

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOMONT
DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE



ENQUETE PUBLIQUE
réalisée du 5 janvier au 6 février 2016
(arrêté du 16 décembre 2016)

Mars 2016

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



Le présent rapport comprend 2 documents :

1/ LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI RESUME ET ANALYSE L'ENQUETE :

- **PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- **EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- **APPRECIATION DU PROJET**

2/ LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation.



SOMMAIRE

1/ RAPPORT

PREAMBULE	5
CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE	
1. Objet de l'enquête	8
2. Cadre juridique et environnement administratif de l'enquête	9
3. Désignation du commissaire enquêteur	10
4. Rencontre et entretiens avec la municipalité	10
5. Visite des lieux	10
6. Modalités de l'enquête	10
CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
1. Publicité de l'enquête	13
2. Consultation des personnes publiques associées	13
3. Permanences	14
4. Climat général de l'enquête	14
5. Recueil des registres et des documents annexes	15
6. Examen de la procédure	15
7. Examen du dossier d'enquête	16
CHAPITRE 3 - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	
1. Communication des observations au maire de Domont	18
.Observations du Public	18
.Observations des Personnes Publiques Associées	19
2. Remarques générales et analyse des observations	26
3. Avis du commissaire enquêteur sur les réponses de la municipalité	26
CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE DOMONT	
1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet	28
2. Les modifications présentées à l'enquête	28
2/ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	31
3/ PIECES JOINTES	



RAPPORT



PREAMBULE

La commune de DOMONT est située dans le Val-d'Oise, à une vingtaine de kilomètres de Paris. Sa superficie est de 833 ha constituée de 60 % d'espaces verts ou agricoles.



Elle est bâtie sur le versant nord-est du plateau de la forêt de Montmorency et domine la plaine de France.

La commune de Domont est limitrophe des villes de Montmorency, Andilly, Montlignon, Saint-Prix, Bouffémont, Moisselles, Ezanville et Piscop et est rattachée à la Communauté d'agglomération Plaine Vallée qui regroupe actuellement dix-huit communes.



De sa proximité avec Paris et l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, elle est proche de grands axes de communication (la Francilienne N 104, la RD 301 (ex RN1). La gare de Domont est desservie par la ligne H du réseau SNCF par un accès à Paris-Nord/Persan-Beaumont mais également par des réseaux de bus RATP et TVO.

La croissance urbaine de Domont a été importante puisque la population a doublé entre 1958 et 1977 et dépasse alors les 10 000 habitants avec l'édification de petits immeubles collectifs dans les années 1960 à 1970.

L'urbanisation se poursuit durant les années 1980 et 1990 par la construction de « nouveaux villages », petits collectifs et lotissements pavillonnaires contemporains, comblant finalement la plupart des espaces libres ; actuellement, sa population est de 15 240 habitants (recensement de 2014), soit 1 830 habitants/km².

Par ailleurs, c'est en conformité avec son projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel que défini lors de l'élaboration de son plan local d'urbanisme en 2006 qu'elle souhaite en conserver les orientations générales, à savoir :



- ✓ **Renouveler et diversifier l'habitat**
- ✓ **Affirmer la centralité du cœur de ville**
- ✓ **Mettre en valeur le cadre de vie**
- ✓ **Diversifier développer les équipements**
- ✓ **Renforcer les liaisons urbaines**
- ✓ **Poursuivre le développement économique**

Ces objectifs ont guidé les modifications du plan local d'urbanisme objets du présent rapport.



PRESENTATION DE L'ENQUÊTE



CHAPITRE 1 – PRESENTATION DE L'ENQUETE

1 – OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Domont est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis janvier 2006.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet :

- . de modifications en juillet 2007, avril 2010, avril 2011, juin 2012 et mai 2014 ;
- . de modifications simplifiées en juin 2011 et juin 2012 ;
- . de révisions simplifiées, en décembre 2010 et mars 2012 ;
- . d'une révision allégée en novembre 2015.

Objectifs de la présente modification :

- Actualiser le rapport de présentation
- Apporter des précisions dans les « chapeaux de zones »
- Modifier la partie ouest de la zone 3U en zone UI
- Compléter le règlement de la zone UI
- Supprimer l'emplacement réservé C (prévu pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales)
- Créer trois nouveaux emplacements réservés :
 - AC (pour la création d'une voie d'accès à la zone 3AU)
 - AD (pour la création d'un bassin de retenue des eaux de ruissellement sur la RD 309, parcelle AA 174)
 - AE (pour un parking sente de la Madeleine, chemin rural n° 18)
- Modifier ponctuellement la rédaction de l'article 11 du règlement
- Rectifier un terme dans l'article 3 des zones UA-UB-UC-UD-UG-UI-3AU-4AU-5AU-N-1N
- Créer les articles 15 et 16 dans le règlement
- Supprimer la zone 1AU et l'intégrer en zones UG et UD
- Créer un sous-secteur UGb
- Compléter l'article 2 des zones U pour introduire un quota de logements sociaux (article L123-1-5 du code de l'urbanisme)
- Mettre à jour la carte « Protection Risques Nuisances » (PEB de Roissy), la carte des « Servitudes » et la liste des emplacements réservés
- Opérations d'aménagement et de programmation pour le « Parc des Coquelicots » et le « Cœur de Ville »

Afin de prendre en compte ces éléments, le conseil municipal de Domont a décidé, par une première délibération en date du 30 juin 2017 prescrivant la modification du PLU intégrant les dispositions de la loi ALUR.

Par une délibération du 1^{er} décembre 2016, le conseil municipal a décidé d'apporter des modifications complémentaires à son plan local d'urbanisme (**pièces jointes n° 1 et 2**) et qu'une enquête publique serait réalisée à cet effet.

Les points objets de la modification du plan local d'urbanisme ont été envisagés, conformément à l'article L123-13, alinéa 2 du code de l'urbanisme, à savoir :



- . ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;
- . ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- . ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de DOMONT s'est construit à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) suivant :

- ✓ **Renouveler et diversifier l'habitat**
- ✓ **Affirmer la centralité du cœur de ville**
- ✓ **Mettre en valeur le cadre de vie**
- ✓ **Diversifier développer les équipements**
- ✓ **Renforcer les liaisons urbaines**
- ✓ **Poursuivre le développement économique**

La modification du plan local d'urbanisme permettra d'adapter certains documents aux besoins de la commune tout en respectant ces fondamentaux.



2. CADRE JURIDIQUE ET ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, la modification du PLU de DOMONT prend en compte, notamment, les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

. Les divers textes qui régissent cette enquête :

- ⇒ Le code de l'environnement dans ses articles relatifs à l'enquête publique
- ⇒ Le code de l'urbanisme,
- ⇒ loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000,
- ⇒ la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 modifiant divers codes.
- ⇒ La loi ALUR
- ⇒ l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la réforme de la surface de plancher
- ⇒ et de l'ordonnance du 23 septembre 2015 ;

. Les documents communaux et supra communaux :

- ⇒ Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)
- ⇒ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique en Ile-de-France (SRCE IDF)
- ⇒ Le SCoT de l'Ouest de la Plaine de France approuvé le 11 :04 :2013
- ⇒ Le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 23 janvier 2006 et les modifications et révisions simplifiées ultérieures
- ⇒ L'adhésion à la Communauté d'agglomération Plaine Vallée



3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance du 15 décembre 2016, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Abdelmajid GHESSOUM, commissaire-enquêteur suppléant pour cette enquête publique. **(pièce jointe n° 3)**.



4.- RENTRONTRE ET ENTRETIENS AVEC LA MUNICIPALITE

J'ai été reçue, avec Monsieur GHESSOUM, commissaire-enquêteur suppléant, le 20 décembre 2016 par Messieurs Jean-François AYROLE, Adjoint au maire chargé de l'urbanisme, Pierre ROBIN, Directeur de l'urbanisme et le Bureau d'Etudes CEDRE.

A cette occasion m'a été présenté le projet des modifications du PLU de la commune de DOMONT et l'organisation de l'enquête a été précisée et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates et lieu des permanences, etc.)
- les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage, rédaction de l'arrêté, formalités de clôture, etc.),
- la composition du dossier d'enquête,

Monsieur Pierre ROBIN a été, tout au long de l'enquête, mon interlocuteur, a répondu à mes sollicitations de précisions et d'informations et m'a fourni les renseignements nécessaires relatifs au projet de modifications du PLU et, notamment, à ses approfondissements techniques.



5.- VISITE DES LIEUX

Le 4 janvier 2017 une visite de la commune a été organisée et les modifications ont ainsi été présentées au commissaire enquêteur titulaire et au commissaire enquêteur suppléant. Le projet a, ainsi, été précisé et rendu concret et des explications ont été fournies.



6.- MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Domont a pris, le 16 décembre 2016, un arrêté relatif à l'ouverture d'une enquête publique prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- l'enquête se déroulera du 5 janvier au 6 février 2017, soit pendant 33 jours consécutifs ;



- les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête, seront déposés et consultables à la Mairie de Domont aux jours et heures habituels des services pendant la durée de l'enquête ;
- le commissaire-enquêteur recevra à la Mairie de Domont, les :
 - . jeudi 5 janvier 2017 de 9h00 à 12h00
 - . lundi 16 janvier 2017 de 16h30 à 19h30
 - . vendredi 27 janvier 2017 de 14h00 à 17h00
- un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis devra être affiché notamment en Mairie et sur les panneaux administratifs.
- L'enquête devra en outre être annoncée au moins 15 jours avant son ouverture, et rappelée dans les 8 premiers jours dans 2 journaux diffusés dans le département.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme.

L'arrêté du maire de Domont figure en pièce jointe **pièce jointe n° 4**



DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE



CHAPITRE 2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.- PUBLICITE DE L'ENQUETE

- **les avis de publicité** de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune dans les journaux suivants :
 - . « Journal spécial des sociétés. Edition Val-d'Oise » du 17 décembre 2016
 - . « Le Parisien » Edition 95 » du 20 décembre 2016Ces publications ont été répétées dans ces deux mêmes journaux :
 - . le 6 janvier 2017 dans le « Journal spécial des sociétés »
 - . le 7 janvier 2017 dans « Le Parisien »

Une copie de ces publications figure en **pièce jointe n° 5**

- **des affiches** annonçant l'enquête publique ont été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Domont et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

Le maire de DOMONT m'a remis, à la fin de l'enquête, un certificat attestant de cet affichage daté du 7 février 2017.

J'ai personnellement vérifié, de façon non exhaustive, en parcourant la commune, lors de mes permanences, que l'affichage était conforme à celui annoncé et correctement réparti sur l'ensemble de la commune.

D'autres moyens de publicité ont, en outre, été utilisés pour annoncer cette enquête :

- **une insertion dans le journal local** »*le domontois* » de janvier 2017
- **une information sur le site internet** de la commune

Ainsi, je peux attester que la commune a parfaitement respecté les conditions réglementaires de publicité de l'enquête en étendant l'information, démontrant par là même le souci qu'elle avait d'informer au mieux ses concitoyens.



2. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L 123-24 du code de l'urbanisme, le maire de DOMONT a adressé un dossier, présentant les modifications prévues, aux personnes publiques associées, préalablement au début de l'enquête.

Les différentes lettres recommandées (avec A/R) adressées le 12 décembre 2016 figurent dans le dossier soumis à enquête.

- ✓ Préfecture du Val-d'Oise,
- ✓ Sous-Préfecture du Val-d'Oise,
- ✓ Conseil Régional,



- ✓ Conseil Départemental,
- ✓ Architecte des Bâtiments de France,
- ✓ Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France,
- ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie,
- ✓ CMAC
- ✓ CCOPF
- ✓ Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE)
- ✓ SEDIF
- ✓ Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)
- ✓ Direction Départementale des Territoires (DDT)
- ✓ Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation - SMEP
- ✓ SNCF
- ✓ RFF
- ✓ Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise - SAFE
- ✓ DDT SAT
- ✓ CRPF
- ✓ SIAH
- ✓ Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

Par ailleurs, le dossier a également été adressé aux maires des communes voisines :

- ✓ M. Vincent HUMBERT, Maire d'Andilly,
- ✓ M. Claude ROBERT, Maire de Bouffémont,
- ✓ M. Alain BOURGEOIS, Maire d'Ezanville,
- ✓ Mme Véronique RIBOUT, Maire de Moisselles,
- ✓ M. Alain GOUJON, Maire de Montlignon,
- ✓ Mme Michèle BERTY, Maire de Montmorency,
- ✓ M. Christian LAGIER, Maire de Piscop,
- ✓ M. Alain LORAND, Maire de Saint-Brice-sous-Forêt,
- ✓ M. Jean-Pierre ENJALBERT, Maire de Saint-Prix.



3. PERMANENCES

Les permanences du commissaire enquêteur ont été effectuées aux dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de DOMONT, à savoir :

- . le jeudi 5 janvier de 9h00 à 12h00
- . le lundi 16 janvier de 16h30 à 19h30
- . le vendredi 27 janvier de 14h00 à 17h00



4. CLIMAT GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident et les personnes de la mairie de Domont ayant en charge la gestion de cette enquête ont tout mis en œuvre pour que l'accueil et l'information du public soient efficaces.

J'ai moi-même apprécié la disponibilité de ces personnes dans mes diverses sollicitations.



La participation des personnes à l'enquête a été, souvent, en relation à une situation particulière. Mais il y a eu également des visites de personnes s'informant sur le projet et qui ont sollicité des explications.



5. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES

L'enquête s'est terminée le 6 février 2017 et le registre m'a été communiqué. Ce registre est joint au présent rapport où il figure en **pièce jointe n° 6**.

Par ailleurs, j'ai reçu le certificat d'affichage, déjà cité, signé par le Maire de Domont attestant ainsi des affichages règlementaires.

Le registre d'enquête a recueilli trois observations.

Enfin des observations orales ont été effectuées par des visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans le registre. Il s'est agit, le plus souvent, de compléments d'informations quant à la modification objet de l'enquête publique ou de recherches personnelles relatives aux modifications du règlement de la commune.



6. EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 16 décembre 2016, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.



7. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Des documents généraux s'appliquant à l'enquête ouvrent le dossier :

- une copie de la délibération du conseil municipal du 30 juin 2016 décidant la modification du plan local d'urbanisme de la commune intégrant les dispositions de la loi ALUR ;



- une copie de la délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2016 complétant la délibération du 30 juin 2016 par de nouvelles modification du PLU ;
- une copie de l'arrêté municipal du Maire de Domont, en date du 16 décembre 2016, prescrivant l'ouverture de l'enquête ;
- l'affiche placardée en mairie et sur les panneaux d'affichage administratif de la ville ;
- nomination des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant par le tribunal administratif de Cergy Pontoise, en date du 15 octobre 2016 ;
- les avis de publicité dans les journaux ;
- le registre d'enquête côté et paraphé ;
- les différentes délibérations du conseil municipal.

Composition du dossier d'enquête :

- une notice explicative présentant les modifications (24 pages) et contenant 7 annexes :
 - . Annexe 1 : carte « servitudes »
 - . Annexe 2 : carte « Protections Risques Nuisances »
 - . Annexe 3 : liste des emplacements réservés
 - . Annexe 4 : Inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016
 - . Annexe 5 : délibération 2015-053 « Opération Cœur de Ville »
 - . Annexe 6 : Cartes « Zonage d'assainissement »
 - . Annexe 7 : Opérations d'Aménagement et de Programmation pour le « Parc des coquelicots » et le « cœur de ville ».
- un plan prenant en compte l'intégration de la zone 1AU et 1 AUa en zone UG et UD
- un plan prenant en compte la modification de la zone 3AU ouest en zone UI

Le plan local d'urbanisme en vigueur était également disponible à la consultation du public ainsi que les plans de zonage.

Un dossier annexe pouvait également être consulté par le public pendant l'enquête qui concernait l'ensemble des courriers adressés aux personnes publiques associées et aux maires des communes limitrophes ainsi que les réponses reçues.

Le dossier soumis à enquête respecte la réglementation en l'adaptant au projet spécifique de la modification du PLU soumis à la présente enquête.

Ces documents ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus.

Ainsi, la totalité du dossier fourni est conforme aux exigences de la réglementation et répond en tout point à ses prescriptions.

Le dossier tel qu'il a été présenté à l'enquête, et détaillé supra, comportait des plans clairs, des documents conformes au projet soumis à l'enquête publique.



EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC



CHAPITRE 3. -EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAIRE DE DOMONT

Le 9 février 2017, le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal et demandé à la commune de DOMONT de lui fournir un mémoire en réponse sur les observations recueillies au cours de l'enquête.

Le mémoire en réponse ne revêt aucune obligation mais la commune de Domont avait pris cet engagement et a ainsi communiqué les remarques et décisions prises par la commune quant aux observations du public. Ce mémoire a été adressé au commissaire enquêteur le 3 mars 2017 et, pour une lecture plus facile, les réponses ont été intégrées ci-après (**pièce jointe n° 7**)

➤ OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête a recueilli trois observations. Ces observations émanent d'une association et de particuliers et ne remettent pas en cause le projet ou posent des questionnements individuels.

Observation n° 1 du 16 janvier :

M. Bernard LOUP – Président de Val-d'Oise Environnement

19, allée du Lac - Domont

« Mis à part l'incertitude sur la destination de l'espace libre derrière la clinique, aucune observation particulière ».

Réponse de la municipalité :

Ne nécessite pas de réponse.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune communique régulièrement sur l'évolution de ses projets et il en sera probablement de même dès que celui-ci sera plus avancé.

Observation n° 2 du 27 janvier :

M. Cirillo ZUCCA

13, Chemin rural n° 8 - Domont

« Etant propriétaire des parcelles 28 et 29, la révision du PLU implique un changement de la parcelle 29 qui passait de 3AU à UI. Ce changement est survenu sans que je sois prévenu au préalable et bloqué de fait un éventuel projet d'agrandissement alors qu'une partie de la construction est déjà bâtie dessus.

Concernant le projet des 2 routes L et AC qui vont traverser le champ en direction de la D 301, la création d'un mur anti-bruit serait le bienvenu le long de cette route.

Ma demande est de rétablir la parcelle 29 à l'identique de la 28, soit en zone UG. »



Réponse de la municipalité :

La parcelle cadastrée AL 29 est en zone *non aedificandi*, la proximité de la voie rapide (RD 301) ne permet pas l'extension de la zone UG conformément à l'article 3AU qui précise que par rapport à la RD 301, un retrait de 75 m de l'axe de la voie, route classée à grande circulation, devra être respecté pour les constructions neuves et les extensions.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'apport éventuel de bruit dû à l'aménagement de la future ZAC devra être en compte dans l'élaboration du projet, notamment pendant la période des travaux nécessaires à la construction de la ZAC.

Observation n° 3 du 27 janvier :**M. et Mme BORTOLOTTI**

Domont

« Nous avons vu passer des modifications, des révisions simplifiées, des révisions allégées du PLU ... A quand une révision du PLU permettant une destination conforme de notre parcelle C69 à l'identique de la parcelle C201, soit en zone UG. »

Réponse de la municipalité :

Nous avons rencontré Monsieur et Madame BORTOLOTTI et nous les avons assurés que cette parcelle non colorisée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme serait proposée au classement de la zone UG, afin d'uniformiser leur unité foncière dans le prochain dossier de révision.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est pris acte de cette réponse.

**LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES**

Conformément au code de l'urbanisme, une notification du projet de modification du PLU de la commune de DOMONT a été faite, en date du 12 décembre 2016, préalablement à la mise à l'enquête publique, aux personnes publiques et associées intéressées.

Ces courriers, dont l'intégralité est en annexe du présent procès-verbal, sont résumés ci-après dans les principaux aspects et propositions :

La municipalité a intégré ses réponses dans le procès-verbal établi par le commissaire enquêteur afin d'en faciliter la lecture.

1/ la Préfecture du Val-d'Oise – Direction de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise, représentée par Monsieur Jean-



Baptiste BELLON, a adressé ses observations par un courrier, en date du 20 janvier 2017.

. **la modification de la partie ouest de la zone 3 AU en zone UI**, pour laquelle un traitement paysager serait opportun et une proposition de déplacement de l'emplacement réservé (AC), celui envisagé engendrant la destruction d'un bâtiment se révélant avoir un intérêt architectural ;

Réponse de la municipalité :

Il s'avère qu'il ne s'agit pas d'un déplacement de l'emplacement réservé (AC) mais de la création d'un nouvel emplacement réservé pour désenclaver l'équipement de santé (Clinique de Domont) et les futurs projets d'activité programmés dans ce secteur.

Le bâtiment à démolir n'est pas répertorié comme bâtiment remarquable et il ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection particulière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'intégration paysagère des projets qui verront le jour dans la nouvelle zone UI telle qu'évoquée par l'Architecte des Bâtiments de France devra être examinée avec attention afin de diminuer l'impact du futur secteur à caractère artisanal ou commercial sur les habitations existantes.

. **la création des art. 15 et 16 dans le règlement**, une proposition de rédaction est proposée pour l'article 15 ;

Réponse de la municipalité :

Il est précisé dans la notice, la création de ces articles mais non réglementés et sans prescriptions. Ils seront argumentés et développés dans la prochaine révision du PLU de 2018. Toutefois, il a été décidé de retenir une partie des propositions faite, à savoir :

« *Panneaux solaires* »

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limité l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :

Implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).

Implantés en privilégiant leur pose de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;

Privilégier les implantations en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;

Posés de manière à être encastrés dans la couverture ;

Posés avec des montants de la couleur de la tuile ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de la prise en compte de cet engagement de rédaction.

. **créer un sous-secteur UGb**, une proposition de création de liaison est proposée afin d'éviter la création d'une rue en impasse ;

Réponse de la municipalité :

La liaison avec une voie existante (Allée des Tilleuls) est compliquée car cette dernière est une allée privative.



La prolongation de la rue Maxime Ménard est aménagée avec une aire de retournement pour les services publics, validée par les services extérieurs et le bureau d'étude en charge de l'aménagement de ce lotissement.

. **mettre à jour la carte « servitudes »**, en complétant ou rendant lisible certaines informations ;

Réponse de la municipalité :

Il sera proposé une carte générale de plus grande dimension, au 1/2500^{ème} qui sera annexée au dossier du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est pris acte de cet engagement. Un exemplaire de cette carte a par ailleurs été communiqué au commissaire enquêteur.

. **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, préciser les projets de la commune.

Réponse de la municipalité :

Prise en compte de la remarque sur le manque de contenu et de définition des OAP. Des éléments plus factuels pour exploiter plus largement ces dernières seront développés lors de la révision générale. Dans l'immédiat, les OAP restent en état.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est pris acte des compléments qui seront apportés à la rédaction du règlement et des précisions données, notamment en ce qui concerne les emplacements réservés ainsi que pour l'immeuble à démolir et la prolongation de la rue Maxime Ménard. Par ailleurs, le projet de révision du PLU, envisagé par la commune assez prochainement, permettra d'apporter des modifications plus approfondies des documents d'urbanisme en prenant en compte les évolutions successives des documents et des projets.

2/ la Préfecture du Val-d'Oise – Direction Départementale des Territoires

a, par un courrier du 6 février 2017, émis des observations ci-après relatées. Suite à divers entretiens, un nouveau courrier a été adressé par la DDT à la commune et commenté dans le mémoire en réponse communiqué au commissaire enquêteur le 3 mars 2017. Ces observations portent sur les points suivants :

. **à la transformation de la zone 3 AU en zone UI**

Courrier du 6 février 2017 :

« ... le projet de modification n'est pas compatible avec le SCoT de l'Ouest Plaine de France »

Réponse de la commune au courrier du 6 février 2017 :

Il convient de rappeler que dans un avis du Président du SMEP, en date du 18 janvier 2017, ce dernier précise et rappelle que :

- La légende de la carte du SCOT illustre les projets économiques.



- La carte schématique annexée au SCoT montre les secteurs de projet à court, moyen et long terme sur le plan économique (hors commerce) : extensions urbaines, développement économique en milieu urbain ... »
- Naturellement, cette liste n'est pas exhaustive, ni définitive ... le SCoT respectant le principe de subsidiarité avec les PLU, n'a pas globalement de raison de « figer » les développements économiques des communes.

Courrier du 24 février 2017

La DDT rappelle que cette zone n'était pas en cours d'aménagement ou aménagée à la date d'approbation du SCoT et que le volume constructible est aujourd'hui totalement consommé. Toutefois, le SMEP, dans son courrier du 18 janvier 2017 considère que ce secteur en cours d'aménagement ne consomme pas le potentiel dédié au développement économique offert au SCoT.

Il apparaît nécessaire que le SMEP dresse un inventaire précis des projets maintenus ou abandonnés sur son territoire.

En ce qui concerne le projet d'implantation d'un parking à ciel ouvert, la DDT recommande qu'il fasse l'objet d'une intégration paysagère particulièrement soignée destinée à préserver l'entrée de ville.

Réponse de la commune au courrier du 24 février 2017 :

Ce courrier valide le souhait de la Ville concernant l'urbanisation de la zone 3 AU, par conséquent aucune observation (annule les précédentes remarques)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les échanges ont permis d'éclaircir divers points et d'en préciser d'autres et les modifications envisagées ont ainsi été approuvées par la Direction Départementale des Territoires en permettant ainsi à ce projet de se poursuivre.

Il est évidemment nécessaire que le SMEP précise les projets de son territoire mais ce travail n'incombe pas à la commune mais lui serait très utile.

Il demeure que la DDT attire l'attention de la commune sur l'attention à apporter à l'intégration paysagère du parking, le projet étant situé en entrée de ville.

. la rédaction de l'article 11 du règlement. (courrier du 6 février 2017)

Il est demandé le retrait de la règle concernant les contraintes techniques ;

Réponse de la municipalité :

Il sera donc procédé au retrait des termes « en cas de contraintes techniques » prévus dans cette modification.

La rédaction de l'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, UD et UG ne subit donc pas de modification.

. les logements sociaux (courrier du 6 février 2017)

pour lesquels, afin d'atteindre l'objectif de 25 %, il est conseillé d'imposer un pourcentage plus important pour les opérations de plus de 15 logements. Il est également demandé de préciser les différents types de LLS et de reporter une partie du texte figurant dans le règlement dans le rapport de présentation.

Réponse de la municipalité :



- Il est proposé de remplacer l'article 2 des Zone U, avec une rédaction identique, le pourcentage fixé à 25 % par un pourcentage de 30 % avec la précision suivante sur la notion d'opération pour éviter toutes interprétations erronées :
« Une opération de logements groupés » qui sera annexé dans le glossaire de l'annexe 4 du PLU (cf. plan en annexe).
Constitue une opération de logements groupés, tout projet porté par un même opérateur sur un périmètre constitué d'une ou plusieurs parcelles attenantes ou non pouvant faire l'objet d'un ou plusieurs permis déposés simultanément. La distance entre les points les plus défavorables des façades des bâtiments ne doit pas excéder 200 m ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions qui permettent une interprétation précise de la notion de « logements groupés ».

. le sursis à statuer sur la parcelle AL48

Courrier de la DDT du 6 février 2017 :

La DDT demande que le sursis à statuer est à retirer du règlement.

Réponse de la municipalité au courrier du 6 février 2017 :

Le sursis à statuer restera donc seulement une information dans les annexes du PLU, comme actuellement.

Cette précision est donc supprimée du règlement de la zone UD.

Courrier de la DDT du 24 février 2017

Concernant le périmètre de sursis à statuer qui précise que la parcelle AL48 fait partie de l'OAP « Cœur de Ville », la DDT recommande de compléter le périmètre de cette OAP en intégrant cette unité foncière.

Réponse de la municipalité au courrier du 24 février 2017 :

La municipalité est en accord avec cette proposition et la parcelle AL 48 sera donc intégrée au périmètre de l'OAP « Cœur de ville ».

. la « Grenellisation ».

Courrier de la DDT du 6 février 2017 :

Ce point, prévu dans la DCM n'est pas traité dans la modification. Il s'agit d'orientations (et non d'opérations) d'aménagement et de programmation établies dans le respect du PADD, elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement de votre PLU. Ainsi les principes d'aménagement, écrits ou graphiques de ces OAP deviennent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Réponse de la municipalité au courrier du 24 février 2017 :

Il a été ajouté deux OAP, sous forme de carte annexée au dossier de modification du PLU. Il semble que la DDT n'en a pas tenu compte. Il sera donc apporté un intérêt tout particulier sur cette remarque lors du prochain dossier de révision.

Par ailleurs, il est précisé que la municipalité a acté, en partie, la proposition de modification de l'article 15 « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matières de performances énergétiques et environnementales » formulées par les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales (cf. ci-dessus)



Courrier de la DDT du 24 février 2017 :

La DDT reconnaît qu'il s'agit d'orientations (et non d'opérations) d'aménagement et de programmation établies dans le respect du PADD, elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PLU. Ainsi, les principes d'aménagement, écrits ou graphiques de ces OAP deviennent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Réponse de la municipalité :

La municipalité est en accord avec cette remarque et l'intègrera dans la modification.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement.

o

o o

3/ le Conseil départemental du Val-d'Oise, Direction des Territoires et de l'Habitat a, par un courrier en date du 11 janvier 2017, formulé les remarques suivantes quant à :
 . **la création d'un emplacement réservé communal « Voie nouvelle – AC »**, suggérant une étude permettant de déterminer le type de giration adéquat au niveau du carrefour.

Réponse de la municipalité :

Une telle étude est bien prévue.

. **la mise à jour des emplacements réservés**, deux ER départementaux ne correspondant à aucun projet, peuvent être supprimés (Elargissement de la RD 309 « A » qui a été effectué et Echangeur RD 307 RD 301 « T »).

Réponse de la municipalité :

Ils seront donc supprimés de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage du PLU dès la présente modification.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces engagements de suppression.

4/ la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, par un courrier du 17 janvier 2017, émet quelques précisions quant aux principes d'élaboration des ZAE et recommande de suivre les prescriptions du CNIG quant à la numérisation des documents.

Réponse de la municipalité :

Il est pris bonne note de la compétence pour la création des futures zones d'activités. Les prescriptions du CNIG sont bien prises en compte.

5/ le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH), par un courrier du 24 janvier 2017, rappelle que le



bassin de rétention des eaux pluviales doit être identifié dans les projets d'aménagement et que les aménagements envisagés ne soient pas réalisés dans le périmètre de celui-ci.

Réponse de la municipalité :

Les précisions mentionnées concernant le bassin de rétention des eaux pluviales seront mentionnées dans l'OAP, à savoir :

« Toutefois, il est précisé que le bassin de rétention des eaux pluviales situé dans l'emprise de ce parc reste un ouvrage pouvant être sollicité en cas de fortes pluies. Il est donc primordial qu'il conserve sa fonction première et qu'il puisse être identifié comme tel au sein des projets d'aménagement.

Il est également essentiel que pour garantir la pérennité de l'ouvrage, les aménagements envisagés ne soit pas réalisés dans le périmètre de celui-ci ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces précisions sont importantes afin que la présence du bassin de rétention ne puisse être oublié dans les projets et son efficacité ainsi compromise.

6/ la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, par un courrier en date du 19 janvier 2017, a signifié n'avoir aucune objection au projet de modification du plan local d'urbanisme.

Réponse de la municipalité :

Ne nécessite pas de réponse.

7/ le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF), par un courrier en date du 12 janvier 2017, n'a émis aucune observation au regard du projet de modification de PLU mais a attiré l'attention de la commune sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau afin d'adapter sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Ces besoins seront à prendre en compte lors de délivrance d'autorisations d'occupation du sol.

Réponse de la municipalité :

Ne nécessite pas de réponse.

8/ les villes de Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt, Ezanville et Saint-Prix ont émis un avis favorable à la modification du PLU de la commune de Domont.

Réponse de la municipalité :

Ne nécessite pas de réponse.

9/ la ville de Moisselles, par un courrier du 11 janvier 2017, rappelle le projet d'échange de parcelles entre les deux communes et l'impact et souhaite une résolution dans la perspective de la prochaine révision de son PLU.

Réponse de la municipalité :

Ne nécessite pas de réponse dans le cadre de cette procédure.



Un courrier de réponse a par ailleurs été adressé au Maire de Moisselles en date du 18 janvier 2017 (ci-joint).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce projet d'échange n'entre pas dans le cadre de cette enquête publique mais la communication entre les deux communes se poursuit ainsi que l'atteste le courrier en réponse à la mairie de Moisselles joint au mémoire en réponse.

2. REMARQUES GENERALES ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations portées par le public sur le registre d'enquête émanent d'une association qui ne conteste pas le projet de modification du plan d'urbanisme mais s'interroge sur la nature d'un projet de réalisation de ZAC et de deux particuliers qui interpellent plutôt sur des situations personnelles.

A cet effet, la municipalité a été attentive à apporter des réponses personnalisées.

Des personnes sont venues pendant les permanences pour consulter le projet et avoir des renseignements complémentaires mais la commune a l'habitude, notamment dans le bulletin municipal et son site internet, de communiquer régulièrement au fur et à mesure de l'évolution de ses projets, ce qui limite les interrogations des habitants.

Les personnes publiques ont formulé un certain d'observations et proposé des modifications ; ces demandes ont été examinées par la commune et, pour la plupart, ont été acceptées et intégrées dans les modifications.

La commune a précisé que certains compléments ou précisions seront apportés lors d'une prochaine révision du plan local d'urbanisme.

**3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES REPONSES DE LA MUNICIPALITE**

Par un courrier en date du 3 mars 2017, le maître d'ouvrage a communiqué au commissaire enquêteur sa réponse aux remarques formulées (**pièce jointe n° 7**).

Ainsi, ce courrier a pu apporter les éclairages nécessaires aux observations formulées.

Le commissaire enquêteur a, par ailleurs, été informé des différents échanges qui ont eu lieu, après la clôture de l'enquête, entre la Préfecture, la SMEP et la municipalité, ce qui a donné lieu à un courrier de la Direction Départementale des Territoires en pièce jointe au mémoire en réponse.

La commune a tenu à intégrer le dernier courrier de la DDT dans son mémoire en réponse, bien qu'étant parvenu après le clôture de l'enquête publique, afin d'apporter de la clarté dans son projet de modification de PLU.

Il est regrettable que ces échanges n'aient pu être anticipés et ainsi portés à la connaissance du public pendant l'enquête.



Il convient de préciser que l'ensemble des observations a été étudié et une réponse a été donnée et commentée à chaque problématique.

Ce dont le commissaire enquêteur a pris acte.



APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE DOMONT



CHAPITRE 4 - APPRECIATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE DOMONT

1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La commune de Domont a décliné six axes majeurs dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- ✓ **Renouveler et diversifier l'habitat**
- ✓ **Affirmer la centralité du cœur de ville**
- ✓ **Mettre en valeur le cadre de vie**
- ✓ **Diversifier développer les équipements**
- ✓ **Renforcer les liaisons urbaines**
- ✓ **Poursuivre le développement économique**

Au travers de ces axes, le projet de modification du plan local d'urbanisme s'inscrit dans le souci, à la fois, de création de logements, plus particulièrement en centre ville et proche de la gare mais également d'y adjoindre des précisions quant à certaines règles.

Par ailleurs, les modifications proposées à l'enquête publique visent à actualiser et à répondre à des besoins spécifiques de clarté dans la lecture du règlement mais aussi à permettre de poursuivre l'aménagement d'une zone dans laquelle figure déjà une clinique dans la volonté de poursuivre le développement économique de la commune.

Les modifications rendues nécessaires ont aussi été l'occasion de transcrire la nécessaire prise en compte de la loi ALUR.

Des règles sont également précisées, complétées ou modifiées et une modification de la liste des emplacements réservés permet d'actualiser les projets.



2. LES MODIFICATIONS PRESENTEES A L'ENQUETE

Les modifications à l'origine de la présente enquête sont nécessaires pour :

- ✓ prendre en compte les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 «loi Grenelle II» et de la loi du 24 mars 2014 (loi « ALUR ») ;
- ✓ intégrer dans les pièces écrites et graphiques les nouvelles dispositions législatives issues de la loi du 12 juillet 2010, de la loi du 24 mars 2014 et de l'ordonnance du 23 septembre 2015 ;
- ✓ « toiler » l'ensemble du règlement afin de l'adapter afin de l'adapter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que de simplifier les règles peu claires ;
- ✓ modifier le dossier de prescription en prenant en compte les éléments suivants :
- ✓ actualiser le rapport de présentation ;
- ✓ vérifier et mettre à jour la liste des emplacements réservés ;



- ✓ intégrer les différentes cartes de zonage manquantes, notamment concernant les eaux usées et pluviales ;
- ✓ intégrer les diverses préconisations des organismes extérieurs ;
- ✓ intégrer les obligations de la loi SRU concernant les logements sociaux et notamment les règles de répartition entre les différents catégories (PLAI, PLS, PLUS ...)
- ✓ apporter des précisions dans les chapeaux de zones,
- ✓ créer un sous-secteur « UGb » rue Maxime Ménard,
- ✓ modifier le zonage (suppression – intégration) /
 - . des zones 1AU et 1auA (suppression) en zone UG et UD (intégration)
 - . de la zone 3AU en partie (suppression) en zone UI (intégration)



Taverny, le 13 mars 2017

A. Le Feuvre

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Rappelons que, conformément à la législation « *le dossier d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information* ».

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970 est très claire : « *Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête* ».

RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de DOMONT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis janvier 2006.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet :

- . de modifications en juillet 2007, avril 2010, avril 2011, juin 2012 et mai 2014 ;
- . de modifications simplifiées en juin 2011 et juin 2012 ;
- . de révisions simplifiées, en décembre 2010 et mars 2012 ;
- . d'une révision allégée en novembre 2015.

La modification, objet de la présente enquête est nécessaire afin de prendre en compte l'ensemble des points suivants :

- Actualiser le rapport de présentation
- Apporter des précisions dans les « chapeaux de zones »
- Modifier la partie ouest de la zone 3U en zone UI
- Compléter le règlement de la zone UI
- Supprimer l'emplacement réservé C (prévu pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales)
- Créer trois nouveaux emplacements réservés :
 - AC (pour la création d'une voie d'accès à la zone 3AU)
 - AD (pour la création d'un bassin de retenue des eaux de ruissellement sur la RD 309, parcelle AA 174)
 - AE (pour un parking sente de la Madeleine, chemin rural n° 18)
- Modifier ponctuellement la rédaction de l'article 11 du règlement
- Rectifier un terme dans l'article 3 des zones UA-UB-UC-UD-UG-UI-3AU-4AU-5AU-N-1N
- Créer les articles 15 et 16 dans le règlement
- Supprimer la zone 1AU et l'intégrer en zones UG et UD
- Créer un sous-secteur UGb



- Compléter l'article 2 des zones U pour introduire un quota de logements sociaux (article L123-1-5 du code de l'urbanisme)
- Mettre à jour la carte « Protection Risques Nuisances » (PEB de Roissy), la carte des « Servitudes » et la liste des emplacements réservés
- Opérations d'aménagement et de programmation pour le « Parc des Coquelicots » et le « Cœur de Ville »

Les points objets de la modification du plan local d'urbanisme ont été envisagés, conformément à l'article L123-13, alinéa 2 du code de l'urbanisme, à savoir :

- . ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;
- . ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- . ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Domont s'est construit à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) suivant :

- ✓ **Renouveler et diversifier l'habitat**
- ✓ **Affirmer la centralité du cœur de ville**
- ✓ **Mettre en valeur le cadre de vie**
- ✓ **Diversifier développer les équipements**
- ✓ **Renforcer les liaisons urbaines**
- ✓ **Poursuivre le développement économique**

La modification du plan local d'urbanisme permettra d'adapter certains documents aux besoins de la commune tout en respectant ces fondamentaux.



SYNTHESE DES COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de DOMONT tel qu'il a été proposé au public n'a pas été remis en cause et n'a pas suscité de propositions majeures par le public.

Les observations sont principalement issues des personnes publiques.

Les modifications proposées concernaient des adaptations juridiques obligatoires, des clarifications de présentation et d'applications nécessaires à la compréhension, notamment, des différents zonages mais également des adaptations nécessaires aux projets de la commune.

Ces adaptations concernent plus particulièrement :

- la poursuite de l'aménagement de la ZAC située dans la partie ouest de la zone 3AU sur laquelle est déjà implantée une clinique.
Afin d'accueillir des activités économiques, il est nécessaire de réaliser une voirie de desserte secondaire. La zone d'activités existante ne permet plus d'accueillir



de nouvelles activités, en l'absence de terrain disponible. Aussi, il est proposé de passer le secteur ouest de la zone 3AU en zone UI ;

- Il est prévu d'urbaniser en zone pavillonnaire, le long du « Parc des Coquelicots ». Les parcelles présentant peu de profondeur, il est nécessaire de créer un sous-secteur UBb permettant de modifier la hauteur de construction et de ramener les marges d'isolement ;
- Créer trois nouveaux emplacements réservés permettant :
 - . pour l'emplacement réservé AC, permettant la création d'une voie d'accès à la ZAC qui doit être étendue ;
 - . pour la création d'un bassin de retenue ;
 - . pour réaliser un parking public nécessaire à la création d'un équipement public dans l'ancien « Carmel » dont la commune est propriétaire ;
- La mise à jour des cartes « Servitudes » et « Protection risques et nuisances »
- L'actualisation des opérations relatives au « Parc des Coquelicots » et du « Cœur de Ville » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La commune a examiné les diverses observations et, pour la plupart, s'est engagé à les prendre en compte.

Mais la commune est consciente que son plan local d'urbanisme, adopté en 2006, devra encore évoluer et projette d'en effectuer une révision générale en 2018.



EN CONCLUSION

Après avoir pris connaissance du dossier ainsi que des observations du public et des personnes publiques qui se sont exprimées, des commentaires de la municipalité et après avoir été informée de la poursuite des échanges avec la Préfecture et la SMEP, je suis à même d'établir mes conclusions sur le projet de modification du plan local d'urbanisme tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Après :

- une étude attentive et approfondie du dossier ainsi qu'une réunion avec les responsables du projet dans la commune, pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête ainsi que nos divers échanges ;
- une visite des lieux concernés par le projet de modification, commentée par Monsieur Pierre Robin, responsable de l'urbanisme, pour visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des projets ;
- avoir reçu en mairie au cours de 3 permanences des personnes venues consulter les dossiers et pour certaines d'entre elles inscrire leurs observations ;



- avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maître d'ouvrage les différentes observations recueillies et reçu en retour les éléments de réponse qu'il a bien voulu rédiger ;
- avoir étudié l'adéquation du projet de modification avec le PADD de la commune ;

Etant donné la forme et la procédure de l'enquête :

- les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,
- cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête. L'information du public a été complétée par divers moyens allant au-delà des obligations réglementaires,
- le dossier mis à l'enquête, suffisamment documenté, l'était dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur ;
- les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre mis à disposition dans les locaux de la mairie de Domont, envoyer ou venir déposer des courriers à mon attention ;

Etant donné le fond de l'enquête :

- la procédure de modification répond aux termes de l'article L 123-3, alinéa 2 du Code de l'urbanisme, à savoir :
 - qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
 - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
 - ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- les observations ne remettent pas en cause le projet.

Le projet de modification porte sur :

- . l'actualisation du rapport de présentation,
- . préciser, compléter, préciser ou modifier des éléments du zonage,
- . mettre à jour la liste des emplacements réservés,
- . mettre à jour les cartes « Servitudes » et « Protections Risques Nuisances »,
- . compléter les Opérations d'Aménagements et de Programmation.

L'ACTUALISATION DU RAPPORT DE PRESENTATION



✓ **Evolution de la population**

En 45 ans, la population de Domont a pratiquement doublé mais avec des fluctuations au fil du temps, pour parvenir, suivant le dernier recensement de 2014 à 15 240 habitants.

Le dossier d'enquête mentionne la population de 20113,

le commissaire enquêteur recommande de prendre en compte le chiffre du dernier recensement, soit 15 240 habitants.

✓ **Le logement aidé**

Il s'agit de préciser la part de logements sociaux dans le parc locatif de Domont.

A la suite de la demande de la Direction Départementale des Territoires, des précisions devront être apportées dans la rédaction et, notamment en définissant la notion de « logements groupés »

Je donne un avis favorable à ces modifications.

LE REGLEMENT – LE ZONAGE

✓ **Apporter des précisions dans les chapeaux de zones**

1/ Zones à sous-secteurs ; une phrase est ajoutée « les autres dispositions de la zone restant applicables ».

2/ Zone UD : un périmètre de sursis à statuer a été institué sur la parcelle AL 48 ; La Direction Départementale des Territoires a demandé l'intégration de cette parcelle dans l'OAP « Cœur de ville » et, à cet effet, le périmètre de l'OAP devra être complété. Ce qui a été accepté par la commune.

3/ Zone 3AU : les activités de ce secteur sont élargies aux activités économiques ;

4/ Zone UI : la destination de cette zone est complétée par l'ouverture à des équipements publics ou d'intérêt général.

✓ **Modifier la partie ouest de la zone 3AU en zone UI**

Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensembles et d'une surface totale de 4,3 ha, cette zone a déjà fait l'objet de construction d'une clinique. La commune envisage de réaliser une voirie de desserte secondaire afin d'accueillir des activités économiques.

Il est proposé de passer le secteur ouest de la zone 3AU en zone UI.

✓ **Compléter le règlement de la zone UI** prévoyant des exceptions pour équipements publics et d'intérêt général.

✓ **Modifier ponctuellement la rédaction de l'article 11 du règlement des zones UB-UC-UD-UG.** L'utilité de cette modification a été contestée par la Direction Départementale des Territoires et la commune a pris l'engagement de ne rien modifier du texte initial. L'article 11 demeurera donc inchangé.



- ✓ **Rectifier un terme dans l'article 3 des zones UA-UB-UC-UD-UG.**
- ✓ **Compléter l'article 4 des zones UA-UB-UC-UD-UG-UI-3AU-4AU-5AU-N-1N** par la notion de pluie de retour dite cinquantennale et les cartes de zonage d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales y sont annexées.
- ✓ **Créer des articles 15 et 16 dans le règlement** en application de la loi SRU et compléter l'article 15 pour insérer les panneaux solaires conformément à la demande de la Direction de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise.
- ✓ **Supprimer la zone 1AU et l'intégrer en zones UG et UD.** La zone 1AU était un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone est entièrement réalisée, il convient donc de la supprimer et de l'intégrer dans les zonages du PLU, à savoir :
 - UG pour la partie pavillonnaire
 - UD pour la partie réalisée en collectif.
- ✓ **Créer un sous-secteur UGb.** Ce secteur est le dernier à urbaniser en zone pavillonnaire, le long du « Parc des Coquelicots ». Les parcelles présentant peu de profondeur, il est créé un sous-secteur où les marges d'isolement sont ramenées à un minimum de 4 m ou 2,50, selon l'article UG 7.
- ✓ **Compléter l'article 2 des zones U** pour introduire un quota de logements sociaux (article L 123-1-5 du code de l'urbanisme).

La commune a atteint son objectif triennal concernant les logements sociaux. Afin de préserver cet équilibre dans l'avenir et d'atteindre le quota de 25 %, il est introduit une nouvelle règle à l'article 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Pour tenir compte des propositions de la DDT et pour éviter toute interprétation erronée, la commune propose de compléter cet article en apportant des précisions sur la notion « d'opération de logements groupés » qui sera annexé dans le glossaire de l'annexe 4 du PLU.

Je donne un avis favorable à ces modifications.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Il est nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

- ✓ **Supprimer l'emplacement réservé C**

Cet emplacement réservé était destiné à la création d'un bassin de retenue des eaux pluviales. Celui-ci étant réalisé, il convient de supprimer la réserve.
- ✓ **Supprimer les emplacements réservés A et T**

Conformément à la demande de la Direction Départementale des Territoires et l'acceptation de la commune, il convient de supprimer ces emplacements réservés,



l'élargissement de la RD 309 et de l'échangeur de la RD 307/ RD 301 ayant été effectués.

La commune a accepté cette suppression.

✓ **Créer trois nouveaux emplacements réservés**

La zone 3AU, projetée en zone UI, est une zone destinée à accueillir des activités économiques. Un premier emplacement réservé L a été créé pour la réalisation d'une voie d'accès.

1/ **Emplacement réservé AC** : il est apparu nécessaire de créer une seconde voie plus au nord, notamment pour les poids lourds. Un second emplacement réservé AC est donc institué sur les parcelles AM4 et AM5 ;

2/ **Emplacement réservé AD** : afin de prévenir les conséquences des ruissellements en cas d'orages, il est proposé un emplacement réservé sur la parcelle AA 174 pour la création d'un bassin de retenue, d'une superficie de 5 000 m² environ ;

3/ **Emplacement réservé AE** : afin de réaliser un parking public en lien avec l'ancien « Carmel » propriété de la commune, il est créé un emplacement réservé sur la parcelle AB 106, le long du chemin rural n° 18, sente de la Madeleine.

Je donne un avis favorable à ces modifications, les autres emplacements réservés qui figurent au PLU ne faisant pas l'objet de modification

MISE A JOUR DES CARTES

Il est nécessaire de mettre à jour les cartes « Servitudes » et « Protections Risques Nuisances » ; les cartes actualisées ont été proposées à l'enquête publique.

Toutefois, la carte « Servitudes » devra également être proposée au 1/2500^{ème} comme la commune s'y est engagée.

Je donne un avis favorable à ces mises à jour.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément aux dispositions de la loi ALUR et afin de garantir une mise en œuvre des projets urbains et paysagers à proximité de la gare, la ville de Domont a transcrit deux opérations d'aménagement :

- **le « Parc des Coquelicots »** qui est situé en plein centre ville, est un grand espace de loisirs-nature accessible à tous. La dizaine d'accès piéton aménagée de ce parc



permet une interconnexion entre plusieurs quartiers de la ville, en maintenant les continuités écologiques et paysagères existantes.

- le « **Cœur de Ville** » est un projet qui consiste en la requalification et la redynamisation du cœur de ville par la réalisation de logements collectifs comprenant 30 % de logements sociaux. Des commerces sont également prévus ainsi que la réalisation d'un parking.

La Direction Départementale des Territoires a demandé l'intégration de la parcelle AL 48 dans l'OAP « Cœur de ville » et, à cet effet, le périmètre de l'OAP devra être complété.

Ce qui a été accepté par la commune.

Par ailleurs, la commune intégrera les compléments de rédaction proposés par la DDT qu'elle a acceptés ainsi que les précisions relatives au bassin de rétention des eaux fluviales qui seront mentionnés dans l'OAP.

Les remarques de l'Architecte des Bâtiments de France quant à une précision des projets ont été notées et seront prises en compte dans leur développement lors de la prochaine révision du plan local d'urbanisme.

Je donne un avis favorable à ces modifications.



Par ailleurs, je recommande que :

- l'intégration paysagère des projets soient au cœur de la réalisation des projets,
- lors des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC, la commune soit attentive à l'impact de ces travaux sur les habitants notamment en matière de bruit ;
- la commune perpétue l'information sur l'évolution des projets de la ville.

J'estime que les modifications du plan local d'urbanisme soumises à la présente enquête sont dans le respect du PADD et sont nécessaires à la réalisation des différents projets de la ville.

J'estime également que les échanges avec la DDT, la SMEP et la commune, bien qu'ayant eu lieu à l'issue de l'enquête publique, ont permis de clarifier et compléter certains points indispensables à la mise en œuvre des modifications. Je regrette que ces échanges n'aient pas été portés à la connaissance du public mais ils ne modifient pas les objectifs de la modification du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, je considère que les modifications relatives à l'actualisation des documents d'urbanisme à la loi ALUR sont une nécessaire adaptation aux textes.



Je pense que le projet de la commune de réviser son plan local d'urbanisme en 2018 permettra de compléter certains points et d'aborder les documents avec plus de facilité.

En synthèse des avis ci-dessus, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Domont

sous réserve du respect des engagements pris par la commune dans son mémoire en réponse, à savoir :

- . de retirer de l'article 11 du règlement la règle concernant les contraintes techniques,
- . de compléter l'article 15 en ce qui concerne les panneaux solaires,
- . de modifier l'article 2 de la Zone U en apportant les précisions prévues,
- . d'intégrer la parcelle AL 48 dans l'OAP « Cœur de Ville »,
- . d'intégrer la notion d'opposabilité des OAP,
- . de préciser dans les projets d'aménagement l'OAP l'identification du bassin de rétention
- . de proposer une carte générale des servitudes au 1/2500ème

Fait à Taverny, le 13 mars 2017

A. Le Feuvre

Annie LE FEUVRE
Commissaire enquêteur



PIECES JOINTES



- PIÈCES JOINTES -

- Pièce jointe n° 1** Délibération du Conseil Municipal de Domont en date du 30 juin 2016 prescrivant la modification du PLU,
- Pièce jointe n° 2** Délibération du Conseil Municipal de DOMONT en date du 1^{er} décembre 2016 complétant la délibération du 30 juin ;
- Pièce jointe n° 3** Ordonnance du 15 décembre 2016 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire-enquêteur titulaire et le commissaire-enquêteur suppléant ;
- Pièce jointe n° 4** Arrêté du maire de Domont en date du 16 décembre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Pièce jointe n° 5** Publications effectuées dans les journaux
- Pièce jointe n° 6** Registre mis à la disposition du public
- Pièce jointe n° 7** Procès-verbal adressé à la municipalité et mémoire en réponse ;

