

Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E23000010/95

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Domont

François Durand

Commissaire-enquêteur

22 juin 2023

0 TABLE DES MATIERES

0	Table des matières	2
0	RAPPORT	7
1	Préambule	7
2	Présentation de la commune	7
1.1.	Situation générale	7
1.2.	Accessibilité	9
1.3.	Morphologie urbaine	9
1.3.1	Historique	9
1.3.2	Situation	10
1.4.	Démographie	11
2	Présentation de l'enquête	12
2.1	Contenu de la révision du PLU	12
2.1.1	Historique et motivations de la révision	12
2.1.2	Objectifs de la révision	12
2.1.3	Concertation préalable et arrêt du projet	13
2.1.4	Documents de planification supra-communaux	13
2.1.5	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	14
2.1.6	Zonage	15
2.2	Cadre réglementaire	16
2.3	Composition du dossier d'enquête	17
3	Déroulement de l'enquête	18
3.1	Préparation de l'enquête publique	18
3.2	Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux	18
3.3	Publicité de l'enquête	18
3.4	Permanences	18
3.5	Réunion publique d'information et d'échanges	19
3.6	Bilan des observations	19
3.7	Climat général	19
3.8	PV de synthèse	19
3.9	Mémoire en réponse de la commune	19
4	Analyse des observations du public, commentaires, questions	20
4.1	Observations du public	20
4.1.1	Observations du registre ou observations orales	20
4.1.2	Mémoires déposés pendant l'enquête et insérés dans le registre	24

4.2	Mémoire en réponse de la commune au PV de synthèse	28
5	Avis de la MRAe (mission régionale de l'autorité environnementale)	29
5.1	Introduction	29
5.2	Principaux enjeux identifiés par la MRAe	29
5.3	Principales recommandations de la MRAe et mémoire en réponse de la commune	29
5.4	Autres recommandations	32
5.5	Commentaires du commissaire-enquêteur sur l'évaluation environnementale et sur sa prise en compte par la commune	34
6	Avis de la préfecture du Val d'Oise	35
6.1	Avis	35
6.2	Mémoire en réponse de la commune déposé le 22/05/2023 dans le registre d'enquête	36
6.3	Commentaires du commissaire-enquêteur	37
7	Avis des personnes publiques associées (PPA)	37
7.1	Introduction	37
7.2	Centre national de la propriété forestière	37
7.3	Conseil départemental du Val d'Oise	37
7.4	RTE	38
7.5	SAGE Croult-Enghien-Vieille mer	38
7.6	Communauté d'agglomération plaine Vallée (CAPV)	38
7.7	Ville de Saint-Prix	39
7.8	Ville d'Ezanville	39
7.9	Chambre d'agriculture région IDF	40
7.10	Mémoire en réponse de la commune déposé le 22/05/2023 dans le registre d'enquête	41
7.11	Commentaires du commissaire-enquêteur	41
7.12	Complément d'information déposé le 22/05/2023 par la mairie de Domont	42
9	Analyse par thème	42
9.1	Introduction	42
9.2	Projections démographiques et logements, compatibilité avec le SDRIF	42
9.2.1	Exposé de la situation	42
9.2.2	Réponse de la commune	45
9.2.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	46
9.3	Prise en compte de la forêt de Montmorency, classement en EBC	48
9.3.1	Exposé de la situation	48
9.3.2	Réponse de la commune	49
9.3.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	49
9.4	OAP Gambetta	49

9.4.1	Exposé de la situation	49
9.4.2	Réponse de la commune	50
9.4.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	50
9.5	OAP Jean Rostand	51
9.5.1	Exposé de la situation	51
9.5.2	Réponse de la commune	51
9.5.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	52
9.6	OAP Ru de Vaux	52
9.6.1	Exposé de la situation	52
9.6.2	Réponse de la commune	53
9.6.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	53
9.7	Zone Ude Beursillon	53
9.7.1	Exposé de la situation	53
9.7.2	Réponse de la commune	53
9.7.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	54
9.8	Instauration d'une zone Uea	54
9.8.1	Exposé de la situation	54
9.8.2	Réponse de la commune	55
9.8.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	55
9.9	Demandes diverses sur le règlement écrit ou graphique	58
9.9.1	Exposé de la situation	58
9.9.2	Réponse de la commune	58
9.9.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	58
9.10	Demandes de modification de zonage	58
9.10.1	Exposé de la situation	58
9.10.2	Réponse de la commune	59
9.10.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	59
9.11	Classement de bâtiments en patrimoine bâti à protéger	60
9.11.1	Exposé de la situation	60
9.11.2	Réponse de la commune	60
9.11.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	60
9.12	Cœurs d'ilots protégés	61
9.12.1	Exposé de la situation	61
9.12.2	Réponse de la commune	61
9.12.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	62

9.13	Parcs urbains identifiés	62
9.13.1	Exposé de la situation	62
9.13.2	Réponse de la commune	62
9.13.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	62
9.14	Prescriptions architecturales et paysagères	62
9.14.1	Exposé de la situation	62
9.14.2	Réponse de la commune	63
9.14.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	63
9.15	Forme du dossier	63
9.15.1	Exposé de la situation	63
9.15.2	Réponse de la commune	63
9.15.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	64
9.16	Information, projets immobiliers de la commune et points divers	64
9.16.1	Exposé de la situation	64
9.16.2	Réponse de la commune	64
9.16.3	Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur	64
0	CONCLUSIONS MOTIVÉES	65
1	Synthèse	65
1.1	Rappel de l'objet de l'enquête, du projet et de ses enjeux	65
1.1.1	Contexte	65
1.1.2	Organisation de l'enquête publique	65
1.1.3	Présentation de la commune	65
1.1.4	Motivations du projet objet de l'enquête	65
1.2	Déroulement de l'enquête	67
1.2.1	Phase préparatoire	67
1.2.2	Publicité	67
1.2.3	Disponibilité et complétude du dossier	67
1.2.4	Participation du public et moyens d'expression des observations du public	67
1.2.5	Permanences	68
1.2.6	Volume des observations	68
1.2.7	PV de synthèse et mémoire en réponse	68
1.3	Analyse et commentaires par thème sur les observations des personnes publiques associées et du public	68
1.3.1	Projections démographiques et logements	68
1.3.2	Forêt de Montmorency et classement EBC	69
1.3.3	OAP	69

1.3.3.1	OAP Gambetta	69
1.3.3.2	OAP Ru de Vaux	69
1.3.3.3	OAP Jean Rostand	70
1.3.4	Zone UDe Beursillon	70
1.3.5	Instauration d'une zone Uea	70
1.3.6	Demandes de modifications de zonages, sur le règlement écrit ou graphique	71
1.3.7	Patrimoine bâti à protéger	72
1.3.8	Cœurs d'îlots protégés	72
1.3.9	Parcs urbains identifiés	72
1.3.10	Prescriptions architecturales et paysagères	72
1.3.11	Forme du dossier et déroulement de l'enquête	73
1.4	En quoi le projet proposé permet-il d'atteindre les objectifs visés ?	73
1.5	L'impact environnemental du projet est-il acceptable ?	73
1.6	Y-a-t-il des oppositions majeures ou des difficultés importantes, sur le projet ou sa mise en œuvre, lesquelles et de quelle importance ?	74
2	Conclusion	74
2.1	Rappel des conditions de l'enquête	74
2.2	Avis d'ensemble sur les différents thèmes analysés	74
2.3	Avis	75
3	Pièces jointes	78

0 RAPPORT

1 PREAMBULE

Par la délibération du 8 décembre 2022, le conseil municipal de Domont a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Par sa décision du 11 janvier 2023, faisant suite à la lettre enregistrée le 23 décembre 2022 par laquelle le maire de la commune de Domont sollicitait la désignation d'un commissaire-enquêteur, le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « projet de plan local d'urbanisme de la commune de Domont ».

Le maire de Domont a pris l'arrêté du 20 février 2023 qui organise l'enquête publique pour une durée de 36 jours consécutifs du 17 avril au 22 mai 2023.

Le dossier pouvait être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de l'Hôtel de Ville, sous forme papier. Le dossier était consultable sur le site Internet de la commune. Le public pouvait consigner ses observations par écrit sur le registre d'enquête, par email sur une adresse dédiée, ou par voie postale.

2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

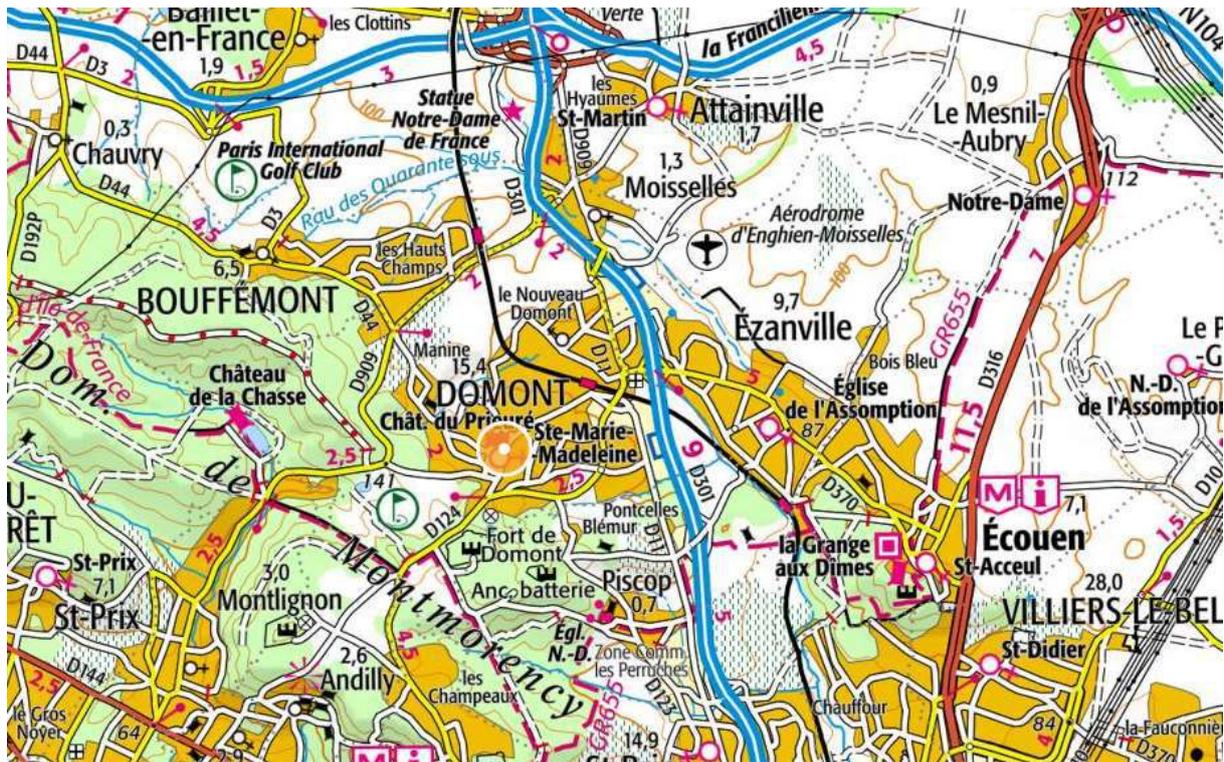
1.1. SITUATION GENERALE

Domont est une commune du Val d'Oise périurbaine d'Île-de-France située sur le versant nord-est du plateau de la forêt de Montmorency et qui domine la plaine de France. Elle se trouve à une vingtaine de kilomètres au nord de Paris, à 17 km à l'est de Pontoise et à 48 km au sud de Beauvais.

Le territoire communal est longé par la RD301, qui donne accès à Paris (axe Beauvais – Paris) ou vers le Nord à la Francilienne (axe Cergy - Roissy).

Le réseau local est défini par :

- La D11 qui longe l'est de la commune et la sépare d'Ézanville et de Moisselles. Il s'agit désormais d'artère urbaine depuis que la D301 assure le trafic de transit.
- La D124 qui tangente le sud de la commune entre Ézanville et Montmorency,
- La D909 contournant la ville par le nord, entre Moisselles et Montlignon,
- La D44, reliant Domont à Frépillon.



Comme indiqué dans le rapport de présentation partie 1 justifications (Pièce 1.1, p.11), la commune est « inscrite dans plusieurs entités paysagères ». « Le paysage domontois est marqué par la limite entre l'urbanité de l'agglomération parisienne et les terres agricoles de la plaine de France. On recense trois unités paysagères inscrites sur le territoire de Domont : les buttes et vallons de Carnelle, L'Isle-Adam et Montmorency, le Vallon du Petit Rosne et les lisières urbanisées de l'ouest de la plaine de France, qui permettent à la commune d'offrir une mosaïque de paysages urbains, agricoles et naturels ».

Domont est aussi adossée à la forêt de Montmorency, qui recouvre un tiers de la surface communale. Cette trame verte est complétée par de nombreux espaces verts de différentes natures (parc des coquelicots, parc de la mairie, alignement d'arbres, vergers, cœurs d'îlots verdurés), offrant à la commune un important maillage de végétation.

L'eau est présente sur le territoire via plusieurs surfaces : le golf, l'étang d'Ombreval et le Trou du Tonnerre, complétés par différents cours d'eau : le Petit Rosne, le ru de Vaux, le ruisseau du Fond des Aulnes, le ru de Poncelles et le Ruisseau du Petit Moulin.

Quelques ruines du patrimoine lié à l'eau persistent sur le territoire communal (lavoir de Blémur, les abreuvoirs à chevaux du fort de Domont).

La commune de Domont est concernée par les servitudes d'utilité publique liées à la conservation du patrimoine suivantes :

- Le monument historique partiellement classé et son périmètre de protection « Eglise Sainte-Madeleine » au centre de la commune
- Le périmètre de protection du monument historique « Château de la Chasse » à l'ouest.
- Le site inscrit « Ensemble du Massif des trois forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency » décrit pièce 1.3 page 40, couvrant la partie ouest et sud de la commune ; cet ensemble, site inscrit en 1976, se compose de trois massifs forestiers séparés par les Vallées de Chauvry et de Presles.

La commune est concernée par l'espace naturel sensible (ENS) du plateau d'Andilly (Pièce 1.3 page 41) au Sud de la commune.

La commune est en amont hydraulique de certains des sites NATURA 2000 de Seine-Saint-Denis.

La commune de Domont est concernée par les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) suivantes (Pièce 1.3 page 31) :

- Deux ZNIEFF de type I. Les ZNIEFF de type I correspondent à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique.
 - « Prairie de la Plâtrière » (FR110020064) ;
 - « Vallon de la Chasse » (FR110120025).
- Une ZNIEFF de type II : « Forêt de Montmorency » (FR110001771). Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

1.2. ACCESSIBILITE

La RD301 (anciennement Nationale 1, accès à Paris à 20 km) est proche du centre-ville. L'échangeur entre la RD301 et la Francilienne est à 5 km du centre-ville. La Francilienne permet l'accès à Cergy, Roissy et Beauvais.

La gare de Domont est desservie par le Transilien H sur la branche Paris Nord-Montsoult-Maffliers, avec un train tous les quarts d'heure en période de pointe.

Réseau de bus :



Source : Bassin 27 Valmy-plan 600x700 (juin2022)
Horaires à l'arrêt Domont cimetière en direction de la gare de Domont : 8 passages entre 6h43 et 9h37 (source <https://www.transdev-idf.com/horaires-ligne-12/cimetiere-vers-gare-de-domont/505-505-726802290-726802333>), à comparer à 12 départs ligne H vers Paris Nord.

Le dossier (Pièce 1.2 page 81) indique que 55% des actifs domontois quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail dans la Métropole du Grand Paris. Ceux-ci s'y rendent majoritairement en transport en commun (Train H), mais près de 40% utilisent leur voiture.

1.3. MORPHOLOGIE URBAINE

1.3.1 Historique

Vers 1850 Domont regroupe environ 900 habitants, vivant de l'agriculture et de l'exploitation du bois. Cependant la construction du Fort de Domont (1878) (système Séré de Rivières) et l'ouverture de la

gare de Domont et la ligne de chemin de fer (1877) font prendre un essor considérable à la commune : briqueteries à partir de 1895, vergers de poires, villégiature.

Les constructions de cette époque se caractérisent par l'utilisation de la pierre meulière et de la brique.

Les années d'après-guerre accentuent la poussée urbaine. En 1960, Domont compte 5 000 habitants, puis 11 000 en 1975 et plus de 15 000 en 1997. Les dernières briqueteries de Domont disparaissent entre 1950 et 1970.

Dans les années 80, une grande vague d'urbanisation densifie les différents morcellements urbains pour recréer un conglomérat de tissu. Cette période sera notamment marquée par l'apparition d'habitats collectifs dans le tissu urbain. Les zones d'activités s'implantent après les années 80, principalement le long de la départementale 301.

1.3.2 Situation

La commune de Domont est caractérisée par trois grandes entités paysagères distinctes, en lien avec l'occupation du sol. A l'ouest et au nord, on trouve des plaines cultivées et buttes boisées, préservées de toute urbanisation. A l'est et au centre de la commune, ce sont les secteurs urbanisés qui dominent.

Une part importante du territoire est dévolue aux espaces forestiers (31,1%) et agricoles (18,7%).

Une seule exploitation de carrière est identifiée sur le territoire. Il s'agit d'une carrière souterraine de gypse localisée à l'ouest sous la butte de Montmorency. Cette dernière est par ailleurs le plus gros gisement de gypse d'Île-de-France.

Bien que très urbanisée dans sa moitié est, la commune de Domont présente des zones naturelles offrant une richesse importante en termes de biodiversité. L'étude « état initial de l'environnement » l'identifie comme un atout pour le territoire. Un des enjeux est de maintenir cette richesse en continuant à l'améliorer, avec un enjeu important concernant le partage des ressources/usages du territoire entre les différents acteurs.

Le boisement dans la partie ouest de la commune est le principal réservoir de biodiversité du territoire. Il fait partie de la vaste forêt de Montmorency s'étendant sur près de 2 000 ha à l'ouest de la commune. Sur le territoire communal, le réseau boisé représente 31,1%. Il permet d'accueillir de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Toutefois, le réseau reste diffus à certains endroits, voire très ponctuel dans la partie urbanisée du territoire. De plus, plusieurs éléments perturbateurs viennent interrompre sa connectivité, notamment les voies de circulation.

Les milieux ouverts couvrent 18,7% du territoire, et sont caractérisés par des parcelles de grandes cultures (blé, maïs, soja) ainsi que quelques vergers. On les trouve principalement au nord de la commune, mais quelques parcelles sont également localisées au sud-est, enclavées au sein des zones urbanisées. Même si ces milieux ouverts sont moins riches en biodiversité, certaines espèces utilisent cet habitat comme zone de chasse ou de repos. En revanche, la monoculture intensive, la fragmentation du réseau par les voies de communication, ainsi que la faible présence de haies, de bandes enherbées ou encore d'arbres isolées sur les parcelles constituent un frein au développement de ce réseau.

Les milieux humides du territoire sont marqués par la présence de trois rus traversant la commune et de quelques plans d'eau. Ces trois rus présentent une ripisylve assez fournie. Des zones humides sont également identifiées principalement aux abords de ces cours d'eau et plans d'eau. Les milieux humides constituent un habitat pour de nombreuses espèces faunistiques et floristiques et forment des corridors pour le déplacement de la biocénose aquatique et terrestre. Certains obstacles identifiés sur le territoire (voies de communication notamment) peuvent poser problème pour le déplacement de certaines espèces.

La commune de Domont comprend la zone d'activité (ZA) des Fauvettes, qui s'étend sur 25 ha au sud-est de Domont.

Située à mi-chemin entre les pôles de Roissy-Charles de Gaulle et de Cergy-Pontoise, elle bénéficie d'une situation géographique attractive. 56 entreprises sont installées sur cette zone. La ZA dispose également d'un emplacement privilégié roche d'un réseau de voies de communication dense et diversifié. Elle a un accès direct à la RD301, ainsi qu'aux Routes Départementales 11 et 124. La ZA n'abrite quasiment plus de potentiel foncier et bâti permettant son développement.

1.4. DEMOGRAPHIE

La commune de Domont (15685 habitants en 2020) fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (18 communes, 185 000 habitants). Le rapport de présentation (Pièce 1.1 page 5) expose que Domont connaît une croissance soutenue de 1968 à 2016 (+71%).

Le taux de croissance de la population est de 0,5%, entre 2011 et 2016.

La croissance de la densité humaine visée est de +15% à l'horizon 2031, soit environ 18250 habitants, selon les dispositions prévues par le SDRIF.

Le rapport de présentation expose (Pièce 1.2 page 21) qu'en 2016, il existe 6 543 logements à Domont. Le parc de logements a plus que doublé entre 1968 et 2016, avec +105% de logements (soit + 3 359 logements). Depuis les années 2000, le parc continue de s'accroître mais sur un rythme moins soutenu : +16% entre 1999 et 2016, soit 30 logements supplémentaires par an.

Au 1er janvier 2018 Domont compte 1 255 logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU, soit un pourcentage de 20,09% des résidences principales de la commune. Pour atteindre l'objectif de 25% fixé par la loi, Domont doit produire 307 logements sociaux (source : Préfecture). La progression de la part du locatif social est croissante dans la commune et les projets récents contribuent à renforcer l'offre.

La commune de Domont a autorisé la construction de 753 logements entre 2009 et 2019, soit une moyenne de 68 logements par an, dont 544 logements collectifs et 215 logements individuels.

A la date de juin 2022 (référence publication municipale *Le Domontois* de juin 2022, et entretien du commissaire-enquêteur avec M. le Maire le 31 mars 2023) les programmes de logement en cours de réalisation ou projetés à court et moyen terme sont les suivants :

- 82 logements sociaux rue Aristide Briand (2024)
- 22 maisons individuelles en locatif social impasse de la Cerisaie (2023)
- 16 logements sociaux route de Domont (2023)
- 24 logements sociaux route de Montmorency
- 130 logements sociaux en résidence senior de l'ancienne clinique de Longpré
- 7 logements sociaux rue des Fossettes
- 51 logements allée René Cassin (2025)

Au total près de 300 logements (hors résidences senior) sont donc programmés d'ici 2025.

Par ailleurs les potentiels de densification et de mutation présentés sur la carte (Pièce 1.1 page 20) « représentent une surface de 13,1 hectares, plus ou moins facilement optimisables au regard de multiples critères tels que la nature de la propriété des parcelles, le degré de leur occupation, le phénomène de rétention foncière ou encore les contraintes d'aménagement. »

Comme expliqué dans le rapport de présentation (Pièce 1.1 page 25), en cohérence avec l'axe 2 du PADD « poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 1 « accompagner le développement démographique et résidentiel », le PLU prévoit des mesures pour accompagner le développement d'une offre en logements garantissant la fluidité des parcours résidentiels :

- Les OAP intègrent des objectifs de programmation de logements ;
- Des secteurs de mixité sociale sont inscrits sur le zonage ;
- Le changement de destination d'anciennes activités vers du logement est facilité.

Le PLU prévoit aussi d'adapter l'offre en équipements :

- En définissant des emplacements réservés pour équipements : extension cimetière, groupe scolaire, extension dojo...
- En définissant une zone à urbaniser pour l'extension de la gendarmerie et l'implantation de la caserne des pompiers ;
- En permettant la réalisation d'équipements dans le secteur ru de Vaux.

2 PRESENTATION DE L'ENQUETE

2.1 CONTENU DE LA REVISION DU PLU

2.1.1 Historique et motivations de la révision

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Domont a été approuvé le 23 janvier 2006. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions (mises à jour, modifications, modifications simplifiées et révisions allégées). La dernière modification est du 30 mars 2017.

- Mises à jour préfectorales : le 4 décembre 2007, le 2 juillet 2012 et le 19 mai 2014
- Modifications : le 16 juillet 2007, le 8 avril 2010, le 8 avril 2011, le 29 juin 2012, le 14 avril 2016 et le 30 mars 2017
- Modifications simplifiées : le 24 juin 2011 et le 29 juin 2012
- Révisions simplifiées : le 13 décembre 2010 et le 9 mars 2012
- Révision allégée : le 30 novembre 2015

2.1.2 Objectifs de la révision

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la procédure de révision objet de la présente enquête publique sont définis dans la délibération du 28 juin 2018, qui prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme :

- Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles
 - Assurer les conditions d'une ville sobre et efficace en énergie (lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et le réchauffement climatique)
 - Protéger les espaces naturels et les terres agricoles
 - Reconquérir les espaces de nature et les continuités écologiques (trames vertes/bleues)
 - Planifier un développement raisonné et économe en consommation d'espace
 - Préserver les cônes de vues
- Améliorer les déplacements sur le territoire
 - Optimiser la question du stationnement
 - Faciliter et fluidifier les déplacements
 - Améliorer l'intermodalité et le maillage des moyens de transport
 - Encourager le développement de modes alternatifs de déplacements
 - Mettre en œuvre la ville à pied et à vélo
- Renforcer la qualité du cadre de vie
 - Valoriser et sauvegarder le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager
 - Favoriser la dynamique du « cœur de ville » en valorisant l'animation et le commerce de centre-ville

- Résorber l’habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique
- Restructurer les quartiers d’habitat social et ancien
- Requalifier les espaces publics
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs dans une dynamique d’attractivité du territoire
 - Recenser avec précision la population
 - Construire de nouveaux logements
 - Atteindre le seuil obligatoire de 25% de logements sociaux sur le territoire
 - Définir les besoins de la population actuelle et future (prise en compte des opérations de construction en cours) en matière d’activités sportives, scolaires et culturelles
 - Anticiper et planifier à moyen et long terme les besoins d’équipements et infrastructures publics

Par décision délibérée MRAe du 10 février 2021, la révision du plan local d’urbanisme (PLU) de Domont, prescrite par délibération du 28 juin 2018, est soumise à évaluation environnementale.

La révision du PLU s’articule autour d’un projet d’aménagement et de développement durable (PADD, dont le conseil municipal a pris acte par délibération du 12 novembre 2020) comprenant trois axes :

- Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l’attractivité domontoise
 - Objectif 1 – Révéler le caractère historique de Domont
 - Objectif 2 – Protéger et valoriser la forêt de Montmorency et ses abords
 - Objectif 3 – Renforcer l’attractivité des espaces de loisirs
- Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques
 - Objectif 1 – Accompagner le développement démographique et résidentiel
 - Objectif 2 – Déployer l’offre économique et commerciale
 - Objectif 3 – Promouvoir l’axe Ville-Nature : gare – centre historique – forêt de Montmorency et améliorer les entrées de ville
- Accroître la qualité du cadre de vie via l’ambition d’un développement urbain durable
 - Objectif 1 – Préserver les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville
 - Objectif 2 – Mettre en place les conditions d’un développement urbain durable

La déclinaison opérationnelle de ces axes se traduit dans des évolutions apportées au règlement et au plan de zonage, ainsi qu’au travers des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) :

- Une OAP thématique « équipements » déclinée en deux chapitres : « culture, santé, loisirs et autre », « enseignement et équipements sportifs »
- Trois OAP sectorielles :
 - OAP1 Secteur « Ru de Vaux »
 - OAP2 Secteur « Gambetta »
 - OAP3 Secteur « Jean Rostand »

2.1.3 Concertation préalable et arrêt du projet

Par délibération du 8 décembre 2022 (DEL-2022-086) le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation (pièce 6d du dossier soumis à enquête) et a arrêté le projet de PLU.

2.1.4 Documents de planification supra-communaux

L’articulation du PLU avec les documents de rang supérieur est présentée pièce 1.4 à partir de la page 7.

A propos du SDRIF il est indiqué :

« Le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs de développement du SDRIF.

En effet, le renforcement et la diversification de l'offre résidentielle est envisagée exclusivement par la mobilisation de gisements fonciers en renforcement de l'enveloppe urbaine et par la reconversion de bâtiments existants. Le projet de PLU prévoit également une ouverture à l'urbanisation modérée et encadrée de 3 secteurs à vocation majoritairement économique et d'équipements ne pouvant être réalisés dans le tissu déjà urbanisé. Ces trois secteurs se situent cependant en continuité du tissu urbain existant.

Le PLU présente par ailleurs la volonté de préserver les grands marqueurs naturels et agricoles du territoire. Enfin, le projet contribue au développement des modes de circulation douce.

Le projet de PLU de Domont est donc compatible avec les règles générales du SDRIF. »

2.1.5 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans la continuité des orientations fixées par le PADD, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs. Ainsi le plan comporte 1 OAP thématique et 3 OAP sectorielles.

- OAP thématique « équipements » : culture, santé, loisirs, extension de la gendarmerie, caserne de pompiers, établissements scolaires et équipements sportifs
- OAP n° 1 secteur Ru de Vaux, secteur à vocation d'activités, de services et d'équipements, en zone 1AUe



- OAP n°2 Secteur Gambetta, secteur à vocation mixte avec une dominante d'habitat, pour 130 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux, en zone 1AU



- OAP n°3 Secteur Jean Rostand, à vocation d'équipements publics et d'intérêt général, en partie en zone 1AUde et en partie en zone Ude



2.1.6 Zonage

Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent l'ensemble des territoires bâtis et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles se subdivisent en plusieurs zones (cf. Pièce 1.1 page 31)

- La zone UA : correspond au centre historique de la commune.

- La zone UB : comprend l'axe commercial de la commune structuré par l'avenue Jean Jaurès et le secteur de la gare.
- La zone UC : correspond aux principales opérations de grands collectifs.
- La zone UD : comprend la majorité du tissu de type pavillonnaire avec une vocation résidentielle mixant les usages. Elle comprend un secteur UDe spécifique au développement d'infrastructures publiques ou d'intérêt général.
- La zone UE : La zone UE comprend l'essentiel des espaces spécifiquement dédiés au développement des activités économiques. Elle comprend un secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales.

Les zones à urbaniser

Les zones AU correspondent aux zones d'urbanisation future mixte, à vocation à dominante résidentielle. L'urbanisation est prévue à court et moyen termes. Les zones AU constituent des secteurs concernés par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sur la commune :

- La zone 1AU correspond au prolongement de la zone résidentielle dédiée majoritairement à l'accueil d'habitat : OAP Gambetta.
- La zone 1AUde se présente comme le prolongement de la zone résidentielle mais dédiée à l'accueil d'équipements et services : OAP Jean Rostand.
- La zone 1AUe se présente comme le prolongement de la zone économique dédiée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services mais également d'équipements publics relatifs à l'enseignement, la santé et l'action sociale : OAP Ru de Vaux.

Les zones agricoles

La zone A regroupe les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

La zone A se compose des espaces agricoles de la commune sur lesquels le développement des activités agricoles est envisagé dont la plaine des Cercelets, qui étaient en zone AUa ou AUb dans le PLU actuel.

Les zones naturelles

La zone N se compose d'espaces végétalisés à protéger pour des raisons de risques naturels, de sensibilité écologique ou environnementale ou pour des raisons paysagères.

Des sous-secteurs ont été délimités dans la zone N afin de prendre en compte l'existant. Ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont :

- Les sous-secteurs Ne (destinés notamment à l'accueil d'équipements à usage sportif, de loisirs, de détente ou socio-éducatif) (collège privé Saint-Pie X) ;
- Les secteurs Ng (destinés au développement de l'activité du golf) ;
- Les secteurs Ngv (correspondant à l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage) ;
- Les secteurs Nj (correspondant aux jardins partagés situés en dehors des abords des cours d'eau, secteur Beursillon).

2.2 CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de Révision des PLU est prévue par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD (ce qui est le cas ici)
- Soit de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée
- Soit d'ouvrir à urbanisation une zone à urbaniser qui dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à urbanisation.

Dans le cas d'une révision, le dossier d'enquête et la procédure sont semblables à ceux d'une élaboration.

Les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement sont régies par les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement et par les articles R.123-1 à R.123-27 de ce même Code (champ d'application de l'enquête publique, procédure et déroulement de l'enquête publique).

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Il comprend notamment :

- Le projet de PLU : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes et, le cas échéant, des plans de secteurs, et des annexes
- Les avis des personnes publiques associées
- L'avis de l'autorité environnementale éventuellement
- Le bilan de la concertation.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à enquête publique est composé des documents suivants :

- Rapport de présentation qui comporte les pièces suivantes :
 - Justifications (pièce 1.1)
 - Diagnostic territorial (pièce 1.2)
 - État initial de l'environnement (pièce 1.3)
 - Evaluation environnementale (pièce 1.4)
- Projet d'aménagement et de développement durables PADD (pièce 2.)
- Orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.)
- Règlement (pièce 4.) qui comprend
 - Règlement écrit (pièce 4.1)
 - Règlement graphique (pièce 4.2)
 - Cahier des clauses architecturales et paysagères (pièce 4.3)
- Annexes (pièce 5.)
- Pièces administratives (pièce 6.), comprenant la délibération du 28/06/2018 (prescription de la révision du PLU), délibération du 12/11/2020 (PADD), délibération CPPV du 9/10/2019 (PLHI), bilan de la concertation
- Avis des personnes publiques associées, comprenant notamment l'avis de la MRAe (la disponibilité en ligne a été faite en cours d'enquête)
- Pièce complémentaire « bâtiments et éléments remarquables » (disponible en cours d'enquête)

Comme précisé ci-dessus, le dossier papier était disponible dès l'ouverture de l'enquête sauf la pièce complémentaire « bâtiments et éléments remarquables » disponible en fin d'enquête. Les avis des personnes publiques associées ont été disponibles en ligne en cours d'enquête.

Après l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, doit être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.158-8, du conseil municipal.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique est organisée par l'arrêté 2023-059 du 28 février 2023, disponible sur le site Internet de la commune.

3.2 RENCONTRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX

- Le 15 février 2023 : entretien puis visite de la commune avec M. Bierre, 1^{er} maire-adjoint et délégué à l'urbanisme, et M. Parrat (DGS).
 - Présentation du plan de zonage, calendrier de l'enquête et des permanences, visite en voiture de la ville notamment des zones des OAP.
- Le 31 mars 2023 entretien avec M. Bourdin, maire de Domont, en présence de MM Bierre, Moulin et Parrat.
 - Points abordés : un tour d'horizon des avis des personnes publiques associées, les observations individuelles prévisibles, le ruissellement, les infrastructures d'enseignement, les projets de construction annoncés ou refusés dans le passé récent, les logements sociaux.

3.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE

La publicité légale a été réalisée comme suit, selon l'attestation Medialex :

- Le 29 mars : La Gazette du Val d'Oise et L'Echo le Régional
- Le 19 avril : La Gazette du Val d'Oise, et L'Echo le Régional

L'enquête s'est tenue du 17 avril 2023 à 8h30 au 22 mai 2023 à 19h soit 36 jours consécutifs.

3.4 PERMANENCES

J'ai tenu quatre permanences à l'Hôtel de Ville de Domont, comme prévu par l'arrêté municipal.

Dates	Nombre de personnes reçues	Observations écrites ou dépôts de mémoires
17 avril de 16h à 19h	4	3
2 mai de 9h à 12h	7	1
11 mai de 9h à 12h	9	2+1 mémoire
22 mai de 16h à 19h	9	1+6 mémoires + mémoire en réponse et compléments de la ville de Domont
Pour mémoire du 12 au 22 mai, en dehors des permanences		1+3 mémoires

Le dossier était consultable en dehors des permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture de la mairie, et sur le site Internet de la mairie.

3.5 REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION ET D'ECHANGES

Une réunion publique d'information et d'échanges a été prévue à la demande de la commune et fixée le 9 mai à 19h30. Un projet de compte-rendu de la réunion a été adressé à la commune avec le PV de synthèse. Le compte-rendu définitif est annexé au rapport d'enquête.

3.6 BILAN DES OBSERVATIONS

Nombre d'observations sur le registre papier : 8

Nombre de courriels, lettres et autres documents annexés au registre papier, déposés par le public : 10

(M. Sroussi, M. Pucheu, TRE Acquisition III, ville d'Ezanville, indivision Hérissey, SRB, Mme de Frescheville, M. Lasnier, In'Li groupe action logement, M. Zucca.)

Mémoire en réponse aux avis des PPA et compléments d'information déposé le 22/05/2023 par la mairie de Domont

Nombre de personnes reçues lors des permanences : 29

Nombre de participants à la réunion publique : une quinzaine

3.7 CLIMAT GENERAL

Il n'y a eu aucun incident.

3.8 PV DE SYNTHESE

J'ai rédigé et remis à la commune le 29 mai 2023 un procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées, avec mes questions, par courriel.

3.9 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

La commune m'a transmis son mémoire en réponse le 15 juin 2023. La commune m'a prévenu le 7 juin par courriel que « compte tenu du nombre d'observations et de la spécificité de certaines d'entre elles nécessitant une étude plus approfondie » le mémoire en réponse me serait adressé d'ici le 23 juin (au lieu du 13 juin si le délai de 15 jours était respecté). J'en ai informé le greffe du TA de Cergy par courriel

du 8 juin. Vu que le délai de quinze jours est respecté à deux jours près je n'ai pas jugé utile de demander formellement un report de délai de remise de mon rapport et conclusions.

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, COMMENTAIRES, QUESTIONS

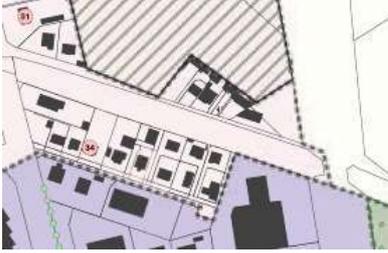
4.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1.1 Observations du registre ou observations orales

Les observations du public sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Date	Public	Observations écrites complétées par les observations orales recueillies lors des permanences	Commentaires du commissaire-enquêteur
17/04/2023	M.et Mme Bortolotti (parcelles C201 et C69, route de Montmorency)	La révision du PLU fait passer leur maison de la zone Ug à la zone N. Ils possèdent une parcelle située derrière leur terrain (anciennement en zone N) et ils demandent à reclasser les deux parcelles en zone Ud. Leurs parcelles sont proches de la rue et des réseaux. Un immeuble a été construit récemment près de chez eux dans une zone anciennement Ug qui passe N avec la révision.	
17/04/2023	Mme Gesbert	Quatre maisons de la rue de la Croix-Martin apparaissent dans le règlement graphique en zone Uc (grands ensembles) au lieu de Ud (pavillons). Elle demande de rectifier cette évolution.	Il semble s'agir d'une erreur matérielle dans le plan de zonage
17/04/2023	M. Faivre	Quatre maisons de la rue de la Croix-Martin apparaissent dans le règlement graphique en zone Uc (grands ensembles) au lieu de Ud (pavillons). Il demande de rectifier cette évolution.	Il semble s'agir d'une erreur matérielle dans le plan de zonage
2/05/2023	M. Houssaye	<u>Demande un assouplissement du règlement en zone Ud pour installer des panneaux solaires</u> , et estime utile aussi de le faire pour la zone Ub	Article 4.5 page 112 de la pièce 4.1 règlement écrit (zone Ud)
2/05/2023	M. Lasnier, rue d'Ombreval	Regrette que les constructions soient interdites à plus de 15m des rues et voies privées ouvertes au public et propose une limite plus élevée. Remarque que la révision du PLU étend la zone verte du fond de sa parcelle plus que chez son voisin et en demande la raison.	Lettre analysée ci-après

11/05/2023	Mairie d'Ézanville (M. le Maire et M. l'Adjoint)	Une parcelle qui est à la commune d'Ézanville permet un accès provisoire au site de la clinique, mais n'a pas vocation à être un accès définitif au site de la clinique et à toute la zone de l'OAP. Lettre déposée dans le registre	Analysée ci-après chapitre « avis des PPA » – § « ville d'Ézanville »
11/05/2023	M. et Mme Seillé (résidence Domont Village)	Leur jardin surplombe la route des Fusillés de plus en plus bruyante ; ils demandent ce qui est envisagé pour réduire les nuisances sonores. L'enfouissement des fils électriques est-il envisagé ? Observations orales : sur la pérennisation de la zone N de l'autre côté de la route, sur la possibilité de panneaux solaires.	Nous examinons le règlement en zone Ud (panneaux solaires, article 4.5 page 58 de la pièce 4.1 règlement écrit (zone Ub)), et le règlement graphique.
11/05/2023	M. et Mme Combescot habitant Ud (rue Franklin)	Regrettent que le règlement interdise les clôtures pleines (qui offrent une meilleure sécurité contre l'intrusion), et interdise le blanc (le PVC blanc est moins cher que le PVC teinté). <u>Ils demandent une modification du règlement zone Ud</u> dans ce sens. Arguments : il y a de nombreuses clôtures pleines dans cette zone ; le PVC blanc est moins cher que le PVC teinté.	
11/05/2023	M. et Mme Sroussi (vente et réparation de véhicules automobiles, concessionnaire Peugeot, av. du Lycée)	Cet entrepreneur a engagé un projet de déménagement de son activité vers la zone industrielle de Domont, en s'appuyant sur les possibilités du PLU actuel. Il note que le projet de PLU révisé met en danger la viabilité économique de son projet en changeant les règles de la zone de son bien. Dépose un mémoire résumé ci-après.	Mémoire analysé ci-après
11/05/2023	Mme de Frescheville habitant rue des Prés Fleuris, en zone Uc, proche rue des Fauvettes	Estime que la notion de « nature en ville » est contradictoire avec la densification. La commune n'a que deux parcs assez petits et les pistes cyclables sont peu pratiques. Se demande où le PLU prévoit plus de nature. Estime que le réalisé du cœur de ville n'est pas aussi beau que les projets présentés. Estime que le PADD contient du « jargon » : (« site mutable », lisibilité des séquences	Mémoire analysé ci-après

		urbaines », fonctions qui rythment la séquence » (p.13), « activité golfique » (p.8). Regrette que le jardin des Fauvettes soit constructible.	
22/05/2023	Indivision Herissay	Courriel et mémoire joints au registre Estiment qu'il y a eu peu d'informations sur l'enquête publique	Mémoire analysé ci-après
22/5/2023	Société SRB et Y.Laplante avocat	Courriel et mémoire joints au registre Estime que les plans du RP sont peu lisibles, ainsi que la légende du règlement graphique	Mémoire analysé ci-après
22/05/2023	In'Li (M. Bucaille)	Courriel et mémoire joints au registre	Mémoire analysé ci-après
22/05/2023	Mme Gachignard, rue Robert Meunier	Demande quel est le devenir des parcelles autour de la maison n°73 de la page 276 du règlement	
22/05/2023	M. Zucca	Lettre jointe au registre. Question sur la parcelle 29 (en rouge ci-dessous) actuellement en zone UI.  Demande si le retrait imposé par la RD301 est de 50m Demande si une rue sera prévue derrière ce groupe de maisons sur l'OAP « ru de Vaux »	D'après la pièce 4.2 cette parcelle sera en zone Ud 
Date	Public	Observations écrites sur registre hors permanences, lettres, courriels, mémoires, reçus et insérés dans le registre	Commentaires du commissaire-enquêteur
12/05/2023	Société TRE acquisition III	Mémoire déposé par LLC associés avocats, analysé ci-après	Mémoire analysé ci-après
12/5/2023	M. Jean Pucheu	Courriel et mémoire joints au registre	Mémoire analysé ci-après
22/05/2023	M. Cavard	Reconnait la qualité des documents du dossier et suggère de les verser à la médiathèque de Domont	
Date	Public	Observations orales ou visites n'ayant pas fait l'objet d'un écrit	Commentaires du commissaire-enquêteur

2/05 et 22/05/2023	Un représentant d'un promoteur immobilier	Examen du dossier, assurance que ces pièces étaient disponibles en ligne, lecture du registre	
2/05/2023	Un habitant de l'Allée des Noisetiers	Souhaite avoir l'assurance qu'aucune construction n'est possible sur l'espace vert situé derrière sa maison ; souhaite un renseignement sur les clôtures autorisées	Nous examinons le règlement graphique (l'espace en question est « cœur d'îlot ») et l'article Ud 4.7.3 du règlement sur les clôtures. Je note que l'espace vert en question est celui évoqué par le mémoire SRB
2/05/2023	Deux personnes habitant à deux adresses voisines de la rue Censier	Regrettent que le projet de vendre leurs deux maisons et parcelles à un promoteur pour un projet global ne soit plus possible vu le classement d'une des deux maisons en « bâtiment remarquable » (n°35)	Nous examinons la pièce 4.3
22/05/2023	M. Bouquin, résidence Domont- Village	Question sur les conséquences du classement en « cœur d'îlot protégé » et sur son entretien, question sur la signification du terme « unité foncière », regrette une perte de qualité des établissements de la zone d'activité économique	Nous examinons les définitions données page 267 de la pièce 4.1
Date	Public	Observations pendant la réunion publique	Commentaires du commissaire-enquêteur
9/05/2023	Un participant à la réunion publique	Remarque sur la disponibilité de l'avis des PPA sur Internet ?	Réponse du commissaire- enquêteur : l'avis des PPA est dans le dossier papier. La commune va vérifier qu'il est bien sur Internet. Les réponses des PPA ont été rendues disponibles en ligne le 11 mai
	Un participant à la réunion publique	Question sur le secteur Gambetta et un bâtiment classé remarquable (bâtiment du district du Val d'Oise de football) qui se dégrade, la réhabilitation est-elle possible	Réponse de M. Bierre : la réhabilitation est possible mais le bâtiment ne peut pas être rasé.
	Un participant à la réunion publique	Question sur la zone Gambetta et le parking indispensable pour le club informatique.	Réponse de M. Bierre : il y aura des parkings et des habitations, sous forme de projet global.
	Un participant à la réunion publique	Question sur la propriété des terrains de la zone Gambetta, sur le nettoyage d'une parcelle	M. Bierre répond qu'une partie est privée et une partie appartient à la commune. En premier lieu le propriétaire doit nettoyer son terrain. La parcelle en question fait partie de l'OAP.
	Un participant à la réunion publique	Question sur les projets prévus sur l'OAP ru de Vaux	Réponse de la Mairie : la politique de la mairie est de réaliser sur ce terrain qui

			appartient à la mairie des projets médicaux et paramédicaux.
	Un participant à la réunion publique	Observation d'un participant : le parking de la clinique est assez petit et payant, les parkings associés aux nouveaux projets seront-ils payants ?	Réponse de la Mairie : si la commune vend un terrain pour un projet, le nouveau propriétaire peut faire un parking payant. Il pourrait aussi y avoir un parking public.

4.1.2 Mémoires déposés pendant l'enquête et insérés dans le registre

- **M. et Mme Sroussi, vente et réparation de véhicules automobiles, concessionnaire Peugeot, av. du Lycée**
- Demande : leur parcelle (5672 m²) doit être intégrée dans une « zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat », et non pas dans la zone telle que décrite dans le projet soumis à enquête, qui est Uea (« La zone UE comprend l'essentiel des espaces spécifiquement dédiés au développement des activités économiques. Elle comprend un secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales. »)
- Arguments :
 - La parcelle est une enclave au milieu d'un tissu urbain résidentiel avec commerces en pied d'immeuble, ce qui occasionne des nuisances pour les riverains ;
 - Ils souhaitent déplacer leur activité en zone économique de Domont, ce qui facilitera le respect des règles environnementales et industrielles (label Peugeot notamment)
 - La vente du site en vue de la réalisation d'un programme résidentiel et commercial devait se faire en parallèle de l'acquisition d'un terrain en zone UI (Ue dans le PLU révisé), zone dédiée aux activités économiques, or le projet de révision du PLU ne permet pas la réalisation de ce programme sur cette parcelle.
 - La réalisation de logements, commerces et services sur cette parcelle va dans le sens du PADD : développement démographique et résidentiel (axe II obj.1), déploiement de l'offre économique et commerciale (axe II obj.2), renforcement de la nature en ville par la désartificialisation du sol (axe III obj.1 alinéa 2), mise en place des conditions d'un développement urbain durable (axe III obj.2, alinéa 2 « lutte contre les nuisances et les pollutions »)
- **M. Jean Pucheu, copropriétaire résidence du Chemin Vert à Domont**
- Demande : l'isolation thermique par l'extérieur doit être autorisée pour les bâtiments de typologie « grands ensembles de l'après-guerre jusqu'aux années 1970 », alors que la pièce 4.3 « cahier de prescriptions architecturales et paysagères » qui est décrit comme un document prescriptif pour les « grands ensemble » indique que « les isolations par l'extérieur sont proscrites ».
- Arguments :
 - L'isolation thermique par l'extérieur est un procédé « couramment appliqué pour les immeubles et ensembles de la typologie grands ensembles de l'après-guerre jusqu'aux années 1970 ».
 - La surépaisseur apportée par ce procédé est négligeable par rapport aux dimensions des bâtiments considérés
 - Il est obligatoire que les travaux de ravalement comportent des travaux d'isolation thermique
 - Aucun grand ensemble de cette typologie n'est repéré dans le règlement comme « patrimoine bâti à protéger »

- L'isolation thermique par l'extérieur comporte plus d'avantages et moins d'inconvénients que l'isolation thermique par l'intérieur (notamment en économie d'énergie et en préservation de la surface habitable)
- **Société TRE Acquisition III, bâtiment situé 1 rue Robert Desnos, Domont**
- Demande : la parcelle (AL 48, surface estimée¹ à 8200 m²) actuellement dans une « zone à vocation d'habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat », doit être classée en zone Uc, et non pas dans une zone tel que prévu dans le projet soumis à enquête, qui est Uea (« la zone UE comprend l'essentiel des espaces spécifiquement dédiés au développement des activités économiques. Elle comprend un secteur UEa spécifiquement à vocation d'activités artisanales ou commerciales. »)
- Arguments :
 - Il ne ressort pas des pièces du dossier la volonté de la commune d'étendre et de développer la zone économique, le règlement vise seulement à conforter le développement de cette zone (axe II obj.2 « pérenniser les sites d'activité existants, « conforter la zone d'activité des Fauvettes »)
 - Les perspectives démontrent que le développement de la zone d'activité n'est pas nécessaire
 - La suppression de la vocation « habitat avec commerces, services et activités compatibles avec l'habitat » va à l'encontre d'orientations de la commune : maintien ou création d'équipements ou services médicaux et paramédicaux, réalisation de logements sociaux
 - La zone Uea est enclavée par des zones urbaines
 - Un projet mitoyen au nord du terrain d'assiette consiste en un immeuble collectif de 107 logements
 - Il y a une incohérence entre le règlement et le PADD : le règlement prévoit une extension de la zone d'activité alors que le PADD prévoit de la conforter et de la pérenniser
 - Le rapport de présentation dresse un constat qui conduit la commune à favoriser la production de logements, traduit par le PADD par exemple axe II obj.1 « accompagner le développement démographique et résidentiel », alors que le zonage retenu empêche la réalisation de logements, et prive la commune de l'opportunité de réaliser des logements sociaux et atteindre ses obligations en matière
 - La carte de l'analyse du potentiel de densification et de mutation (Pièce 1.1 page 20) identifie la parcelle.
- **Indivision Hérissey, 1 rue du Chemin Vert, et SCI Longpré-Domont, 7 rue André Nouet, Domont**
- Demande : les parcelles n° 151, 152, 153, 154, doivent être classées en zone UA du PLU de Domont sans être classées en tant que parc urbain identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
 - Nota la parcelle 152 n'est pas entièrement « parc urbain identifié », elle est Ua
- Arguments :
 - Ces parcelles sont les terrains d'emprise d'une maison, ne présentent pas d'intérêt écologique, n'ont pas de lien avec le parc de l'ancienne clinique de Longpré (devenue RSS)
 - Seuls les parcs urbains publics sont cités dans le rapport de présentation
 - Ce projet de classement n'est pas justifié dans le rapport de présentation, et le SDRIF ne les identifie pas

¹ Estimation du commissaire-enquêteur à l'aide de Géoportail-urbanisme
ENQUÊTE PUBLIQUE N°E23000010/95

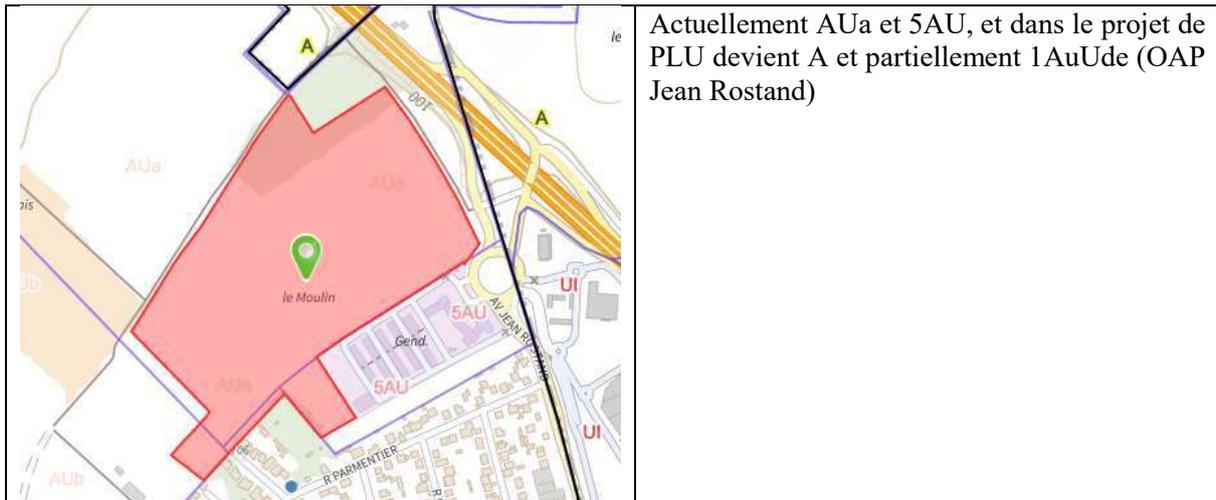
- Ces parcelles ne sont pas incluses dans les réservoirs écologiques identifiés par le PLU, ni sur un des axes de renfort des liens ville-forêt (pièce 2 PADD page 9), ni en lisière de forêt, ni intégrées dans la trame verte (pièce 2 PADD page 18)
- Le classement en zone Ua est vide de sens alors que le règlement de la zone Ua permet aussi de « préserver l'aménagement d'espace vert non bâti »
- La valeur foncière de ces parcelles se trouve dévalorisée
- Demande : la maison repérée n°79 en patrimoine bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être retirée de la liste.
- Arguments :
 - Il s'agit d'une maison de 1970 qui n'entre pas dans les 5 grandes typologies architecturales identifiées par la pièce 4.3.
- Demande : une constructibilité, au moins partielle, doit être donnée à la parcelle n° 391, en front de rue André Nouet, et suppression du repérage « parc urbain identifié ».
- Arguments :
 - Un projet d'urbanisation serait susceptible d'ouvrir des circulations entre le parc de la RSS et la ville
 - Ce n'est pas un jardin en lisière de forêt
- Demande : une constructibilité, au moins partielle, doit être donnée au nord de la parcelle n° 392 (parc urbain identifié dans le projet de PLU).
- Arguments :
 - L'objectif est de permettre la réhabilitation d'un bâtiment décrit comme une orangerie et un hangar de style anglo-normand du XIXème siècle, pour en faire « en l'agrandissant légèrement » « une petite maison d'habitation ».
- **M. Lasnier, rue d'Ombreval**
- Demande : le règlement zone Ud doit permettre (chapitre 3.3 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ») une implantation avec une marge comprise entre 4 m et 25 m au lieu de 4 et 15 m
- Arguments : par oral indique que le PLU actuel ne fixe pas de limite supérieure
- Demande : souhaite l'alignement de la limite de la zone verte pour les propriétés attenantes



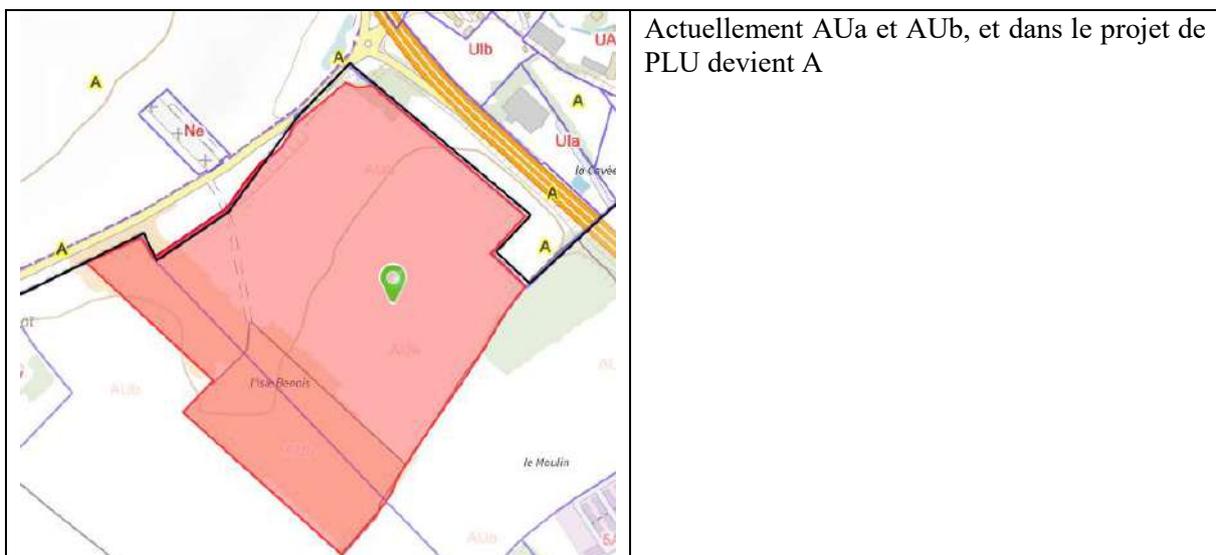
- Argument : cette limite semble aléatoirement définie
- **Mme de Frescheville, rue des Prés Fleuris**
- Constate que le fil directeur du PLU est « il faut développer Domont » (PADD page 3 ou page 11) et la densification (PADD page 11), ce qui serait contraire à « renforcer la présence de la nature en ville (PADD page 16). Les jardins ont quasiment disparu. Les voies vélo sont peu pratiques, certains trottoirs ou passages piétons sont dégradés. Note le jargon du PADD page 8. S'étonne de l'objectif de conforter le golf alors que c'est une activité consommatrice d'eau. Signale le terrain de la rue des Fossettes qui « appartenait à un propriétaire privé » et était entretenu par la résidence des Fossettes, racheté par la mairie, devenue une friche non entretenue, puis objet d'un programme immobilier qui a varié et finalement consiste en 7

logements sociaux. Regrette que la réunion publique du 9 mai n'ait été annoncée ni dans le journal de la mairie ni par affiche.

- Demande une information claire sur les projets et le respect entre ce qui est annoncé et ce qui est réalisé.
- Apporte son soutien « à M. le Maire qui résiste autant que faire se peut aux pressions des promoteurs ».
- **IN'LI groupe action logement** (ce groupe est un investisseur institutionnel spécialisé dans le logement intermédiaire loué et dans le logement social).
- Demande : la parcelle AI453 doit être classée pour sa partie proche de la gendarmerie (soit la moitié sud-est) en zone urbaine



- Arguments
 - Permet la création de 153 logements dont des logements sociaux (60 logements par hectare), conforme à l'axe II obj. 1 du PADD
 - Le reste de la parcelle permet de préserver les liaisons agricoles (axe 3 du PADD)
 - En compatibilité avec l'OAP Jean Rostand
 - Proche de la gare de Domont (1.4 km), à proximité des réseaux, en face de la zone commerciale, limitrophe de logements existants
- Demande : la parcelle B3510 doit être classée constructible



- Arguments
 - Créer et diversifier l'offre de logement dont des logements sociaux, et une offre économique et commerciale (axe II du PADD) dans un secteur situé à 400 m de la gare de Bouffémont
- Demande : rendre constructible une partie des parcelles B3561, B3569 et B3589 le long de la RD909, en vue de réaliser un projet de logements notamment intermédiaires et sociaux (152 logements). Selon le projet de PLU ces parcelles resteraient classées A
- Arguments
 - Cette zone est située entre des zones pavillonnaires construites, à moins de 700 m de la gare de Bouffémont, sur un point haut de terrain
 - Un projet de commercialisation de diverses parcelles avec des pavillons existe déjà entre deux des parcelles citées
 - La liaison agricole est préservée
- **Société SRB et Y. Laplante avocat**
- Demande : constatant que le projet de PLU sur les parcelles AS117 et AS152 rue du Trou Normand institue deux protections nouvelles qui sont un élément de paysage à protéger (cœur d'îlot) et un élément du patrimoine bâti à protéger (construction à préserver), demande la levée de ces deux protections
- Argument global : ces protections empêchent un projet sur les deux parcelles de construction de 13 logements avec reperméabilisation des sols
- Arguments sur le cœur d'îlot
 - Cette protection n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU (pas d'enjeu écologique sur ces parcelles, parcelles exclues des zones humides et des continuités écologiques (pièce 1.3 pages 42 et 49)
 - Les parcelles ne sont pas identifiées dans la pièce 1.2 selon les titres examinés (cartes pages 84, 100, 109)
 - Le rapport de présentation ne parle pas de cœurs d'îlots à protéger (identification puis justification)
 - La parcelle comprend d'anciens bâtis délabrés, et se trouve en partie imperméabilisée
 - D'autres cœurs d'îlots proches ne sont pas protégés
- Arguments sur le bâtiment protégé n°44
 - L'état du bâtiment n'est pas celui de la photo du dossier soumis à enquête
 - Il apparaît semblable aux bâtiments à proximité directe, il est commun et sans aucune spécificité justifiant sa protection.
- Observations plus générales
 - L'OAP Gambetta semble inopportune vu l'intérêt écologique avéré de l'emplacement, le choix d'étalement urbain et la proximité de la forêt de Montmorency
 - Les plans intégrés au rapport de présentation sont de qualité médiocre ; la légende des cartes est peu lisible.

4.2 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE AU PV DE SYNTHESE

Ces observations ont été données à la commune par le PV de synthèse et l'analyse de la réponse de la commune (mémoire du 15 juin 2023) figure au §9.

5 AVIS DE LA MRAE (MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE)

5.1 INTRODUCTION

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Domont (95) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU de Domont est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas (décision délibérée MRAe IDF-2021-6108 du 10 février 2021).

La MRAe a rendu l'avis délibéré APPIF-2023-025 du 16/03/2023.

5.2 PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES PAR LA MRAE

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

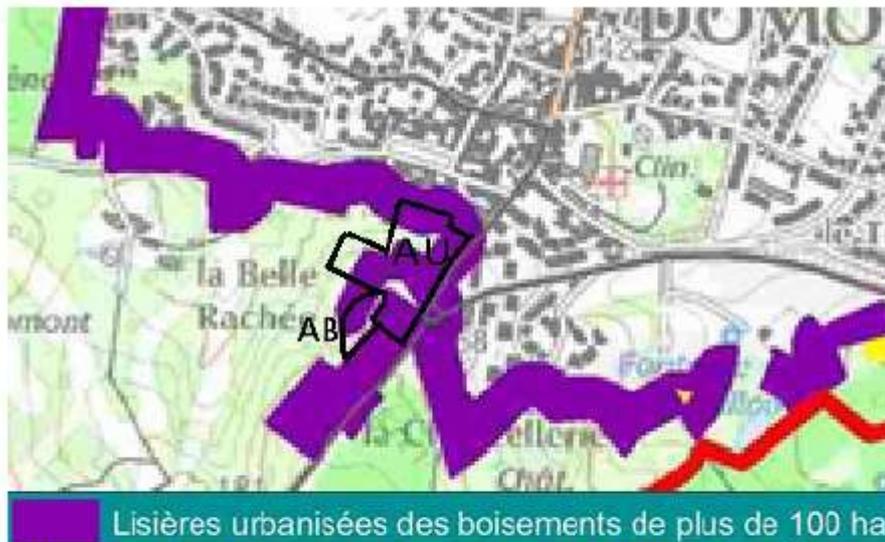
- L'artificialisation des sols, s'agissant des secteurs Gambetta, Ru de Vaux, Jean Rostand et des sites concernés par le développement des équipements et des secteurs de taille et de capacité limitée (Stecal) ;
- La protection de la forêt de Montmorency et de ses lisières, en particulier le secteur Gambetta ;
- Les risques naturels ;
- Le paysage et le patrimoine ;
- Les mobilités ;
- La gestion des eaux.

5.3 PRINCIPALES RECOMMANDATIONS DE LA MRAE ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont rappelées. En regard [les éléments de réponse de la commune par son mémoire en réponse du 22 mai 2023 ajouté au registre d'enquête, sont indiqués.](#)

- Définir des objectifs réalistes en termes de développement démographique et de création de logements (R7) :
 - L'Autorité environnementale remarque que les perspectives de développement du PLU ne se rapportent ni à un objectif démographique quantifié, ni à un objectif de création de logements à un horizon donné.
- « L'ambition démographique sur la commune s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Les zones en extension urbaine résultent du manque de potentiels fonciers dans le tissu urbain permettant de répondre aux besoins en logements du projet ».
- Renoncer à l'urbanisation du secteur Gambetta au motif de la prise en compte de l'interdiction d'urbaniser à moins de 50 mètres de la forêt de Montmorency, prévue par le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) depuis 2013, de la préservation du milieu naturel, de la sauvegarde du paysage et de la prévention du risque d'exposition de futures populations aux feux de forêt (R11) :
 - L'Autorité environnementale remarque que la zone 1AU couverte par l'OAP Gambetta et l'emplacement réservé AB prévu pour l'extension du cimetière, sont de nature à artificialiser la lisière boisée de la forêt de Montmorency

- L'intention d'urbaniser est incompatible avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France qui prévoit de protéger les franges des massifs forestiers de plus de 100 ha à une distance de 50 mètres de leurs limites
- Seule la qualification d'un « site urbain constitué » pourrait rendre envisageable l'hypothèse d'une urbanisation. Cependant au vu de la continuité directe des boisements avec la forêt de Montmorency sur une grande partie du site, celui-ci ne peut être considéré dans sa globalité comme un « site urbain constitué ».
- L'artificialisation du secteur Gambetta pour implanter 130 logements intervient par ailleurs dans un contexte de site inscrit, le Massif des Trois Forêts (arrêté en date du 10 mai 1976), dégradant l'écrin boisé qui qualifie le paysage de la commune.
- Enfin, l'Autorité environnementale remarque que cette urbanisation est susceptible d'exposer de futures populations au risque de propagation de feu de forêt.
- Ci-dessous Figure 8 extraite de l'avis MRAe :



- « L'OAP du secteur Gambetta sera précisée et réadaptée pour mieux prendre en considération l'enjeu de transition avec la forêt de Montmorency et la notion de feu de forêt » ; le zone est « en grande partie déjà urbanisée ou en surfaces artificialisées »
- Etudier, en lien avec la communauté d'agglomération Plaine Vallée, l'optimisation de l'offre d'activités et de services, dans le tissu urbain existant et dans les parcs d'activités voisins à l'échelle communautaire, afin d'éviter ou de réduire, le cas échéant, l'artificialisation des sols sur le site de l'OAP Ru de Vaux, en cohérence avec la logique de sobriété foncière ayant supporté le projet de requalification du Val d'Ezanville (R12) ;
 - L'Autorité environnementale remarque que cette volonté de développement intervient dans un environnement déjà pourvu en zones d'activités économiques, commerciales et de loisirs.
 - Le rapport de présentation ne démontre pas que les besoins identifiés pour l'artificialisation de ce secteur (cinéma, activités et services autour des domaines de la santé) ne pourraient être satisfaits dans ces secteurs déjà urbanisés, ou dans le tissu urbain et dans les parcs d'activités proches existants, permettant in fine un évitement d'artificialisation.

- « Le développement d'activités et services sur le site Ru de Vaux est en lien avec la clinique de Domont » et non « un développement d'activités artisanales ou commerciales comme sur les autres zones d'activité ». C'est « un aménagement cohérent avec le tissu urbain existant ».
- Démontrer l'impossibilité de développer dans le tissu urbain existant les équipements prévus sur le site de l'OAP Jean Rostand et, dans le cas échéant, de réviser le projet afin de renoncer à l'artificialisation des espaces agricoles qui en résulterait (R14) :
 - L'Autorité environnementale remarque que la zone prévue pour l'extension de la gendarmerie et la future caserne de pompiers est de nature à urbaniser un espace agricole de la Plaine des Cercelets.
 - La nécessité d'artificialiser des espaces agricoles devrait être justifiée au regard d'une impossibilité de développement des équipements prévus dans le tissu urbain.
- « Le secteur Jean Rostand » est « stratégique pour l'intervention de la gendarmerie ou des pompiers », « en raison de l'accessibilité aisée aux grands axes viaires ». Ce sont des « équipements d'intérêt général ».
- Renoncer aux projets d'urbanisation sur des secteurs concernés par un risque d'inondation pluviale par ruissellement, en particulier sur les secteurs Gambetta et Beursillon où les terrains sont situés en surplomb par rapport aux zones urbaines et où l'imperméabilisation des sols serait susceptible de rompre la continuité des axes de ruissellement (R17) :
 - L'Autorité environnementale constate que l'extension de l'urbanisation autorisée au niveau du secteur Gambetta augmente la création potentielle de surfaces imperméabilisées, sur un terrain en pente et en altitude par rapport aux zones urbanisées de Domont.
 - La zone Ude, dédiée à l'accueil d'un futur « établissement scolaire avec gymnase intégré (...) dans le secteur du Beursillon, au sud de la commune » (OAP, p. 14) va également contribuer à l'imperméabilisation des sols, sur un site en pente traversé par plusieurs axes de ruissellement.
- « L'OAP Gambetta sera précisée et réadaptée pour mieux prendre en considération l'enjeu du ruissellement ». La commune rappelle son engagement par ce projet à la réduction de l'imperméabilisation (cœurs d'ilots végétalisés, parcs et jardins, minima de surface perméable à maintenir).
- Expliciter dans l'évaluation environnementale, la manière dont le PLU prend en compte le grand paysage et le patrimoine de la commune (R19) :
 - Concernant les trois OAP, l'Autorité environnementale observe qu'en l'état elles n'apportent pas les garanties suffisantes sur l'encadrement des interventions susceptibles de modifier le paysage en termes notamment d'implantation du bâti, des surfaces plantées et des zones de stationnement.
- « Les éléments seront précisés dans l'évaluation environnementale ».
- Privilégier des choix de développement cohérents avec une bonne accessibilité à la gare de Domont, une réduction de l'usage de la voiture individuelle et un développement des modes actifs (R20)
 - Le dimensionnement prévu de l'espace de stationnement vélo est jugé insuffisant ; les projets d'urbanisation autorisés par le projet de PLU, en particulier l'OAP du secteur Gambetta et qui vise l'accueil de 130 logements, ne se font pas sur des zones d'urbanisation situés à proximité de transports en commun structurants, qui favoriseraient l'usage des modes actifs.
 - L'Autorité environnementale remarque que l'analyse des incidences sur l'environnement des trois futures zones ouvertes à l'urbanisation n'intègre pas d'étude relative aux enjeux de mobilité.
- « Le projet prend en considération » cette remarque et instaure un « secteur Ub » proche de la gare et « favorable à la densification ».

5.4 AUTRES RECOMMANDATIONS

Les autres recommandations sont :

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par un résumé non technique présenté dans un document distinct, afin de faciliter la compréhension du dossier par le public

« La distinction du résumé non technique du reste de l'évaluation environnementale sera faite »

- (2) L'Autorité environnementale recommande : - de mieux décrire les évolutions des dispositions du règlement écrit et du plan de zonage, entre le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et son projet de révision ; - de détailler en conséquence les incidences éventuelles sur l'environnement du projet de PLU révisé

« La présentation sera précisée dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale »

- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - rendre cohérente, entre les différentes parties du dossier, la définition des critères et indicateurs de suivi permettant d'évaluer les résultats de l'application du PLU et ses effets sur l'environnement ; - définir des valeurs cibles pour permettre la réalisation du suivi des impacts environnementaux et la mise en œuvre de mesures correctrices le cas échéant ; - présenter l'ensemble de ces éléments dans un chapitre dédié

« Les critères d'évaluation indiqués dans l'évaluation environnementale seront repris et uniformisés sur l'ensemble du dossier »

- (4) L'Autorité environnementale recommande - de regrouper et d'actualiser la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur en vigueur ; - de justifier de manière approfondie des compatibilités et prises de compte des documents de rang supérieur avec les dispositions prises par le PLU ; - de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SDAGE 2022-2027 Seine-Normandie et de l'adapter si nécessaire à cet effet

« Le chapitre » concerné du rapport de présentation « sera précisé et complété par les éléments présents dans l'évaluation environnementale »

- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - confirmer que les projections à 2031 concernant le nombre d'habitants, d'emplois et de logements présentées au titre de la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de densité du schéma directeur de la région Île-de-France sont bien les objectifs retenus par la commune dans le cadre du PLU révisé ; - démontrer que les choix retenus dans ce projet de PLU, notamment en termes de consommation d'espaces, sont cohérents avec ces objectifs de croissance démographique, de développement économique et de production de logements

- (Cf. pièce 1.1, « Justifications », p. 50). Les chiffres en résultant sont d'environ 18 250 habitants, environ 4 079 emplois et environ 7 294 logements à l'horizon 2031.

« L'ambition démographique sur la commune s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Les zones en extension urbaine résultent du manque de potentiels fonciers dans le tissu urbain permettant de répondre aux besoins en logements du projet ». Réponse identique à R7 ci-avant.

- (6) L'Autorité environnementale recommande d'exposer la manière dont le projet de plan climat-air-énergie territorial, en cours d'adoption par la communauté d'agglomération Plaine Vallée, peut être de nature à améliorer le projet de PLU révisé

Le chapitre pourra être complété. Le PCAET n'étant pas approuvé, il est donc sujet à des évolutions

(8) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser le potentiel de densification et de mutation des espaces déjà urbanisés en estimant pour chaque foncier identifié le nombre et la surface des logements constructibles ; - rapprocher cette analyse de l'évaluation des besoins en logements à terme ; - invalider ou démontrer le cas échéant la nécessité de création de logements en extension urbaine.

- Le rapport de présentation du PLU (pièce 1.2, p.88) a pour objectif, en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, d'analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Une cartographie (Figure 5) traduit les résultats de cette analyse.
- L'Autorité environnementale constate que l'analyse n'est pas détaillée.

[Le diagnostic foncier sera précisé](#)

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - définir un scénario de référence en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU révisé ; - compléter l'évaluation environnementale par une étude des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

[Même réponse que R2](#)

(10) L'Autorité environnementale recommande de préciser le diagnostic écologique du secteur Gambetta et de prendre, le cas échéant, des mesures visant à préserver les boisements et la biodiversité et à améliorer la qualité des sols

- L'évaluation environnementale (p. 82) associe au site un enjeu modéré en termes de biodiversité et informe « qu'une partie de l'OAP n'a pas pu être investiguée dans le cadre du diagnostic écologique », s'agissant « de zones anthropisées, présentant donc peu d'enjeu écologique (une aire de stationnement et des jardins privés) ». Or le périmètre de l'OAP, couvert par des boisements au contact de la forêt de Montmorency, héberge potentiellement des espèces protégées ou patrimoniales (cf. secteurs 6 et 21 du diagnostic écologique, p. 19).

[Réponse de la commune regroupée avec R11](#)

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une étude de caractérisation des zones humides et un bilan hydrologique sur le site de l'OAP Ru de Vaux et de revoir le cas échéant son aménagement en conséquence ; - de limiter le risque de remontée de nappe s'il est avéré

- Il convient au vu du constat du diagnostic écologique de réaliser une étude de caractérisation des zones humides en amont de la définition des principes d'aménagement de l'OAP pour éviter ou réduire ses incidences sur le milieu.

[« L'étude s'appuiera sur les travaux du SAGE. Le site a fait l'objet d'analyses et d'études dans le cadre de l'évaluation environnementale »](#)

(15) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels et/ou une artificialisation des sols dans le PLU révisé, notamment la transformation de zones naturelles ou agricoles en zones urbaines, ou la modification des secteurs de taille et de capacité limitée (Stecal) ; - renforcer l'analyse de leurs incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et le paysage ; - renoncer à l'urbanisation des Stecal sauf à démontrer l'absence de toute solution de substitution raisonnable

[« L'application de STECAL permet une constructibilité limitée au strict nécessaire au renforcement des activités existantes ». « Les STECAL ne vident pas à créer de nouvelles activités sur des sites dépourvus d'occupation humaine »](#)

(16) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter et cartographier de manière détaillée l'ensemble des espaces boisés classés et des zones de forêt de protection qui s'impose à la forêt de Montmorency et à l'ensemble du territoire de la commune, en précisant leurs périmètres et les évolutions entre le PLU actuellement en vigueur et son projet de révision ; - analyser ces évolutions en termes d'impacts potentiels sur les milieux naturels et définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour limiter ces impacts ; - préciser si le projet de PLU révisé induit un déclassement d'espaces boisés classés vers un classement en forêt de protection et, le cas échéant, démontrer l'absence de péril sur les écosystèmes des espaces concernés.

- Le dossier n'explique pas si les réductions prévues ont un lien avec le classement récent de cette espace boisé en tant que forêt de protection. L'Autorité environnementale souligne le manque d'information permettant de comprendre le futur statut de l'ensemble des espaces boisés classés répertoriés dans le PLU en vigueur.

« A la demande du CNPF la protection EBC a été retirée sur les forêts faisant l'objet d'un plan de gestion », qui « assurent l'accompagnement du cycle de vie de la forêt et son renouvellement en cohérence avec le maintien de la biodiversité »

(18) L'Autorité environnementale recommande de : - limiter le risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse en intégrant des dispositions précises dans le règlement, ainsi que dans les OAP Ru de Vaux et Jean Rostand ; - compléter l'évaluation environnementale par la justification de ces dispositions

- L'Autorité environnementale remarque que le règlement n'apporte aucune précision sur la prise en compte du risque de mouvement de terrain en lien avec la dissolution du gypse, que ce soit dans ses dispositions générales, ou dans les dispositions spécifiques à chacune des zones.
- De plus, bien que les secteurs Ru de Vaux et Jean Rostand soient concernés par ce risque, rien n'est prévu pour sa prise en compte au travers des principes d'aménagement des OAP.

« Un paragraphe relatif aux problématiques du gypse sera ajouté dans les disposition générales du règlement écrit ». La rédaction figure dans le mémoire en réponse.

(21) L'Autorité environnementale recommande de préciser si les besoins en eau des futurs habitants et activités économiques pourront être couverts par les ressources propres au Sedif

« Les réseaux d'eau sont en capacité » et « le rapport de présentation sera complété »

(22) L'Autorité environnementale recommande de préciser si la commune présente des assainissements non-collectifs sur son territoire

Le rapport de présentation sera complété sur ce point. Quelques rares habitations sont en assainissement non collectif

5.5 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET SUR SA PRISE EN COMPTE PAR LA COMMUNE

On trouve dans la décision² de soumission à évaluation environnementale les remarques suivantes :

- « Le dossier présenté à l'appui de la révision ne précise pas l'objectif de réalisation de logements, ni l'hypothèse de progression démographique sur lequel il se base » ;
- « Les informations relatives à la densification du tissu urbain sont très insuffisantes pour justifier l'absence d'alternative à la consommation d'espaces naturels et agricoles liée aux extensions envisagées ».

² MRAe IDF-2021-6108 du 10/02/2021

Ces deux points font selon la MRAe partie des objectifs spécifiques de l'évaluation environnementale. Je me suis demandé si les deux aspects ont été développés dans le dossier soumis à enquête. La réponse est manifestement négative sur « l'objectif de réalisation de logements », et « l'hypothèse de progression démographique sur lequel il se base », puisque la MRAe, la Préfecture et le commissaire-enquêteur, après étude du dossier soumis à enquête, formulent de nouveau cette question.

Sur le sujet de la « densification du tissu urbain », le dossier contient des informations mais peu lisibles.

Les extensions envisagées (OAP Gambetta et Jean Rostand) font l'objet de réponses que je juge précises, comprenant une modification de l'agencement de l'OAP Gambetta pour mieux suivre les recommandations.

Les autres recommandations font l'objet de réponses point par point qui me semblent satisfaisantes (les sujets sont abordés ci-après §9).

6 AVIS DE LA PREFECTURE DU VAL D'OISE

6.1 AVIS

Par lettre du 12/4/2023, le Préfet du Val d'Oise, Direction départementale des Territoires, émet un avis favorable avec les réserves récapitulées ci-dessous :

- « Autoriser la construction de logements à proximité de la gare en densification de l'existant notamment en zone Uea en application du SDRIF »
- « Retranscrire dans le plan de zonage le périmètre de projet de la forêt de protection de Montmorency ». A ce propos il est ajouté qu'il est demandé :
 - « de traduire dans le règlement graphique et écrit la protection des espaces situés en lisière dans une bande de 50 m des massifs de plus de 100 ha »
 - « de clarifier les intentions d'urbanisation dans le massif et en lisière », « en particulier dans les trois zones suivantes : secteur cimetière et OAP Gambetta, secteur du collège privé Saint Pie X, secteur de la fontaine de Beursillon et du tennis de Domont »
 - « de redéfinir l'aménagement du secteur Gambetta en cohérence avec la préservation du massif forestier et de ses lisières », « de préciser la localisation des aménagements programmés et les orientations prévues ».
- « Comptabiliser la totalité des espaces effectivement destinés à l'urbanisation », « en vérifier la compatibilité avec le potentiel restant », « et renoncer le cas échéant à certains projets »
- « Justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'aménagement maintenus », « définir les équipements programmés » et « un échéancier prévisionnel »

Par ailleurs la préfecture a transmis « un ensemble de recommandations que la commune est invitée à prendre en compte afin de renforcer la sécurité juridique du futur PLU et d'en améliorer la lisibilité ». Ces recommandations portent sur « les espaces remarquables et continuités à protéger » (concerne rapport de présentation et règlement), « les activités économiques et commerciales » (concerne rapport de présentation et règlement), « les risques » (concerne le règlement et les annexes), « les nuisances et les pollutions » (concerne les OAP, le rapport de présentation et les annexes), « la gestion de l'eau » (concerne le rapport de présentation, le règlement et les annexes), « le paysage et l'organisation spatiale » (concerne les OAP), « le diagnostic » (concerne le rapport de présentation), « l'habitat » (concerne le rapport de présentation), « les servitudes d'utilité publique » (concerne les annexes), le SDAGE et le PGRI (compatibilité d'ici 2025 avec les nouveaux documents).

Il est notamment proposé de « compléter la partie du rapport de présentation dédiée à l'évolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU arrêté en considérant notamment la forêt de Montmorency, les espaces au sud et le secteur du fort ».

Il est proposé de préciser les formes urbaines attendues, les attentes en matière de composition architecturale, intégration et qualification pour les OAP sectorielles, et d'apporter certaines précisions sur le sud de l'OAP « Gambetta ».

Il est proposé de clarifier les projections démographiques 2030 et de démontrer comment les dispositions du futur PLU permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements de la loi SRU, du SDRIF et du PLH de la CPAV.

La préfecture a aussi transmis l'avis de l'ARS et de la DRIEAT.

6.2 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DEPOSE LE 22/05/2023 DANS LE REGISTRE D'ENQUETE

La commune a fourni un mémoire en réponse intégré dans le registre le dernier jour de l'enquête publique.

- A la demande d'« autoriser la construction de logements à proximité de la gare en densification de l'existant notamment en zone Uea en application du SDRIF », la commune répond qu'il « convient de veiller à maintenir un équilibre entre une offre en habitat et une offre économique ». Elle précise « que le secteur UEa en centre-ville fait l'objet d'un permis de construire à vocation commerciale ». Elle ajoute que « le secteur UEa face au lycée constitue une offre en foncier économique complémentaire à la zone d'activité des Fauvettes avec laquelle une synergie est en place et que la commune ne souhaite pas déstabiliser »
- A la demande de « retranscrire dans le plan de zonage le périmètre de projet de la forêt de protection de Montmorency » à quoi il est ajouté « de traduire dans le règlement graphique et écrit la protection des espaces situés en lisière dans une bande de 50 m des massifs de plus de 100 ha » et « de clarifier les intentions d'urbanisation dans le massif et en lisière », « en particulier dans les trois zones suivantes : secteur cimetière et OAP Gambetta, secteur du collège privé Saint Pie X, secteur de la fontaine de Beursillon et du tennis de Domont », la commune répond que le règlement graphique sera actualisé et que les autres pièces « veilleront à une prise en compte cohérente de ce tracé actualisé de la lisière forestière ».
- A la demande « de redéfinir l'aménagement du secteur Gambetta en cohérence avec la préservation du massif forestier et de ses lisières », « de préciser la localisation des aménagements programmés et les orientations prévues », la commune répond que « l'OAP du secteur Gambetta sera précisée et réadaptée pour mieux prendre en considération l'enjeu de transition avec la forêt de Montmorency », que « son périmètre sera ajusté » et le « règlement applicable complété ».
- A la demande de « comptabiliser la totalité des espaces effectivement destinés à l'urbanisation », « en vérifier la compatibilité avec le potentiel restant », « et renoncer le cas échéant à certains projets », la commune répond que « le rapport de présentation sera précisé sur ce point ».
- A la demande de « justifier davantage l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'aménagement maintenus », « définir les équipements programmés » et « un échéancier prévisionnel », la commune répond qu'un « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera inscrit dans les OAP ». Elle précise que l'urbanisation du secteur « ru de Vaux » est prévu à court terme et les « autres sites à moyen et long terme ».
- La préfecture a transmis un avis de l'ARS, sur lequel la commune a répondu dans son mémoire. Je retiens les points suivants :

- Eau et assainissement : des compléments seront apportés (rapport de présentation, règlement, cartographie)
- Champs électromagnétiques : actualisation de la liste et du plan des servitudes
- Impact possible des sites pollués avec les futurs aménagements : l'évaluation environnementale sera complétée, cependant « le PLU ne prévoit pas l'installation ou l'extension d'équipements sensibles sur des sites pollués »
- Présence d'espèces végétales allergisantes et prévention du développement de zones d'eaux stagnantes : ajout de prescriptions dans le règlement.

6.3 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La Préfecture proposait de clarifier les projections démographiques 2030 et de démontrer comment les dispositions du futur PLU permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements de la loi SRU, du SDRIF et du PLH de la CPAV. J'analyse ce thème au §9.2.

7 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

7.1 INTRODUCTION

Les personnes publiques associées ont été notifiées pour avis par courrier sur le dossier de révision tel que soumis à enquête.

Les avis reçus avant l'ouverture de l'enquête publique ont été joints au dossier papier mis à disposition du public.

7.2 CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE

Lettre du 9 janvier

Estime souhaitable d'apporter les améliorations qui sont :

- De compléter le PADD à la ligne « préserver les grands marqueurs naturels et agricoles » par un alinéa spécifique sur les accès aux massifs boisés
- D'ajouter un alinéa concernant l'utilisation du bois (pour encourager l'usage du bois local comme énergie)
- De remplacer la rédaction du règlement pages 9 et 10 relatif à la déclaration préalable non requise sous condition pour les coupes et abattages d'arbres

Lettre du 7 février

Propose de classer tous les bois en forêts en zone N et de ne pas y surajouter d'autre classement. Transmet une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU, où il est écrit notamment :

« Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière » (zone N). » « Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée ». « Leur entretien et leur rénovation. Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable ».

7.3 CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE

Fait part par lettre du 8 février de ses remarques.

Secteur « ru de Vaux » : le schéma présenté présente une bretelle d'insertion de la RD301 depuis la RD370 avec une flèche à double sens « ce qui peut être trompeur alors que la circulation ne se fait que dans le sens nord-sud ». Par ailleurs une connexion nouvelle du projet sur la RD301 à travers la bande paysagère « n'est ni possible ni souhaitable ». En effet on peut lire sur l'OAP page 6 « la limite Est du site conservera une large bande arborée afin de constituer une zone de tampon avec la RD301. Une ouverture de cette bande afin de se connecter à la RD 301 est à l'étude et pourra, le cas échéant, être réalisée ».

Secteur « Gambetta » : l'accès par 2 accès existants « semble pertinent ».

Sur les deux secteurs une étude de trafic sera opportune.

7.4 RTE

Pas d'observations (lettre du 18 janvier).

7.5 SAGE CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER

Le projet de PLU « nécessite des ajustements pour assurer une déclinaison correcte des objectifs du SAGE » (courrier daté du 2 février). Le SAGE donne un avis favorable sous réserve de modifications au PADD, au plan de zonage, dans le règlement, dans les OAP sectorielles et dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Plus précisément

- Demande de « préciser dans le chapitre 8.2.2 du règlement de toutes les zones la recherche en premier lieu de la limitation de l'imperméabilisation des zones »
- Recommande d'augmenter le coefficient de pleine terre a minima à 20% pour les zones UE et 1Aue
- Recommande d'augmenter le pourcentage d'espaces verts « au minimum à 60% » « au niveau de la zone N »
- Recommande de préciser « une hauteur minimum de 15 cm de substrat des toitures végétalisées autorisées en zone UE »
- Recommande fortement d'intégrer au cahier des prescription architecturales et paysagères « un volet sur les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales »
- Recommande de rappeler l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et de désimperméabilisation dans le PADD
- Il convient de rectifier une erreur matérielle (« certains axes de ruissellement référencés au niveau de la forêt de Montmorency n'apparaissent pas au plan de zonage »).
- Il convient de faire apparaître « la partie aval du ru des prés d'eau, le linéaire enterré du ru de Vaux, le linéaire du ru de l'étang de la chasse, et de rendre plus visible le ru de Pontcelles ». « Il convient de faire figurer les sources localisées à ce jour ».
- La bande de 15m de part et d'autre du ru de Vaux doit figurer dans l'OAP ru de Vaux
- Il convient de faire figurer l'ensemble des zones humides avérées identifiées par le SAGE
- Demande d'ajouter une prescription relative aux enveloppes de moyenne probabilité de zone humide (règlement et OAP ru de Vaux)

7.6 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PLAINE VALLEE (CAPV)

Délibération du bureau communautaire du 25 janvier transmise par lettre du 10 février, exprimant un avis favorable sous réserve des demandes jointes en annexe à prendre en compte et donnant des remarques informatives à titre de propositions d'améliorations. Les demandes sont résumées ci-après :

- Mise à jour des annexes 5.1 relatives à l'assainissement

- Ajouts dans le règlement écrit relatifs au stationnement des véhicules, à l'assainissement (§8.2)
- Mention page 56 du document 1.1 « RP justifications » de la date d'approbation du PLHI du 31/3/2021
- Précision dans le même document que « l'objectif annuel de construction de logements fixé par le SRHH est décliné par le PLHI à hauteur de 80 nouveaux logements en moyenne annuelle pour Domont ».

7.7 VILLE DE SAINT-PRIX

Délibération du conseil municipal du 9/02/2023 qui donne un avis favorable.

7.8 VILLE D'EZANVILLE

La lettre du 9/02/2023 donne un avis défavorable sur le projet « notamment concernant l'OAP1 secteur ru de Vaux ».

3. Schéma de principe de l'OAP



Les arguments sont les suivants :

- Les accès potentiels au site se font par la RD370 (pièce 3 page 7), par un accès double sens qualifié de « principal accès », alors que cet accès n'est qu'une « servitude de passage piétons et véhicules », « pour permettre l'accès « à la clinique, « la sortie devant se faire par une voirie à édifier donnant sur l'avenue Jean Rostand ». « Le permis de construire de l'actuelle clinique mentionnait le projet de la nouvelle voie à créer sur une parcelle au Sud »,
- La sortie de la clinique devait se faire par une nouvelle voie à créer au sud du terrain, donnant sur l'avenue Jean Rostand (selon projet de plan masse de juillet 2014)
- Aucun accès motorisé ne pourra être aménagé pour desservir le site à l'angle RD370-RD301 (ce qui ne permet pas la connexion avec la RD301 mentionnée pièce 3 page 6). Cet accès qui se ferait par un terrain appartenant à la ville d'Ezanville n'est pas autorisé pour des considérations de sécurité du secteur chargé par la circulation automobile.
- L'OAP encourage une mutualisation des espaces de stationnement, et les activités prévues conduisent à un apport important d'utilisateurs motorisés, alors que le stationnement de la clientèle de la clinique déborde déjà largement sur l'espace public ; les espaces de stationnement mutualisés sont donc sous-estimés. « Le territoire d'Ezanville ne pourra absorber le surplus de stationnement dû au sous-dimensionnement des espaces de stationnement mutualisés ».

En conclusion « l'absence d'études relatives aux capacités d'accueil d'activités potentielles, en termes de stationnement et de circulation ne permet pas de valider cette OAP Ru de Vaux ».

Pendant l'enquête publique M. le Maire d'Ezanville a déposé une lettre datée du 16 mai, intégrée au registre le 17 mai, qui reprend les éléments ci-dessus et ajoute certains arguments :

- Le PLU ne propose aucune mesure concrète pour développer le recours aux mobilités alternatives
 - Point repris dans l'avis de l'ARS page 3 transmis par la préfecture, j'observe cependant que la Préfecture n'a repris ce sujet ni dans ses réserves ni dans ses recommandations.
- Une étude de trafic est à faire comme demandé par le conseil départemental du Val d'Oise.
- La MRAe « recommande d'étudier en lien avec la CAPV l'optimisation de l'offre d'activités et de services dans le tissu urbain existant et dans les parcs d'activité voisins afin d'éviter ou de réduire l'artificialisation des sols sur le site de l'OAP 1 « ru de Vaux » ».
- L'optimisation foncière par une densification du bâti, dans l'OAP 1 « ru de Vaux » est « une perspective d'urbanisation non modérée » qui « n'est pas compatible avec l'objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols » (cf. avis MRAe et SAGE).
- Une zone de pavillons d'Ezanville sur la RD370 est susceptible de subir « des aléas d'inondations dus à la densification du site et à une mauvaise gestion des eaux pluviales » (Cf. avis SAGE)
- La lettre rappelle aussi la DUP captage Ezanville F5 cf. avis préfecture et ARS.

7.9 CHAMBRE D'AGRICULTURE REGION IDF

Par lettre reçue le 11/4/2023, la chambre d'agriculture rend un avis défavorable sur le projet de PLU. Néanmoins le classement en zone A de 151 ha et le parti pris de limitation de la consommation d'espace reçoivent l'assentiment de la chambre d'agriculture.

Plusieurs remarques sont faites sur le zonage et le règlement.

- Le périmètre de l'OAP 3 « Jean Rostand » « ne semble pas approprié par rapport à la configuration de la parcelle agricole ».
- Le règlement écrit de la zone A appelle de nombreuses remarques :
 - Article 1.2 jugé incompréhensible
 - Insertion d'une disposition sur le changement de destination des constructions existantes alors que « le règlement graphique ne repère a priori aucun changement possible au sein de la zone agricole »
 - Règles sur les espaces verts de l'article 3.1 non pertinente en zone agricole
 - Disposition sur les nouvelles constructions adossées aux constructions existantes à l'article 3.4.3 non pertinente en zone agricole
 - Règles de distance minimale entre constructions de l'article 3.5.1 « gênante »
 - Emploi de l'expression « tissu urbain existant » à l'article 4.1 maladroite
 - Règles sur la pente des toitures de l'article 4.2.1 non opportune
 - Règles non nécessaires de l'article 4.4
 - Règles de l'article 5 sur les plantations non adaptées à l'activité agricole
 - Règles de l'article 7.1.3 sur les impasses non pertinentes en zone agricole
 - Raccordement aux eaux usées, cité à l'article 8.2.1, qui « ne devrait être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent par leur nature »
- Le règlement de la zone A ou les dispositions générales du règlement écrit devraient énoncer que « le SDRIF prévoit une dérogation pour les bâtiments agricoles à l'interdiction de toute urbanisation dans la lisière des 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha ».

7.10 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DEPOSE LE 22/05/2023 DANS LE REGISTRE

D'ENQUETE

La commune a fourni un mémoire en réponse intégré dans le registre le dernier jour de l'enquête publique.

Centre national de la propriété forestière

Les modifications proposées au PADD et au règlement sont acceptées. Par le projet de révision, la protection EBC a été retirée sur les forêts faisant l'objet d'un plan de gestion et maintenue sur les autres secteurs.

Conseil départemental

Concernant l'OAP Ru de Vaux, les propositions seront étudiées. Concernant l'étude de trafic, la commune « prend note ».

SAGE

La commune conteste que l'absence d'objectif de désimperméabilisation soit un motif d'incompatibilité, vu que le PLU « n'interdit pas la désimperméabilisation et ne privilégie en aucun cas l'imperméabilisation des terres ». Les autres remarques sont prises en compte et donneront lieu à des compléments ou des précisions aux différentes pièces du dossier.

CAPV

Toutes les demandes sont prises en compte.

La pièce 1.4 ne semblait effectivement pas à jour, au moins entre les pages 35 et 49, sur les noms des zones. La commune signale que l'OAP Gambetta sera modifiée en conséquence, et maintient le tracé de l'OAP Jean Rostand pour « limiter l'impact de consommation sur les terres agricoles » et « ajuster le périmètre aux besoins réels ».

Ville d'Ezanville

La commune prend note des inquiétudes. L'OAP fera l'objet d'études sur l'organisation globale des circulations. « Les principes de voirie et les prescriptions de stationnement visent à permettre la gestion des flux automobiles. »

Chambre d'agriculture

Concernant l'OAP Jean Rostand, la commune ne change pas le tracé pour « limiter l'impact de consommation sur les terres agricoles » et « ajuster le périmètre aux besoins réels ».

Concernant le règlement en zone A, la commune accepte de modifier le terme « tissu urbain » (art.4.1) et veillera comme demandé à rappeler la dérogation prévue par le SDRIF. La pente des toitures des bâtiments agricoles sera exemptée de règles mais avec des réserves selon la superficie et l'affectation du site. La commune ne donne pas suite aux autres remarques.

7.11 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

La chambre d'agriculture a donc donné un avis défavorable. Dans ses différents mémoires en réponse la commune accepte certaines modifications du règlement demandées. Concernant l'OAP Ru de Vaux les deux principaux motifs en faveur du maintien du tracé du dossier sont :

- « D'une part, ce périmètre a été fait en cohérence avec l'aménagement futur de la zone au regard des besoins identifiés tant pour le centre de secours que le groupement de gendarmerie »

- « D'autre part, ce tracé limite l'ouverture à urbanisation et la consommation de terres agricoles »

Ces arguments me semblent recevables.

La position du commissaire-enquêteur sur l'avis de la ville d'Ezanville est au §9.6.3 (analyse par thème, Ru de Vaux).

7.12 COMPLEMENT D'INFORMATION DEPOSE LE 22/05/2023 PAR LA MAIRIE DE DOMONT

A la lecture de l'avis des PPA, de l'échange avec la CDPENAF et de la nécessité de mise en cohérence avec les récentes évolutions législatives, la commune a ajouté au registre d'enquête un mémoire pour informer des modifications qui seront apportées en complément des demandes des PPA.

Je relève dans ce complément d'information les points suivants :

- Au droit de la rue de la Croix-Martin plusieurs pavillons insérés à tort en zone Uc (immeubles collectifs) seront replacés en zone Ud (pavillons).
- L'ensemble du Lycée sera classé en zone Ude (équipements publics) et pas partiellement Uc.
- L'atlas des bâtiments remarquables (liste et photographies) sera annexé au PLU pour compléter la liste indicative qui est en annexe du règlement pièce 4.1.
- La parcelle 0B217 restera en zone A et ne passera pas en Ud
- La liste des arbres remarquables recensés sera annexée au règlement écrit pièce 4.1.
- Précisions seront données dans le règlement écrit sur certaines définitions : espaces libres, espaces perméables, espaces imperméables, espaces verts de pleine terre.
- La légende du document graphique sera mise à jour
- Le règlement écrit sera précisé sur divers points : aires de stationnement et piscines (zones A et N), lexique, obligation d'ajoutement, précisions sur les « voies ».

9 ANALYSE PAR THEME

9.1 INTRODUCTION

J'ai distingué plusieurs thèmes dans les différentes observations. Je les ai repris dans le PV de synthèse en ajoutant mes commentaires pour demander à la commune de bien vouloir prendre position. Un mémoire en réponse au PV de synthèse m'a été transmis le 15 juin 2023 par courriel.

9.2 PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES ET LOGEMENTS, COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF

9.2.1 Exposé de la situation

Les services de la Préfecture « proposent de clarifier les projections démographiques 2030 et de démontrer comment les dispositions du futur PLU permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements de la loi SRU, du SDRIF et du PLH de la CPAV ». De même la MRAe remarque que les perspectives de développement du PLU ne se rapportent ni à un objectif démographique quantifié, ni à un objectif de création de logements à un horizon donné. La MRAe dans son avis recommande de définir des objectifs réalistes en termes de développement démographique et de création de logements (R7).

Le dossier indique que « la croissance de la densité humaine visée est de +15% à l'horizon 2031, soit environ 18250 habitants » (Pièce 1.1 page 50).

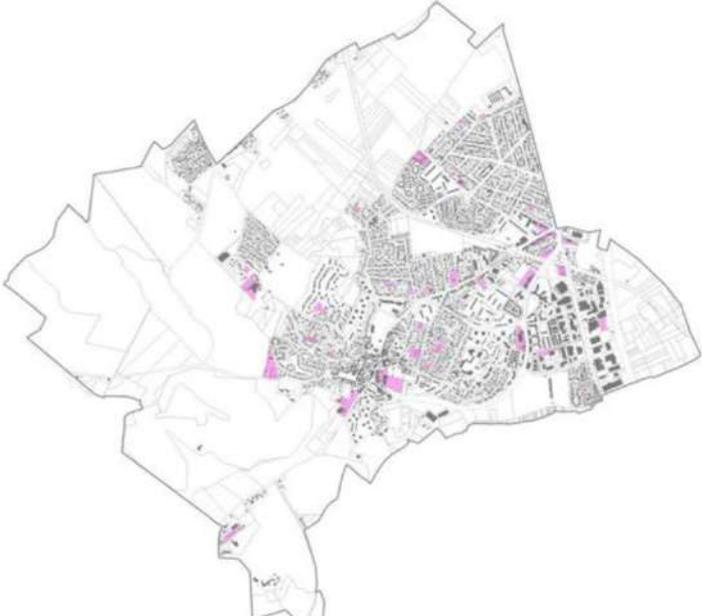
De fait la page 50 de la pièce 1.1 semble être le seul endroit où on trouve des objectifs de croissance démographique et de construction de logements.

En outre comme indiqué Pièce 1.1 page 25 « en cohérence avec l'axe 2 du PADD « poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques » et l'objectif 1 « accompagner le développement démographique et résidentiel », le PLU prévoit des mesures pour accompagner le développement d'une offre en logements garantissant la fluidité des parcours résidentiels » :

- « Les OAP intègrent des objectifs de programmation de logements »
 - Commentaire CE : il semble s'agir uniquement de l'OAP Gambetta.
- « Des secteurs de mixité sociale sont inscrits sur le zonage »
 - Commentaire CE : je suppose qu'il faut entendre ici plus précisément « règlement » (article 2 de chaque zone)
- « Le changement de destination d'anciennes activités vers du logement est facilité. »
 - Commentaire CE : mention dans le règlement pièce 4.1 page 10 article 5.4.

La construction de nouveaux logements fait partie des objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la révision du PLU (délibération du 28 juin 2018), traduit dans le PADD par l'axe 2 objectif 1 « Accompagner le développement démographique et résidentiel ».

La capacité de densification figure sur une carte Pièce 1.1 page 20.

<p>Potentiel de densification et de mutation décrit pièce 1.1 page 20</p>	
	<p>« Les potentiels de densification et de mutation présentés sur la carte ci-contre représentent une surface de 13,1 hectares, plus ou moins facilement optimisable au regard de multiples critères tels que la nature de la propriété des parcelles, le degré de leur occupation, le phénomène de rétention foncière ou encore les contraintes d'aménagement. »</p>
<p>Retranscription du CDGT du SDRIF sur la carte de potentiel de densification et de mutation</p>	
	

J'observe qu'une notable partie des zones ayant un potentiel de densification et de mutation se trouve en dehors de la zone à densifier du SDRIF.

Les calculs qui sont présentés Pièce 1.1 page 50 montrent que la commune par cette révision du PLU remplit les objectifs de développement démographique et résidentiel du SDRIF.

Je relève en particulier les affirmations suivantes :

« Au PLU, à horizon 2031, la densité humaine prévue est :
= +/- 18 250+ +/- 4 079 emplois

Logements projetés sur le temps du PLU (2021-2031) : environ 750

Au PLU, à horizon 2031, la densité résidentielle prévue est :
= + / 7 294 logements = sur 221 ha »

Les chiffres ne me semblent pas justifiés ou alors d'une façon très indirecte. La commune est invitée dans son mémoire en réponse à justifier précisément cet aspect, ce qui répondra aussi aux observations de la MRAe et de la Préfecture.

Sur le sujet des constructions de logements, j'ai retenu de mon entretien avec M. Le Maire que les projets identifiés prévoient globalement la construction de 430 logements en densification, et que l'OAP Gambetta prévoit 130 logements en extension.

J'en déduis que pour atteindre l'objectif de +750 (Pièce 1.1 page 50) il reste à créer 190 logements, qui seraient plutôt à rechercher en densification du tissu urbain pour rester dans les objectifs du SDRIF.

9.2.2 Réponse de la commune

« Le projet démographique de la commune de Domont vise à répondre aux objectifs du SDRIF, les ambitions de densification de son tissu urbain existant représente un fort enjeu pour la commune qui souhaite pérenniser son cadre de vie péri-urbain avec une forte prégnance du végétal.

Ainsi, afin de répondre aux objectifs du SDRIF, la commune (possédant une gare TER) se doit d'accroître sa densité humaine et sa densité habitat de 15% au sein de son tissu urbain existant à la date d'approbation du SDRIF (soit en 2013). Les données sur la commune étaient alors celles-ci :

	Population	Emplois	Logements	Espaces urbanisés stricts (ha)	Densité humaine
Données de base 2013	14 996	4 173	6 341,5	298,70	65

Afin de répondre aux objectifs du SDRIF, la commune projette les évolutions suivantes :

	Population	Emplois	Espaces urbanisés stricts (ha)	Densité humaine sur les espaces urbanisés
2013 (source: IPR)	14 996	4 173	298,70	65
2030 (+15%)	18 250	4 079	298,70	74,75
Évolutions entre 2013 et 2030	+ 3 254	- 94		

Remarque de la commune sur la croissance démographique : « Une croissance démographique issue de plusieurs opérations d'ensemble en renouvellement notamment sur la rue Robert Desnos et sur le secteur de la gare permettant la création de 380 logements. »

Remarque de la commune sur l'évolution du nombre d'emplois : « Une diminution du nombre d'emplois non pas issue d'une perte d'espaces dédiés aux activités mais à une recomposition des entreprises existantes et le développement de petites et moyennes entreprises sur les espaces existants dédiés ».

« L'accueil de 3 254 nouveaux habitants et du phénomène de desserrement des ménages (en prenant en considération que la taille moyenne des ménages sera similaire à celle de 2019) nécessite la construction

d'environ 1 315 logements entre 2013 et 2030 (hors logements de la gendarmerie qui sont exclus du tissu urbain de 2013). Cette production de logements est déjà fortement commencée sur la commune. En effet, plusieurs opérations d'habitat sont venues renouveler et densifier le tissu urbain de Domont. Peuvent être citées les opérations relatives au programme « cœur de ville » avec 383 logements diversifiés ».

La commune donne une liste des opérations « cœur de ville » et autres opérations.

« A ce jour, environ 572 logements sont déjà produits sur la commune. Le projet de PLU aspire donc à permettre et encadrer la production des 743 logements restants. De cet objectif est décomptée la dizaine de logements réalisés rue Maxime Ménard. Les projets identifiés et connus prévoient globalement la construction de 430 logements en densification, auxquels s'ajoutent 130 logements sur le secteur Gambetta.

Les 173 logements restants sont projetés par une densification de la commune essentiellement dans la zone UB dont les dispositions réglementaires y sont plus favorables (le long de l'avenue Jean Jaurès, avec plusieurs sites potentiels de densification repérés). Mais également une quarantaine de logements restants est projetée par la densification maîtrisée du tissu pavillonnaire (secteur Ud). »

« Concernant l'atteinte des objectifs en matière de logements sociaux, la commune se doit de produire 87 logements sociaux agréés sur la période 2023-2025. Sur cette période sont prévus les 7 logements sociaux sis 38 avenue Jean Jaurès, 51 logements Allée Cassin, 130 logements de type résidence seniors sur le site de l'ancienne clinique de Longpré, 22 maisons individuelles à l'Impasse de la Cérissaie, 81 logements rue Aristide Briand et une quarantaine par opération d'ensemble de mutation du tissu urbain puisque le règlement écrit impose que : « Les opérations de logements groupés ou en collectif de 15 logements et plus, sont autorisées si elles comportent à minima 30% de la surface de plancher affectée pour des logements sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ». »

9.2.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

La MR Ae dans son avis recommande de définir des objectifs réalistes en termes de développement démographique et de création de logements (R7). En effet elle remarque que les perspectives de développement du PLU ne se rapportent ni à un objectif démographique quantifié, ni à un objectif de création de logements à un horizon donné.

Les services de la Préfecture « proposent de clarifier les projections démographiques 2030 et de démontrer comment les dispositions du futur PLU permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements de la loi SRU, du SDRIF et du PLH de la CPAV ».

Selon la commune « l'ambition démographique sur la commune s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Les zones en extension urbaine résultent du manque de potentiels fonciers dans le tissu urbain permettant de répondre aux besoins en logements du projet ».

On trouve dans les pièces du dossier (pièce 1.1 page 50) les éléments qui permettent de refaire les calculs comme suit :

- Habitants + emplois en 2013 sur les espaces urbanisés au sens strict en 2013 = 14996 (en 2011) + 4173 (en 2013) = 19169
- Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2013 = 298.7 (en 2012)
- Densité calculée = 64.2
- Habitants + emplois en 2030 sur les espaces urbanisés au sens strict en 2013 = 18250 + 4079 (en 2031) = 22329
- Densité calculée = 74.8

- Calcul de l'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés : 16% **objectif SDRIF rempli**
- Nombre de logements des espaces d'habitat en 2013 = 6341.5
- Superficie des espaces d'habitat en 2013 = 220.95 d'après la densité de 28.7 (refter)
- Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitats de 2013 = 7294 (en 2031)
- Densité calculée = 33 (proche du chiffre de 35 du SDRIF)
- Calcul de l'accroissement de la densité des habitats : 15% **objectif SDRIF rempli**
- Capacité d'accueil en 2013 = 19169/298.7 = 64.2 habitants+emplois par hectare
- Calcul de la surface des espaces urbanisés au sens strict permettant un accroissement de la capacité d'accueil : il faut que $(18250+4079)/surface_{2030} > (14996+4193)/298.5$
 - Résultat = moins de 347.8 hectares
- Conclusion les espaces urbanisés au sens strict sont de 298.7 en 2012 ; **ils ne doivent pas représenter plus de 347.8 ha en 2030 pour répondre à l'objectif du SDRIF**
- Pièce 1.1 page 23 synthèse des surfaces prévues : UA à UE = 330.954 ha et AU = 8.333 ha, somme d'environ 340 inférieure à la limite calculée à la ligne précédente. **Objectif SDRIF rempli**

A la lecture de la page 50 de la pièce 1.1 j'estime qu'il n'y a pas de projection démographique de la commune mais la fixation d'une densité humaine et d'un nombre de logements pour atteindre les objectifs du SDRIF sans le dépasser. La commune en déduit, comme précisé dans le mémoire en réponse, en fonction des constructions réalisées ou en cours depuis 2013, quel est le nombre de logement encore à réaliser en densification ou en extension.

J'estime que je dois recommander de :

- Compléter le rapport de présentation par une présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements et de densification retenu (éventuellement avec des hypothèses sur la taille et denserement des ménages cf. pièce 1.2 page 16)
- Proposer de suivre le fascicule pour établir dans le rapport de présentation clairement comment sont appliquées les règles quantifiées relatives à la densification : https://www.val-deoise.gouv.fr/contenu/telechargement/13906/96740/file/Fiche+3_Densification.pdf (Les indispensables du SDRIF n°3)

Le bilan des constructions de logements depuis 2013, établi selon mon entretien avec M. Le Maire du 31/03, *le Domontois* de juin 2022 et le mémoire en réponse peut s'établir comme suit.

Opération	Nombre de logements	Sous-total
Cœur citadin	140	
Cœur village	10	
Cour éclat	81	
Cœur jardin	152	
Total cœur de ville		383
Haut de Val Domont	143	
Chemin des Plâtrières	10	
40 av Jean Jaurès	7	
Densification individuelle privée y compris route de Montmorency 24	30	
Total opérations résidentielles autres que cœur de ville		190
Rue Maxime Ménard	10	10
Route de Domont	16	
Impasse de la Cerisaie	22	

Ancienne clinique Longpré	130	
Rue Aristide Briand	82	
Allée René Cassin	51	
Total densification identifiée		301
Rue du Baron Duchaussoy	142	
Derrière la Clinique Longpré	80	
Total projets non encore validés		122
Opération en extension OAP Gambetta	130	130
Densification secteur Ub	133	
Densification secteur Ud	40	
Total densification non définie		173
TOTAL		1309

Le total de 1309 est à rapprocher du total de 1315 du mémoire en réponse. Compte-tenu des incertitudes sur les programmes futurs je considère donc que la commune a bien identifié les opérations lui permettant de remplir les objectifs du SDRIF.

Il reste à évaluer si le volume de 130 logements sur l'OAP Gambetta revue (cf. §9.4) est réaliste et si les opérations de densification en secteurs Ub et Ud sont réalisables vu la réduction des zones résidentielles du fait de l'instauration de zones Uea (cf. §9.8).

En conclusion partielle le commissaire-enquêteur regrette que les calculs et bilans qu'il a dû effectuer lui-même n'aient pas été exposés dans le rapport de présentation.

9.3 PRISE EN COMPTE DE LA FORET DE MONTMORENCY, CLASSEMENT EN EBC

9.3.1 Exposé de la situation

Ce sujet a été abordé par la MRAe et par la Préfecture à deux reprises.

- A la demande de de la Préfecture de « retranscrire dans le plan de zonage le périmètre de projet de la forêt de protection de Montmorency » à quoi il est ajouté « de traduire dans le règlement graphique et écrit la protection des espaces situés en lisière dans une bande de 50 m des massifs de plus de 100 ha » et « de clarifier les intentions d'urbanisation dans le massif et en lisière », « en particulier dans les trois zones suivantes : secteur cimetière et OAP Gambetta, secteur du collège privé Saint Pie X, secteur de la fontaine de Beursillon et du tennis de Domont », la commune répond que le règlement graphique sera actualisé et que les autres pièces « veilleront à une prise en compte cohérente de ce tracé actualisé de la lisière forestière ».
- Il est notamment proposé par la Préfecture de « compléter la partie du rapport de présentation dédiée à l'évolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU arrêté en considérant notamment la forêt de Montmorency, les espaces au sud et le secteur du fort ».

La MRAe recommande notamment de présenter et cartographier de manière détaillée l'ensemble des espaces boisés classés et des zones de forêt de protection qui s'impose à la forêt de Montmorency et à l'ensemble du territoire de la commune, en précisant leurs périmètres et les évolutions entre le PLU actuellement en vigueur et son projet de révision

Sur ce point la commune a répondu (mémoire du 22/05/2023) comme suit.

« A la demande du CNPF la protection EBC a été retirée sur les forêts faisant l'objet d'un plan de gestion », qui « assurent l'accompagnement du cycle de vie de la forêt et son renouvellement en cohérence avec le maintien de la biodiversité ».

M. Lasnier (cf §5.1.2) souhaite l'alignement de la limite de la zone verte N pour les propriétés attenantes de la rue d'Ombrevail, la limite lui semblant aléatoirement définie.

9.3.2 Réponse de la commune

Au regard des études en cours de redéfinition du périmètre de projet de la forêt de protection de Montmorency, la lisière de forêt sera retracée sur le plan de zonage.

L'actualisation de la lisière de forêt justifie un nouveau tracé de l'alignement de la limite de la zone verte N pour les propriétés attenantes de la rue d'Ombreval, en réponse à M. Lasnier (cf. §5.1.2). En effet, les jardins privés compris dans la marge de 50 mètres de la lisière de forêt seront classés en zone N.

Au regard de cette actualisation, les règles d'urbanisation dans les secteurs OAP Gambetta, du collège privé saint Pie X et de la Fontaine de Beursillon seront adaptées en conséquence en excluant toute urbanisation dans une bande de 50m des massifs concernés.

En outre, le retrait des EBC sur la forêt de Montmorency par rapport au PLU en vigueur (seul retrait d'EBC) résulte des observations du CNPF. Toutefois, dans une logique de cohérence d'ensemble avec les communes limitrophes concernées par la forêt de Montmorency l'application d'un EBC sur la forêt reste envisageable. Ce point sera discuté avec la préfecture et la CNPF avant approbation définitive du PLU révisé.

Le rapport de présentation sera alors actualisé pour justifier l'application ou non de la protection EBC. La page 48 du rapport de présentation-justifications présentant les ajouts et retraits des EBC par rapport au PLU en vigueur sera complétée en conséquence.

9.3.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Je note que la commune va préciser que les règles d'urbanisation dans les secteurs OAP Gambetta, du collège privé saint Pie X et de la Fontaine de Beursillon seront adaptées pour exclure toute urbanisation dans une bande de 50m des massifs concernés, comme le demandent les règles de protection du massif boisé et de ses lisières. Le sujet du retrait ou non de la protection EBC sera traité. La demande de M. Lasnier a été considérée et la justification est que la limite de la zone N correspond à l'inclusion de l'ensemble des jardins des propriétés de la rue d'Ombreval qui se trouvent à 50 m des lisières.

La réponse, qui promet donc une mise à jour du règlement graphique et un échange avec Préfecture et CNPF sur les EBC avant approbation du PLU, est donc satisfaisante.

9.4 OAP GAMBETTA

9.4.1 Exposé de la situation

La MRAe recommande de renoncer à l'urbanisation du secteur Gambetta. Mais selon la commune « l'OAP du secteur Gambetta sera précisée et réadaptée pour mieux prendre en considération l'enjeu de transition avec la forêt de Montmorency et la notion de feu de forêt » ; la zone est « en grande partie déjà urbanisée ou en surfaces artificialisées ».

La MRAe recommande de préciser le diagnostic écologique du secteur Gambetta.

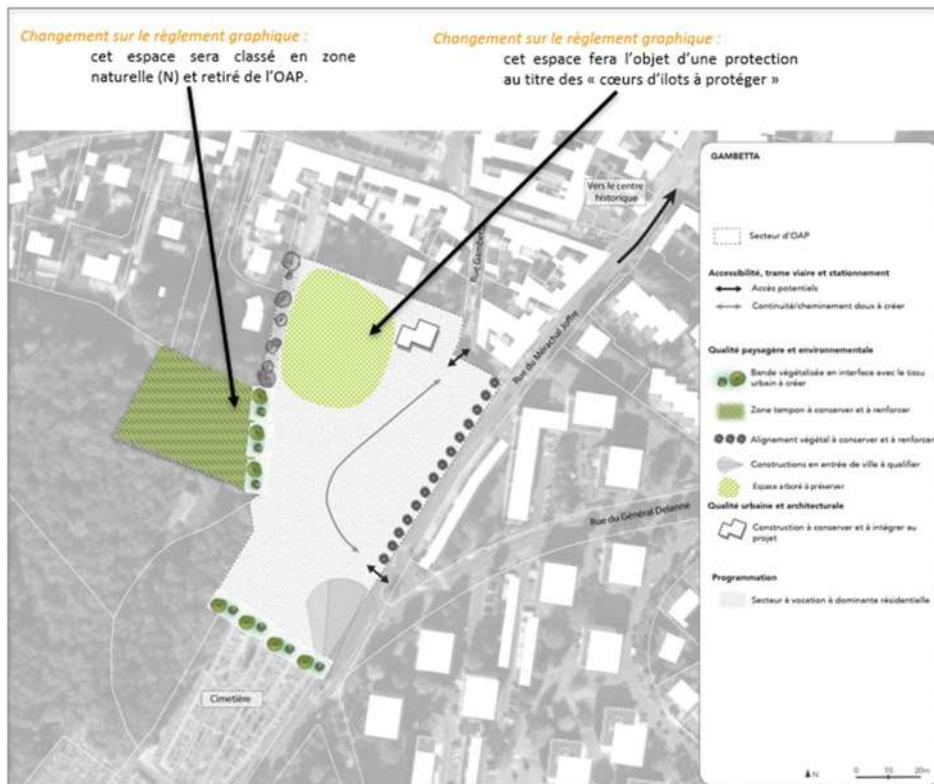
A la demande de la Préfecture « de redéfinir l'aménagement du secteur Gambetta en cohérence avec la préservation du massif forestier et de ses lisières », « de préciser la localisation des aménagements programmés et les orientations prévues », la commune répond que « l'OAP du secteur Gambetta sera précisée et réadaptée pour mieux prendre en considération l'enjeu de transition avec la forêt de Montmorency », que « son périmètre sera ajusté » et le « règlement applicable complété ».

L'OAP a fait l'objet de questions lors de la réunion publique. Dans un mémoire remis par le public il est estimé que l'OAP Gambetta semble inopportune vu l'intérêt écologique avéré de l'emplacement, le choix d'étalement urbain et la proximité de la forêt de Montmorency.

J'ai noté dans le PV de synthèse que la commune allait modifier l'OAP (précisions, réadaptations, redéfinition d'aménagement), et qu'il était important que le mémoire en réponse donne des éléments suffisants pour permettre au commissaire-enquêteur de donner un avis.

9.4.2 Réponse de la commune

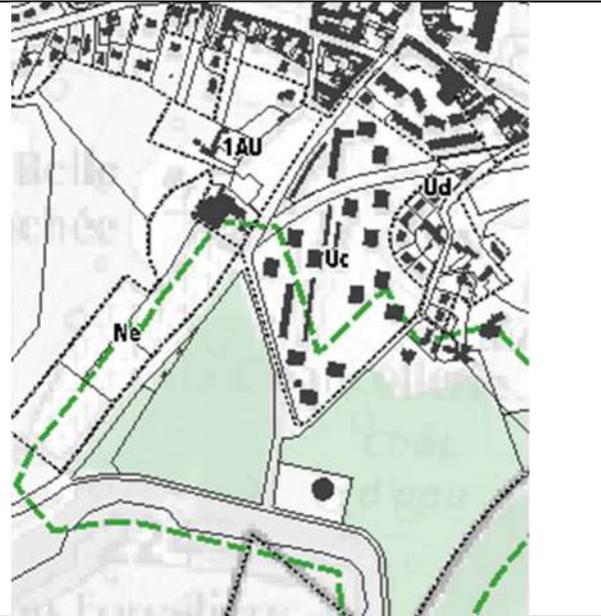
L'OAP est redéfinie telle que présentée ci-dessous de façon à renforcer sa cohérence avec la préservation du massif forestier et ses limites. L'urbanisation sur l'OAP n'est ainsi rendue possible que sur des secteurs déjà majoritairement urbanisés. Les règles de constructibilité sur l'OAP Gambetta seront fixées à l'identique de la zone Ud du PLU. Ces dispositions permettront de veiller au respect de l'environnement et de l'insertion des futures constructions avec la proximité de la forêt de Montmorency.



9.4.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Selon la Pièce 1.4 page 48, 3 km de lisière de forêt sont identifiés et toute nouvelle construction est interdite à moins de 50 m de ces lisières.

Une nouvelle carte du périmètre de protection de la forêt de Montmorency a été donnée par la Préfecture avec son avis. Le mémoire en réponse donne la nouvelle lisière (figure ci-contre).



Il y a donc bien quasiment respect des lisières.

La surface urbanisable est de 1.4 ha (estimée à partir des outils de Géoportail-urbanisme). Comme l'emprise est de 40% max (règlement de la zone Ud), cela fait 5600 m².

La densité de logements sera entre $130/1.4 = 92$ et 130 considérée comme habitat intermédiaire (70 à 120 logements par hectare) avec accès individualisé à chaque logement et parties communes réduites.

En appliquant un coefficient multiplicateur de 2.5 à l'emprise au sol (habitations en R+1+C) nous avons au maximum $5600 * 2.5 = 14000$ m² pour 130 logements soit 107 m²/logement, ce qui est largement supérieur aux surfaces des T2 et T3 qui seraient privilégiés par la politique de la commune. Il reste à évaluer la surface des parkings, s'ils ne sont pas tous souterrains. L'espace semble donc suffisant pour construire 130 logements, même avec la réduction de la surface de l'OAP. J'estime donc que cette modification ne remet pas en cause l'économie du plan.

9.5 OAP JEAN ROSTAND

9.5.1 Exposé de la situation

La MRAe a recommandé de démontrer l'impossibilité de développer dans le tissu urbain existant les équipements prévus sur le site de l'OAP Jean Rostand et, dans le cas échéant, de réviser le projet afin de renoncer à l'artificialisation des espaces agricoles qui en résulterait. La réponse de la commune est que « le secteur Jean Rostand » est « stratégique pour l'intervention de la gendarmerie ou des pompiers », « en raison de l'accessibilité aisée aux grands axes viaries » et que ce sont des « équipements d'intérêt général ». Je suis d'accord avec cette appréciation.

Par ailleurs pour la chambre d'agriculture le périmètre de l'OAP 3 « Jean Rostand » « ne semble pas approprié par rapport à la configuration de la parcelle agricole ».

Dans sa réponse (mémoire du 22/05), la commune indique qu'elle ne change pas le tracé pour « limiter l'impact de consommation sur les terres agricoles » et « ajuster le périmètre aux besoins réels ».

9.5.2 Réponse de la commune

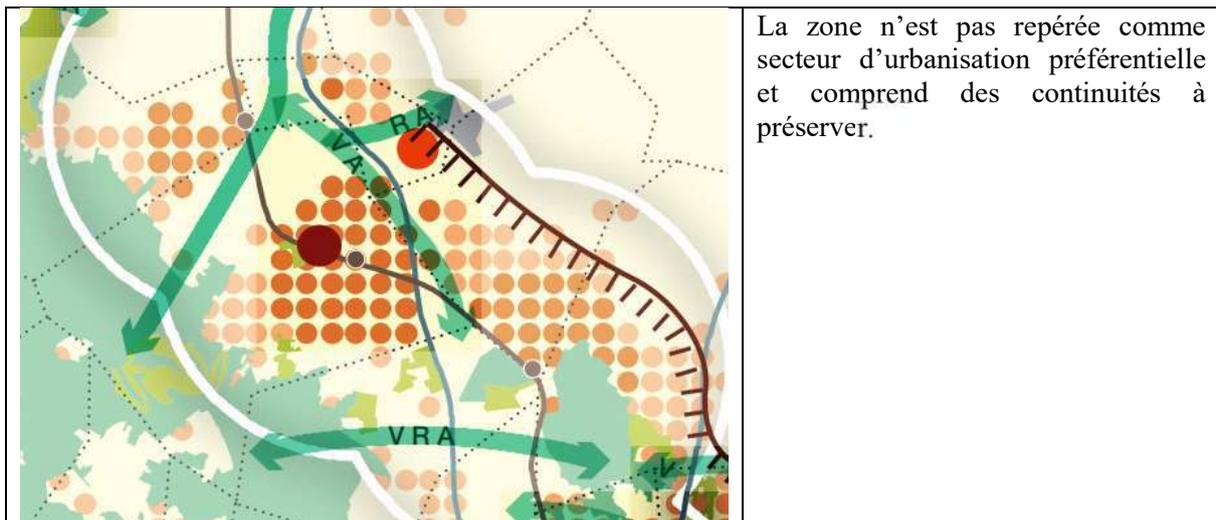
La commune avait répondu comme exposé ci-dessus à la MRAe et à la chambre d'agriculture. Dans son mémoire en réponse la commune récapitule les deux principaux motifs en faveur du maintien du tracé du dossier :

- « D'une part, ce périmètre a été fait en cohérence avec l'aménagement futur de la zone au regard des besoins identifiés tant pour le centre de secours que le groupement de gendarmerie »
- « D'autre part, ce tracé limite l'ouverture à urbanisation et la consommation de terres agricoles »

Par ailleurs la commune estime que « la demande d'IN'LI qui impacte aussi le tracé de l'OAP ne répond pas à la nécessité de préservation des espaces agricoles sur le territoire communal ».

9.5.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Les demandes d'IN'LI concernent les parcelles AI453 et B3510 ainsi que des parcelles situées sur la RD 909. Une urbanisation de cette zone me semble contradictoire avec le SDRIF.



Je reconnais le souci de la commune de consommation au plus juste des terres agricoles et donc j'approuve la réponse.

Mon avis sur les observations de la chambre d'agriculture sur le tracé de l'OAP est au §7.11.

9.6 OAP RU DE VAUX

9.6.1 Exposé de la situation

L'OAP a fait l'objet de demandes de précisions lors de la réunion publique et de la part de M. Zucca (§5.1.1 au 22/05). Cette OAP est critiquée par la mairie d'Ezanville (§8.8). Comme indiqué dans son mémoire du 22 mai, la commune prend note des inquiétudes. L'OAP fera l'objet d'études sur l'organisation globale des circulations. « Les principes de voirie et les prescriptions de stationnement visent à permettre la gestion des flux automobiles. »

La MR Ae recommande d'étudier, en lien avec la communauté d'agglomération Plaine Vallée, l'optimisation de l'offre d'activités et de services, dans le tissu urbain existant et dans les parcs d'activités voisins à l'échelle communautaire, afin d'éviter ou de réduire, le cas échéant, l'artificialisation des sols sur le site de l'OAP Ru de Vaux. L'OAP a fait l'objet de questions lors de la réunion publique.

Selon la commune (mémoire du 22 mai), « le développement d'activités et services sur le site Ru de Vaux est en lien avec la clinique de Domont » et non « un développement d'activités artisanales ou commerciales comme sur les autres zones d'activité ». C'est « un aménagement cohérent avec le tissu urbain existant ».

Je note que le bureau communautaire de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) le 25/01/2023 a émis un avis favorable à l'unanimité moins une abstention au projet de révision du PLU de Domont.

9.6.2 Réponse de la commune

En complément la commune rappelle que « le département du Val d'Oise (cf. carte de l'ARS Ile de France en pièce jointe) est l'objet de fortes tensions dans les secteurs médicaux et para médicaux et que l'ARS a classé une grande partie du territoire, dont la commune de Domont, en zone rouge de déserts médicaux ». Cet aménagement est cohérent avec la présence de la clinique de Domont et « l'absence de possibilités d'accueil de telles activités spécialisées au sein des zones d'activités industrielles et économiques du territoire communautaire. »

Pour l'accès deux options sont à l'étude (par le Département) soit par la RD370, soit par la RD301.

9.6.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Je considère que la commune répond aux recommandations de la MRAe.

La commune d'Ezanville a émis un avis défavorable pour différentes raisons développées au §8.8.

Sur les points du stationnement et des circulations, la préoccupation est compréhensible et la commune répond que des études restent à compléter pour arriver à une solution pour les accès et les stationnements. Aussi bien Domont qu'Ezanville sont impactées par l'accroissement de la circulation et du stationnement engendré par l'implantation de nouvelles activités.

Sur l'argument que l'urbanisation serait sur ce secteur « immodérée », j'estime que du fait de la préservation des alignements végétaux et du retrait de 50 m par rapport à la RD301, l'urbanisation restera contrainte.

Sur les risques d'inondation subis éventuellement par certains pavillons d'Ezanville, la commune précise que « les règles d'aménagement du secteur seront précisées afin de renforcer la protection et la préservation des sols avec par exemple l'obligation d'aménager les zones de stationnement en espaces perméabilisés ».

Je considère donc que la commune a pris en compte (perméabilisation) ou renvoie à des études ultérieures (circulation, accès) les principales remarques de la commune d'Ezanville.

9.7 ZONE UDE BEURSILLON

9.7.1 Exposé de la situation

La Préfecture demande de « clarifier les intentions d'urbanisation dans le massif et en lisière », « en particulier dans trois zones » dont « le secteur de la fontaine de Beursillon et du tennis de Domont ». La MRAe recommande de « renoncer aux projets d'urbanisation sur des secteurs concernés par un risque d'inondation pluviale par ruissellement, en particulier sur le secteur Beursillon ».

La commune rappelle dans sa réponse du 22/05 son engagement par ce projet de PLU à la réduction de l'imperméabilisation (cœurs d'îlots végétalisés, parcs et jardins, minima de surface perméable à maintenir). Quelles sont les mesures prévues sur le secteur cité ?

9.7.2 Réponse de la commune

Plusieurs éléments sont clarifiés :

- Actualisation du tracé de la lisière de la forêt (cf. §9.3.2)
- Présence d'un axe de ruissellement
- Protection du linéaire boisé le long de la RD

L'urbanisation potentielle du site UDe, chemin de Beursillon, n'est donc projetée que sur la partie Ouest du site.

9.7.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

La réponse me semble satisfaisante.

9.8 INSTAURATION D'UNE ZONE UEA

9.8.1 Exposé de la situation

La préfecture a émis la réserve qui suit : « autoriser la construction de logements à proximité de la gare en densification de l'existant notamment en zone Uea en application du SDRIF ».

Comme développé au § 5.1.2 (mémoires Sroussi et TRE acquisition), la possibilité de construire des logements, comme un « habitat mixte individuel et collectif pouvant comporter des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat », ou des « grands collectifs », est demandée sur deux parcelles précises correspondant au bâtiment parcelle AL48 rue Robert Desnos et au gare Peugeot. Comme remarqué dans le mémoire de M. Sroussi, une autorisation pour un ensemble de parcelles plus vaste serait aussi plus favorable à ces nouvelles constructions.

Les arguments sont au §5.1.2.

La commune répond à la Préfecture qu'il « convient de veiller à maintenir un équilibre entre une offre en habitat et une offre économique ». Elle précise « que le secteur UEA en centre-ville fait l'objet d'un permis de construire à vocation commerciale ». Elle ajoute que « le secteur UEA face au lycée constitue une offre en foncier économique complémentaire à la zone d'activité des Fauvettes avec laquelle une synergie est en place et que la commune ne souhaite pas déstabiliser ».

Commentaires et questions du CE :

Il me semble que la réserve de la Préfecture est que le SDRIF rend obligatoire l'autorisation de construction de logements sur une partie de la zone Uea, la plus proche de la gare. La zone Uea (zone artisanale et commerciale) est définie dans la pièce 1.1 page 39 « justification de la délimitation des zones » et dans le règlement pièce 4.1 page 123. Cependant le tableau de synthèse à partir de la page 125 ne fait pas apparaître de différences entre Ue et Uea. Les 4 lignes page 124 constituent la seule nuance qui différencie Ue de Uea, à savoir essentiellement que sont interdites en plus des interdictions de Ue les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière, et les constructions destinées à de l'industrie ou de l'entrepôt. La seule justification est de « permettre le développement de l'offre » (sans doute associé à l'axe 2 objectif 2 du PADD « déployer l'offre économique et commerciale »).

Je suppose que le secteur Uea en centre-ville cité par la commune est celui situé avenue Jean Jaurès. Or le bâtiment du 1 rue Robert Desnos est à moins de 200 m de la gare. La réponse de la commune à la préfecture est donc relativement partielle.

Par le PV de synthèse j'ai invité la commune de prendre position par rapport aux arguments des deux mémoires, et éventuellement de compléter sa réponse à la préfecture en considérant que la « proximité de la gare » est à comprendre au sens large ; je note qu'il y a 550 m entre la gare et le bâtiment le plus éloigné de la zone Ub et moins de 200 m entre la gare et la zone Uea.

Sur le point de l'objet du zonage Uea, la commune est invitée à indiquer où dans le dossier se trouve indiquée la volonté d'étendre et de développer la zone d'activité et pas simplement de conforter ou de pérenniser les zones d'activité.

La prévision du nombre d'emplois en 2031 est sensiblement inférieure à celle de 2013 (Pièce 1.1 page 50). On peut s'étonner en première approche que malgré cela la surface des zones d'activité augmente.

Elle augmente au détriment de surfaces anciennement dévolues à l'habitat et au commerce, ce qui semble obérer la capacité de la commune à répondre aux besoins en logements, et notamment en logements sociaux, sans pour autant trop recourir à l'extension de l'urbanisation.

9.8.2 Réponse de la commune

Le projet de PLU comprend trois secteurs Uea.

- « Le secteur UEa en centre-Ville se compose d'une friche commerciale ». « A ce jour, le site fait l'objet d'un permis de construire délivré et purgé de tous recours pour le renouvellement de la friche commerciale en un nouveau supermarché de proximité ». Le projet de PLU confirme « la vocation d'activités économiques de proximité » dans un « secteur urbain dense ».
- « Le secteur UEa face à la maison médicale est actuellement occupé par des activités artisanales et de services ». « Le fait de maintenir et préserver des surfaces actuellement affectées à des activités économiques permettra de limiter la perte d'emplois d'ici 2030 en soutenant les potentiels économiques des acteurs locaux ». « La pression urbaine exercée sur ce site fait que son classement en zone mixte engendrerait un renouvellement du secteur en faveur du développement résidentiel (soit une perte d'emplois au profit d'un gain d'habitants) ». « La commune ambitionne à maintenir une offre équilibrée entre habitat et emplois. »
- « Le secteur UEa face au lycée comprend à ce jour, les locaux d'ENEDIS et la résidence de retraite ORPEA ». « . La mutation de ce site entrainerait une perte du foncier à vocation économique sur la commune mais également de la diversité des emplois sur le territoire. En effet, même s'il est possible de développer des projets résidentiels comprenant une part d'activités économiques, cela s'apparente généralement à l'implantation de cellules commerciales ou de services en rez-de-chaussée ne permettant pas à des artisans ou grands commerces de s'implanter ou de pérenniser leur activité. C'est au regard de ce risque et de son ambition de maintenir une diversité de l'emplois sur son territoire, qu'il a été décidé de définir un dispositif règlementaire qui pérennise la vocation économique de ce site » ; Par ailleurs « La seule proximité d'une gare ne saurait remettre en cause les équilibres entre les différents tissus, économiques, habitations et agricoles, entre autres ».

La commune fait valoir qu'elle « n'est pas en carence en termes de logements et respectera ses obligations de construction et d'évolution de sa population jusqu'en 2030 ». Plus largement « l'aménagement d'un territoire doit être pensé de manière globale, et en l'espèce la commune de Domont veille au strict respect de ses obligations légales et règlementaires tant en termes de préservation des espaces naturels/agricoles qu'en termes d'évolution de sa population qui doit être pensée non seulement par rapport aux obligations imposées par le législateur mais aussi au regard des capacités d'accueil de ses infrastructures locales (éducatives, sportives, culturelles et offres de stationnement disponibles pour les résidents et les usagers) ». La ZAE des Fauvettes fait « 24 ha avec actuellement 92 % du foncier en activité et non disponible ». Elle représente 1741 emplois.

9.8.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Secteur Uea en centre-ville : j'estime ce classement justifié, il s'agit de remplacer le supermarché de proximité qui a fermé fin 2022.

Secteur Uea face à la maison médicale : il s'agit ici du garage Peugeot (M.Sroussi), d'une station-service, et d'un autre bâtiment

Secteur Uea face au lycée : on note sa proximité avec la gare.

Pour ces deux derniers secteurs les arguments de la commune sont donc qu'il est choisi de privilégier ici le développement économique au détriment du développement résidentiel, malgré la pression immobilière.

Sur le volet logements, ce choix est rendu possible car les obligations en construction de logement sont, selon la commune, respectées (cf. §9.2). Ce développement est cohérent avec les capacités d'accueil des infrastructures locales.

Au niveau des emplois, le mémoire en réponse souligne « une diminution du nombre d'emplois » (entre 2013 et 2030) « non pas issue d'une perte d'espaces dédiés aux activités mais à une recomposition des entreprises existantes et le développement de petites et moyennes entreprises sur les espaces existants dédiés ». La commune estime qu'il faut « maintenir et préserver des surfaces actuellement affectées à des activités économiques pour y favoriser des activités artisanales ou de grand commerce, et pas simplement des implantations de cellules commerciales ou de services en rez-de-chaussée. Cette politique doit permettre de maintenir des emplois sur le territoire malgré la tendance à la diminution citée ci-avant.

Selon la Pièce 4.1 page 124, sont interdits dans le seul Uea et pas Ue « les constructions destinées à de l'industrie ou de l'entrepôt ». Or dans la dernière ligne « industrie » du tableau page 126 la sous destination industrie est autorisée aussi bien en Ue qu'en Uea. En zone Uea les entrepôts sont interdits et les logements de gardiennage aussi. Il y a une contradiction à lever. A ce stade je ne connais pas les intentions du rédacteur du règlement (interdire seulement les entrepôts ou interdire les entrepôts et les industries ?).

Sur le développement commercial : il ne me semble pas que le rapport de présentation ait effectué une analyse complète qui permettrait de justifier la nécessité de développer des activités artisanales ou de grand commerce. Le diagnostic territorial pièce 1.2, consacre deux pages (48 et 49) aux commerces et services. Il distingue 4 polarités commerciales sur la commune et mentionne une offre commerciale en développement dans le cadre du projet cœur de ville.

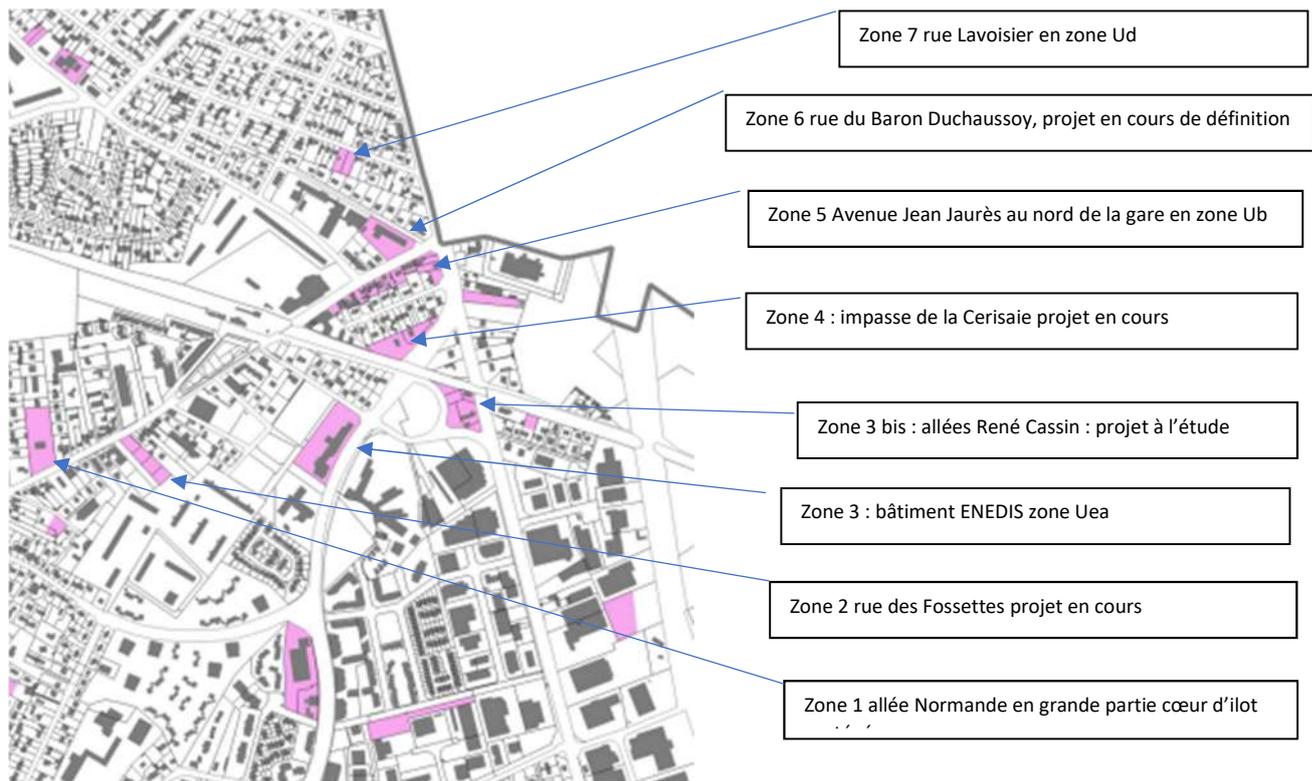
Le diagnostic fait un état des lieux mais il n'étudie pas les besoins de la population en fonction des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés (entre autres) en matière de développement économique et de commerce.

En conclusion les arguments du mémoire en réponse auraient pu être déjà clairement exprimés, issus du diagnostic territorial, puis repris dans la pièce 1.1 page 9 « principales conclusions du diagnostic » (où on peut lire « *Une densité d'équipement similaire aux communes de la petite couronne parisienne* », « *La commune compte 4 polarités commerciales destinées à la clientèle locale* » « *La commune offre aussi un accès rapide au centre commercial situé sur la commune voisine de Moisselles* »), puis dans le PADD axe 2 objectif 2 (où il est écrit « *permettre le développement des activités dans les secteurs mixtes à dominante résidentielle* » sans plus de précision de localisation.

Sur la réserve de la préfecture :

La préfecture a émis la réserve qui suit : « autoriser la construction de logements à proximité de la gare en densification de l'existant notamment en zone Uea en application du SDRIF ». La réponse de la commune est de ne pas autoriser de constructions de logements à proximité de la gare en zone Uea. Il s'agit de voir si le projet de révision du PLU permet la construction de logements en zone proche de la gare, à savoir Ub ou éventuellement Ud proche de la gare, vu l'existant et les capacités de mutation.

La carte « analyse de la capacité de densification et de mutation » du dossier est peu lisible, une version plus claire m'a été transmise après l'enquête publique. Je distingue 7 emplacements proches de la gare.



Seules les zones 5 et 7 semblent susceptibles d'accueillir de nouveaux logements en densification (ici les logements répertoriés dans la liste citée au § 9.2.3 comme « densification secteur Ub ou Ud »).

Les surfaces estimées avec Géoportail-urbanisme sont :

- Zone 5 : 6400 m²
- Zone 7 : 1200 m²

Soit au total 0.72 ha environ. La densité serait donc de 173 logements pour 0.72 ha soit 240 ; il s'agit donc d'immeubles collectifs. Or je constate que la hauteur en zone Ub est limitée à 12 ou 13 m selon présence d'un commerce (4 à 5 étages), et en zone Ud à 9 ou 10 m selon présence d'un commerce (3 à 4 étages).

Je note que la zone autour du centre social et culturel Georges Brassens (zone Ud), pourrait permettre jusqu'à 150 logements. *Le Domontois* juin 2022, indique que le refus de la Ville de vendre le centre à un promoteur a entraîné l'abandon du projet.

Je considère que les projets en densification en zone Ub ou Ud et assez proches de la gare sont de surface limitée et j'ai des doutes sur leur capacité à permettre d'atteindre l'objectif de la commune.

En conclusion partielle j'estime que la commune a exprimé son choix politique de favoriser les activités artisanales et de grand commerce au détriment d'un développement des logements. Si les projets de logements comme vu au §9.2 sont établis il n'est pas vraiment démontré que les logements en densification trouveront une place à proximité de la gare. J'estime que la réserve de la Préfecture demeure et pourrait être levée soit en modifiant une partie de la zone Uea en zone Ub ou Ud, soit en démontrant par un enchaînement de justifications dans les pièces rapport de présentation et PADD (axe 2 objectif 2) les choix de la commune.

9.9 DEMANDES DIVERSES SUR LE REGLEMENT ECRIT OU GRAPHIQUE

9.9.1 Exposé de la situation

Ces demandes portent sur les clôtures, les panneaux solaires, le règlement graphique et sont développées au §5.1.1 (M. Houssaye le 2/05, M. et Mme Combescot le 11/05, M. Zucca le 22/05).

M. Lasnier demande (cf §5.1.2) pour le chapitre 3.3 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » une implantation avec une marge comprise entre 4 m et 25 m au lieu de 4 et 15 m.

9.9.2 Réponse de la commune

Panneaux solaires : « le règlement écrit accompagne les installations photovoltaïques en secteur urbain avec des prescriptions précises qui assurent leur bonne intégration dans le paysage. Les schémas (présentés dans le mémoire en réponse) synthétisent les prescriptions du règlement en matière d'installations de panneaux photovoltaïques sur toiture, outre celles de limiter leur visibilité depuis l'espace public ».

Clôtures pleines : leur interdiction permet la qualité des vues depuis l'espace public (valorisation du quartier), une surveillance solidaire des jardins privés (sécurité), et la circulation de la petite faune (écologie). L'interdiction du PVC blanc n'est pas inscrite dans le PLU en zone UD.

Ru de Vaux : il reste nécessaire de respecter un retrait minimal de 50m par rapport à l'axe de la voie de la D301 (route classée à grande circulation) ; il y aura « création d'une voirie interne afin d'assurer la desserte sur l'ensemble du site, avec une sortie sur les voiries existantes ». « Cette voirie sera certainement au milieu du site et non directement derrière les habitations existantes afin de limiter les nuisances sonores liées à la circulation aux habitants ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « les prescriptions relatives à l'implantation des constructions en zone Ud visent à maintenir les caractéristiques urbaines de ce tissu résidentiel. Par l'imposition d'une marge réduite d'implantation des constructions principales la commune ambitionne à conforter l'installation des habitations près de l'espace public. Ce principe réglementaire limite également les implantations en double ou triple rideau afin de préserver des fonds de jardins végétalisés ».

9.9.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

La commune cherche à concilier bonne intégration dans le paysage et développement des installations photovoltaïques. Si les schémas donnés ne sont pas dans le règlement il serait utile de les ajouter. Il reste que pour les maisons situées au nord d'une voie de circulation il est difficile d'installer des panneaux non visibles.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies, je souscris au souci de préservation des fonds de jardins végétalisés, qui participent à la lutte contre les îlots de chaleur. La valeur de 15m ne me semble pas anormale.

9.10 DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE

9.10.1 Exposé de la situation

Ces demandes sont faites par :

- M. et Mme Bortolotti : changement de N en Ud cf §5.1.1 au 17/4
- Mme Gesbert et M. Faivre : changement de Uc en Ud cf §5.1.1 au 17/4

- Selon le mémoire d'informations complémentaires de la commune du 22/05, au droit de la rue de la Croix-Martin plusieurs pavillons insérés à tort en zone Uc (immeubles collectifs) seront replacés en zone Ud (pavillons).
- IN'LI : changement de A en Ud ou Uc de plusieurs parcelles ou parties de parcelles cf §5.1.2
- M. et Mme Hérissay : demande de constructibilité partielle des parcelles 391 et 392 actuellement en zone N, et selon le projet de révision en zone Ua avec prescription parc urbain identifié.

La commune a déjà répondu favorablement pour le changement de Uc en Ud de la zone des pavillons, ce qui rectifie une erreur matérielle.

Les demandes de IN'LI visent à la réalisation d'au moins 255 logements sur plusieurs emplacements, dont certains sont proches de la gare de Bouffémont. Je note que l'acceptation complète de ce changement demanderait à réétudier l'équilibre du PLU (logements, démographie) et sa compatibilité avec le PADD axe III objectif 1 notamment, et avec le SDRIF.

9.10.2 Réponse de la commune

Changement de N en Ud, route de Montmorency :

« Le secteur concerné est un écart bâti distinct de l'enveloppe urbaine villageoise de Domont. A ce titre, et dans le respect de la législation et des orientations du SDRIF en faveur d'une réduction de la consommation d'espaces dans le diffus et d'une intensification des enveloppes urbaines de ville et village, le secteur route de Montmorency n'est pas un secteur voué à être densifié et est par conséquent classé en zone naturelle. En effet, le secteur se caractérise par une urbanisation linéaire diffuse dont les documents cadres supérieur au PLU visent à en limiter la densification ». Cette zone est éloignée des « commerces, services et équipements de la commune ».

Demandes de classement de terrains en zone constructible par IN'LI : « les demandes de classement de terrains en secteur constructible induisent une consommation foncière nouvelle et significative de terrains agricoles, naturels ou forestiers sur la commune de Domont ». Or le SDRIF a pour objectif de limiter la consommation foncière en extension urbaine, pour privilégier le renouvellement urbain ou la densification. La commune estime que « les demandes en l'espèce ne peuvent être retenues car cela remettrait en cause l'équilibre global du PLU ainsi que l'atteinte des objectifs fixés par le législateur en matière de limitation de la consommation foncière en extension urbaine ».

9.10.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Comme exposé au §9.5.3 le projet d'extension urbaine qui serait autorisé par ce changement de classement me paraît effectivement incompatible du SDRIF. Par ailleurs il ne semble pas que la commune soit contrainte de construire des logements en extension urbaine (voir §9.2 projections démographiques et logements, et §9.8 conséquences de l'instauration d'une zone Uea). Je suis donc d'accord avec la position de la commune.

La commune ne répond pas à la demande de M. et Mme Hérissay sur les deux parcelles 391 et 392. Cependant la réponse sur les autres parcelles à savoir que ces parcelles « font partie intégrante du parc historique de l'ancienne clinique de Domont » et que « l'application de la trame « cœur d'îlot » semble plus adaptée pour assurer la préservation de la végétation et permettre, de manière maîtrisée, une évolution du bâti existant » me semble satisfaisante car elle justifie la protection instaurée.

9.11 CLASSEMENT DE BATIMENTS EN PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

9.11.1 Exposé de la situation

Deux personnes de la rue Censier ont regretté que le classement de la maison repérée n°35 empêche un projet de vente de parcelles. Elles ne semblent pas contester ce classement.

M. et Mme Hérissay demandent que la maison repérée n°79 en patrimoine bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être retirée de la liste. Selon eux il s'agit d'une maison de 1970 qui n'entre pas dans les 5 grandes typologies architecturales identifiées par la pièce 4.3.

Le mémoire au nom de SRB conteste le classement de la maison repérée n°44 pour les raisons suivantes :

- L'état du bâtiment n'est pas celui de la photo du dossier soumis à enquête
- Il apparaît semblable aux bâtiments à proximité directe, il est commun et sans aucune spécificité justifiant sa protection.

Je rappelle l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Après la lecture attentive de la pièce complémentaire « bâtiments et éléments remarquables » j'ai fait remarquer dans le PV de synthèse qu'il semblait difficile de se prononcer sur la présence dans la liste des deux adresses suivantes :

- N°47 au 11 avenue Jean Jaurès
- N°77 au 1 rue de la Chancellerie

9.11.2 Réponse de la commune

Le travail d'identification et de classement des différents bâtiments à protéger dans le cadre de la révision du PLU a été précédé par un travail de terrain permettant de repérer tout bâti qui par sa singularité remarquable, ses traits identitaires ou historiques pour la commune de Domont participent à la qualification du tissu urbain. Le maintien architectural des quatre bâtiments remis en question au titre de patrimoine bâti à protéger, s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD : « valoriser et mettre en lien le patrimoine bâti et urbain ».

La liste des bâtiments repérés en annexe du règlement écrit sera complétée par un atlas qui localise chacun des bâtiments protégés et d'une photographie lorsque cela était rendu possible depuis l'espace public.

9.11.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

L'atlas cité a été intégré dans le dossier en cours d'enquête publique, et un décalage a bien été repéré par la commune.

Les 4 photos du mémoire en réponse pourraient être intégrées dans cet atlas corrigé.

Je n'ai pas d'éléments pour démentir le travail de terrain qui a été réalisé, et qui est rendu nécessaire pour l'objectif cité du PADD.

9.12 CŒURS D'ÎLOTS PROTÉGÉS

9.12.1 Exposé de la situation

Le mémoire déposé au nom de SRB constate que le projet de PLU sur les parcelles AS117 et AS152 rue du Trou Normand institue la protection nouvelle « élément de paysage à protéger (cœur d'îlot) ». Cette protection empêche un projet sur les deux parcelles de construction de 13 logements avec reperméabilisation des sols.

Il est mis en avant que :

- Cette protection n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU (pas d'enjeu écologique sur ces parcelles, parcelles exclues des zones humides et des continuités écologiques (pièce 1.3 pages 42 et 49)
- Les parcelles ne sont pas identifiées dans la pièce 1.2 selon les titres examinés (cartes pages 84, 100, 109)
- Le rapport de présentation ne parle pas de cœurs d'îlots à protéger (par une identification puis une justification)
- La parcelle comprend d'anciens bâtis délabrés, et se trouve en partie imperméabilisée
- D'autres cœurs d'îlots proches ne sont pas protégés

Les cœurs d'îlots sont protégés au titre de L151-23 (Pièce 4.1 page 14) et non pas L151-19 comme indiqué sur le règlement graphique (Pièce 4.2.1).

Je rappelle l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

9.12.2 Réponse de la commune

« L'identification des cœurs d'îlot végétalisés s'est faite en suivant une méthodologie croisant diverses données avec comme critère majeur la continuité de végétation entre plusieurs jardins. L'ambition de l'identification de ces espaces est de préserver la trame verte urbaine qui se fait via les continuités végétales (arbres et haies) mais aussi via les concentrations d'espaces verts ponctuant le tissu urbain sous la forme de « pas japonais ». Ce classement participe également à limiter la densification au profit d'un maintien d'îlots de fraîcheur en milieu urbain qui seront précieux dans un contexte de réchauffement climatique. Ainsi, plusieurs terrains non bâtis et de taille relativement conséquent font l'objet de la protection de « cœurs d'îlot » afin de pérenniser les « îlots de verdure » qui composent, en complémentarité avec les parcs urbains, de grands espaces de respiration, de fraîcheur et de verdure dans une ville soumise à la pression urbaine. Cette protection est un outil dans l'équilibre du développement de la ville entre densification et préservation d'un cadre de vie soutenable ».

Par ailleurs le projet de 13 logements aboutira à une « imperméabilisation » et à « une augmentation significative des sorties de véhicules sur une allée des pins contrainte ».

9.12.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

En combinant le classement de la maison 44 et l'instauration d'un cœur d'îlot protégé sur les deux parcelles visées par SRB, la commune empêche la construction des logements.

Cette zone n'est pas sur la carte de potentiel de mutation.

La réponse de la commune justifie la méthodologie ayant permis de définir les cœurs d'îlot végétalisés. Il serait utile que ces éléments soient intégrés dans le rapport de présentation

9.13 PARCS URBAINS IDENTIFIES

9.13.1 Exposé de la situation

M. et Mme Hérissay demandent que les parcelles n° 151, 152, 153, 154 et 191 soient classées en zone UA du PLU de Domont sans être classées en tant que parc urbain identifié. Les arguments sont donnés au §5.1.2, essentiellement il est remarqué que le dossier ne donne aucune justification.

Je note Pièce 1.1 page 28, en cohérence avec le PADD axe 3 objectif 1 que les dispositions du règlement pour la mise en œuvre du PADD, prévoient de « renforcer la présence de la nature en ville et soutenir le développement de la trame verte communale en :

- Protégeant les parcs urbains (Coquelicots et mairie),
- Identifiant des secteurs de jardins familiaux,
- Protégeant des alignements d'arbres (au titre de l'article L.151-23 du CU),
- Protégeant certains jardins liés à l'habitat, notamment individuel (au titre de l'article L.151-23 du CU) »

La Pièce 4.1 §5.10 page 14 décrit les dispositions générales appliquées aux parcs urbains identifiés.

9.13.2 Réponse de la commune

Les parcelles nommées par M. et Mme Hérissay « ci-dessus » (à savoir n° 151, 152, 153, 154 et 191) « font partie intégrante du parc historique de l'ancienne clinique de Domont ». Toutefois « l'application de la trame « cœur d'îlot » semble plus adaptée pour assurer la préservation de la végétation et permettre, de manière maîtrisée, une évolution du bâti existant. »

Par ailleurs « le classement en zone naturelle assure seulement un encadrement de l'urbanisation, qui y est limitée. La trame « parc urbain » affirme que ces espaces doivent être conservés en ce sens et que à ce titre, tout projet portant atteinte au caractère végétalisé et de loisirs de ces espaces est proscrit ».

9.13.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

Je retiens que les parcelles citées seront repérées sur le plan de zonage comme « cœur d'îlot protégé » et non pas « parc urbain identifié ». La pièce 4.1 aux §5.10 et § 5.11 du titre 1 dispositions générales décrit ce qui est autorisé. Cela me semble permettre la réhabilitation du bâti existant. Cela entraîne une modification de la pièce 4.2.1 règlement graphique.

9.14 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

9.14.1 Exposé de la situation

Le mémoire de M. Pucheu demande que l'isolation thermique par l'extérieur soit autorisée pour les bâtiments de typologie « grands ensembles de l'après-guerre jusqu'aux années 1970 », alors que la pièce 4.3 « cahier de prescriptions architecturales et paysagères » qui est décrite comme un document prescriptif pour les « grands ensembles » indique que « les isolations par l'extérieur sont proscrites ».

J'ai indiqué dans le PV de synthèse que j'étais surpris de cette prescription pour les grands ensembles alors qu'il me semble que la lutte contre les passoires énergétiques devrait pousser à des rénovations de ce type.

9.14.2 Réponse de la commune

« L'isolation par l'extérieur ne sera pas proscrite par le PLU sur les typologies de grands ensembles mais fera l'objet d'un encadrement, notamment pour les bâtisses présentant des caractéristiques architecturales ou des modénatures remarquables afin que celles-ci puissent être préservées à l'issue des travaux ».

9.14.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

En édictant une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la commune s'interdit d'user des dispositions de l'article L152-5 qui permet certaines dérogations aux règles du PLU dont l'emprise au sol et l'aspect extérieur.

La réponse de la commune est donc satisfaisante et demandera une modification de la pièce 4.3.

9.15 FORME DU DOSSIER

9.15.1 Exposé de la situation

La MRAe recommande de préciser le potentiel de densification et de mutation des espaces déjà urbanisés en estimant pour chaque foncier identifié le nombre et la surface des logements constructibles.

En effet elle remarque que le rapport de présentation du PLU (pièce 1.2, p.88) a pour objectif, en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, d'analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Une cartographie traduit les résultats de cette analyse.

La MRAe constate que l'analyse n'est pas détaillée.

Le mémoire de Mme de Frescheville critique un certain « jargon » du PADD.

Le mémoire de SRB et les observations orales recueillies lors de son dépôt soulignent que les plans intégrés au rapport de présentation sont de qualité médiocre et que la légende des cartes est peu lisible.

En revanche M. Cavard reconnaît la qualité des documents du dossier.

La MRAe recommande par ailleurs de mieux décrire les évolutions des dispositions du règlement écrit et du plan de zonage, entre le PLU en vigueur et son projet de révision. Ce point avait aussi été soulevé lors de la réunion publique.

J'ai noté la mauvaise qualité des cartes insérées dans les pièces 1.1 à 1.3

- P1.1 toutes les cartes notamment celle p20
- P1.2 pages 79 à 88 et de 100 à 115
- P1.3 en général

Les zonages de la pièce 1.4 ne sont pas à jour.

La mise à disposition en ligne des avis des PPA a été faite en cours d'enquête, comme remarqué en réunion publique. Les avis des PPA étaient cependant dans le dossier papier et consultables en mairie dès l'ouverture.

9.15.2 Réponse de la commune

La commune n'a pas répondu sur ces points.

9.15.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

La qualité des cartes insérées dans les pièces 1.1 à 1.3 doit être améliorée pour le projet définitif.

9.16 INFORMATION, PROJETS IMMOBILIERS DE LA COMMUNE ET POINTS DIVERS

9.16.1 Exposé de la situation

M. et Mme Seillé, M. et Mme Hérissay, Mme de Frescheville, Mme Gachignard demandent des informations sur certains projets que la commune, en dehors de ce PLU, pourrait mettre en œuvre (cf. §5.1.1 ou §5.1.2).

9.16.2 Réponse de la commune

La commune n'a pas répondu dans le cadre de cette enquête publique

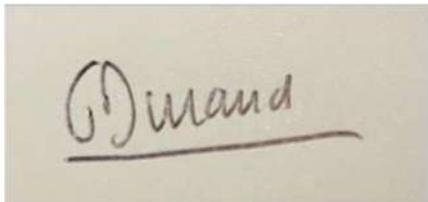
9.16.3 Commentaires, conclusions partielles du commissaire-enquêteur

L'information se fait par les canaux habituels à disposition de la commune.

Le 22 juin 2023, le commissaire-enquêteur Reçu par

François Durand

Le



0 CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 SYNTHÈSE

1.1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE, DU PROJET ET DE SES ENJEUX

1.1.1 Contexte

1.1.2 Organisation de l'enquête publique

Par la délibération du 8 décembre 2022, le conseil municipal de Domont a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Par sa décision du 11 janvier 2023, faisant suite à la lettre enregistrée le 23 décembre 2022 par laquelle le maire de la commune de Domont sollicitait la désignation d'un commissaire-enquêteur, le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « projet de plan local d'urbanisme de la commune de Domont ».

Le maire de Domont a pris l'arrêté du 20 février 2023 qui organise l'enquête publique pour une durée de 36 jours consécutifs du 17 avril au 22 mai 2023.

Le dossier pouvait être consulté par le public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de l'Hôtel de Ville, sous forme papier. Le dossier était consultable sur le site Internet de la commune. Le public pouvait consigner ses observations par écrit sur le registre d'enquête, par email sur une adresse dédiée, ou par voie postale.

1.1.3 Présentation de la commune

Domont est une commune du Val d'Oise périurbaine d'Île-de-France située sur le versant nord-est du plateau de la forêt de Montmorency et qui domine la plaine de France. Elle se trouve à une vingtaine de kilomètres au nord de Paris, à 17 km à l'est de Pontoise et à 48 km au sud de Beauvais.

Le territoire communal est longé par la RD301, qui donne accès à Paris (axe Beauvais – Paris) ou vers le Nord à la Francilienne (axe Cergy - Roissy).

La RD301 (anciennement Nationale 1, accès à Paris à 20 km) est proche du centre-ville. L'échangeur entre le RD301 et la Francilienne est à 5 km du centre-ville. La Francilienne permet l'accès à Cergy, Roissy et Beauvais.

La gare de Domont est desservie par le Transilien H sur la branche Paris Nord-Montsoult-Maffliers, avec un train tous les quarts d'heure en période de pointe.

La commune de Domont est caractérisée par trois grandes entités paysagères distinctes, en lien avec l'occupation du sol. A l'ouest et au nord, on trouve des plaines cultivées et buttes boisées, préservées de toute urbanisation. A l'est et au centre de la commune, ce sont les secteurs urbanisés qui dominent.

La commune de Domont comprend la zone d'activité des Fauvettes, qui s'étend sur 25 ha au sud-est de Domont, située à mi-chemin entre les pôles de Roissy-Charles de Gaulle et de Cergy-Pontoise.

La commune de Domont (15685 habitants en 2020) fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (18 communes, 185 000 habitants). Le rapport de présentation (P1.1 page 5) expose que Domont a connu une croissance soutenue de 1968 à 2016 (+71%).

1.1.4 Motivations du projet objet de l'enquête

ENQUÊTE PUBLIQUE N°E23000010/95

Objet de la révision

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Domont a été approuvé le 23 janvier 2006. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions (mises à jour, modifications, modifications simplifiées et révisions allégées). La dernière modification est du 30 mars 2017.

Objectifs, enjeux

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de la procédure de révision objet de la présente enquête publique sont définis dans la délibération du 28 juin 2018.

- Assurer la transition écologique et préserver les ressources naturelles
- Améliorer les déplacements sur le territoire
- Renforcer la qualité du cadre de vie
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs dans une dynamique d'attractivité du territoire.

Par décision délibérée MRAe du 10 février 2021, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Domont, prescrite par délibération du 28 juin 2018, est soumise à évaluation environnementale.

La révision du PLU s'articule autour d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD, dont le conseil municipal a pris acte par délibération du 12 novembre 2020) comprenant trois axes qui comportent 2 à 3 objectifs :

- Révéler et mettre en lien les patrimoines pour affirmer l'attractivité domontoise
 - Objectif 1 – Révéler le caractère historique de Domont
 - Objectif 2 – Protéger et valoriser la forêt de Montmorency et ses abords
 - Objectif 3 – Renforcer l'attractivité des espaces de loisirs
- Poursuivre le développement de Domont et structurer les dynamiques
 - Objectif 1 – Accompagner le développement démographique et résidentiel
 - Objectif 2 – Déployer l'offre économique et commerciale
 - Objectif 3 – Promouvoir l'axe Ville-Nature : gare – centre historique – forêt de Montmorency et améliorer les entrées de ville
- Accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable
 - Objectif 1 – Préserver les grands marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville
 - Objectif 2 – Mettre en place les conditions d'un développement urbain durable

La déclinaison opérationnelle de ces axes se traduit dans des évolutions apportées au règlement et au plan de zonage, ainsi qu'au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Une OAP thématique « équipements » déclinée en deux chapitres : « culture, santé, loisirs et autre », « enseignement et équipements sportifs »
- Trois OAP sectorielles :
 - OAP1 Secteur « Ru de Vaux », secteur à vocation d'activités, de services et d'équipements,
 - OAP2 Secteur « Gambetta », secteur à vocation mixte avec une dominante d'habitat, pour 130 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux,
 - OAP3 Secteur « Jean Rostand », secteur à vocation d'équipements publics et d'intérêt général.

1.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.2.1 Phase préparatoire

- Le 15 février 2023 : entretien puis visite de la commune avec M. Bierre, 1^{er} maire-adjoint et délégué à l'urbanisme, et M. Parrat (DGS).
 - Présentation du plan de zonage, calendrier de l'enquête et des permanences, visite en voiture de la ville notamment des zones des OAP.
- Le 31 mars 2023 entretien avec M. Bourdin, maire de Domont, en présence de MM Bierre, Moulin et Parrat.
 - Points abordés : un tour d'horizon des avis des personnes publiques associées, les observations individuelles prévisibles, le ruissellement, les infrastructures d'enseignement, les projets de construction annoncés ou refusés dans le passé récent, les logements sociaux.

1.2.2 Publicité

La publicité légale a été réalisée comme suit, selon l'attestation Medialex :

- Le 29 mars : La Gazette du Val d'Oise, L'Echo le Régional
- Le 19 avril : La Gazette du Val d'Oise, L'Echo le Régional

1.2.3 Disponibilité et complétude du dossier

Le dossier soumis à enquête publique était composé des documents suivants :

- Rapport de présentation qui comporte les pièces suivantes :
 - Justifications (doc 1.1)
 - Diagnostic territorial (doc 1.2)
 - État initial de l'environnement (doc 1.3)
 - Evaluation environnementale (doc 1.4)
- Projet d'aménagement et de développement durables PADD (doc 2.)
- Orientations d'aménagement et de programmation (doc 3.)
- Règlement (doc 4.) qui comprend
 - Règlement écrit (doc 4.1)
 - Règlement graphique (doc 4.2)
 - Cahier des clauses architecturales et paysagères (doc 4.3)
- Annexes (doc 5.)
- Pièces administratives (doc 6.), comprenant la délibération du 28/06/2018 (prescription de la révision du PLU), délibération du 12/11/2020 (PADD), délibération CPPV du 9/10/2019 (PLHI), bilan de la concertation
- Avis des personnes publiques associées, comprenant notamment l'avis de la MRAe (la disponibilité en ligne a été faite en cours d'enquête)
- Pièce complémentaire « bâtiments et éléments remarquables » (disponible en cours d'enquête)

Comme précisé ci-dessus, le dossier papier était disponible dès l'ouverture de l'enquête sauf la pièce complémentaire « bâtiments et éléments remarquables » disponible en fin d'enquête. Les avis des personnes publiques associées ont été disponible en ligne en cours d'enquête.

1.2.4 Participation du public et moyens d'expression des observations du public

En dehors des permanences le dossier était consultable à la mairie aux heures d'ouverture et sur le site Internet de la commune.

Une réunion publique d'information et d'échanges a été prévue à la demande de la commune et fixée le 9 mai à 19h30. J'ai adressé un projet de compte-rendu de la réunion à la commune avec le PV de synthèse. Il n'y a pas eu de remarques. Le compte-rendu définitif est annexé au rapport d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

1.2.5 Permanences

J'ai tenu les quatre permanences prévues par l'arrêté d'organisation.

1.2.6 Volume des observations

J'ai reçu 29 personnes lors des permanences. La réunion publique a rassemblé une quinzaine de personnes. J'ai relevé 8 observations sur le registre d'enquête, et le dépôt de 10 mémoires. Au registre ont été ajoutés par la commune un « mémoire en réponse aux observations des PPA » ainsi qu'un mémoire « complément d'information ».

1.2.7 PV de synthèse et mémoire en réponse

J'ai rédigé et remis à la commune le 29 mai 2023 un procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées, avec mes questions, par courriel.

La commune m'a transmis son mémoire en réponse le 15 juin 2023. Or la commune m'avait prévenu le 7 juin par courriel que « compte tenu du nombre d'observations et de la spécificité de certaines d'entre elles nécessitant une étude plus approfondie » le mémoire en réponse me serait adressé d'ici le 23 juin (au lieu du 13 juin si le délai de 15 jours était respecté). J'en ai informé le greffe du TA de Cergy par courriel du 8 juin. Vu que finalement le délai de quinze jours est respecté à deux jours près je n'ai pas jugé utile de demander formellement un report de délai de remise de mon rapport et conclusions.

1.3 ANALYSE ET COMMENTAIRES PAR THEME SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC

1.3.1 Projections démographiques et logements

Le dossier du projet de révision du PLU ne comporte aucun objectif en termes de développement démographique et de création de logements. Selon la commune « l'ambition démographique sur la commune s'inscrit dans les objectifs du SDRIF ». La commune a été invitée par le PV de synthèse à développer ces aspects.

La justification de la tenue des objectifs du SDRIF peut être retrouvée dans le dossier, bien que peu explicite (page 50 de la pièce 1.1). J'ai refait les calculs avec les précisions du mémoire en réponse et il me semble que le SDRIF est bien respecté.

Il n'y a pas de projection démographique de la commune mais la fixation d'une densité humaine et d'un nombre de logements pour atteindre les objectifs du SDRIF sans le dépasser. La commune en déduit, comme précisé dans le mémoire en réponse, en fonction des constructions réalisées ou en cours depuis 2013, quel est le nombre de logement encore à réaliser en densification ou en extension.

J'estime qu'il faudrait :

- Compléter le rapport de présentation par une présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements et de densification retenu (éventuellement avec des hypothèses sur la taille et denserement des ménages cf pièce 1.2 page 16)
- Proposer de suivre le fascicule pour établir dans le rapport de présentation clairement comment sont appliquées les règles quantifiées relatives à la densification : <https://www.val->

doise.gouv.fr/contenu/telechargement/13906/96740/file/Fiche+3_Densification.pdf (Les indispensables du SDRIF n°3)

Le bilan des constructions de logements depuis 2013, établi selon mon entretien avec M. Le Maire du 31/03, *le Domontois* de juin 2022 et le mémoire en réponse est récapitulé dans le rapport §9.2.3.

Compte-tenu des incertitudes sur les programmes futurs je considère donc que la commune a bien identifié les opérations lui permettant de remplir les objectifs du SDRIF.

Il reste à évaluer si le volume de 130 logements sur l'OAP Gambetta revue (cf. §9.4) est réaliste et si les opérations de densification en secteurs Ub et Ud sont réalisables vu la réduction des zones résidentielles du fait de l'instauration de zones Uea (cf. §9.8).

En conclusion partielle je regrette que les calculs et bilans que j'ai effectués n'aient pas été exposés dans le rapport de présentation.

1.3.2 Forêt de Montmorency et classement EBC

Le thème était abordé deux fois par la MRAe et par la Préfecture. Le mémoire en réponse aux PPA du 22 mai donnait déjà des éléments. Dans le mémoire en réponse à mon PV de synthèse, la commune s'engage à retracer sur le plan de zonage la lisière de la forêt. De plus selon la commune le retrait des EBC sur la forêt de Montmorency par rapport au PLU en vigueur (seul retrait d'EBC) résulte des observations du CNPF. Toutefois, dans une logique de cohérence d'ensemble avec les communes limitrophes concernées par la forêt de Montmorency l'application d'un EBC sur la forêt reste envisageable. Ce point sera discuté avec la préfecture et la CNPF avant approbation définitive du PLU révisé.

La commune va préciser que les règles d'urbanisation dans les secteurs OAP Gambetta, du collège privé saint Pie X et de la Fontaine de Beursillon seront adaptées pour exclure toute urbanisation dans une bande de 50m des massifs concernés, comme le demandent les règles de protection du massif boisé et de ses lisières. Le sujet du retrait ou non de la protection EBC sera traité et en fonction des échanges le rapport de présentation sera alors actualisé pour justifier l'application ou non de la protection EBC. La page 48 du rapport de présentation/justifications présentant les ajouts et retraits des EBC par rapport au PLU en vigueur sera complétée en conséquence.

La réponse, qui promet donc une mise à jour du règlement graphique et un échange avec Préfecture et CNPF sur les EBC avant approbation du PLU, est donc satisfaisante.

1.3.3 OAP

1.3.3.1 OAP Gambetta

La MRAe avait une analyse assez critique des dispositions prévues et la Préfecture reprenait certains points en demandant de redéfinir l'aménagement du secteur et fonction des lisières du massif forestier. La commune a tenu compte de ces observations et l'OAP est redéfinie de façon à renforcer sa cohérence avec la préservation du massif forestier et ses limites. Pour cela la commune a intégré la carte à jour du périmètre de protection de la forêt de Montmorency. Cela conduit à une réduction de la surface urbanisable. Cependant j'estime après calculs que cela ne s'oppose pas à la réalisation de 130 logements comme prévu par la commune. A ce stade il n'est pas possible d'anticiper le parti d'aménagement mais il me semble qu'un « habitat intermédiaire » avec « accès individualisé à chaque logement » est possible. J'estime donc que cette modification de l'OAP ne remet pas en cause l'économie du plan.

1.3.3.2 OAP Ru de Vaux

Je considère que la commune répond aux recommandations de la MRAe. Cet aménagement est cohérent avec la présence de la clinique de Domont et « l'absence de possibilités d'accueil de telles activités spécialisées au sein des zones d'activités industrielles et économiques du territoire communautaire. »

La commune avance à juste titre que « le département du Val d'Oise est l'objet de fortes tensions dans les secteurs médicaux et para médicaux et que l'ARS a classé une grande partie du territoire, dont la commune de Domont, en zone rouge de déserts médicaux »

La commune d'Ezanville a émis un avis défavorable pour différentes raisons développées au §8.8 et analysées dans le rapport au §9.6.3.

Sur les points du stationnement et des circulations, la préoccupation est compréhensible et la commune répond que des études restent à compléter pour arriver à une solution pour les accès et les stationnements. Aussi bien Domont qu'Ezanville sont impactées par l'accroissement de la circulation et du stationnement engendré par l'implantation de nouvelles activités.

Du fait de la préservation des alignements végétaux et du retrait de 50 m par rapport à la RD301, l'urbanisation restera contrainte.

Sur les risques d'inondation subis éventuellement par certains pavillons d'Ezanville, la commune précise que « les règles d'aménagement du secteur seront précisées afin de renforcer la protection et la préservation des sols avec par exemple l'obligation d'aménager les zones de stationnement en espaces perméabilisés ».

Je considère donc que la commune a pris en compte (perméabilisation) ou renvoie à des études ultérieures (circulation, accès) les principales remarques de la commune d'Ezanville.

Je note que le bureau communautaire de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) le 25/01/2023 a émis un avis favorable à l'unanimité moins une abstention au projet de révision du PLU de Domont.

Je considère donc que la commune a pris en compte les avis sur ce thème.

1.3.3.3 OAP Jean Rostand

Le tracé de l'OAP a certes un impact sur la consommation de terres agricoles mais l'emplacement est jugé stratégique pour les services publics accueillis, en raison de la proximité avec la RD301. Comme avancé par la commune les espaces consommés sont décrits au plus juste et en fonction du besoin.

La chambre d'agriculture a donné un avis défavorable. Dans ses différents mémoires en réponse la commune accepte certaines modifications du règlement demandées. Concernant l'OAP les deux principaux motifs en faveur du maintien du tracé du dossier sont :

- « D'une part, ce périmètre a été fait en cohérence avec l'aménagement futur de la zone au regard des besoins identifiés tant pour le centre de secours que le groupement de gendarmerie »
- « D'autre part, ce tracé limite l'ouverture à urbanisation et la consommation de terres agricoles ».

Ces arguments me semblent recevables car dans le sens de l'intérêt général.

1.3.4 Zone UDe Beursillon

La commune a donné les précisions attendues par la Préfecture et la MRAe. L'urbanisation potentielle du site UDe, chemin de Beursillon, n'est donc projetée que sur la partie Ouest du site.

La réponse, qui note la présence d'un axe de ruissellement et la protection du linéaire boisé, me semble satisfaisante.

1.3.5 Instauration d'une zone Uea

Deux mémoires détaillés ont contesté l'instauration de la zone Uea. La Préfecture a émis la réserve qui suit : « autoriser la construction de logements à proximité de la gare en densification de l'existant notamment en zone Uea en application du SDRIF ».

Le point de vue de la commune est qu'il est choisi de privilégier ici le développement économique au détriment du développement résidentiel, malgré la pression immobilière. Ce choix est rendu possible car les obligations en construction de logement sont, selon la commune, respectées ; ce développement est cohérent avec les capacités d'accueil des infrastructures locales. La commune estime qu'il faut « maintenir et préserver des surfaces actuellement affectées à des activités économiques pour y favoriser des activités artisanales ou de grand commerce », et pas simplement des implantations de cellules commerciales ou de services en rez-de-chaussée. Cette politique doit permettre de maintenir des emplois sur le territoire malgré la tendance à la diminution citée ci-avant.

J'ai relevé une contradiction entre deux pages du règlement sur l'autorisation ou non des industries en Uea. Cela doit être corrigé.

Sur le développement commercial : il ne me semble pas que le rapport de présentation ait réalisé une analyse complète qui permettrait de justifier la nécessité de développer des activités artisanales ou de grand commerce. Les arguments du mémoire en réponse auraient pu être déjà clairement exprimés, issus du diagnostic territorial pièce 1.2, puis repris dans la pièce 1.1 page 9 « principales conclusions du diagnostic puis dans le PADD Axe 2 Objectif 2 (où il est écrit « *permettre le développement des activités dans les secteurs mixtes à dominante résidentielle* » sans plus de précision de localisation).

La Préfecture a émis la réserve qui suit : « autoriser la construction de logements à proximité de la gare en densification de l'existant notamment en zone Uea en application du SDRIF ». La réponse de la commune est de ne pas autoriser de constructions de logements à proximité de la gare en zone Uea. J'ai cherché à voir si le projet de révision du PLU permet la construction de logements en zone proche de la gare, à savoir Ub ou éventuellement Ud proche de la gare, vu l'existant et les capacités de mutation.

La carte des potentiels de mutation est peu lisible. J'ai identifié deux zones mais vu les logements qui seraient à réaliser, il s'agirait d'immeubles collectifs d'une hauteur susceptible de dépasser les hauteurs autorisées par le règlement Ub ou Ud. Une autre zone plus éloignée de la gare serait envisageable mais un projet récent a été refusé par la commune.

Je considère que les projets en densification en zone Ub ou Ud et assez proches de la gare sont de surface limitée et j'ai des doutes sur leur capacité à permettre d'atteindre l'objectif de la commune.

En conclusion partielle j'estime que la commune a exprimé son choix politique de favoriser les activités artisanales et de grand commerce au détriment d'un développement des logements. Si les projets de logements comme vu au §9.2 sont établis, il n'est pas vraiment démontré que les logements en densification trouveront une place à proximité de la gare. J'estime que la réserve de la Préfecture demeure et pourrait être levée soit en modifiant une partie de la zone Uea en zone Ub ou Ud, soit en démontrant par un enchaînement de justifications dans les pièces rapport de présentation et PADD axe 2 objectif 2 les choix de la commune, associés à des éléments plus précis sur les endroits où la densification sera possible.

1.3.6 Demandes de modifications de zonages, sur le règlement écrit ou graphique

La commune cherche à concilier bonne intégration dans le paysage et développement des installations photovoltaïques. Si les schémas donnés ne sont pas dans le règlement il serait utile de les ajouter. Il reste que pour les maisons situées au Nord d'une voie d'accès il est difficile d'installer des panneaux non visibles.

Sur l'implantation des constructions par rapport aux voies, je souscris au souci de préservation des fonds de jardins végétalisés, qui participent à la lutte contre les îlots de chaleur. La valeur de 15 m ne me semble pas anormale.

La commune a répondu favorablement pour le changement de Uc en Ud de la zone des pavillons rue de la Croix-Martin, ce qui rectifie une erreur matérielle.

A propos du changement de N en Ud, route de Montmorency, la commune avance que le secteur route de Montmorency n'est pas un secteur voué à être densifié et est par conséquent classé en zone naturelle. En effet, le secteur se caractérise par une urbanisation linéaire diffuse dont les documents cadres supérieur au PLU visent à en limiter la densification (orientations du SDRIF en faveur d'une réduction de la consommation d'espaces dans le diffus et d'une intensification des enveloppes urbaines de ville et village). Je partage l'avis de la commune.

Les demandes de IN'LI visent à la réalisation d'au moins 255 logements sur plusieurs emplacements, dont certains sont proches de la gare de Bouffémont. Je note que l'acceptation complète de ce changement demanderait à réétudier l'équilibre du PLU (logements, démographie) et sa compatibilité avec le PADD axe 3 objectif 1 notamment, et avec le SDRIF. Selon la commune le SDRIF a pour objectif de limiter la consommation foncière en extension urbaine, pour privilégier le renouvellement urbain ou la densification. La commune estime que « les demandes en l'espèce ne peuvent être retenues car cela remettrait en cause l'équilibre global du PLU ainsi que l'atteinte des objectifs fixés par le législateur en matière de limitation de la consommation foncière en extension urbaine ». Dans la mesure où la commune n'est pas contrainte de construire des logements en extension urbaine, je partage l'avis de la commune.

La commune ne répond pas à la demande de M. et Mme Hérissey sur les deux parcelles 391 et 392. Cependant la réponse sur les autres parcelles (ci-après §1.3.9) à savoir que ces parcelles « font partie intégrante du parc historique de l'ancienne clinique de Domont » et que « l'application de la trame « cœur d'îlot » semble plus adaptée pour assurer la préservation de la végétation et permettre, de manière maîtrisée, une évolution du bâti existant » me semble satisfaisante car elle justifie la protection instaurée.

1.3.7 Patrimoine bâti à protéger

L'atlas cité a été intégré dans le dossier en cours d'enquête publique, et un décalage a bien été repéré par la commune.

Les 4 photos du mémoire en réponse pourraient être intégrées dans cet atlas corrigé, qui devrait être joint au dossier définitif de la révision du PLU.

Le travail de terrain souligné par la commune a permis la réalisation d'un atlas de qualité.

1.3.8 Cœurs d'îlots protégés

La réponse (mémoire en réponse) de la commune justifie la méthodologie ayant permis de définir les cœurs d'îlot végétalisés. Il serait utile que ces éléments soient intégrés dans le rapport de présentation.

1.3.9 Parcs urbains identifiés

La commune accepte que les parcelles n° 151, 152, 153, 154 et 191 situées derrière l'ancienne clinique de Longpré soient classées « cœur d'îlot » et non pas « parc urbain identifié ». Ces dispositions me semblent plus favorable à la réhabilitation du bâti existant tout en protégeant les lieux pour des motifs de préservation des continuités écologiques et des îlots de fraîcheur. Cette mesure devrait être étendue aux parcelles privées adjacentes 391 et 392.

1.3.10 Prescriptions architecturales et paysagères

La pièce 4.3 « cahier de prescriptions architecturales et paysagères » qui est décrite comme un document prescriptif pour les « grands ensembles » indique que « les isolations par l'extérieur sont proscrites ».

Or l'axe 3 objectif 2 du PADD soutient la lutte contre la précarité énergétique en encourageant la rénovation énergétique des logements. La commune répond que « l'isolation par l'extérieur ne sera pas proscrite par le PLU sur les typologies de grands ensembles mais fera l'objet d'un encadrement, notamment pour les bâtisses présentant des caractéristiques architecturales ou des modénatures remarquables afin que celles-ci puissent être préservées à l'issue des travaux ».

Dans le cadre de la lutte contre les passoires énergétiques, la réponse de la commune est donc satisfaisante et demandera une modification de la pièce 4.3.

1.3.11 Forme du dossier et déroulement de l'enquête

Je confirme les critiques de plusieurs personnes sur la mauvaise qualité des plans insérés dans les pièces 1.1 à 1.4. J'ai noté aussi que la pièce 1.4 n'était pas à jour du plan de zonage du dossier. Comme par ailleurs certaines justifications auraient mérité d'être plus étoffées, ce qui a conduit la commune à développer certains aspects dans son mémoire en réponse (projections démographiques et logements, extension de la zone Ue), l'analyse pouvait s'avérer difficile.

Cependant la tenue d'une réunion publique en présence de M. le Maire, la production de compléments et mémoire en réponse avant la fin de l'enquête publique, la disponibilité des élus et personnels de la commune pendant l'enquête, prouvent les intentions de la commune d'un débat ouvert.

1.4 EN QUOI LE PROJET PROPOSE PERMET-IL D'ATTEINDRE LES OBJECTIFS VISES ?

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans les objectifs du SDRIF (population, logement), il préserve les ressources naturelles, il valorise et sauvegarde le patrimoine culturel, urbain, architectural et paysager, il cherche à valoriser l'animation et le commerce de centre-ville, il se donne les moyens d'atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux, il anticipe les besoins en équipements et en infrastructures de la population.

Ce projet comprend une densification urbaine d'une part et une extension jugée modérée d'autre part sur les secteurs à urbaniser. La révision du PLU engage aussi la commune dans une démarche de réduction de l'imperméabilisation des sols, de protection de cœurs d'ilots végétalisés, parcs et jardins, et de préservation des espaces agricoles.

1.5 L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU PROJET EST-IL ACCEPTABLE ?

L'un des objectifs du PADD est de « préserver les marqueurs naturels et agricoles et renforcer la présence de la nature en ville », Plusieurs dispositions sont introduites comme par exemple la protection par un classement A de la plaine des Cercelets, les protections des alignements d'arbres, des parcs urbains, des cœurs d'ilots, d'arbres remarquables, la prise en compte du périmètre de la forêt de Montmorency, la rédaction d'un cahier des prescription architecturales et paysagères. La part des zones A et N passe de 27.9% à 30.08 %.

Le projet encourage la conservation et recherche du caractère contenu et aggloméré de l'enveloppe bâtie existante de la commune.

On note la préservation et la valorisation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale à savoir l'arc boisé à l'ouest, constitué de la plaine de la Plâtrière, de la forêt de Montmorency, et des abords du Fort au sud, la plaine agricole des Cercelets au nord et les espaces agricoles à l'est de la RD301, et enfin les éléments de la trame bleue que sont les trois rus et leurs ripisylves et les plans d'eau.

La limitation de l'imperméabilisation, et donc du ruissellement, est mise en œuvre notamment via la limitation de l'étalement urbain

Le patrimoine bâti à protéger est repéré dans le règlement et les documents graphiques du projet de révision du PLU. Je considère donc que le patrimoine architectural de la commune a fait l'objet d'une étude qui a permis de donner des prescriptions adaptées.

En conclusion je considère donc que l'impact environnemental du projet est acceptable.

1.6 Y-A-T-IL DES OPPOSITIONS MAJEURES OU DES DIFFICULTES IMPORTANTES, SUR LE PROJET OU SA MISE EN ŒUVRE, LESQUELLES ET DE QUELLE IMPORTANCE ?

Je n'ai pas noté d'opposition majeure du public ; cependant il y a eu des critiques sur certaines dispositions qui empêchent la réalisation de projets immobiliers qui étaient semble-t-il possibles avec la version précédente du PLU.

2 CONCLUSION

2.1 RAPPEL DES CONDITIONS DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté d'organisation. Je considère que le public a été normalement informé de sa tenue. Le dossier d'enquête publique était disponible dans les conditions prévues. Je considère qu'il était bien construit et complet, mais parfois peu lisible. J'ai tenu quatre permanences où j'ai reçu 29 personnes et une réunion publique qui a rassemblé une quinzaine de personnes. Il y a eu 18 contributions au registre papier dont 10 mémoires et, outre la Préfecture et de la MRAe, 8 personnes publiques associées se sont exprimées.

2.2 AVIS D'ENSEMBLE SUR LES DIFFERENTS THEMES ANALYSES

Concernant les projections démographiques j'estime que je dois recommander de :

- Compléter le rapport de présentation par une présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements et de densification retenu (éventuellement avec des hypothèses sur la taille et denserement des ménages cf pièce 1.2 page 16)
- Proposer de suivre le fascicule pour établir dans le rapport de présentation clairement comment sont appliquées les règles quantifiées relatives à la densification : https://www.val-deoise.gouv.fr/contenu/telechargement/13906/96740/file/Fiche+3_Densification.pdf (Les indispensables du SDRIF n°3)

Compte-tenu des incertitudes sur les programmes futurs je considère donc que la commune a bien identifié les opérations lui permettant de remplir les objectifs du SDRIF.

Il reste à évaluer si le volume de 130 logements sur l'OAP Gambetta revue (cf. §9.4) est réaliste et si les opérations de densification en secteurs Ub et Ud sont réalisables vu la réduction des zones résidentielles du fait de l'instauration de zones Uea (cf.§9.8).

En conclusion partielle je regrette que les calculs et bilans que j'ai effectués moi-même n'aient pas été exposés dans le rapport de présentation.

J'estime que la modification de l'OAP Gambetta pour tenir compte des observations ne remet pas en cause l'économie du plan.

Sur l'OAP Ru de Vaux je considère que la commune répond aux recommandations ou observations. La commune a pris en compte (perméabilisation) ou renvoie à des études ultérieures (circulation, accès) les principales remarques de la commune d'Ezanville et a le soutien de la communauté d'agglomération.

La position de la commune sur le tracé de l'OAP Jean Rostand me semble aller dans le sens de l'intérêt général.

Les précisions demandées ont été apportées sur la zone Ude Beursillon.

L'instauration de la zone Uea a rencontré une certaine opposition.

Sur le développement commercial : il ne me semble pas que le rapport de présentation comporte une analyse complète qui permettrait de justifier la nécessité de développer des activités artisanales ou de grand commerce. Les arguments du mémoire en réponse auraient pu être déjà clairement exprimés, issus du diagnostic territorial pièce 1.2, puis repris dans la pièce 1.1 page 9 « principales conclusions du diagnostic puis dans le PADD Axe 2 Objectif 2 (où il est écrit « *permettre le développement des activités dans les secteurs mixtes à dominante résidentielle* » sans plus de précision de localisation).

J'estime que la commune a exprimé son choix politique de favoriser les activités artisanales et de grand commerce au détriment d'un développement des logements.

Cependant si les projets de logements comme vu au §9.2 sont établis, il n'est pas vraiment démontré que les logements en densification trouveront une place à proximité de la gare. J'estime que la réserve de la Préfecture demeure et pourrait être levée soit en modifiant une partie de la zone Uea en zone Ub ou Ud, soit en démontrant par un enchaînement de justifications dans les pièces rapport de présentation et PADD axe 2 objectif 2 les choix de la commune, associés à des éléments plus précis sur les endroits où la densification sera possible.

Il serait utile que les éléments apportés par le mémoire en réponse sur la méthodologie ayant permis de définir les cœurs d'îlot végétalisés soient intégrés dans le rapport de présentation.

En cohérence avec l'axe 3 objectif 2 du PADD qui soutient la lutte contre la précarité énergétique en encourageant la rénovation énergétique des logements, et tenant compte du mémoire en réponse (« l'isolation par l'extérieur ne sera pas proscrite par le PLU sur les typologies de grands ensembles mais fera l'objet d'un encadrement, notamment pour les bâtisses présentant des caractéristiques architecturales ou des modénatures remarquables afin que celles-ci puissent être préservées à l'issue des travaux ») le cahier des prescriptions architecturales doit être modifié.

Je confirme les critiques de plusieurs personnes sur la mauvaise qualité des plans insérés dans les pièces 1.1 à 1.4. J'ai noté aussi que la pièce 1.4 n'était pas à jour du plan de zonage du dossier. Comme par ailleurs certaines justifications auraient mérité d'être plus étoffées, ce qui a conduit la commune à développer certains aspects dans son mémoire en réponse (projections démographiques et logements, extension de la zone Ue, cœurs d'îlots), l'analyse pouvait s'avérer difficile. Une mise à jour de ces documents est nécessaire.

2.3 AVIS

En conclusion après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les élus et les services de la commune, après m'être tenu à la disposition du public lors de 4 permanences et une réunion publique, et avoir analysé les observations du public (8 observations écrites et 10 mémoires) et celles des personnes publiques associées (10 réponses), après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations et examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences),

Etant données les motivations développées ci-avant,

Prenant acte des modifications que la commune va apporter au dossier comme établi dans ses mémoires en réponse (22 mai et 15 juin) et compléments (22 mai) liées au projet, qui me paraissent répondre à certaines observations du public, des personnes publiques associées et de la MRAe, et qui vont dans le sens d'une amélioration du projet de modification, et qui ne changent pas l'économie générale du projet.

Je formule les **5 recommandations** suivantes qui me semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci :

Recommandation n°1 :

- Compléter le rapport de présentation par une présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2030 et du scénario de production de logements et de densification retenu (éventuellement avec des hypothèses sur la taille et desserrement des ménages cf. pièce 1.2 page 16). Je proposer pour établir dans le rapport de présentation clairement comment sont appliquées les règles quantifiées relatives à la densification de suivre le fascicule :

<https://www.val->

[doise.gouv.fr/contenu/telechargement/13906/96740/file/Fiche+3_Densification.pdf](https://www.val-)

(Les indispensables du SDRIF n°3)

Recommandation n°2 :

- Intégrer dans le rapport de présentation les éléments apportés par le mémoire en réponse sur la méthodologie ayant permis de définir les cœurs d'îlot végétalisés

Recommandation n°3 :

- Appliquer aux parcelles n° 151, 152, 153, 154, 191, 391 et 392 situées derrière l'ancienne clinique de Longpré la trame « cœur d'îlot » et non pas « parc urbain identifié ».

Recommandation n°4 :

- Améliorer la lisibilité ou mettre à jour le cas échéant l'ensemble des cartes des pièces 1.1 à 1.4.

Recommandation n°5 :

- Corriger l'apparente contradiction entre deux pages du règlement sur l'autorisation ou non des industries en Uea (sous-destination page 126 et article 1.1 page 124).

Je donne un **avis favorable** au projet de révision générale du PLU de Domont.

Avec **2 réserves** qui suivent :

Réserve n°1

- Démontrer dans le dossier que les logements en densification trouveront une place à proximité de la gare. La réserve pourrait être levée :
 - Soit en modifiant une partie de la zone Uea en zone Ub ou Ud,

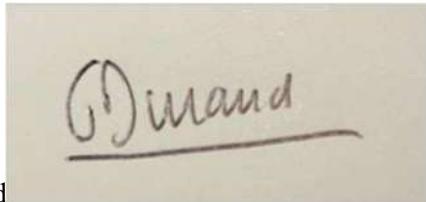
- Soit pour le volet commercial en démontrant par un enchaînement de justifications dans les pièces rapport de présentation et PADD (axe 2 objectif 2) les choix de la commune pour favoriser les activités artisanales et de grand commerce, et pour le volet logements en apportant des éléments plus précis sur les endroits proches de la gare où la densification sera possible.

Réserve n°2

- En cohérence avec l'axe 3 objectif 2 du PADD qui soutient la lutte contre la précarité énergétique en encourageant la rénovation énergétique des logements, et tenant compte du mémoire en réponse (« l'isolation par l'extérieur ne sera pas proscrite par le PLU sur les typologies de grands ensembles mais fera l'objet d'un encadrement, notamment pour les bâtisses présentant des caractéristiques architecturales ou des modénatures remarquables afin que celles-ci puissent être préservées à l'issue des travaux »), modifier le cahier des prescriptions architecturales en ce sens.

Le 22 juin 2023

Le commissaire-enquêteur

A rectangular photograph showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored surface. The signature is written in a cursive style and reads "François Durand". A horizontal line is drawn underneath the signature.

François Durand

Reçu par

Le

3 PIECES JOINTES

- Dossier papier et dossier électronique

Ordonnance du Tribunal Administratif PJ01

Arrêté d'organisation de l'enquête PJ02

Justificatifs de publicité légale PJ03-04

Compte-rendu de la réunion publique d'information et d'échanges PJ05

Procès-verbal de synthèse du 29/05/2023 PJ06

Mémoire en réponse du 15/06/2023 PJ07

- Dossier papier uniquement

Registres papier (deux registres)
