

**DEPARTEMENT DE L'OISE**  
**COMMUNE DE CHANTILLY**



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

**GENERALITES**  
**Tome 1/5**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Du lundi 24 février 2025 au mercredi 26 mars 2025**

**RAPPORT établi par Philippe LEGLEYE**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# SOMMAIRE

<b>A GENERALITES</b>	page 4
A I PREAMBULE	page 4
A II OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Page 4
A III EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	page 6
A IV MESURES POUR EVITER REDUIRE OU COMPENSER	page 7
A V CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	page 9
A VI PRESENTATION DE LA COMMUNE ET INTERCOMMUNALE	page 11
A VII DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	page 12
A VIII CONCERTATION DU PUBLIC	page 13
<b>B ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	page 14
<b>BI DEMARCHES ADMINISTRATIVES</b>	
BI 1 Délibération du conseil municipal	
BI 2 Lettres	
BI 3 Désignation du commissaire enquêteur	
BI 4 Arrêté municipal	
BI 5 Avis d'enquête publique	
BI 6 Avis de la MRAe	
<b>C PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	page 16
<b>D DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	page 23
D 1 Dates de l'enquête publique et des permanences	
D 2 publicités et affichage	
D3 registre d'enquête publique	
D 4 Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête	
D 5 Déroulement des permanences	
<b>E CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	page 26
E1 Lettres des personnes Publiques Associées	
E2 extrait des avis des PPA	
E 3 Mémoire en réponse du MOU (voir annexe 18)	
<b>F EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	page 30
<b>G LES ANNEXES</b> (voir TOME 5/5)	page 32
<b>TOME 2/5 ANALYSE ET CONCLUSIONS</b>	
<b>TOME 3/5 PROCES VERBAL DE SYNTHESE</b>	
<b>TOME 4/5 OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	
<b>TOME 5/5 LES ANNEXES</b>	

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

## A 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 Cantillienne 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 Orientations 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 :**

➤ **AJOUTS DE NOUVEAUX ÉLÉMENTS PROTÉGÉS :**

La ville de Chantilly dispose d'un patrimoine aussi riche que diversifié qu'il convient de protéger et de valoriser. Au sein du document en vigueur, plus de 150 éléments de patrimoine (bâti et non-bâti) ont été protégés. La commune souhaite aujourd'hui renforcer cette liste en ajoutant différents éléments.

- **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**

La commune considère le site comme « stratégique » pour une opération de valorisation et d'optimisation foncière. Ce secteur se compose des parcelles AB n°8, 9, 10, 11 et 171 pour une superficie de 40a 49ca. Un diagnostic a été réalisé suivant différentes thématiques (évolution du secteur, trame viaire, trame verte, typologies de bâti, équipements publics). L'aménagement de ce secteur devra se faire par une unique opération d'ensemble. Au sein du PLU actuellement en vigueur, une partie du site est localisée dans la zone UD (habitation) tandis que l'autre partie est localisée dans le sous-secteur UCc (Magasin Tryba + Restaurant « La Cantina ». Afin de simplifier l'aménagement du secteur, il est prévu de modifier le zonage de certaines parcelles afin que l'ensemble de la zone soumise à cette nouvelle OAP soit localisée au sein de la zone UD.

- **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « MANSE »**

Le secteur du Pavillon de Manse fait partie des secteurs permettant d'envisager « la reconstruction de la ville sur elle-même » et permet de réduire la consommation d'espace à des fins d'urbanisation. Ce secteur jugé comme stratégique est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été mises en place lors de l'élaboration du PLU en 2017. Secteur qui était déjà affiché comme stratégique au sein du PLU de 2005 et faisait l'objet d'un classement spécifique. Toutefois, aucun projet n'était réellement défini à l'époque. Aujourd'hui

le projet se dessinant sur le secteur arrive à maturité et la maîtrise foncière unique portée par le groupe ENGIE en facilitera la réalisation. Il est donc nécessaire d'adapter ponctuellement les OAP afin d'encourager ce projet qui favorise le renouvellement urbain tout en respectant les grands objectifs initiaux.

Le point le plus important concernant la modification de ces OAP concerne le bâtiment en brique existant qui devra obligatoirement être maintenu en ce qu'il constitue un témoignage de l'occupation industrielle passée du site. Son changement de destination à usage de commerce et/ou activités de service et/ou bureaux sera prévu.. Suivant ce constat il convient également d'anticiper le surplus de places de stationnement découlant de ces nouvelles destinations possibles. Il sera donc autorisé la création de places de stationnement au sein des espaces verts et paysagers prévus sous condition que ces places de stationnement soient perméables, végétalisées et en quantité limitée (maximum 20 places de stationnement).

Le second point faisant l'objet d'une modification sera celui concernant la densité. En effet, les OAP actuelles prévoient une densité brute maximum de 35 logements par hectares. Compte tenu de la localisation du site et des spécificités du terrain, il est proposé de rehausser cette densité maximale et de la porter à 55 logements par hectare. En effet, dans le cadre de la démarche « Zéro Artificialisation Nette » initiée par la loi Climat, il s'agit pour la commune d'optimiser davantage ce foncier stratégique en permettant la création de davantage de logements.

- **CRÉATION DE NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU NIVEAU DE L'ACTUELLE RÉSIDENCE DE LA FORÊT**

La résidence de la Forêt, localisée le long de l'Avenue du Maréchal Joffre à proximité immédiate de la gare est un EHPAD dont la fermeture prochaine va laisser un gisement foncier important d'environ 7 500 m<sup>2</sup> associé à de nombreux bâtiments en plein cœur de ville et à proximité immédiate de la gare. Afin d'encadrer le devenir de ce site un diagnostic a été réalisé suivant différentes thématiques (évolution du secteur, trame viaire, trame verte, typologies de bâti, équipements publics).

### **A III EVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGEES**

Comme indiqué en première partie, il est d'ores et déjà considéré que 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.

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'il 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 »

#### **A IV 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.

Ces différents éléments d'analyse et les conclusions associées ont été confirmées par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui a rendu un avis conforme délibéré n°2024-8057 en date du 6 août 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

### **INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR LE SITE NATURA 2000**

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.

### **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

## A V CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHANTILLY

### PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains. (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

#### Justification du choix de la procédure de modification

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC, La procédure appliquée est donc celle de la modification.

**L'article L153-41 précise que :**

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."

**L'article R104-12 prévoit que :**

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153- 41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification n'étant pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000, la procédure entraine donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Par avis conforme délibéré n°2023-7507 du 28 novembre 2023, la MRAe Hauts-de-France a décidé que la modification n°1 n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et qu'il n'était donc pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

## A VI PRESENTATION DE LA COMMUNE

**Chantilly** est une commune française située dans le département de l'Oise, en région Hauts-de-France. Située au cœur de la forêt de Chantilly, dans la vallée de la Nonette, elle se trouve au centre d'une agglomération de 37 039 habitants en 2022. Au dernier recensement de 2022, la commune comptait 10 740 habitants appelés les *Cantiliens*.

Chantilly est connue pour son château, qui accueille en son sein les collections du musée Condé, et pour sa crème fouettée. Elle est également reconnue au niveau international pour ses activités hippiques : outre son hippodrome, sur lequel se déroulent notamment deux courses hippiques, le prix du Jockey Club et le prix de Diane, la ville et ses environs abritent le plus grand centre d'entraînement de chevaux de course de France.

Intimement liée à la famille de Montmorency du XV<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup> siècle, puis à la famille de Condé du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle, Chantilly se développe autour de son château et de ses dépendances. Longtemps constituée de quelques hameaux dispersés autour de son château, elle ne devient paroisse qu'en 1692, et son urbanisme remonte seulement au XVIII<sup>e</sup> siècle. Elle devient, au début du XIX<sup>e</sup> siècle, un petit centre industriel pionnier, notamment dans la production de porcelaine et de dentelle, mais surtout un lieu privilégié de loisirs et de villégiature pour l'aristocratie et le milieu artistique, ainsi que le lieu de résidence d'une communauté anglaise, liée alors au monde du cheval.

Aujourd'hui, la commune, située dans l'aire d'attraction de Paris, voit 40 % de sa population active travailler en Île-de-France et ne présente pas de grandes entreprises sur son territoire. Avec ses centaines de milliers de touristes visitant son château et son parc, ainsi que son musée vivant du cheval, avec ses millions de visiteurs pour sa forêt, la ville se présente comme un des pôles touristiques les plus attractifs du nord de la région parisienne.

Madame le Maire de la commune de Chantilly **est Madame Isabelle WOJTOWIEZ**

## A VI 1 STRUCTURES INTERCOMMUNALES

L'intercommunalité L'Aire Cantilienne est composée de **11 communes** avec une population totale de **45 924 habitants**. La commune la plus peuplée est Chantilly avec 10 821 habitants soit 23,56% du total de l'interco. Voici la liste des communes de l'intercommunalité.

Commune	Maire	Population
<b>Apremont</b>	DAGNIAUX Michel	656
<b>Avilly-Saint-Léonard</b>	LEFEBVRE Anne	924
<b>Chantilly</b>	WOJTOWIEZ Isabelle	10821
<b>Coye-la-Forêt</b>	DESHAYES François	4118
<b>Gouvieux</b>	MARCHAND Patrice	9332
<b>La Chapelle-en-Serval</b>	DRAY Daniel	3231
<b>Lamorlaye</b>	MOULA Nicolas	9130
<b>Mortefontaine</b>	FABRE Jacques	904
<b>Orry-la-Ville</b>	ROSENFELD Nathanael	3473
<b>Plailly</b>	MANGOT Michel	1889
<b>Vineuil-Saint-Firmin</b>	LANCERAUX François	1446

Le président de l'intercommunalité est **M. François DESHAYES**. Il est également Maire de la commune de Coye-la-Forêt (Oise - 60

## A VII DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### A VII 1 Réalisation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique concernant le projet d'élaboration de la modification n° 1 du PLU de la commune de Chantilly a été réalisé par le Cabinet d'Urbanisme AET de Compiègne et par le Bureau d'étude ARVAL à Crépy en Valois , représenté par Monsieur Morgan DANSE

### A VII 2 Documents mis à la disposition du public

- La liste des PPA ainsi que la copie des lettres adressées à chaque PPA
- DOSSIER liste des documents du dossier d'enquête publique
- 0 ACTES ADMINISTRATIFS
- 2 NOTICE EXPLICATIVE VALANT RAPPORT DE PRESENTATION
- 3 ELEMENTS DU PLU AVANT MODIFICATION
- 4 ELEMENTS DU PLU APRES MODIFICATION

### **A VII 3 Les Personnes Publiques Associées**

- DDT Beauvais :
- - DDT Senlis :
- - Conseil Régional des Hauts-de-France
- - Chambre d'Agriculture de l'Oise :
- - Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise :
- - Chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Oise :
- - SMTCO (Oise mobilité) :
- - Unité départementale d'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Oise :
- - PNR Oise Pays de France :
- Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne
- DREAL PICARDIE
- SDIS de l'Oise
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Hauts-de-France
- DREAL Hauts-de-France
- SAGE de la Nonette

### **A VIII CONCERTATION DU PUBLIC**

Dans le cadre d'une modification non soumise à évaluation environnementale, la concertation est facultative. La présente modification n'a pas fait l'objet d'une concertation particulière.

## **B ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **B I DEMARCHES ADMINISTRATIVES**

#### **B I 1 Délibérations du conseil municipal**

##### **Par délibération du conseil municipal du 24 mars 2021 (annexe n°1)**

Considérant que les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 à L.153-44.

Le conseil municipal décide :

D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à prescrire, par le biais d'un arrêté , la modification de droit commun du PLU de la commune pour permettre les différentes évolutions souhaitées.

#### **BI 2 lettres**

➤ Par lettre du 19 septembre 2024 (annexe n°7) **madame Isabelle WOJTOWIEZ** Maire de la commune de Chantilly demande auprès du Tribunal Administratif d'Amiens, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantilly

#### **B I 3 désignations des Commissaires Enquêteurs**

Par décision du 02 octobre 2024 N° E24000092/80 (annexe n°6) et conformément aux termes du code de l'environnement, et de l'Urbanisme, madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, décide de désigner en qualité de commissaire enquêteur titulaire Monsieur Philippe LEGLEYE ingénieur BTP (ER) et Monsieur Patrick DAVID ingénieur en retraite en qualité de commissaire enquêteur suppléant

#### **BI 4 1<sup>er</sup> ARRETE MUNICIPAL (annexe N° 2)**

L'Arrêté relatif a la modification de droit commun du plan Local d'Urbanisme de Madame le Maire prescrivant la procédure de modification n° 1 du PLU de la commune est datée du 06 avril 2022

Cet Arrêté définit en 08 articles la procédure à suivre pour aboutir à l'adoption du projet de modification n°1 du PLU de la commune Chantilly

**2<sup>ème</sup> ARRETE MUNICIPAL** (annexe N° 3)

Deuxième Arrêté de madame le Maire, prescrivant l'enquête publique pour l'élaboration de la modification n° 1 du PLU de la commune de Chantilly est datée du 17 janvier 2025

Cet Arrêté définit en 09 articles les dispositions prises pour le déroulement de l'enquête publique sur le projet de la modification n°1 du PLU de la commune Chantilly

**BI 5 AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE** (annexe 4)

L'AVIS d'ENQUETE PUBLIQUE a été affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet dans la commune. Cet avis donne toutes les précisions auprès du public sur le déroulement de l'enquête publique

**BI 6 AVIS de la MRAE** (annexe 5)

**La MRAe** rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chantilly n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale

## C PREPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Compte rendu de la réunion du mardi 30 octobre 2024 en Mairie de CHANTILLY

#### Présents :

##### Commune de CHANTILLY

Monsieur Christophe **ALVAREZ** responsable du service Urbanisation de Chantilly et de la communauté de communes

##### Commissaire enquêteur

Monsieur Philippe **LEGLEYE** (CE)

Réunion préparatoire à l'enquête publique sur la modification du PLU de la commune de Chantilly

Présentation sommaire du projet par Monsieur ALVAREZ

Ont été évoqués entre autre :

- Patrimoine à identifier
- Emplacements réservés
- Préemption de certaines parcelles
- Modification du règlement
- Moins de stationnement
- Pression foncière
- Les modifications sont toujours en zone U (il s'agit donc bien d'un projet de modification du PLU)
- Déménagement de la maison de retraite de Chantilly a Vineuil Saint Firmin
- Projet Photovoltaïque sur les terrasses des immeubles collectifs

Lors de cette réunion nous avons échangé un certain nombre d'informations sur le projet dont :

#### Bureau d'étude

Le bureau d'étude est le cabinet ARVAL à Crépy-en- Valois, représenté par Monsieur Morgan Danse

#### Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est en cours de réalisation, il sera remis au CE ultérieurement

Le dossier d'enquête publique qui doit comporter les documents suivants :

- Une note de présentation non technique
- Rapport de présentation des changements envisagés
- Les Orientations d'Aménagement avant et après modifications
- Le règlement avant et après les modifications
- Les documents graphiques avant et après modifications
- Les avis des collectivités ou organismes associés ou consultés
- Le mémoire en réponse aux avis des PPA
- L'étude d'impact ou l'évaluation environnementale. (si demandée)

### **Les Personnes Publiques Associées**

Le dossier de modification du PLU sera transmis aux PPA dès qu'il sera finalisé

Le délai de réponse des PPA n'étant pas juridiquement figé, il sera néanmoins fortement souhaitable que les avis ainsi que le mémoire en réponse aux avis des PPA soient communiqués avant le début de l'enquête publique.

Les avis des PPA et le mémoire en réponse seront intégrés dans le dossier d'enquête publique

### **Documents remis en séance au CE**

L'AVIS de la MRAe

### **Observations du public**

Les observations du public se feront soit :

Sur le registre d'enquête publique

Soit par lettre adressée au CE en Mairie de Chantilly

Soit par courriel a une adresse spécifique au projet de modification du PLU ouverte par la Mairie

- Une copie des courriels et des lettres devra être agrafée dans le registre d'enquête publique au fur et à mesure de leur parution.
- Chaque observation du public soit dans le registre, soit par lettre, soit par courriel, fera l'objet d'une photocopie à conserver en Mairie et un exemplaire sera transmis systématiquement au CE par courriel
- Le CE transmettra au fur et à mesure les observations pour avis et commentaires au Maitre d'ouvrage (Mairie et BE ) Ce document sera ensuite retourné au CE (avec avis et commentaires de la Mairie et du BE ) par voie électronique, au plus tard dans les 8 jours après la clôture de l'enquête publique
- Le public a la possibilité de réclamer un extrait du dossier d'EP
- 

### **Dématérialisation de l'enquête publique**

Sur le site internet de la commune, il conviendra de publier :

Le dossier d'enquête publique

L'Avis d'enquête publique

L'Arrêté municipal

### **Registre enquête publique**

A signer et parapher lors de la prochaine réunion

### **Modèle d'arrêté municipal et d'annonce dans la presse**

A transmettre au CE avant diffusion

### **Déroulement de l'enquête publique**

- Les **permanences** du CE se feront dans la salle de réunion au rez de chaussée de la mairie.
- **L'ARRETE MUNICIPAL** ainsi que « **l'AVIS AU PUBLIC** » (au format réglementaire) portant mise à enquête publique doivent être affichés en Mairie et sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet dans la commune, au minimum 15 jours francs avant le début de l'enquête publique
- **La parution dans deux journaux** (Le Parisien et le Courrier Picard) de l'annonce publicitaire de l'enquête publique doit être également réalisée 15 jours francs avant le début de l'enquête publique

- Cette même annonce devra apparaître une seconde fois, dans les journaux précités, au plus tard 8 jours après le début de l'enquête publique
- **Un rapport de la police municipale** ou d'un huissier sera établi, constatant l'affichage réglementaire de l'arrêté municipal et de l'AVIS AU PUBLIC (avec photos datées à l'appui)
- **Un ordinateur portable** avec la clef USB du dossier d'enquête publique sera mis à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- Une photocopie de la page des journaux dans lesquels apparaissent les annonces sera transmise au CE par voie électronique
- Le CE sera informé de toute publicité complémentaire de l'enquête publique
  - Panneau électronique
  - Journal local
  - Internet
  - Publicité déposée dans les boites aux lettres
  - Autres

#### **Les dates de l'enquête publique**

A définir ultérieurement

#### **Les dates de permanences**

A définir ultérieurement

#### **Visite de la commune**

A programmer ultérieurement

#### **La prochaine réunion**

A programmer ultérieurement en présence du Bureau d'Etude

Ordre du jour de la prochaine réunion:

Présentation par la Mairie et son bureau d'étude du projet de modification du PLU de la commune

Dossier d'enquête publique finalisé à remettre au CE

Clef USB de l'ensemble du dossier d'enquête publique (déverrouillé en WORD) à remettre au CE

Modalités du déroulement de l'enquête publique

Signature du registre d'enquête publique

Visite du site.

Définir les dates de l'enquête publique ainsi que les permanences du CE.

Documents à remettre par la Mairie au CE selon « **documents à mettre à disposition du CE** » en pièce jointe

Visite du site

Divers

## **Compte rendu de la réunion du jeudi 19 décembre 2024 en Mairie de CHANTILLY**

### **Présents :**

#### **Commune de Chantilly**

Monsieur Christophe ALVAREZ responsable du service d'Urbanisation de Chantilly  
et de la communauté de communes  
Monsieur Morgan DANSE (par vidéo) cabinet ARVAL

#### **Commissaire enquêteur**

Monsieur Philippe LEGLEYE (CE)

Réunion préparatoire à l'enquête publique sur la modification n° 1 du PLU de la commune de Chantilly

#### **Dossier d'enquête publique:**

Le dossier d'enquête publique papier a été remis au CE en séance, ainsi que la clef USB du dit dossier

Il comporte les documents ci-dessous :

- La liste des PPA ainsi que la copie des lettres adressées à chaque PPA
- DOSSIER liste des documents du dossier d'enquête publique
- 0 ACTES ADMINISTRATIFS
- 2 NOTICE EXPLICATIVE VALANT RAPPORT DE PRESENTATION
- 3 ELEMENTS DU PLU AVANT MODIFICATION
- 4 ELEMENTS DU PLU APRES MODIFICATION

#### **Observations du CE**

Le dossier sera examiné par le CE début janvier 2025, les éventuelles observations seront exposées lors d'une réunion début deuxième quinzaine de janvier 2025 (date à fixer) en mairie de Chantilly. Une visite du projet sera organisée le même jour.

#### **Les Personnes Publiques Associées**

La liste des PPA ainsi que la copie des lettres adressées à chaque PPA est intégrée dans le dossier d'enquête publique.

Les lettres envoyées aux PPA sont datées du 19 décembre 2024

Le délai de réponse des PPA n'étant pas juridiquement figé, il sera néanmoins fortement souhaitable que les avis ainsi que le mémoire en réponse aux avis des PPA soient communiqués avant le début de l'enquête publique prévue le 24 février 2025

Les avis des PPA et les mémoires en réponse seront intégrés dans le dossier d'enquête publique et transmis au CE au fur et à mesure de leurs arrivées en Mairie

#### **Dates de l'enquête publique :**

Du lundi 24 février 2025 au mercredi 26 mars 2025

#### **Dates des permanences du CE**

Le lundi 24 février 2025 de 14h00 à 17h00

Le samedi 08 mars 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 26 mars 2025 de 14h00 à 17h00

#### **Registre d'enquête publique :**

A été signé et paraphé en séance par le CE

#### **Observations du public**

Les observations du public se feront soit :

Sur le registre d'enquête publique

Soit par lettre adressée au CE en Mairie de Chantilly

Soit par courriel a une adresse mail spécifique au projet de modification du PLU ouverte par la Mairie

- Une copie des courriels et des lettres devra être agrafée dans le registre d'enquête publique au fur et à mesure de leur parution.
- Chaque observation du public, soit dans le registre, soit par lettre, soit par courriel fera l'objet d'une photocopie à conserver en Mairie et un exemplaire sera transmis au fur et à mesure au CE par courriel
- Dès réception le CE transmettra au fur et à mesure les observations pour avis et commentaires au Maître d'ouvrage (Mairie et BE ) Ce document sera ensuite retourné au CE (avec avis et commentaires de la Mairie et du BE ) par voie électronique, au plus tard dans les 8 jours après la clôture de l'enquête publique pour les dernières observations
- Le public a la possibilité de réclamer un extrait du dossier d'EP

### Dématérialisation de l'enquête publique

Sur le site internet de la commune, il conviendra de publier :

- Le dossier d'enquête publique
- L'Avis d'enquête publique
- L'Arrêté municipal

### Déroulement de l'enquête publique

- Les **permanences** du CE se feront dans la salle du conseil au rez de chaussée de la mairie.
- **L'ARRETE MUNICIPAL** ainsi que « **L'AVIS AU PUBLIC** » (au format réglementaire) portant mise à enquête publique doivent être affichés en Mairie et sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet dans la commune, au minimum 15 jours francs avant le début de l'enquête publique, soit **au plus tard le 08 février 2025** (un exemplaire sera transmis au CE)
- **La parution dans deux journaux** (Le Parisien et Oise Hebdo) de l'annonce publicitaire de l'enquête publique doit être également réalisée 15 jours francs avant le début de l'enquête publique soit au plus tard le **08 février 2025** (un exemplaire sera transmis au CE)
- **Cette même annonce** devra apparaître une seconde fois, dans les journaux précités, au plus tard 8 jours après le début de l'enquête publique soit **au plus tard le 01 mars 2025** (un exemplaire sera transmis au CE)
- **Un rapport de la police municipale** ou d'un huissier sera établi, constatant l'affichage réglementaire de l'arrêté municipal et de l'AVIS AU PUBLIC (avec photos datées à l'appui)
- **Un ordinateur portable** avec la clef USB du dossier d'enquête publique sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- Une photocopie de la page des journaux dans lesquels apparaissent les annonces sera transmise au CE par voie électronique
- Le CE sera informé de toute publicité complémentaire de l'enquête publique

Panneau électronique  
Journal local  
Internet  
Publicité déposée dans les boites aux lettres  
Autres

**Visite de la commune :**

Une visite de la commune sera programmée vers la mi janvier 2025 (date à arrêter)

Philippe LEGLEYE  
Commissaire enquêt

**Compte rendu de la réunion du mercredi 19 février 2025  
en Mairie de CHANTILLY**

**Présents :****Commune de Chantilly**

Monsieur Christophe ALVAREZ responsable du service Urbanisme et intercommunal de la commune de Chantilly

**Commissaire enquêteur**

Monsieur Philippe LEGLEYE (CE)

Réunion préparatoire à l'enquête publique sur la modification n° 1 du PLU de la commune de Chantilly.

**Précisions demandées par le CE auprès du MOU après examen du dossier d'enquête publique**

<b>Questions</b>	<b>réponses</b>
justification du terme « Bâtiments protégés » page 5/6/7/8/9 de la notice explicative valant rapport de présentation	il s'agit de patrimoine urbain que la mairie veut protéger au titre de l'environnement urbain notamment en ce qui concerne l'aspect architectural
Mémoire en réponse aux lettres des Personnes Publiques Associées. voir compte rendu de la réunion du 19 décembre 2024 au chapitre « Les personnes publiques Associées »	les mémoires en réponses seront soumis préalablement au conseil municipal, avant transmission au CE
pendant les permanences du CE, affichage dans la salle des 2 plans n°1 zonage plan général avant modification et après modification	pas possible, car la salle est occupée par d'autres manifestations en dehors des permanences du CE
les « Observations du public » voir compte rendu de la réunion du 19 décembre 2024 au chapitre « Observations du public »	certaines observations seront soumises préalablement au conseil municipal, avant transmission de

	l'avis et commentaires du MOU au CE. les dispositions prises dans le compte rendu du 19 décembre 2024 seront respectées
--	--

Questions	réponses
<b>demande de précisions sur les 3 OAP</b> voir notice explicative valant rapport de présentation	
Secteur Coq Chantant page 25/28 de la notice	projet d'une trentaine de logements
Secteur Manse page 29/32 de la notice	projet de 25 à 30 logements
secteur résidence de la Forêt page 33 à 36 de la notice	pas de construction projetée
	globalement l'idée étant de réutiliser le bâti existant, en maintenant les façades et les planchers et en réaménageant des logements sur les plateaux ainsi créés

### Visite du site

Cette visite a été essentiellement orientée sur les 3 OAP, les explications fournies par Monsieur ALVAREZ ont permis au CE de se faire une idée assez précise des projets sur les OAP sus nommées

## D DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### D 1 Dates de l'enquête publique :

Du lundi 24 février 2025 au mercredi 26 mars 2025

### Dates des permanences du CE

Le lundi 24 février 2025 de 14h00 à 17h00

Le samedi 08 mars 2025 de 9h00 à 12h00

Le mercredi 26 mars 2025 de 14h00 à 17h00

Au cours de mes permanences :

- Je me suis tenu à la disposition du public
- J'ai fourni les explications en réponse aux questions ou aux demandes de précisions, formulées par le public
- J'ai recueilli les observations écrites ou verbales formulées par le public

### D 2 Publicité et Affichage

Les insertions légales d'avis au public ont été faites respectivement dans les journaux ci-après

#### Oise Hebdo

Attestation de parution du 05 février 2025 (annexe 9)

Attestation de parution du 26 février 2025 (annexe 17)

#### Le Parisien

Edition du : mercredi 05 février 2025(annexe 10 )

Edition du mardi 25 février 2025 (annexe n°13)

« UN PROCES VERBAL DE CONSTAT » établie le 12 février 2025 par Madame Elodie CIVIERO Commissaire de Justice à la demande de Monsieur Christophe ALVARES responsable du service urbanisme communal et intercommunal, concerne l'affichage de « **l'Avis d'enquête publique** » en 7 endroits différents dans la commune de Chantilly

Ce constat comporte 12 pages et figure en pièce annexe sous les numéros 11, 11A, 11B, 11C, 11D, 11<sup>E</sup>, 11F, 11G, 11H, 11I, 11J, 11K.

Ce Constat certifie de « l'avis d'enquête publique » sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantilly a bien été affiché

Le dossier d'enquête publique a été consultable tout au long de l'enquête publique par voie électronique à l'adresse suivante : **<https://www.ville-chantilly.fr-A>**  
**LA UNE**

Les observations du public peuvent être effectuées à l'adresse mail suivante : « **modificationPLUchantilly@ville-chantilly.fr** »

### D 3 Registre d'enquête publique

, j'ai paraphé et signé le registre d'enquête publique le **jeudi 19 décembre 2024**

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête, ont bien été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le registre d'enquête publique a été clos par le Commissaire Enquêteur

### D 4 CONDITIONS D'ORGANISATION ET DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les permanences se sont déroulées dans la salle de réunion EPSOM située au rez de chaussée de la mairie, facilement accessible par le public. Lors des trois permanences du commissaire enquêteur, peu de personnes sont intervenues, pour prendre connaissance du dossier et notifier pour certaines d'entre elles leurs observations soit sur le registre d'enquête publique. Soit par courriel par voie dématérialisée.

La Mairie a pris le soin de laisser à disposition du public un poste informatique équipé d'un clef USB, permettant au public de prendre connaissance du dossier d'enquête publique

### D 5 Déroulement des Permanences en Mairie de CHANTILLY

#### Dates des permanences du CE

**Permanence** Le lundi 24 février 2025 de 14h00 à 17h00

La permanence s'est déroulée dans la salle de réunion EPSOM au rez de chaussée de la Mairie facilement accessible pour les handicapés,

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public..

Le poste informatique, pour prendre connaissance du dossier en numérique a été mis à la disposition du public dans la salle de réunion

J'ai été reçu par l'hôtesse d'accueil de la mairie de Chantilly

Personne ne s'est présenté pendant ma permanence,

Madame Stéphanie LEFEVRE du service de l'urbanisme de la commune est intervenue à la fin de la permanence du CE pour se renseigner sur le nombre de visiteurs lors de cette permanence et récupérer les dossiers d'enquête publique

### **Permanence Le samedi 08 mars 2025 de 9h00 à 12h00**

La permanence s'est déroulée dans la salle de réunion EPSOM au rez de chaussée de la Mairie facilement accessible pour les handicapés

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public..

Le poste informatique, pour prendre connaissance du dossier en numérique a été mis à la disposition du public dans la salle de réunion

J'ai été reçu par Madame Sandra NADAUD hôtesse d'accueil de la mairie de Chantilly

4 personnes se sont présentées lors de la permanence

Monsieur Robin **ALEMAN** qui a notifié une observation dans le registre d'enquête

Monsieur et Madame (dont je n'ai pas relevé le nom) venus se renseigner sur le projet de la gare (le barreau) ce projet ne concerne pas la présente enquête publique

Monsieur Frédéric **SERVELLE** Maire adjoint, chargé de l'urbanisme et de l'environnement

### **Permanence Le mercredi 26 mars 2025 de 14h00 à 17h00**

La permanence s'est déroulée dans la salle de réunion EPSOM au rez de chaussée de la Mairie facilement accessible pour les handicapés

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public..

Le poste informatique, pour prendre connaissance du dossier en numérique a été mis à la disposition du public dans la salle de réunion

J'ai été reçu par Madame Sandra NADAUD hôtesse d'accueil de la mairie de Chantilly

4 personnes se sont présentées lors de la permanence

Madame Marie **LAPORTE**

Monsieur Rudy **VALENTE**

Monsieur et Madame **BERA**

Monsieur **VALENTE**, de la Société Immo France m'a remis une lettre, cette lettre sera intégrée dans le rapport d'enquête publique

Madame Isabelle **WOJTOWIEZ** Maire de Chantilly accompagnée de Monsieur Christophe **ALVAREZ** responsable du service Urbanisation de Chantilly, sont également intervenus lors de la permanence pour s'informer du bon déroulement de l'enquête publique.

## **E LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES SERVICES DE L'ETAT**

Conformément aux articles L 123-6, 8 et 9 du Code de l'Urbanisme, Madame le Maire de la commune de Chantilly, a consulté les Personnes Publiques Associées ainsi que les services de l'Etat, lors de l'élaboration de la modification n°1 du P.L.U de sa commune.

### **E 1 LETTRES des Personnes Publiques Associées (PPA) et services de l'Etat consultées**

Par lettres recommandées datées du 19 décembre 2024, (annexe 8, modèle type) Madame le Maire adjoint de la commune de Chantilly a transmis le dossier destiné à la consultation des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées selon la liste figurant dans le tableau ci-dessous :

- DDT Beauvais :

2 bd Amyot d'Inville - BP20317 - 60021 Beauvais cedex

- DDT Senlis :

3 Place Gérard de Nerval - 60300 Senlis

- Conseil Régional des Hauts-de-France

151 Avenue du président Hoover - 59555 Lille cedex

- Conseil Départemental de l'Oise :

1 rue Cambry - CS 80941 - 60024 Beauvais

- Chambre d'Agriculture de l'Oise :

Rue Frère-Gagne - BP40463 - 60021 Beauvais cedex

- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise :

18 rue d'Allone - 60000 Beauvais

- Chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Oise :

3 rue Léonard de Vinci - PAE du Tilloy - BP10691 - 60006 Beauvais cedex

- SMTCO (Oise mobilité) :

1 rue des Filatures - CS 40551 - 60005 Beauvais Cedex

- Unité départementale d'architecture et du patrimoine (UDAP) de l'Oise :

Palais National - Place du Général-de-Gaulle - 60200 Compiègne

- PNR Oise Pays de France :

Château de la Borne Blanche, 48 rue d'Hérivaux - 60560 Orry-la-Ville

Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne

1, Avenue du Général de Gaulle - 60500 CHANTILLY

DREAL PICARDIE

56, rue Jules BARNI – 80000 AMIENS

SDIS de l'Oise

8, Avenue de l'Europe – 60000 BEAUVAIS-TILLÉ

Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Hauts-de-France

DREAL Hauts-de-France – 44, rue de Tournai – CS 40259 – 59019 LILLE Cedex

SAGE de la Nonette - 1, Avenue du Général de Gaulle - 60500 Chantilly

**Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :**

- ❖ Conseil Départemental de l'Oise par lettre du 10 février 2025 (annexe 12)
- ❖ CCI Oise Hauts de France, par lettre du 18 mars 2025 (annexe 14)
- ❖ Ville de Chantilly par lettre du 20 mars 2025 (annexe 15)

**E 2 Avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat consultés** (voir la totalité du contenu dans les lettres annexées)

**Ne sont pris en compte que les Avis des PPA qui me paraissent particulièrement sensibles dans le projet de la modification du PLU de Chantilly.**

- **Conseil Départemental de l'Oise par lettre du 10 février 2025 (annexe 12)**
  - emplacements réservés : création d'un emplacement réservé 1.5 destiné à la liaison ferroviaire Roissy-Picardie, obligation d'une mise en compatibilité du PLU, et création d'un emplacement réservé dédié.
  - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP sur le secteur « Coq Chantant » prévoit une desserte interne via deux accès directement connectés à la RD1016 pour desservir 13 à 19 logements, La réalisation de ces deux accès doivent au préalable obtenir l'accord

du Département.

- OAP du secteur « MANSE » prévoit l'augmentation de la densité bâtie qui passe de 35 à 55 logements à l'Hectare et la réhabilitation de l'ancien bâtiment industriel en hôtel. Ces modifications vont engendrer une augmentation conséquente du trafic sur cette partie de la ville .Il s'agira de bien évaluer les incidences sur le réseau viaire communal et sur les points de connexion avec le réseau départemental. Au cas ou un nouvel aménagement routier est prévu , ce dernier fera l'objet d'une concertation en amont avec les services de l'Etat.
- La modification de l'article UA11 autorise la construction de sous sols enterrés sur le secteur de l'OAP, cette évolution réglementaire ne semble pas adaptée en raison de la proximité de la rivière et des risques encourus, notamment ceux liés aux inondations et aux remontées de nappes
- Les chiffres présentés page 43 de la notice de présentation méritent d'être actualisés, ainsi la taille des ménages sur la commune, selon les dernières données INSEE était de 1.83 personne en 2021, contre 1.95 personne en 2015.

➤ **CCI Oise Hauts de France, par lettre du 18 mars 2025 (annexe 14)**

- **Nuancer l'obligation pour les parcs de stationnement nouvellement réalisés de « rester accessibles ».** En effet les places de stationnement réalisées pour les besoin d'une construction, pourraient être occupées par des véhicules sans lien avec la construction, alors que le parc n'est pas « ouvert au public »
- **Anticiper les cas particuliers au niveau des règles imposant des places de stationnement perméables.** le CCI encourage l'utilisation de matériaux perméables, permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
- **Intégrer les activités déjà présentes et le potentiel de création d'activités dans les nouvelles OAP.** L' OAP « Coq Chantant » se situe sur une emprise incluant un restaurant et un vendeur/installateur de menuiseries, Les dispositions de cette OAP pourraient entraver l'évolution de ces activités.
- L'OAP « résidence de la Forêt » couvre un EHPAD dont la fermeture va laisser un gisement foncier important d'environ 7500m2 après démolition , l'OAP interdit la construction de nouveaux bâtiments. Afin de favoriser la mixité des fonctions la CCI propose de ne pas imposer une réhabilitation uniquement , afin de pouvoir accueillir des logements.

➤ **Ville de Chantilly par lettre du 20 mars 2025 (annexe 15 )**

- Il est prévu de créer 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), compte tenu de l'évolution du dossier du PEM , il s'avère que l'opportunité de constituer une réserve foncière à cet endroit n'est plus justifiée

➤ **chambre d'agriculture Oise (annexe 16)**

- L'examen n'amène pas de remarque de la chambre d'agriculture Ois

**Certains de ces avis des PPA ont été repris dans mes conclusions**

**E 3** La « **REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES EMISE A LA SUITE DE LA NOTIFICATION DU DOSSIER** » établie par la Municipalité a été transmise par voie dématérialisée au commissaire enquêteur en date du 08 avril 2025.

Ce document (voir annexe 18) devra être intégré au dossier de modification n°1 du PLU de Chantilly.

**NOTA**

**Une grande partie des observations des PPA et des services de l'Etat seront intégrées dans la révision du PLU « finalisé » après la clôture de l'enquête publique.**

## **F EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **Communication des observations du public à la commune de Chantilly**

Conformément aux dispositions prises lors des réunions préparatoires, le commissaire enquêteur a transmis, au fur et à mesure de leurs notifications, les observations figurant sur le registre d'enquête publique ou par lettre ou par courriel à la commune de Chantilly.

La Municipalité a transmis au CE ces avis et commentaires sur chaque observations, dans les 10 jours après la clôture de l'enquête publique

### **Réactions de la commune sur les diverses observations formulées.**

Dans ce mémoire en réponse, le rédacteur a pris le soin de répondre à chacune des remarques déposées, soit en apportant une réponse globale lorsque la question posée présentait un intérêt général, soit de manière plus détaillée, lorsque la question posée était par trop précise ou personnelle.

### **Avis du commissaire enquêteur sur les réactions de la municipalité**

Le commissaire enquêteur tient à faire observer que s'agissant d'une enquête de modification du P.L.U., la faculté donnée à la municipalité de répondre aux remarques formulées revêt un caractère obligatoire (conformément à la réforme de l'enquête publique). Le soin pris par la municipalité de répondre à chacune des observations pour justifier les prises de position et les choix opérés par la municipalité, quelle que soit l'opinion personnelle que l'on puisse avoir sur la question, mérite d'être souligné.

### **Remarque générale sur les observations portées sur les registres**

Les observations portées sur le registre d'enquête publique, ou par lettres ou encore par courriel, émanent de personnes physiques privées. Cette enquête a peu mobilisé la population de la commune de Chantilly

**LE « RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC » avec les avis et commentaires de la Mairie et du CE fait l'objet du rapport 4/5.**

## **I OBJET DE L'ENQUETE**

Voir rapport 2/5

## **II ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

II 1 sur les observations du public  
II 2 Sur le dossier d'enquête publique

## **III SYNTHESE DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Voir rapport 2/5

## **IV AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Voir rapport 2/5

Philippe LEGLEYE  
Commissaire enquêteur  
Date et signature  
mercredi 16 avril 2025

## **G LES ANNEXES**

<b>N°</b>	<b>DATES</b>	<b>DESIGNATION</b>
1	24 mars 2021	Délibération du conseil municipal
2	06 avril 2022	Arrêté relatif a la modification de droit commun du PLU
3	17 janvier 2025	Arrêté de mise à enquête publique
4		AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
5	06 aout 2024	Avis de la MRAe
6	02 octobre 2024	Désignation du commissaire enquêteur par le Vice Président du Tribunal Administratif d'Amiens
7	19 septembre 2025	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur par la mairie de Chantilly
8	19 décembre 2024	Chambre d'agriculture de l'Oise (PPA)
9	05 février 2025	Annonce publicitaire dans l'Oise Hebdo
10	05 février 2025	Annonce publicitaire Le Parisien
11A/11K	12 février 2025	Procès verbal de Constat d'affichage
12	10 février 2025	Département de l'Oise (PPA)
13	25 février 2025	Annonce publicitaire dans le Parisien
14	08 janvier 2024	CCI Oise Hauts de France (PPA)
15	20 mars 2025	lettre de la ville de Chantilly
16	13 mars 2025	Chambre d'Agriculture
17	27 janvier 2025	Attestation de Parution dans l'Oise Hebdo 26 février 2025
18	08 avril 2025	réponse aux PPA suite à la notification du dossier

Voir TOME 5/5