

DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE CHANTILLY



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

OBSERVATIONS DU PUBLIC
AVIS ET COMMENTAIRES MOU et CE
TOME 4/5

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 24 février 2025 au mercredi 26 mars 2025

RAPPORT établi par Philippe LEGLEYE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur registre d'enquête publique

Observation N° 1 (registre)

Monsieur et Madame **BERA**

10, rue d'Orgemont à Chantilly

Lypitienne59@gmail.com

Le 03 mars 2025

Propriétaires au rez de chaussée, résidence d'ORGEMONT (10 rue d'Orgemont) j'aimerais avoir des précisions concernant le bâtiment coloré en orange :

Surélévation R+C=rez chaussée +comble ?

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)

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

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

Concernant l'espace à maintenir en « parc arboré » est-il considéré comme non constructible ?

AVIS ET COMMENTAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE

La surélévation rendue possible en R+C correspond bien à rez-de-chaussée + comble. La volonté étant de rendre possible une densification modérée tout en minimisant l'impact sur les propriétés riveraines du secteur. La commune précise que l'on entend par comble l'espace compris dans l'espace de la charpente (que celle-ci soit pentue ou non), entre les versants du toit et le plancher du dernier niveau de la construction. Un comble ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur sous plafond au-dessus de l'égout. La surface de plancher ainsi créée sera donc moindre que celle déjà existante.

La municipalité ajoute que suivant l'intérêt patrimonial du site, il est très probable que si une surélévation est réalisée, alors elle se fera sous forme de toiture à la Mansart permettant de valoriser des bâtiments aujourd'hui peu qualitatifs.

Le bâtiment actuel pouvant faire l'objet d'une surélévation a une hauteur d'environ 3,95 m. Comme indiqué, le gabarit impose toutefois le R+C, ainsi aucun nouveau mur maçonné ne sera donc autorisé. Par ailleurs, l'OAP rend possible la surélévation mais ne l'impose pas.

Le texte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposé à l'enquête précise que pour les constructions qui peuvent être démolies ou réhabilitées, aucune nouvelle construction n'est autorisée en cas de démolition. Finalement, pour tenir compte d'une autre remarque effectuée durant l'enquête (cf. réponse apportée au représentant de la société IMMO France) et afin d'assouplir cette contrainte forte, il a été décidé d'autoriser la reconstruction sur l'emprise initiale d'un bâtiment qui serait démoli (sans que cela ne génère de surélévation par rapport au gabarit initial afin que le nouveau bâtiment respecte le volume du bâtiment démoli).

À travers les OAP nouvellement créées et afin de préserver au maximum le site, la municipalité a décidé d'interdire toute nouvelle construction (ce qui n'est pas le cas dans le PLU actuellement en vigueur). Seuls les

bâtiments représentés en orange sur le schéma peuvent faire l'objet d'une surélévation (limitée à R+C). Là encore pour tenir compte d'un avis communiqué durant la durée de l'enquête (cf. réponse apportée au représentant de la société IMMO France), 3 nouveaux bâtiments (fléchés dans la réponse) pourront faire l'objet d'une surélévation limitée à R+C. Ces derniers étant situés à une distance suffisante de toute construction déjà existante à usage d'habitation, il est considéré que l'impact sera nul.

Concernant les vis-à-vis, le Code civil régit les droits de jour et de vue. Pour ce qui est des vues droites, la distance à respecter vis-à-vis de la limite séparative est de minimum 1,90 mètre tandis qu'elle est de 0,60 mètre pour les vues obliques. Puisque la construction pouvant faire l'objet d'une surélévation est située en limite séparative, il ne sera pas possible de créer de nouvelles ouvertures en vue droite donnant sur les propriétés voisines et peu probable de créer de nouvelles ouvertures en vue oblique ; Des ouvertures de « jour » sont toutefois autorisées par le Code civil, toutefois, si elles sont placées aux étages supérieurs, elles doivent être situées à minimum 1,90 mètre au-dessus du plancher afin d'éviter la création de vis-à-vis. Suivant le Code civil, il est donc très peu probable que le secteur soumis à OAP soit générateur de nouveaux vis-à-vis.

L'espace à maintenir en parc arboré est effectivement considéré comme non constructible. Comme indiqué dans une réponse précédente, aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur le site, il s'agit d'agir exclusivement sur l'existant (qui dans certains cas pourra faire l'objet d'une surélévation limitée à R+C).

Enfin, la municipalité précise bien que via la mise en place de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation elle encadre le devenir du site afin de préserver au mieux cet espace. En l'absence d'une telle modification ce sont bien les règles actuelles de la zone UB qui s'appliqueraient sur le site avec notamment un gabarit maximal autorisé à R+2+C (applicable pour les surélévations).

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les avis et commentaires de la municipalité répondent point par point aux requêtes de Monsieur et Madame **BERA**.

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

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.

Observation n° 2 (registre)

Monsieur Robin **ALEMAN**

Le 08 mars 2025

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)

L'ABF et la mairie applique une vision similaire pour ces zones à ce sujet
Il pourrait être plus simple de les ajouter au PLU de la zone UB

En complément, il manque les pages 50 et 51 de l'UB 11

AVIS ET COMMENTAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE

La zone UA est la zone centrale de la commune de Chantilly tandis que la zone UB est localisée à l'ouest de la zone centrale.

Les enjeux en matière de préservation du patrimoine sont donc sensiblement différents et c'est ce que cherche à traduire le règlement écrit de chacune des zones, avec un règlement de zone UB un peu plus « souple » que celui de la zone UA. En revanche, l'avis et la vision de l'ABF sont à détacher du zonage du PLU puisqu'ils s'apprécient suivant les différents éléments patrimoniaux de la commune. De fait, les avis rendus par l'ABF n'ont pas à tenir compte du zonage du PLU et les prescriptions peuvent être les mêmes quelle que soit la zone des travaux. Suivant ce constat, il n'est donc pas jugé opportun de chercher à uniformiser l'article 11 du règlement écrit des deux zones. Ce constat étant également justifié par le fait que chaque projet est propre à un immeuble et que par conséquent les éléments d'appréciation restent à la charge de l'ABF qui peut être plus restrictif que ce que prévoit le PLU.

Malgré tout, la commune prend note de cette remarque et pourra retravailler la cohérence entre certaines règles applicables aux différentes zones de son PLU lorsqu'elle entamera la révision complète du document.

Pour ce qui est de la page n°51, cette dernière n'a pas été modifiée, elle n'est donc pas intégrée au dossier de modification.

Quant à la page n°50 elle n'est également pas modifiée, elle est toutefois intégrée au dossier afin de pouvoir bénéficier de l'intitulé de l'article (article UB11- Aspect extérieur) puisque cet article fait l'objet de plusieurs modifications. Elle apparaît donc en pièce n°3 (éléments du PLU avant modification) mais pas en pièce n°4 puisque, du fait du décalage dans la pagination du document (lié aux différents ajouts réalisés dans le cadre de la modification), l'intitulé de l'article 11 se retrouve en page n°49 au sein de la pièce n°4 (éléments du PLU après modification).

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les avis et commentaires de la municipalité répondent point par point aux requêtes de Monsieur ALEMAN.

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

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Par courriel

Observation n° 1 (par courriel)

Kevin **BONTOUR**
Architecte D.P.L.G
128, rue du Connétable
60500 CHANTILLY
Tél. : 06.81.21.37.18

<http://www.architectes.org/kbm-architecture>

Suite à la lecture de la modification du PLU, voici mes observations :

1- Page 12 : " 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. En espérant que mon observation supprimera cette restriction.

AVIS ET COMMENTAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation initialement applicables sur le secteur Manse prévoyaient une préservation stricte de l'espace paysager. Compte tenu de l'évolution souhaitée du projet, et particulièrement la réhabilitation de l'ancien bâtiment en briques qui n'était pas prévue initialement, il a été nécessaire de faire évoluer cette protection afin de permettre quelques places de stationnement au niveau de l'espace paysager. Afin de limiter l'impact de la modification sur ce secteur « paysager » et de permettre de garder cette vocation principale, la commune a souhaité réglementer le nombre maximal de places de stationnement autorisé.

Toutefois, la commune entend bien la remarque et précise que le nombre maximal de places avait été défini de façon estimative. La commune entend bien que ce nombre est peut-être trop contraignant vis-à-vis du projet prévu et décide donc de revoir ce dernier à la hausse.

Au sein de l'espace paysager, il **sera donc possible de réaliser un maximum de 30 places de stationnement (hors PMR)**. En effet, le but principal étant de permettre la réhabilitation du bâtiment en briques présentant un intérêt patrimonial. Cette réhabilitation ne pouvant être réalisée sans la création de places de stationnement, la commune préfère rehausser le seuil plutôt que de compromettre la réhabilitation du bâtiment.

L'OAP « Manse » (Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation - p°12) sera donc ajustée avant approbation du dossier de modification du PLU afin de rehausser le seuil maximal de places de stationnement qui pourront être réalisées au sein de l'espace paysager. Ce dernier passe de 20 places à 30 places (hors PMR).

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pas de commentaire du CE, la municipalité est d'accord sur la proposition de Monsieur **BONTOUR**

Il me semble toutefois que la réglementation impose un nombre de places de stationnement par logement, c'est le minimum à respecter.

OBSERVATIONS DU PUBLIC Par lettre

Observation n° 1 (par lettre)

Frédéric **SERVELLE**

Maire adjoint délégué à l'urbanisme et à l'environnement

60500 CHANTILLY

Le 20 mars 2025

Dans le cadre de la modification N°1 du PLU dont l'enquête publique se déroule du 24 février au 26 mars 2025 inclus, la commune souhaite formuler l'observation suivante.

La notice explicative de cette modification liste la création de nouveaux emplacements réservés. Il est prévu en page 14 de la notice explicative, l'identification d'un emplacement réservé N°18 au bénéfice de la commune, dont l'objectif est de constituer une réserve foncière dans le cadre de l'aménagement du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM).

Ce bien correspondant à l'ancien garage Citroën situé 5b, rue Victor Hugo à Chantilly (parcelle AI N°263).

Toutefois, compte tenu de l'évolution du dossier sur le Pôle d'Échanges Multimodal, il s'avère que l'opportunité de constituer une réserve foncière à cet endroit n'est plus justifiée. Dès lors et par la présente, je vous demande de bien vouloir consigner dans le registre d'enquête publique, que la commune demande la suppression de cet emplacement réservé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Frédéric SERVELLE
Maire adjoint délégué à l'urbanisme
et à l'environnement

AVIS ET COMMENTAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE

Suivant les évolutions constatées dans le dossier du Pôle d'Échanges Multimodal, la création de l'emplacement réservé n°18 n'est plus justifiée.

La commune revient donc sur son souhait de créer l'emplacement réservé n°18 et supprime ce point de la procédure de modification du PLU avant approbation du dossier. L'annexe 1 : Liste des emplacements réservés sera modifié en conséquence.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cette observation étant formulée par Monsieur Frédéric **SERVELLE** Maire adjoint délégué à l'urbanisme et à l'environnement de la commune de Chantilly, la municipalité revient sur son souhait de créer l'emplacement réservé n°18 et supprime ce point de la procédure de modification du PLU avant approbation du dossier

Observation n° 2 (par lettre)

Monsieur Rudy **VALENTE**
Société IMMO FRANCE
60500 Chantilly
Le 26 mars 2025

Le 26/03/2025

Bonjour,

Nous nous permettons de vous écrire concernant l'OAP « Résidence de la forêt ». Travaillant en tant qu'opérateur foncier sur la commune et actuellement sur cette opération d'ensemble, nous aurions quelques points à éclaircir ou à redéfinir.

Afin d'obtenir un équilibre financier sur ce type d'opération d'ensemble, nous vous remercions par avance de bien vouloir préciser si les travaux concernant les bâtiments à démolir ou à rénover (bâtiments hachurés) peuvent faire l'objet d'une surélévation en R+Comble comme les bâtiments identifiés en orange sur le plan ci-joint. Cela afin de créer une cohérence sur l'ensemble. (Vu avec les ABF).

Précision également sur le bâtiment en fond de parcelle (entouré sur le plan). Est-ce que les mêmes règles que les bâtiments en orange doivent s'appliquer?

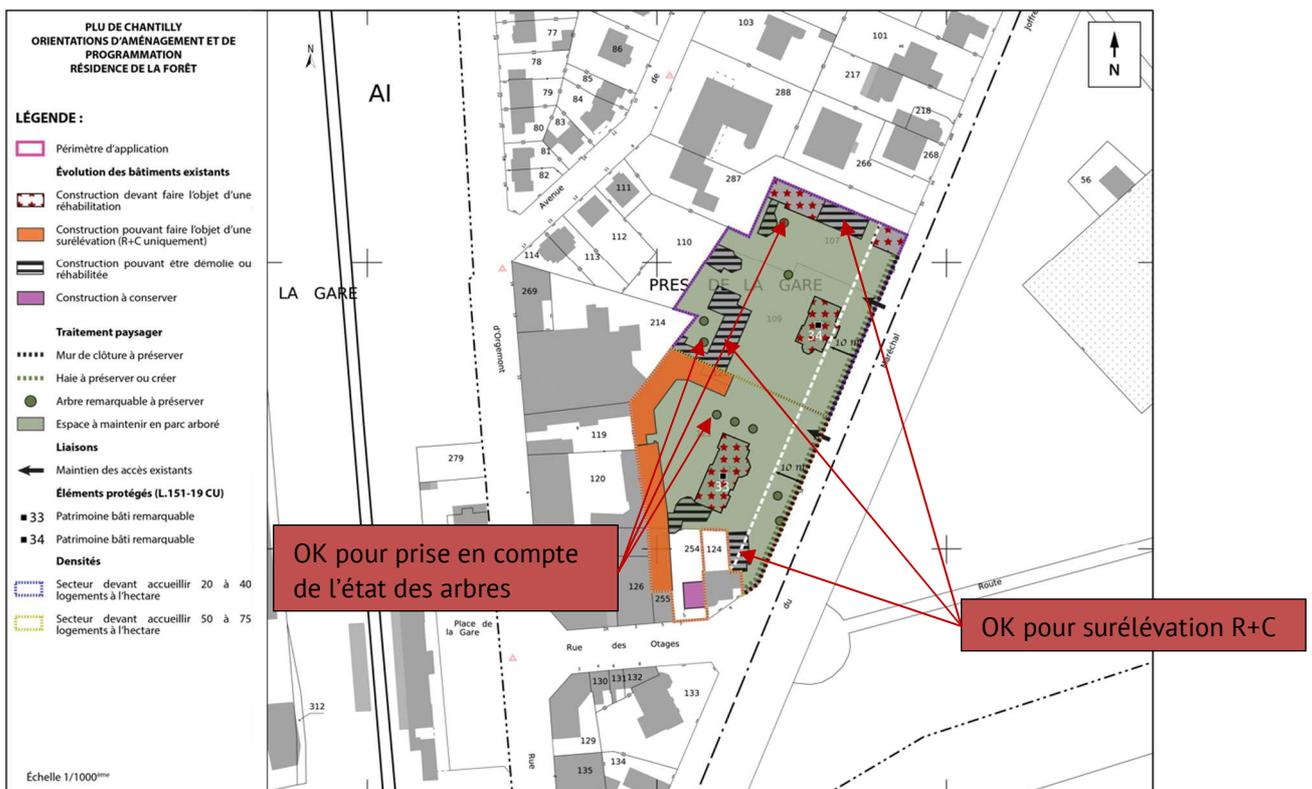
De plus, sur ce plan sont indiqués « des arbres remarquables à conserver ». Or certain de ces arbres sont malades ou dangereux pour les futures habitations environnantes. La coupe de certains d'entre eux devrait être nécessaire. Ce sont des « Marronniers »

Des flèches présentes sur le plan indiquent les arbres en question.

AVIS ET COMMENTAIRE DU MAITRE D'OUVRAGE

La commune précise tout d'abord que la création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation au niveau du secteur de la Résidence de la forêt est un sujet s'étant « greffé » sur le projet de modification du PLU initié. En effet, la fermeture de l'EHPAD a été confirmée durant la réalisation des études de modification du PLU et les différents enjeux gravitant autour du site (enjeux patrimoniaux, enjeux de préservation du parc, enjeux d'optimisation du foncier à proximité immédiate du futur PEM et du centre-ville etc.) ont conduit la municipalité à encadrer le devenir de ce site, sans pour autant que les OAP proposées découlent d'un projet bien spécifique.

Aujourd'hui, l'observation du représentant de la société IMMO FRANCE témoigne d'un projet suffisamment avancé et validé par l'Architecte des Bâtiment de France. La commune entend bien que certains choix affichés à travers les OAP puissent compromettre la faisabilité économique du projet ce qui n'est pas le but recherché. En effet, sur l'ensemble du parc, aucune nouvelle construction n'est aujourd'hui autorisée et l'ensemble des possibilités de développement repose sur une reconversion de l'existant et donc sur des procédés de constructions souvent plus complexes devant nécessairement s'adapter aux caractéristiques des bâtiments reconvertis. En plus de cela, plusieurs bâtiments devront être réhabilités en respectant les caractéristiques patrimoniales de ces derniers (bâtiments identifiés sur le plan de l'OAP). Consciente des importantes contraintes mises en place sur le site via les OAP, la municipalité décide de prendre en compte l'avis du représentant de la société IMMO France et d'apporter les ajustements suivants à l'OAP Résidence de la Forêt :



Suivant les indications apportées au schéma de l'OAP en page n°10, la surélévation sera également rendue possible sur 3 bâtiments supplémentaires (qui apparaîtront donc en orange sur le schéma des OAP approuvé). Sur ce point la commune répond favorablement à la demande en considérant que la localisation des différents bâtiments est suffisamment éloignée d'autres bâtiments à usage d'habitation pour que cette surélévation ne génère pas de nuisances supplémentaires sur les propriétés voisines. En précisant que cette surélévation sera limitée à R+C et que par conséquent le gabarit final de la construction sera limité.

Pour les deux autres constructions en hachures noires, la surélévation ne sera pas possible compte tenu de l'état des bâtiments. En revanche, **le texte de l'OAP sera ajusté afin d'autoriser (en cas de démolition) une reconstruction sur l'emprise de l'existant et sans surélévation par rapport au gabarit de la construction avant démolition.** Là encore afin de ne pas impacter les propriétés voisines et/ou la préservation de la qualité globale du site recherchée.

Enfin, s'agissant des trois arbres, une identification sera maintenue. En revanche, il est proposé un figuré d'une couleur différente qui permettra coupes et/ou abattages pour motif sanitaire, sécuritaire ou pour s'assurer que la présence de ces arbres n'ait pas un impact conséquent sur les nouveaux logements produits (limitation de l'ensoleillement notamment). Dans ce cas, il sera demandé de replanter une essence équivalente pour chaque essence identifiée ainsi abattue.

À travers cette réponse, la municipalité confirme les enjeux forts gravitant autour de la requalification de ce site et cherche à favoriser l'équilibre financier de la ou des opérations à venir sur ce site afin de ne pas risquer que cette espace stratégique et de qualité ne soit finalement jamais requalifié. Pour autant, elle estime que la portée initiale de l'OAP est largement maintenue avec un secteur qui sera préservé de toute nouvelles construction (hors existant) tout en répondant aux enjeux actuels de densification et d'économie de l'espace (tandis que le PLU avant modification rend possible les constructions nouvelles sur cet espace, y compris les surélévations pouvant aller jusqu'au gabarit permis par la zone soit R+2+C). Elle considère enfin que les quelques ajustements apportés n'auront pas d'impact sur les propriété voisines (les bâtiments présentant un enjeu vis-à-vis des propriétés voisines ayant déjà été limités dans leur développement (bâtiments en orange sur le schéma d'OAP soumis à enquête) mais qu'ils seront favorables à la réalisation d'un projet de qualité permettant de préserver et mettre en valeur l'ensemble de cet espace qui en l'absence de projet financièrement équilibré risquerait de finir en friche urbaine.

L'OAP « Résidence de la Forêt » (Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation) sera donc ajustée avant approbation du dossier de modification du PLU afin de permettre la surélévation en R+C de trois autres bâtiments, d'autoriser la reconstruction sur la même emprise pour les constructions qui seraient démolies (sans surélévation par rapport au gabarit existant) et de mettre en place une identification spécifique pour 3 arbres qui pourraient s'avérer problématiques dans le cadre du projet de reconversion/reconstruction de certains bâtiments existants.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pas de commentaire du CE, la municipalité a tenu compte de certaines observations de Monsieur Rudy **VALENTE** Société IMMO France tout en maintenant l'aspect réglementaire du projet

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

NOTA

Je n'ai personnellement pas d'observation particulière à formuler en dehors des recommandations qui figurent dans le TOME 2/5 « ANALYSE, SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS » de mon rapport d'enquête publique

**Philippe LEGLEYE
Commissaire enquêteur
mercredi 9 avril 2025**