLE à l'élaboration de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHANTILLY, mais assorti de 6 recommandations ci-dessous :

RECOMMANDATIONS :

(Les recommandations correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur demande à ce qu'elles soient prises en considération)

NOTA : Toutes les observations formulées par le public soit dans le registre d'enquête publique, soit par lettres adressées au Commissaire enquêteur soit par courriel, ainsi que les avis des PPA ont également fait l'objet de commentaires exprimés par le commissaire enquêteur dans le rapport 1/4 et 4/4 et repris en résumé dans le présent document .. Il conviendra donc de tenir compte de ces avis et commentaires dans la finalisation du dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement les recommandations ci après

RECOMMANDATION N°1

Afin d'éviter toute ambiguïté, je conseille à la municipalité d'organiser une réunion d'information en présence du public concerné lors de l'évolution du projet.

RECOMMANDATION N°2

En cas de surélévation, la création de toit à la Mansart, doit obtenir préalablement l'accord de l'ABF

RECOMMANDATION N°3

Intégrer dans le dossier la page manquante (n°51) même si elle n'est pas modifiée

RECOMMANDATION N°4

J'attire l'attention de la municipalité sur les constructions futures qui ne doivent en aucun cas perturber le confort de vue des habitants actuels.

RECOMMANDATION N°5

Afin d'éviter des nuisances (dégradations, voitures ventouses ...), Il serait souhaitable de privatiser les futures aires de stationnement afin de les rendre accessibles uniquement aux futurs propriétaires.

RECOMMANDATION N°6

Etant donné la proximité de la rivière et afin d'éviter tout risques éventuels d'inondation ou de remontée de nappe au droit de l' OAP du secteur « Manse », il serait souhaitable d'interdire la création de sous sol enterrés ,

mercredi 16 avril 2025
Le commissaire enquêteur
Philippe LEGLEYE