Octobre 2020

ENQUÊTE AYANT POUR OBJET LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE

MONTFORT-L'AMAURY (78)

Enquête réalisée par Guy POIRIER, commissaire enquêteur, désigné par Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles, le 25/02/2020

(N° E20000021/78)

Guy POIRIER

E20000021/78



	HARVINGTON	
	99944	
	1111	
	THE PERSON NAMED IN THE PE	
	OCHANISATION	
TABLE DES MATIERES	1117 P. COOL P. T. COOL P. COO	
I WOFF OF IAIW HEIVED	POTENCIAL PROPERTY.	

	OORDING FREEDOW	
A. Présentation	######################################	
	10111111111111111111111111111111111111	
1. Généralités	00000000000000000000000000000000000000	
1.1. L'objet de l'enquête	MANAGE BANA TORM	
1.2. Le cadre juridique	auside missele service	
1.3. La composition du dossier	Addressed	
1.4. L'avis de la MRAE	NY managament and a second and	
40-41 PARIN MAIN IN INIIN-M	100mmaxaanoonoonoo	
2. Analyse des documents : additif au rapport de présentation	немаления	
2.1. Présentation et exposé des changements apportés au règleme	ent	
du PLU par la modification	nonconnata Americana	
2.2. Présentation et exposé des changements apportés au p	lan	
graphique par la modification,	A A medicina decelerated	
3. Analyse des documents : le plan de zonage,	NACHUMANOSIA MISSA	
4. Analyse des documents : les éléments du patrimoine protégé	ocinacid velocida A d	
5. Analyse des documents : le règlement.	nemen ne	
Ja maryse acs accomence i le regionnemo	IOS POSTOVENINA PAR	
	mily version of the second of	
B. Organisation et déroulement de l'enquête	**************************************	
,	HARRAMANAMA	
1. L'organisation,	VOLVAN PRINCESCO POR	
2. Le déroulement	polotypepologica	
	*P)consistency Andrews	
C. Les observations et l'avis des Personnes publiques associées (PPA)	, la	
décision de la MRAE	vonezedenne	
1. Les observations,	- amery expression of the control of	
2. L'avis des PPA	Michigan Penang	
Le procès-verbal de synthèse	Windows	
LE PIOCES-VEIDAI de Sylldiese	MICRO MODORITORISMO	
Conclusions et avis du commissaire enquêteur	escondenius	
	DOCUMENTAL	
uy POIRIER E20000021	¹ 78	
	elimproper per constantant	
	1944444	

Annexes:

- arrêté municipal du 31 décembre 2019, prescrivant le lancement de la procédure du projet de modification du Plan local d'urbanisme,
- arrête municipal du 17 juin 2020, prescrivant l'enquête publique,
- désignation du commissaire enquêteur,
- certificat d'affichage
- attestations de parution
- décision de la MRAE
- avis des PPA
 - la préfecture de région Île-de-France : Direction des Affaires culturelles (DRAC)
 - le Conseil départemental des Yvelines
 - le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (PNRHVC)
 - la Chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines
 - la Commission locale de l'eau (CLE)

A. PRESENTATION

Modification n° 4 du PLU de Montfort-l'Amaury

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Montfort-l'Amaury a été approuvé le 28 avril 2009, modifié le 11 septembre 2012, le 30 juin 2017 et le 16 octobre 2018. Par arrêté municipal n° 2019-497, le maire a décidé de lancer la procédure de modification n° 4.

1. Généralités :

- 1.1. Objet de l'enquête : le but est d'apporter des adaptations en vue :
 - d'améliorer le cadre de vie
 - de donner plus de lisibilité aux prescriptions de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager (ZPPAUP) en intégrant ses principales dispositions au règlement du PLU,
 - d'assurer l'intégration harmonieuse des futures constructions au paysage et de protéger « la grande trame verte et agricole du territoire ».

Cette procédure suppose la modification des documents graphiques, du règlement et des annexes du PLU.

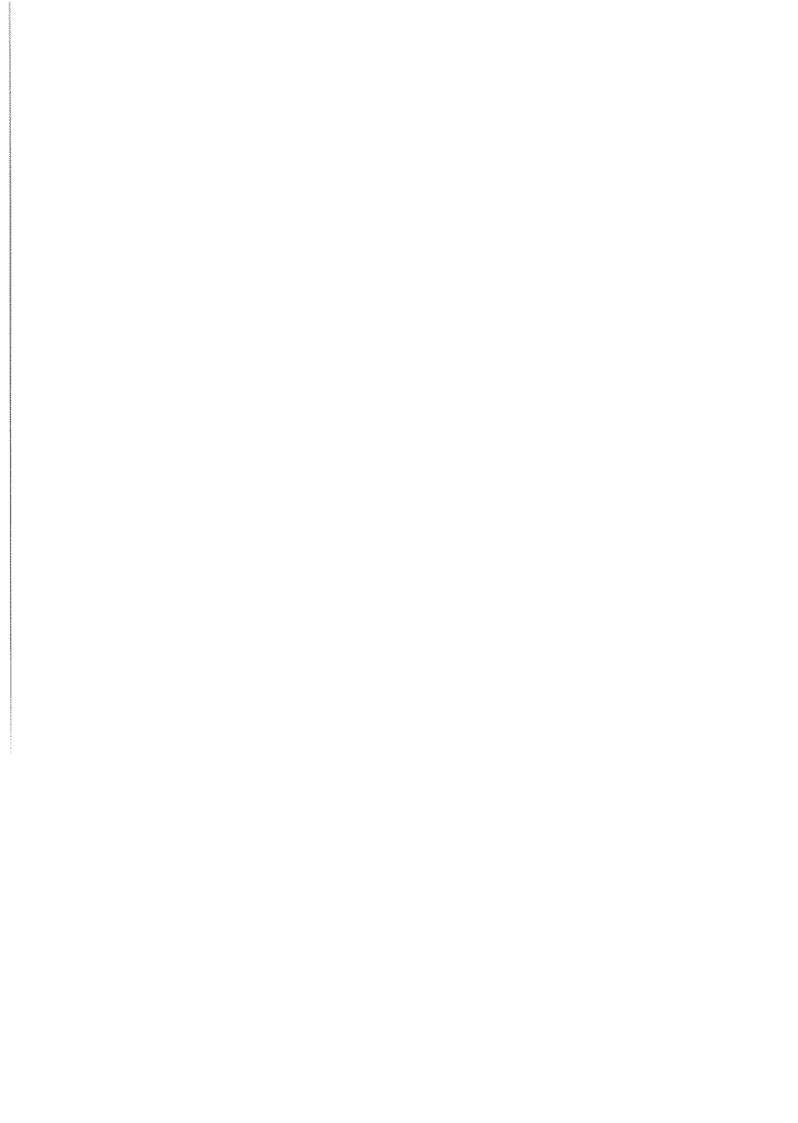
Remarque du commissaire enquêteur : il serait bon de signaler les évolutions des ZPPAUP et en quoi, malgré leur remplacement par les Sites patrimoniaux remarquables (SPR), leur réglementation s'applique toujours à Montfort-l'Amaury. De plus, il est écrit que le but est de « protéger la grande trame verte et agricole », il existe une trame verte et une trame bleue, mais pas de trame agricole, il faudra réctifier.

- 1.2. Le cadre juridique : la modification des PLU ressort du maire qui en arrête le projet sous condition :
 - qu'il ne change pas les orientations définies par le Plan d'aménagement et de développement durables (PADD),
 - qu'il ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole ou forestière ou une zone naturelle,

- qu'il n'altère pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- qu'il ne crée pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisance.
- 1.3. La consultation des PPA: si les procédures de modification n'imposent pas la concertation, le maître d'ouvrage doit cependant informer certaines Personnes publiques associées afin de recueillir leur avis. Ont ainsi été informés:
 - la préfecture de la région Île-de-France et ses services,
 - la préfecture des Yvelines et ses services,
 - le Conseil régional d'Île-de-France,
 - le Conseil départemental,
 - les chambres consulaires,
 - le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (PNRHVC)
- 1.4. La composition du dossier, il comprend :
 - une notice explicative,
 - un additif au rapport de présentation,
 - les documents graphiques avec le plan de zonage et celui des éléments du patrimoine protégé,
 - le règlement.

Remarque du commissaire enquêteur : même si la notice explicative respecte le cadre règlementaire, il aurait été judicieux, pour la bonne compréhension des habitants de Montfort-l'Amaury, de faire une brève présentation de la commune, notamment des nombreuses protections dont elle est l'objet, de rappeler quand le PLU a été adopté, ainsi que les buts des modifications 1, 2 et 3 apportées, puisque nous en sommes à la 4^e.

1.5. Décision de la M.R.A.E. : suite à la demande formulée par la municipalité de Montfort - l'Amaury relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU, reçue le 30 octobre 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a décidé que la modification est dispensée d'évaluation environnementale.



2. Analyse des documents : additif au rapport de présentation

2.1. Présentation et exposé des changements apportés au règlement du PLU par la modification

2.1.1. Dispositions générales

- ajout d'un article 14 portant sur la dérogation aux règles du PLU pour l'isolation des constructions par l'extérieur, disposition qui existe déjà mais n'est pas traitée d'une manière exhaustive,
- 2.1.2. Dispositions applicables aux zones urbaines et aux zones agricoles et naturelles
 - modification de l'article 1 relatif à l'interdiction d'occupation et d'utilisation du sol, en vue de préserver un cadre de vie agréable (interdiction de stockage de voitures, de réparations de véhicules et toute autre activité engendrant des nuisances olfactives ou sonores)
- 2.1.3. Dispositions applicables en zone urbaine : accès et voirie

✓ Modification de l'article 3

- accès et voirie dans les zones urbaines : interdiction de créer plusieurs accès par unité foncière,
- accès et voirie dans l'ensemble des zones : protection et préservation des chemins ruraux (cf. art. L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Remarque du commissaire enquêteur : par souci de cohérence, ce point aurait dû être traité dans la rubrique précédente : « dispositions applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles ».

- accès dans les zones UE, UP et UR : une précision est apportée indiquant que pour être constructible un terrain doit être accessible par une voie carrossable.
- ✓ Modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.
- pour l'ensemble des zones urbaines (zone UP exceptée), une dérogation est accordée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



- Intégration des dispositions de la ZPPAUP dans l'article 6 : dans les zones UA,
 UF et UP, il s'agit « en complément des dispositions de la ZPPAUP qui restent applicables de les retranscrire de façon plus claire afin d'en faciliter la lecture ».
- ✓ Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- pour l'ensemble des zones (zone UP exceptée), une dérogation est accordée dans les mêmes conditions que pout l'article
- zones UA, UF et UR : il s'agit d'une réécriture qui doit permettre une meilleure compréhension, mais les règles restent inchangées.
- ✓ Modification de l'article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.
- zone UA : la modification est destinée à une meilleure compréhension de la règle,
- zone UF, la modification porte sur la distance à respecter entre deux bâtiments (au moins 8 m), sans tenir compte de la hauteur.
- ✓ Modification de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions
- zone UA: il est rappelé que la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage, soit 4 niveaux habitables, dont un seul niveau éclairé (nouvelle disposition dans le cadre de la ZPPAUP), la hauteur des abris de jardin devra respecter aussi les prescriptions de la ZPPAUP.
- zone UE : il est précisé que la hauteur des constructions doit être calculée à partir du terrain naturel et ne comporter qu'un seul niveau de comble éclairé.
- zone UF : limitation d'un seul niveau de comble éclairé.
- zones UM, UP et UR : même dispositions que pour la zone UE.
- ✓ Modification de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur
- zone UA: il s'agit là aussi d'améliorer l'écriture des règles relatives à l'entretien, à la restauration et la mise en valeur du bâti ancien pour en faciliter la lecture, il est rappelé notamment que les imitations de matériaux sont interdites, les fils électriques et de téléphone encastrées. Des précisions sont apportées en ce qui concerne:

- les façades (soit en enduit aux couleurs prescrites en annexe du règlement, soit en pierre apparente, soit en bois naturel),
- les toitures : il est indiqué que les terrasses sont interdites, il est aussi précisé les matériaux autorisés,
- les menuiseries et percements (châssis et fenêtre de toit, lucarnes, volets)
- les clôtures: les dispositions de la ZPPAUP sont reprises avec de nouvelles précisions pour garantir une homogénéité
- les antennes paraboliques : les préconisations de la ZPPAUP sont reprises
- les travaux sur les constructions existantes s'inspirent des mêmes principes,
- les abris de jardin, ils seront en bois et d'une superficie maximale de 9 m².
- zone UF: les compléments sont identiques à ceux de la zone UA, à l'exception des clôtures dont la constitution est différente et des toitures, les terrasses étant autorisées.
- zone UM, UP, UR, les bases des prescriptions sont identiques aux zones UA et UF; dans les zones UP et UR, les clôtures en limites séparatives devront être conçues de manière à laisser passer la petite faune.
- zone A : c'est la même idée qui reprise, à savoir la réécriture pour une compréhension plus aisée, les bases du règlement restant inchangées.
- zone N le règlement est complété pour les clôtures (types de clôtures agricoles traditionnelles, doublées ou remplacées par des haies avec des essences différenciées.

Remarque du commissaire enquêteur : au niveau des clôtures les dispositifs préconisés sont intéressants et permettent de favoriser la biodiversité.

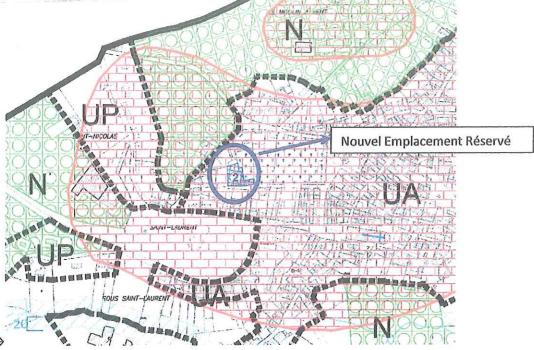
- ✓ Modification de l'article 12 relatif au stationnement
- sur l'ensemble des zones : les dispositions sont complétées pour assurer un stationnement fonctionnel et plus aisé, les dimensions sont de 2,5m x 5m.
- zones UA, UF et UR : limitation à une place par unité foncière,
- zone UA au cœur du centre ancien, des normes sont précisées pour les services publics et les bâtiments d'intérêt général.
- zone UP : les places commandées sont interdites.

- √ Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations
- zones UA, UE et UR: les dispositions sont complétées par un additif au remplacement des plantations existantes qui devront à la fois être équivalentes mais avoir aussi le même développement,
- zones UF, UM, UP, A et N : même dispositif que pour les zones précédentes

Remarque du commissaire enquêteur : il eût été plus judicieux de regrouper dans la même rubrique toutes les zones soumises aux mêmes préconisations.

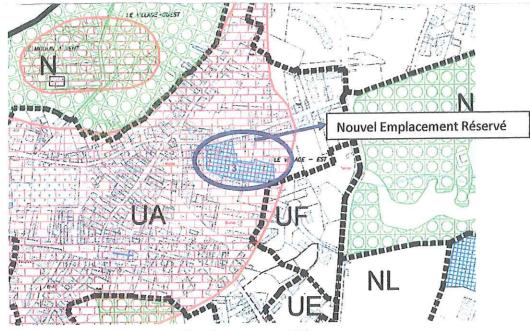
- zones UP et UR, une disposition particulière est prévue pour ces deux zones,
 elle instaure une bande de protection paysagère de 20 mètres où seules les annexes aux constructions sont admises.
- ✓ Modification des annexes
- annexe 1 : il s'agit de préciser et compléter certaines définitions pour
 - les piscines et leurs locaux techniques,
 - les chemins ruraux,
 - les constructions techniques
 - le terrain naturel / sol naturel,
 - les lucarnes
- nouvelle annexe 3 : introduit le nuancier de couleurs pour
 - les façades,
 - les menuiseries et ferronneries,
 - les devantures commerciales et les enseignes.
- 2.2. Présentation et exposé des changements apportés aux documents graphiques du PLU par la modification.
 - √ Modifications apportées au plan de zonage
 - ajout d'un emplacement réservé pour permettre l'extension du cimetière, dans la zone UF





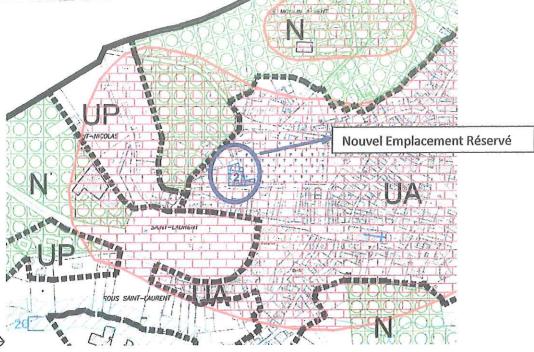
Plan de zonage projeté

ajout d'un emplacement réservé pour permettre à moyen ou long terme l'aménagement d'un espace public paysager et le regroupement des services administratifs de la commune



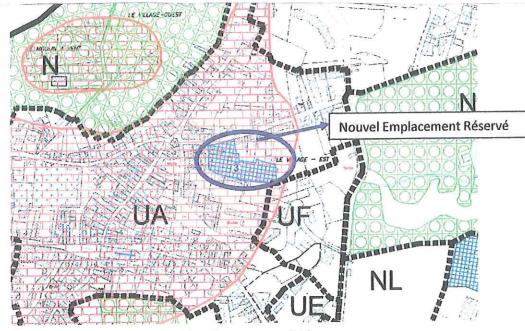
Plan de zonage projeté

Remarque du commissaire enquêteur: il faudrait développer l'intérêt que représente cette opération en précisant notamment qu'actuellement les services administratifs (mairie, police municipal, CCAS, archives, bureau des services techniques, maison du tourisme...) se trouvent dans des sites différents et qu'il est envisagé de les regrouper par souci de cohérence.



Plan de zonage projeté

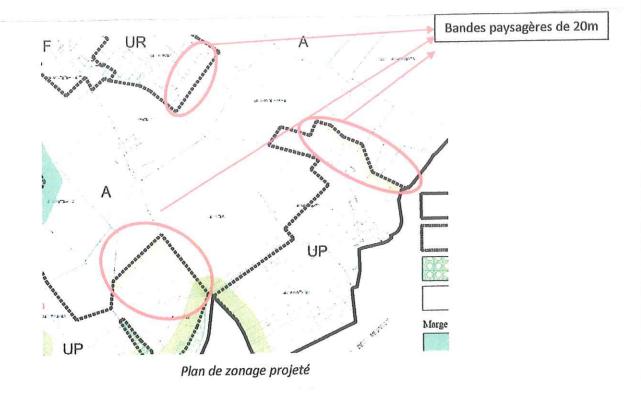
ajout d'un emplacement réservé pour permettre à moyen ou long terme l'aménagement d'un espace public paysager et le regroupement des services administratifs de la commune



Plan de zonage projeté

Remarque du commissaire enquêteur : il faudrait développer l'intérêt que représente cette opération en précisant notamment qu'actuellement les services administratifs (mairie, police municipal, CCAS, archives, bureau des services techniques, maison du tourisme...) se trouvent dans des sites différents et qu'il est envisagé de les regrouper par souci de cohérence.

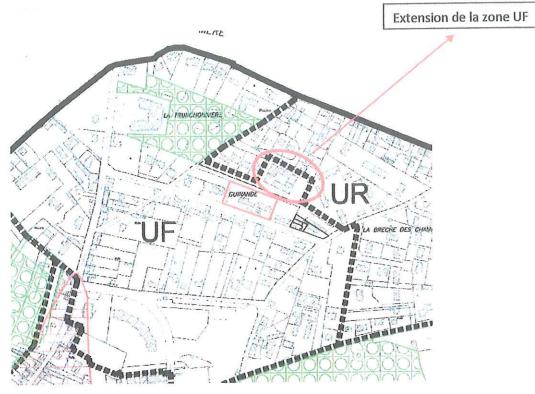
ajout de bandes de protection paysagères pour préserver le plateau : cette bande de 20 mètres depuis la zone agricole est destinée à contenir les limites du bourg et à assurer une transition avec les espaces agricoles.



intégration de la parcelle A867 en zone UF: cette parcelle, située actuellement en zone UR est occupée par une ancienne maison de retraite, son classement en zone UF devrait rendre plus aisée sa mutation, le règlement étant plus favorable.

Remarque du commissaire enquêteur : l'explication de cette mutation apparaît insuffisante, il faudrait développer, même succinctement, l'intérêt d'une telle opération et dire en quoi le règlement de la zone UF est plus favorable pour la mener à bien.





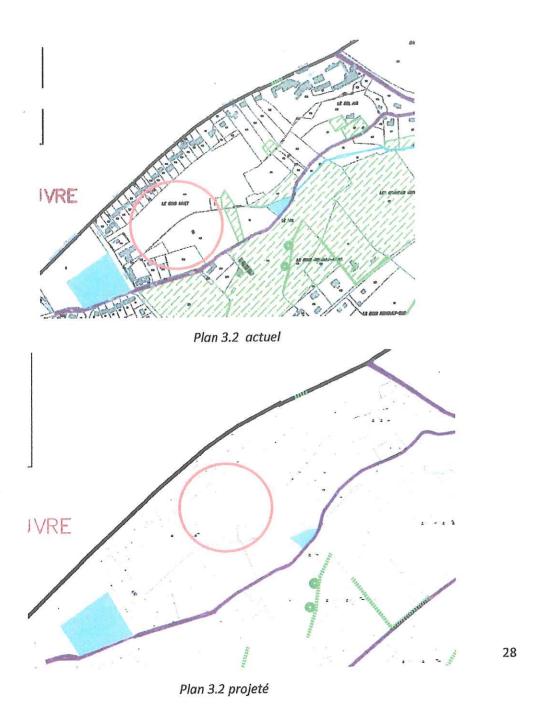
Plan de zonage projeté

 mise à jour de la légende : la zone à urbaniser qui n'existe plus est supprimée,
 les EVP sont tous inscrits sur la carte 3.2., la liste des emplacements réservés a été revue et le périmètre des SIS ajouté.

Remarque du commissaire enquêteur : ce paragraphe est peu explicite, il faudrait la revoir et préciser ce que signifient : SIS (Secteurs d'information des sols et EVP : Espaces verts protégé), ce n'est pas évident pour le commun des mortels !

- ✓ Modifications apportées au plan des éléments du patrimoine protégés
- ajout de deux espaces verts remarquables,
 - la préservation du secteur du Bois-Nivert est affichée sur le plan de zonage, il convient de l'inscrire sur le plan des éléments du patrimoine protégés,

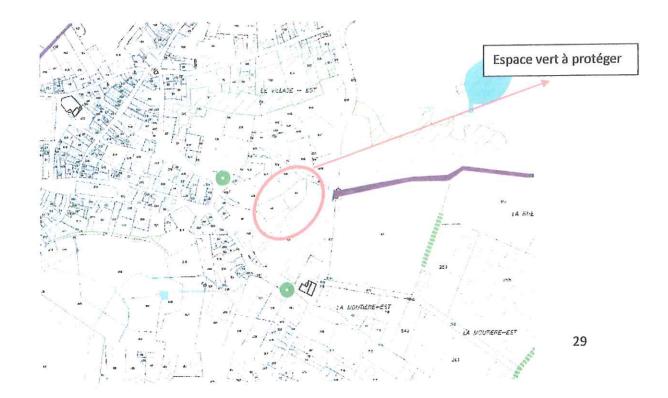




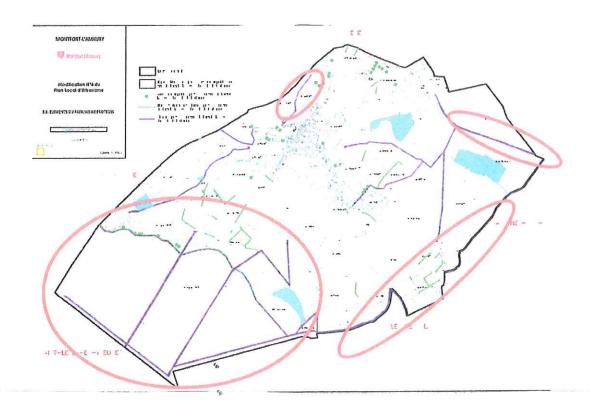
 la protection d'un espace vert remarquable le long de l'allée des Sycomores près du château de Groussay, ce qui permettra de diffuser la trame verte dans le cœur historique de la commune.



Plan de zonage projeté



 confortement des chemins ruraux à protéger, le réseau est étendu afin d'offrir une alternative aux déplacements en voiture.



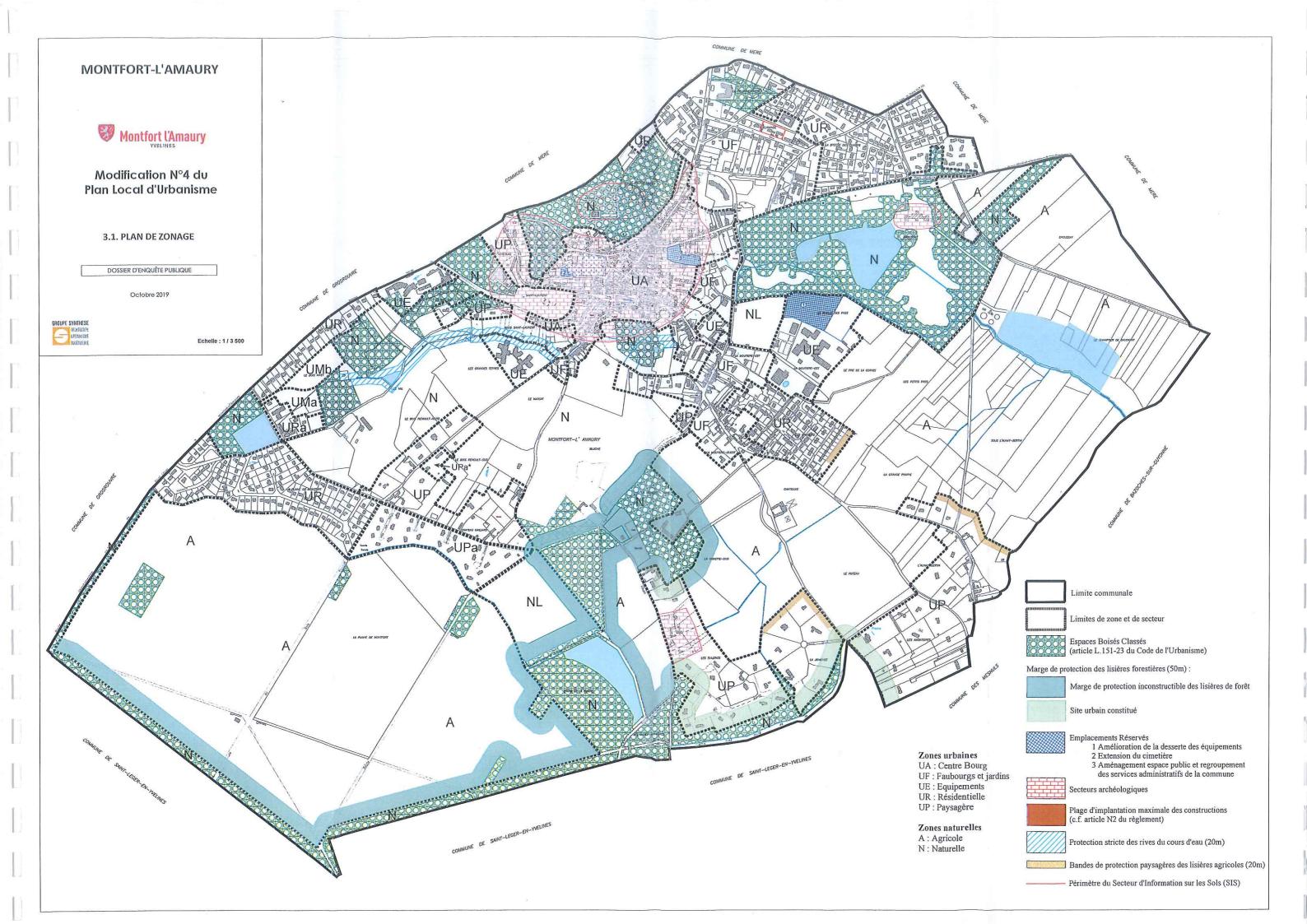
- ✓ Modifications et intégration d'annexes au PLU : la servitude PT2 (zone spéciale de dégagement et servitudes de protection contre les obstacles) est supprimée (cf. décret du 30/04/2012)
- ✓ Incidences des modifications du PLU sur l'environnement :
- sur le cadre de vie : les nouvelles règles renforcent la valorisation du cadre de vie (interdiction d'activités pouvant provoquer des nuisance, interdiction de créer plusieurs accès par unité foncière, instauration de bandes paysagères),
- incidences sur la forme urbaine : les précisions ont été apportées pour une meilleure lisibilité, des éléments ont été ajoutées, portant sur les clôtures notamment,
- incidences sur le milieu naturel : bandes de protection paysagère, ajout d'espaces verts pour conforter la trame verte, protection des chemins ruraux, clôtures végétales sont autant d'éléments qui sont en faveur de la protection et la valorisation du milieu naturel.

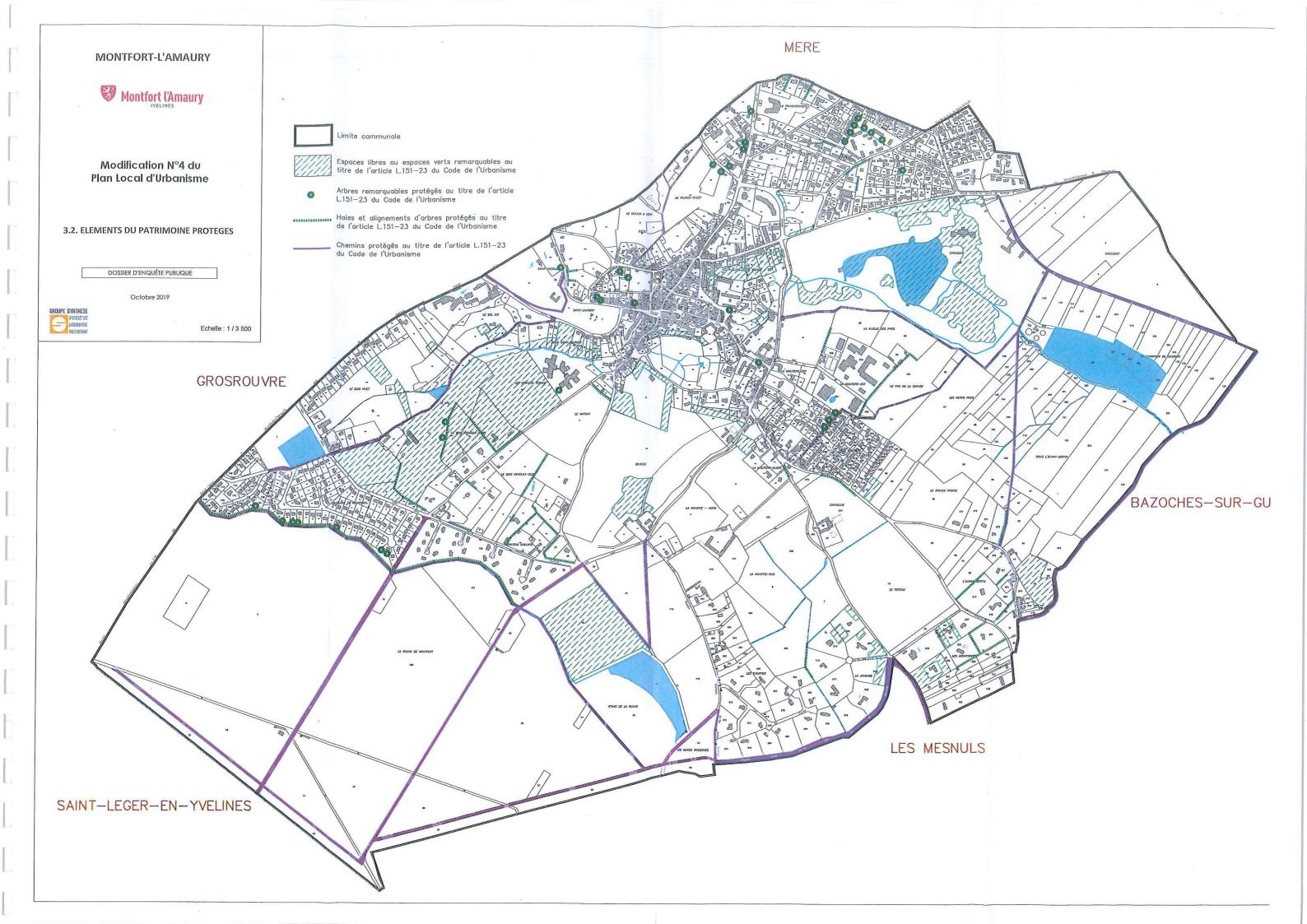
Remarque du commissaire enquêteur : il faudrait ajouter les clôtures dont les dispositifs permettent la circulation de la petit faune.

✓ Incidences sur les ressources naturelles : la modification n'impacte en aucune manière les ressources naturelles : eau, sol, sous-sol...

3. Analyse des documents, le plan de zonage : il comporte :

- les zones urbaines :
 - UA: centre-bourg,
 - UF: faubourgs et jardins,
 - UE: équipements,
 - UR : zone résidentielles,
 - UP : zone paysagère,
- les zones naturelles :
 - A : agricole
 - B: naturelle





Remarque du commissaire enquêteur : il faut ajouter dans la légende la zone UM, zone mixte, qui ne figure pas, de même il faut modifier : à la place de zones naturelles qui comporte à tort la zone agricole, indiquer « autres zones ».

Il comporte également les limites et les emplacements suivants :

- les Espaces boisés classés (EBC)
- la marge de protection des lisières forestières (marge de protection inconstructible, site urbain constitué),
- les emplacements réservés (desserte des équipements, extension du cimetière, aménagement de l'espace public en vue du regroupement des services administratifs)
- les secteurs archéologiques,
- la plage maximale des constructions,
- la protection stricte des rives des cours d'eau (20 m),
- les bandes de protection paysagère des limites agricoles,
- le périmètre du Secteur d'information des sols (SIS).

4. Analyse des documents, les éléments du patrimoine protégé

Le plan indique les éléments suivants relevant du Code de l'urbanisme (article L. 151-23):

- les espaces libres ou verts remarquables),
- les arbres remarquables (même référence),
- les haies et alignements d'arbres remarquables,
- les chemins protégés.

Remarque du commissaire enquêteur : il faudrait indiquer dans la légende ce que représentent les zones bleues.

- 5. Analyse des documents, le règlement, il comporte trois titres et des annexes:
- -Titre 1 : les dispositions générales

- Titre 2: les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

5.1. Les dispositions générales

- Article 1 : champ d'application territoriale du PLU
- Article 2 : portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 : division du territoire en zones,
- Article 4 : adaptations mineures
- Article 5 : dispositions spécifiques aux secteurs d'assainissement non collectif
- Article 6 : lotissements ou permis de construire valant division,
- Article 7 : zones humides (carte et annexe)
- Article 8 : instauration d'une déclaration préalable pour les divisions,
- Article 9: Secteurs d'informations sur les sols (SIS),
- Article 10 : espaces boisés classés (EBC),
- Article 11 : le patrimoine archéologique ou le traitement des zones de sensibilité archéologique,
- Article 12 : le classement acoustique des infrastructures de transport (ITT) et l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit,
- Article 13 : le périmètre de stockage souterrain de gaz naturel de Beynes,
- Article 14 : dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur

5.2. Les dispositions applicables aux zones urbaines : on distingue

- la zone UA centre bourg,
- la zone UE équipements,
- la zone UF faubourgs et jardins,
- la zone mixte (équipements, services et habitat)
- la zone UP paysagère
- la zone UR résidentielle

Pour toutes ces zones sont mentionnés les articles suivants :

- Article 1: occupations des sols et utilisations des sols interdits,
- Article 2 : occupation et utilisation des sols soumises à condition,
- Article 3 : accès et voirie,
- Article 4 : desserte par les réseaux,
- Article 5 : caractéristiques des terrains (sans objet),
- Article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Article 8 : implantation de plusieurs constructions sur un même terrain,
- Article 9: emprise au sol
- Article 10: hauteur maximale des constructions,
- Article 11 : aspect extérieur,
- Article 12 : stationnement des véhicules,
- Article 13: espaces libres et plantations,
- Article 14: coefficient d'occupation des sols (sans objet)
- Article 15 : performances énergétiques,
- Article 16 : infrastructures et réseaux de communication électroniques.
 - 5.3. *Les dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* : on retrouve la même nomenclature d'articles que pour la zone urbaine.
 - 5.4. Les annexes : elles sont de trois ordres :
 - Annexe 1 : définitions des termes utilisés
 - Annexe 2 : liste des emplacements réservés,
 - Annexe 3 : nuancier de couleurs
 - Annexe 4: recensement non exhaustif des zones humides (carte).

B. ORGANISATION ET DEROULEMENT

1. L'organisation

- 1.1. Lancement de la procédure : par arrêté n° 2019-497 du 31 décembre 2019, Monsieur Hervé Planchenault, maire de Montfort-l'Amaury a lancé la procédure du projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme (PLU),
- 1.2. Saisine de l'autorité environnementale : la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a été saisie le 30 octobre sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification,
- 1.3. Notification aux Personnes publiques associées : l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme ne prévoit de procédure de concertation proprement dite mais indique qu'un certain nombre de PPA doivent être informées de la modification, ont été ainsi saisies :
 - la préfecture de Région Île-de-France,
 - la préfecture du département des Yvelines,
 - le Conseil régional d'Île-de-France
 - le Conseil départemental des Yvelines,
 - les chambres consulaires,
 - le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (PNRHVC),
- 1.4. Désignation du commissaire enquêteur : suite à la demande de Monsieur Hervé Planchenault, maire de Montfort-l'Amaury, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M. Guy Poirier comme commissaire enquêteur (acte du 25 février 2020, décision n° E20000013 / 78).
- 1.5. Arrêté municipal : par arrêté n° 2020-64 du 17 juin 2020, Monsieur le Maire de Montfort-l'Amaury prescrit l'enquête publique comme devant se dérouler du jeudi 20 août 2020 au samedi 19 septembre 2020, soit trente et un jours consécutifs, les dates et horaires des permanences étant les suivants : le mardi 1er septembre 2020, de 14h30 à 16h00, le mercredi 9 septembre, de 16h00 à 17h30 et le samedi 19 septembre 2020, de 9h00 à 10h30. Il rappelle qu'un registre est mis à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture habituelles pendant toute la durée de l'enquête et que le commissaire enquêteur peut être saisi soit par courrier à l'adresse de l'hôtel de ville, soit par voie dématérialisée à l'adresse suivante : http://host.gradual.fr.monfort/
- 1.6. Visite des lieux : elle a été organisée le 18 août 2020 avec Madame Céline Lacroix, responsable du service d'urbanisme de la commune.

2. Le déroulement : il a été perturbé par les mesures de confinement

Dès ma nomination en tant que commissaire enquêteur, j'ai rencontré, le 5 mars, Monsieur le Maire de Montfort-l'Amaury afin d'étudier avec lui les enjeux de l'enquête et son organisation. Des dates ont été fixées, l'enquête devant se dérouler du 10 au 11 mai 2020, les dates de permanence ont également été arrêtées. Ce processus a été stoppé par les mesures de confinement prises par le décret paru au Journal Officiel. Prévu à l'origine comme devant durer du 17 mars au 31 mars ces mesures ont, par la suite, été prolongé jusqu'au 11 mai 2020.

A la fin du confinement, j'ai repris contact avec le service d'urbanisme, j'ai rencontré le 4 août Madame Céline Lacroix responsable de ce service afin de fixer les conditions du redémarrage de l'enquête.

- 2.1. Les permanences: elles se sont déroulées comme prévues par l'arrêté municipal. Deux personnes se sont présentées le 19 septembre, jour de clôture, Madame Marielle Digard, agissant au nom de la Société civile « la ferme de l'Aunay », venue demander certains aménagements à la modification, et Monsieur Philippe Mercier qui souhaite le reclassement d'une parcelle classée en zone A en U.
- 2.2. Registre, mail et courrier: Une seule remarque a été consignée sur le registre en dehors des permanences, celle de M. Saffroy, le 31 août, se félicitant des mesures prévues dans la modification du PLU. Il n' y a pas eu de mail adressé au commissaire enquêteur, par contre un courrier est arrivé en mairie daté du 15 septembre 2020. Il s'agit d'un mémoire d'un avocat, Maître Vernerey, agissant au nom ses époux Desouches qui demande le reclassement d'une parcelle située en zone N.

Guy POIRIER	E20000021 / 78	

C. Les observations et l'avis des PPA

1. Les Observations

Elles sont peu nombreuses, ce qui permet de penser que la population adhère aux objectifs fixés par la modification. Outre Monsieur SAFFRY, qui se réjouit de la modification, parce qu'elle permet notamment de limiter les nuisances, seuls trois cas particuliers ont été soulevés et qui traduisent une certaine confusion entre les procédures de révision et de modification.

Madame Marielle DIGARD, agissant au nom de la S.C. « la Ferme de l'Aunay », s'étonne que la parcelle F0042 soit classée en « espace vert remarquable » alors qu'il s'agit d'une prairie en partie construite, elle souhaite qu'elle soit requalifiée en zone UP. Par, ailleurs concernant le plan de zonage la prescription de haie et de bande de protection pose problème au niveau des terrains F042 et F565, elle craint de devoir édifier une haie au sein de ses propriétés, enfin elle s'étonne du classement du chemin des Charbonniers, en limite de la commune de Bazoches, seul accès à sa maison d'habitation.

Monsieur Philippe MERCIER, agissant au nom de sa mère, souhaiterait que la parcelle 0068 située en zone A et contigüe à la parcelle 0069 classée en zone UR puisse bénéficier du même traitement.

Maître Juliette VERNEREY, avocat à la Cour représentant les intérêts des époux DESOUCHES, propriétaires d'un terrain de 13 760 m² sur lequel est construit une maison d'environ 130 m² et datant des années 1970, cette parcelle est classée en zone N. M. et Mme DESOUCHES souhaitent démolir l'actuelle maison pour en reconstruire une autre, mais le classement en zone N ainsi que le secteur patrimonial remarquable ne leur permettent pas de mener à bien leur projet. Ils estiment que l'actuelle construction n'est pas en harmonie avec le cadre ambiant. Afin de réaliser une nouvelle construction avec piscine et pool house, ils souhaitent que tout ou partie de leur propriété soit classée en zone UP ou à défaut que soit créé un sous-secteur à la zone N, voire que soit ajouté « une Plage d'implantation remarquable », à hauteur de 300 m² de surface supplémentaire par rapport à l'existant.



- 2. L'avis des Personnes publiques associées :
- 2.1. La Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC), Architecte des bâtiments de France (ABF) : soulève trois points concernant:
 - Article 14 du règlement : dérogation aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur, il est demandé de préciser que ce dispositif ne concerne pas l'ensemble des édifices repérés dans le Plan de mise en valeur et de protection, du Site patrimonial remarquable (SPR), des édifices protégés au titre des monuments historiques, le patrimoine repéré en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ainsi que le patrimoine figurant à l'inventaire général du patrimoine (base Mérimée). Il faut préciser que les projets seront traités au cas par cas.

Réponse du maître d'ouvrage : ces précisions seront ajoutées dans le règlement.

- Article 11 du règlement : concernant la tuile autorisée en cas d'extension du bâti existant, en réalité il n'existe aucun modèle de tuile mécanique d'une densité de 60 à 80 unités / m². En revanche, il peut être précisé que la tuile mécanique sera d'un modèle « petit moule ».

Réponse du maître d'ouvrage : cette modification sera apportée au règlement. Le règlement sera complété par : « En cas d'extension du bâti existant et afin de s'insérer harmonieusement avec le bâti existant, l'ardoise el la tuile mécanique, (si elle est présente) pourront être autorisées ».

Avis du commissaire enquêteur : afin d'éviter une répétition qui rend la phrase lourde, écrire « s'insérer harmonieusement avec <u>ce</u> bâti... », de plus, la proposition que « la tuile sera d'un modèle petit moule » n'est pas retenue.

 Article 11 du règlement : concernant les clôtures, les grilles doivent pouvoir être formées d'un barreaudage vertical à section carrée ou ronde. En limite séparative et en tissu constitué, l'aspect des clôtures doit être envisagé au cas par cas. Toutefois, celles-ci sont généralement constituées dans le centre

ancien d'un mur maçonné appareillé de façon traditionnelle. Cette disposition doit donc être autorisée.

Réponse du maître d'ouvrage : cette précision sera apportée au règlement. De plus, il sera indiqué que la grille sera formée d'un barreaudage vertical de section ronde et pleine pour le centre ancien.

2.2. Le Conseil départemental des Yvelines :

Règlement: le département des Yvelines propose de déroger à la règle limitant à un seul le nombre d'accès de véhicule par unité foncière. Il est proposé qu'une dérogation soir ajoutée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'il soit indiqué pour ceux-ci, en indiquant : « le nombre d'accès de véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié pour des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances » et « si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale et du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié ».

Réponse du maître d'ouvrage : cette dérogation pour les équipements collectifs ou d'intérêt collectif sera ajoutée.

Avis du commissaire enquêteur : il faudrait ajouter : « aux conditions posées par le département »

Notice de présentation : certains projets d'opérations sous-tendant les évolutions règlementaires ou graphiques proposées mériteraient une présentation plus développée : espace public paysager et regroupement des services administratifs, restructuration du site « maison de retraite »

Réponse du maître d'ouvrage : ces projets sont en cours d'étude et un détail plus précis du programme ne peut être envisagé dans le PLU.



Avis du commissaire enquêteur : sans détailler les projets qui sont en cours d'étude, il est vivement conseillé d'en présenter succinctement les tenants et aboutissants pour mieux appréhender les raisons de la modification.

2.3. Le Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse (PNRHVC) :

Règlement, article 14: concernant la dérogation aux règles du PLU pour l'isolation des constructions par l'extérieur, il conviendrait d'ajouter que la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter à la qualité architecturale du bâtiment dans le cadre bâti environnement. De plus, il serait pertinent de rappeler que la dérogation ne peut concerner les immeubles protégés.

Réponse du maître d'ouvrage : il sera ajouté dans le règlement que cette dérogation par surépaisseur ou surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnement. De plus il sera indiqué que cette dérogation ne s'applique pas aux immeubles protégés.

Avis du commissaire enquêteur : la demande aux dérogations concernant les immeubles protégés est la même que celle indiquée par l'ABF, il est impératif d'en tenir compte.

- **2.4.** La Commission locale de l'eau émet un avis favorable sans réserve, soulignant que la modification vise à améliorer le cadre de vie.
- 2.5. La Chambre départementale des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable, indiquant que le projet de modification n'a qu'un faible impact sur le tissu artisanal.



Guy POIRIER

Meulan-en-Yvelines, le 30 septembre 2020

commissaire enquêteur

36, rue Auguste-Renoir

78250, MEULAN-EN-YV.

Objet: modification du PLU de Montfort-l'Amaury

Monsieur Hervé PLANCHENAULT,

maire, président de la Communauté de communes Cœur d'Yvelines,

Hôtel de ville, 36 rue de Paris,

78490, MONTFORT-L'AMAURY

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous rendre compte des observations que j'ai recueillies au cours des permanences que j'ai tenues à l'occasion de la modification du PLU de votre commune.

Vous constaterez qu'elles sont peu nombreuses, j'aimerais toutefois que vous les examiniez et que vous me fassiez part de vos réactions dans un délai de quinze jours maximun, comme le prévoient les règles en la matière.

Je nous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Guy POIRIER

commi#saire enquêteur



Montfort l'Amaury, le 30 Septembre 2020

Monsieur Guy POIRIER Commissaire Enquêteur 36 rue Auguste Renoir 78250 MEULAN EN YVELINES

SERVICE URBANISME Affaire suivie par Céline LACROIX Tel: 01 34 86 23 43 urbanisme@montfortlamaury.fr

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Accusé réception de votre procès-verbal de synthèse Modification du Plan Local d'Urbanisme de Montfort l'Amaury

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de Plan Local d'Urbanisme de Montfort l'Amaury, j'accuse réception de votre courrier relatif au procès-verbal de synthèse.

J'ai pris note des observations émises pendant la durée de l'enquête et vous prie de trouver ci-joint les réponses que j'y ai apporté.

Je n'ai par ailleurs aucune observation supplémentaire à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Hervé PLANCHENAULT

Maire Président de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines

> Hôtel de ville - 36 rue de Paris, 78490 Montfort l'Amaury Tél, 01 34 86 23 45 www.montfortlamaury.fr

Procès-verbal de synthèse

(les réponses du maître d'ouvrage sont intégrées au texte et figurent en italique)

Suite à l'arrêté de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles en date du 25 février 2020 me désignant comme commissaire enquêteur pour la modification du PLU de votre commune (décision n° E20000013 / 78) et conformément à votre arrêté n° 2020-64 du 17 juin 2020, prescrivant l'enquête publique, j'ai étudié le dossier et analysé l'avis des PPA. J'ai tenu les permanences dans une salle annexe de la mairie aux dates suivantes :

- le mardi 1^{er} septembre 2020 de 14h30 à 16h00,
- le mercredi 09 septembre 2020, de 16h00 à 17h30,
- le samedi 19 septembre de 09h00 à 10h30.

Au cours de ces permanences j'ai reçu deux personnes et consigné leurs remarques sur le registre (P1 & P2), de plus une personne a consigné ses observations sur le registre en dehors de ces permanences (R1), j'ai enfin reçu, par courrier, un mémoire de 33 pages.

Mr SAFFROY: adhère à la modification du PLU, notamment de la réglementation tendant à limiter les nuisances occasionnées au voisinage.

Madame Marielle DIGARD, s'est présentée à la permanence agissant en son nom et en celui de Madame Marina DONATI et de Monsieur Lucas DELORME, SC La Ferme de L'Aunay. Elle expose trois revendications :

- elle s'étonne que la parcelle F0042 soit classée en espace vert remarquable et souhaite qu'elle requalifiée en zone UP.

Réponse du maître d'ouvrage : cette observation ne peut être prise en compte dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Conformément au Code de l'urbanisme, une modification du PLU ne permet ni de réduire, ni de modifier une zone A ou N, ni de supprimer les prescriptions de préservation des éléments remarquables identifiés au PLU. Pour information, cet espace vert est protégé au PLU depuis 2009, il correspondait à une ancienne peupleraie.

Avis du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage se réfère à juste titre à L.123-13 du Code de l'urbanisme

 concernant la modification du plan de zonage, la demande de bande de protection sur les terrains F042 et F565 pose problème, étant propriétaire de la parcelle 0566, la mise en place d'une haie viendrait à séparer les terres leur appartenant.

Réponse du maître d'ouvrage : la municipalité entend maintenir cette protection en limite du plateau agricole, la prescription du PLU correspondant à une règle de protection d'un espace naturel de 20 m en limite d'un plateau agricole dont l'aménagement de l'espace paysager est libre. Il n'est pas donc nécessaire de déplacer ou d'aménager la haie.

Avis du commissaire enquêteur : je prends acte de la position du maître d'ouvrage qui tout en se référant aux mesures de protection répond au souci des requérants.

 quant à la modification n° 4-32 portant sur les éléments du patrimoine, elle s'étonne du classement du chemin des Charbonniers, la moitié du chemin étant sur Bazoches.

Réponse du maître d'ouvrage : il s'agit d'une erreur matérielle, ce chemin sera retiré du plan des éléments remarquables.

M. Philippe MERCIER, agissant au nom de sa mère, Madame Simone Mercier souhaite que la parcelle 0068, situé en zone A mais contigüe à la parcelle 0069, classée en zone UR puisse bénéficier du même classement afin de la rendre constructible.

Réponse du maître d'ouvrage : cette observation ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification du PLU qui interdit de réduire ou modifier une zone A ou N, seules les habitations à usage agricole peuvent être autorisées.

Avis du commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage se réfère au même article du Code de l'urbanisme cité ci-dessus.



Mémoire de Maître Juliette VERNERY, avocat à la Cour, agissant au nom des époux DESOUCHES, propriétaires d'un terrain sis, 8 rue du Château-Gaillard, à Montfort-l'Amaury, cadastré OD n° 0082 et qui comporte une maison datant des années 1970. Dans de mémoire comportant 31 pages le requérant conteste le classement dudit terrain d'une surface totale de 13 760 m² en zone N, suit la description et la demande d'étendre «la zone UP au terrain en question en totalité ou partie (avec dans ce cas un minimum de 9000 m²) ou à défaut de « créer un sous-secteur à la zone N sur les parcelles comprenant déjà une construction, lequel serait plus permissif que les règles applicables à la zone naturelle », ou à défaut « ajout d'une « Plage d'implantation maximale des constructions ».

Réponse du maître d'ouvrage : cette observation ne peut pas être prise en compte dans le cadre d'une procédure de modification.

Avis du commissaire enquêteur : cette réponse laconique s'inspire de celles indiquées ci-dessus et renvoie toujours au même article L.123-13 du Code de l'urbanisme qui indique implicitement que la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : 1) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement de développement durables , 2) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, 3) ne comporte pas de graves risques de nuisances ».

Nous sommes bien dans le cas énoncé au point 2. Seules des extensions aux constructions existantes sont permises dans la limite de 50 m² de plancher.



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS

Par décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles, j'ai été nommé, en date du 25 février 2020, commissaire enquêteur pour suivre la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Montfort-l'Amaury, dans le département des Yvelines (décision n° E20000013 / 78). Le 5 mars, j'ai rencontré Monsieur Hervé PLANCHENAULT, maire de la commune, les pièces du dossier n'ont été remises et nous avons arrêté d'un commun accord l'organisation de l'enquête prévue comme devant se tenir du 10 avril au 11 mai 2020, mais les mesures de confinement ont entraîné le report de l'enquête.

L'arrêté municipal n° 2020-64 a prescrit l'enquête publique comme devant se tenir du jeudi 20 août 2020 au samedi 19 septembre, soit trente et un jours consécutifs, les permanences étant fixées au jeudi 1^{er} septembre, de 14h30 à 16h00, le mercredi 9 septembre, 16h00 à 17h30 et le samedi 19 septembre de 10h30 à 12h00.

Objet de l'enquête : il s'agit de modifier le PLU qui a été approuvé le 28 avril 2008 et modifié les 11 septembre 2012 ; 15 décembre 2015 et 16 octobre 2018, afin d'améliore le cadre de vie, de donner plus de lisibilité aux prescriptions de la ZPPAUP, d'intégrer les futures constructions au paysage local tout en protégeant la trame verte et la zone agricole.

Le déroulement de l'enquête : elle s'est effectuée conformément aux textes règlementaires et à l'arrêté municipal.

La publicité : le public a été informé par les parutions dans les journaux suivants :

- Le Parisien, les 29/07/ et 26/08/2020
- Les Nouvelles des Yvelines, les 29/07 et 26/08/2020

Une affiche au format règlementaire a été apposée sur le mur adjacent à la mairie et sur les panneaux municipaux. Je journal municipal en a fait état et le site internet de la ville a diffusé l'information.

Guy POIRIER E20000021 / 78



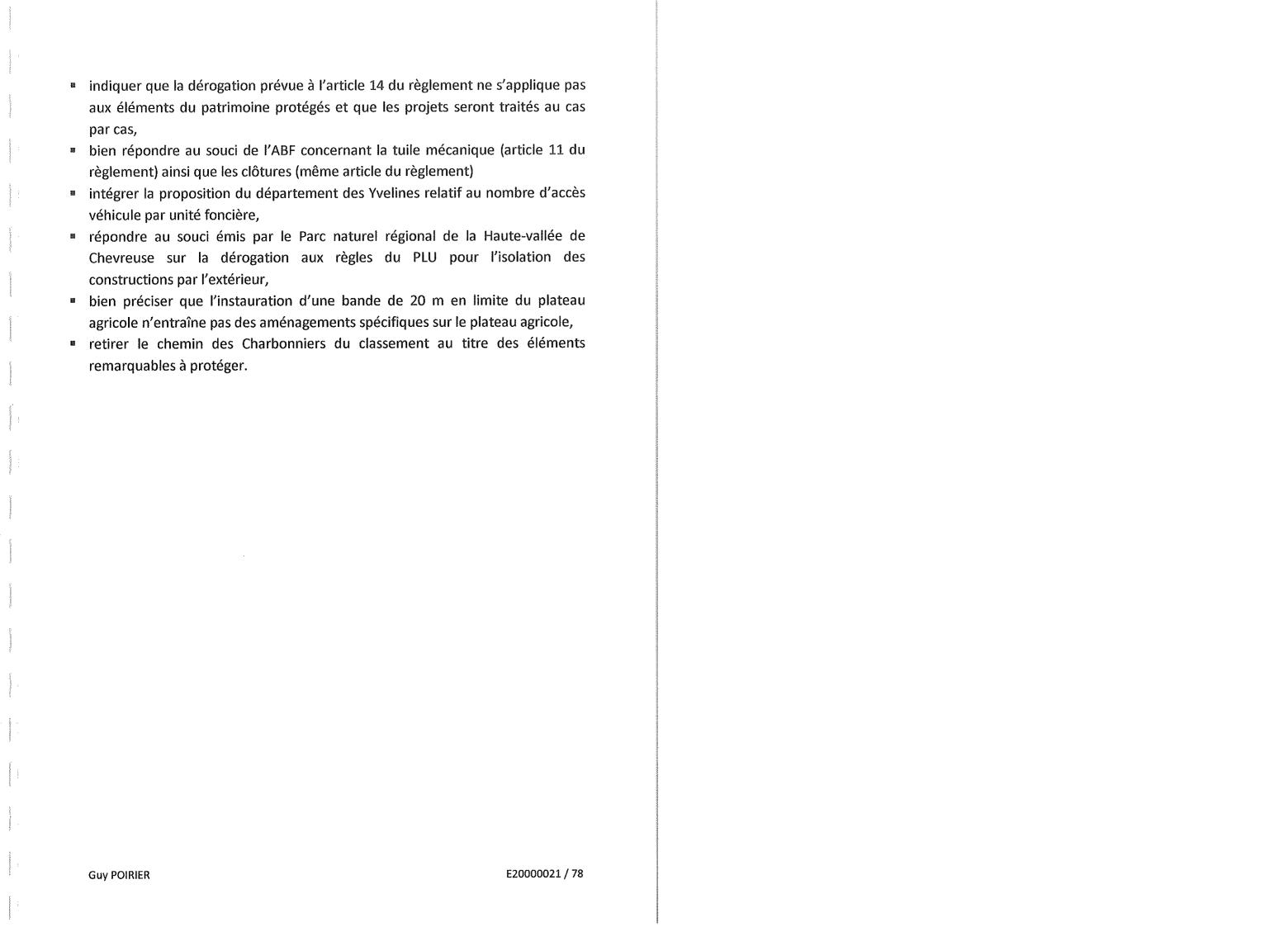
Analyse: tant par ses attendus que par le règlement la modification vise bien à introduire ou à modifier certaines règles concernant l'occupation du sol, la voirie et les accès, l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur (façades, toitures, menuiserie), les clôtures, le stationnement, la protection des espaces, des sites et des monuments. L'ensemble des prescriptions vise bien à protéger et à améliorer le cadre de vie. Il est dommage que le rapport de présentation n'ait pas consacré quelques lignes à caractériser la commune tant par la richesse de ses monuments, de son patrimoine culturel et paysager et de son rayonnement.

La démarche apparaît très claire et les moyens prévus tant dans le règlement et le plan de zonage doivent permettre d'atteindre les objectifs que s'est fixée la municipalité. Les Personnes publiques associées ont bien perçu l'intérêt de la modification et n'ont fait que peu de remarques, même s'il faut en tenir compte.

Il est recommandé de :

- ajouter dans la note explicative une brève présentation de la commune avec son patrimoine paysager et culturel et son rayonnement,
- indiquer l'évolution des ZPPAUP
- écrire « grande trame verte et zone agricole » (page 2 de la notice explicative)
- regrouper toutes les zones dans la modification de l'article 13,
- dans les modifications du plan de zonage, indiquer très succinctement en quoi consistent l'aménagement paysager et l'intérêt de regrouper les services administratifs de la commune, de même expliquer brièvement en quoi le reclassement de la maison de retraite permet de faciliter sa mutation,
- corriger « documents graphiques », page 23 du rapport de présentation, allée des Sycomores, page 29,
- donner la signification des sigles « SIS » et « EVP », page 28
- dans la légende du plan de zonage indiquer la zone UM, de plus toujours dans la légende il est indiqué : zones naturelles : A agricole, N naturelle, il faut écrire à la place de zones naturelles « autres zones »,
- dans la légende de la carte « éléments du patrimoine protégés », préciser ce que représentent les secteurs en bleu,

Guy POIRIER E20000021 / 78



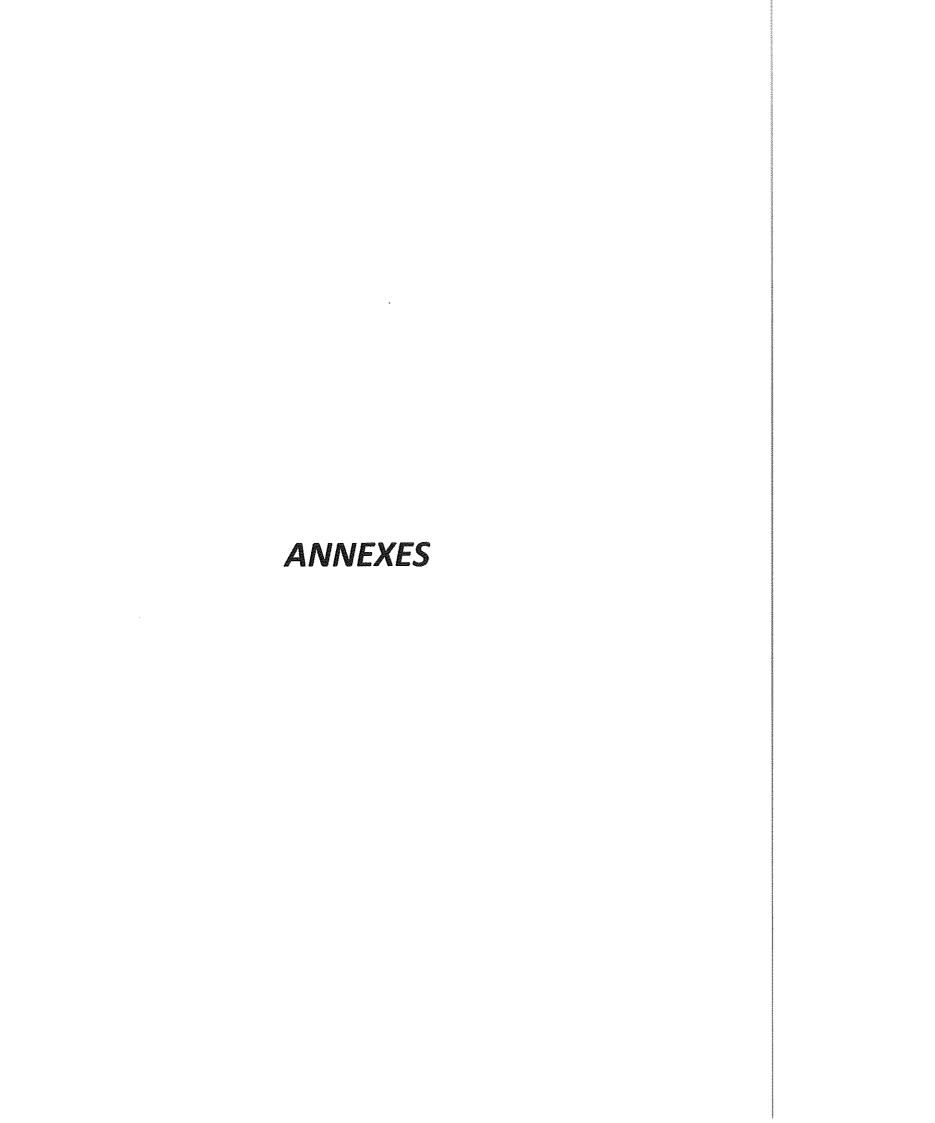
AVI

- > considérant l'arrê l'enquête publiqu (PLU)
- > considérant que notamment l'artic
- > considérant que la
- > vu la décision de l
- > ayant pris acte de remarques formul

J'émets un avis fa l'Amaury, tout recommandations

	rait a Median-en-Tvennes, le 4 octobre 2020,	
	le commissaire enquêteur Guy POIRIER	
Guy POIRIER	E20000021 / 78	

	As we should be a finished by the first of t
S DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
ité n° 2020-64 du maire de Montfort-l'Amaury prescrivant e relative à la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme	
la révision s'inscrit dans les textes réglementaires, de L.123-13 du Code de l'urbanisme, de population a été largement informée, da Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe), des réponses apportées aux observations des habitants et aux lées par les Personnes publiques associées (PPA)	
vorable sans réserve à la modification du PLU de Montfort- en incitant le maître d'ouvrage à tenir compte des s formulées.	
Fait à Meulan-en-Yvelines, le 4 octobre 2020,	
le commissaire enquêteur	
Guy POIRIER	
E20000021 / 78	



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETÉ PRESCRIVANT LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de MONTFORT L'AMAURY,

Vu la loi ALUR modifiant les plans Locaux d'Urbanisme,

Vu la délibération 2009-39 du conseil municipal du 28 avril 2009 approuvant le plan Local d'Urbanisme; Vu la délibération 2011-02 du conseil municipal du 08 février 2011 approuvant la modification simplifiée pour erreur matérielle N°1;

Vu la délibération 2015-48 du conseil municipal du 15 décembre 2015 approuvant la modification N°1

Vu la délibération 2017-26 du conseil municipal du 30 juin 2017 approuvant la modification N°2 du PLU Vu la délibération 2018-34 du conseil municipal du 16 octobre 2018 approuvant la modification N°3 du PLU,

Considérant qu'il convient de modifier le plan de zonage, notamment :

Instauration d'un espace vert protégé en zone UF,

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés,

Considérant qu'il convient de compléter le règlement, notamment

Corriger les incompatibilités entre le Plan Local d'Urbanisme et le règlement de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager,

- Renforcer les prescriptions architecturales sur une grande partie des zones du Plan Local d'Urbanisme,

Adapter et clarifier certaines dispositions du règlement d'urbanisme,

Considérant qu'il convient d'ajouter une pièce rélative aux contraintes liées à la prévention des risques naturels liés aux phénomènes de rétrait-gonflement des argiles,

Considérant qu'il convient de renforcer la protection des chemins ruraux,

Considérant qu'il convient de corriger quelques erreurs matérielles,

Considérant que cette modification du PLU vient apporter des évolutions au document sans pour autant modifier le P.A.D.D. et entre dans le cadre prévu par les articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

Considérant que ladite procédure fera l'objet d'une assistance à mailrise d'ouvrage d'un bureau spécialisé déjà mandaté,

ARRETE n° 2019-497

ARTICLE 1 : Il est décidé de lancer la procédure de modification du PLU en vue de procéder aux modifications présentées ci-dessus conformément aux dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

ARTICLE 2 : Cette mission a été confiée au bureau d'étude Synthèse Architecture,

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, Il est précisé que le projet de P.L.U modifié sera notifié à Monsieur Le Préfet et aux personnes publiques associées-avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 4 : Monsieur le Maire est autorisé à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la modification du PLU.

ARTICLE 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera publié dans les formes habituelles et transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Rambouillet pour contrôle de légalité.

A Montfort l'Amaury, le 31 Décembre 2019

Hervé PLANCHENAULT

Président de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

ARRETÉ PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de MONTFORT L'AMAURY,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la loi SRU n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi urbanisme et habitat n° 2003.590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi ALUR n°2014-336 du 24 mars 2014,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 avril 2009 et modifié le 11 septembre 2012 et le 15 décembre 2015, 30 juin 2017 et le 18 octobre 2018,

Vu l'arrêté n°2019-497 prescrivant le lancement de la procédure sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU),

Vu les pièces du dossier de modification n°4 du PLU soumis à l'enquête publique,

Vu la décision en date du 25 février 2020 de la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Guy POIRIER en qualité de commissaire enquêteur,

ARRETE n° 2020-64

• ARTICLE 1: Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montfort l'Amaury pendant une durée de 31 jours, du jeudi 20 août 2020 au samedi 19 septembre 2020 inclus.

<u>ARTICLE 2</u>: Monsieur Guy POIRIER a été désigné commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Versailles.

• ARTICLE 3: Le dossier de projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) comportera les attendus ainsi que, les avis exprimés par le préfet, les collectivités et organismes consultés (PPA).

Un registre papier d'enquête publique permettant de consigner les observations sera mis à disposition du public à la mairie de Montfort l'Amaury (36 rue de Paris) pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
- le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier dématérialisé de l'enquête publique sera aussi disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : http://www.montfortlamaury.fr/

Un registre dématérialisé est également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : http://host.gradual.fr/montfort/
Le public pourra y déposer ses observations et propositions.

Le public peut également adresser ses observations au commissaire enquêteur selon les modalités indiquées ci-dessous :

- Soit par courrier à l'adresse suivante : HOTEL DE VILLE à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur 36 rue de Paris 78490 MONTFORT L'AMAURY
- Soit directement au commissaire enquêteur lors des permanences indiquées à l'article
 5.

Les observations ne peuvent être transmises que dans la période de l'enquête publique.

- ARTICLE 4: Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Montfort l'Amaury pendant 31 jours aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

le mardi 01 septembre 2020

de 14h30 à 16h00

de 16h00 à 17h30

le samedi 19 septembre 2020

de 09h00 à 10h30

- ARTICLE 6: Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département au titre des annonces légales:
 - le parisien
 - les nouvelles des Yvelines

Cet avis sera affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Montfort l'Amaury.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

- ARTICLE 7: A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Madame la Présidente du tribunal administratif et à Monsieur le Maire de Montfort l'Amaury, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
- ARTICLE 8: Passé un délai de 15 jours, le public pourra consulter le rapport ainsi que les conclusions à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture mentionnés à l'article 3 du présent arrêté.
- ARTICLE 9 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département des Yvelines.
- ARTICLE 10: Le présent arrêté sera publié dans les formes habituelles et transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Rambouillet pour contrôle de légalité dont copie sera adressée au commissaire enquêteur et à la présidente du tribunal administratif.

A Montfort l'Amaury, le 17 Juin 2020

Hervé PLANCHENAUL1

Président de la Communauté de Communes Cœurd



MNUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

25 février 2020

N° E20000013 /78

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE: type 1

Vu enregistrée le 13 février 2020, la lettre par laquelle le maire de la commune de MONTFORT L'AMAURY demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

 $Modification\ du\ PLU\ de\ la\ commune\ de\ Montfort\text{-}L\text{'}Amaury\ ;$

Vu le code de l'environnement;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

- ARTICLE 1 : M. Guy POIRIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de MONTFORT L'AMAURY et à M. Guy POIRIER.

Fait à Versailles, le 25 février 2020



ter (from 17,666)00 FJ PFS (9) (von de ven waard die de			



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Hervé PLANCHENAULT, Maire de la Commune de Montfort l'Amaury, Président de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines, certifie que l'avis d'enquête publique du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, a été affichée en mairie le 03 août 2020 ainsi que la 01 août 2020 dans les panneaux d'affichage sis rue du docteur Larrieu, Chemin de l'Aunay Bertin, rue de l'Etang et rue de Bretagne.

Délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Montfort l'Amaury, le 03 août 2020

Hervé PLANCHENAULT

Maire

Président de la Communauté de Communes Cœur d'Yvelines

Hôtel.de ville - 36 rue de Paris, 78490 Montfort l'Amaury Tél. 01 34 86 23 45 www.montfortlamaury.fr



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE-7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

https://www.medialex.fr

De la part de : DOLORES CAILLIOT

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

DESTINATAIRE: COMMUNE DE MONTFORT L'AMAURY

M. LE MAIRE

CELINE LACROIX

Date et heure d'envoi : 29/06/2020 10:12:19

Votre référence :

Numéro d'ordre: 72286405

ATTESTATION DE PARUTION (sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

> **ENQUETE PUBLIQUE - 2EME AVIS** Modification N°4 du PLU

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES

YVELINES

Le 26/08/2020

LE PARISIEN

YVELINES

Le 26/08/2020

Olivier COLIN Directeur

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

https://www.mediatex.fr

De la part de : DOLORES CAILLIOT

DESTINATAIRE: COMMUNE DE MONTFORT L'AMAURY

M. LE MAIRE

CELINE LACROIX

Date et heure d'envoi : 29/06/2020 10:08:29

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre: 72286387

ATTESTATION DE PARUTION (sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son Directeur Olivier COLIN , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

> **ENQUZTE PUBLIQUE - 1ER AVIS** Modification n°4 du PLU

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

TOUTES LES NOUVELLES LE PARISIEN

YVELINES

Le 29/07/2020 Le 29/07/2020

YVELINES

Olivier COLIN Directeur

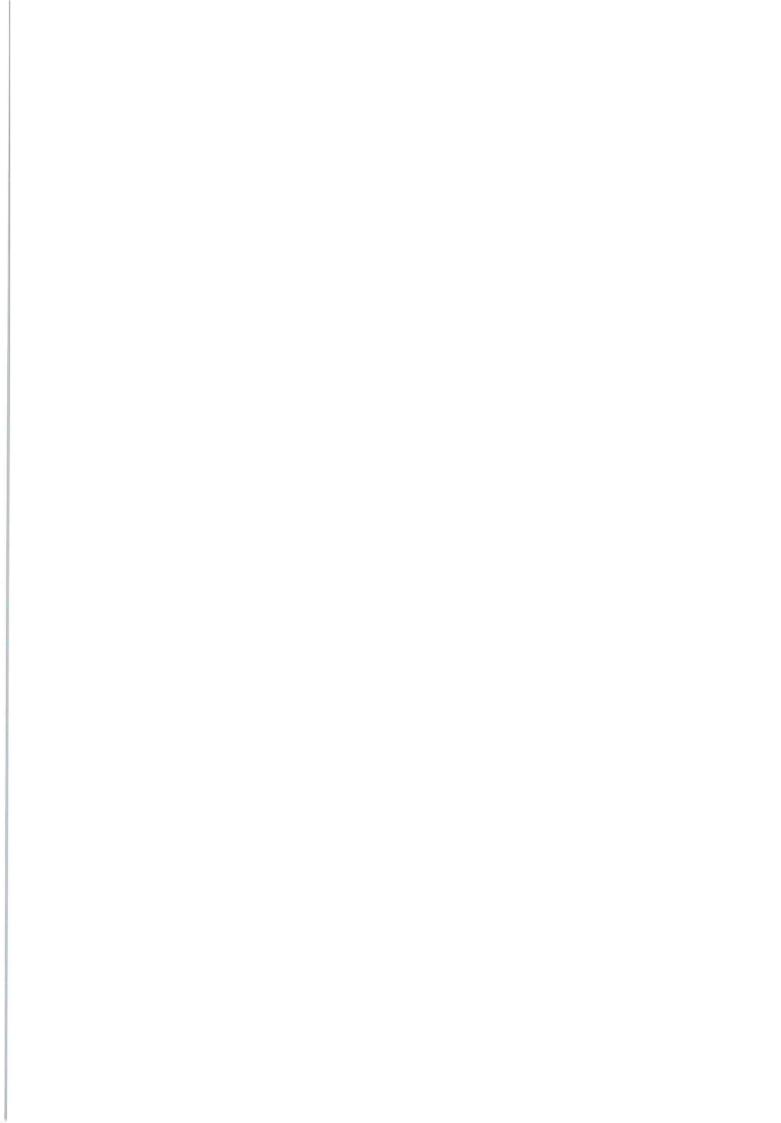
Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.



Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas dispensant de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 4 du plan local d'urbanisme de Montfort l'Amaury (78)

n°MRAe 78-027-2019

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 78-027-2019 en date du 26 décembre 2019



La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à -8 et R.104-28 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à -48 relatifs à la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'état N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, du 28 juin 2018, du 30 avril 2019 et du 11 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Îlede-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la délégation générale et permanente donnée à Jean-Paul Le Divenah ou, en son absence, à un autre membre permanent du CGEDD, membre titulaire ou suppléant de la MRAe, le 14 juin 2018, pour les décisions portant modification de PLU;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Montfort l'Amaury en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU de Montfort l'Amaury reçue le 30 octobre 2019 ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale sur les projets, y compris dans le cadre de l'examen eu cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n° 4 du PLU de Montfort l'Amaury n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 78-027-2019 en date du 26 décembre 2019

DECIDE:

Article 1er:

La modification n° 4 du PLU de Montfort l'Amaury est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 2:

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale, son président délégataire,

Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 78-027-2019 en date du 26 décembre 2019

REGIJ 14 FEV. 2020



Versailles, le 12 février 2020

Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France L'Architecte Urbaniste de l'État Architecte des Bâtiments de France Adjoint à la cheffe de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines

Unité départementale de l'architecture et du patrimolne des Yvelines

Affaire suivie par : Stéphane Pilon Tél : 01:39 50 84 86

Courriel:

christelle.defaysse@culture.gouv.fr

Réf: PJ.: SP/CM/n°49

Objet: Commune de Montfort-l'Amaury

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le maire,

Vous m'avez fait parvenir pour notification l'ensemble des pièces relatives au dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme par courrier du 30 décembre 2020. J'ai l'honneur de vous faire part de mes observations répertoriées ci-après.

// 1- Dispositions générales du règlement

Article 14 : Dérogations aux règles du PLU pour l'isolation par l'extérieur

Il est demandé de préciser que l'article 14 ne concerne pas l'ensemble des édifices repérés dans le plan de mise en valeur et de protection du site patrimonial remarquable, les édifices protégés au titre des monuments historiques, le patrimoine repéré en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que le patrimoine figurant à l'Inventaire général du patrimoine (base « Mérimée »).

En outre, il serait important de préciser que pour toute demande de dérogation, les projets seront traités au cas par cas.

1/3-Dispositions applicables aux zones urbaines

3.6 Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur

11.2 : Toitur

Concernant la tuile autorisée en cas d'extension du bâti existant, en réalité il n'existe aucun modèle de tuile mécanique d'une densité de 60 à 80 unités/m². En revanche, il peut être précisé que la tuile mécanique sera d'un modèle « petit moule ».

M. Hervé Planchenault Maire de Montfort-l'Amaury Président de la communauté de communes Cœur d'Yvelines Hôtel de Ville 36 rue de Paris 78490 Montfort-l'Amaury

Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines
Hôtel des réservoirs – 7, rue des Réservoirs – 78000 Versailles – Standard 01 39 50 22 24 – Télécopie 01 39 50 16 18
Adresse Internet : http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-lle-de-France

11.4 : Clôtures

Les grilles doivent pouvoir être formées d'un barreaudage vertical à section carrée ou ronde. En limite séparative et en tissu constitué, l'aspect des clôtures doit être envisagé au cas par cas. Toutefois, celles-ci sont généralement constituées dans le centre ancien d'un mur maçonné appareillé de façon traditionnelle. Cette disposition doit donc être autorisée.

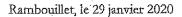
Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Stéphane Pilon
L'Architecte Urbaniste de l'État
Architecte des Bâtiments de France
Adjoint à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Copie à : Monsieur le Sous-Préfet de Rambouillet

Direction régionale des affaires culturelles d'Îte-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines
Hôtel des réservoirs – 7, rue des Réservoirs – 78000 Versailles – Standard 01 39 50 22 24 – Télécopie 01 39 50 16 18
Adresse Internet : http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/DRAC-lie-de-France

RECLI 11 FEV. 2020





MONSIEUR HERVE PLANCHENAULT MAIRE DE MONTFORT-L'AMAURY HÔTEL DE VILLE 36 RUE DE PARIS 78490 MONTFORT L'AMAURY

Direction Générale des Services Territoire d'Action Départementale Terres d'Yvelines

Affaire suivie par : Joëlle Kamel Téléphone: 01 61 31 29 53 Mail: jkamel@yvelines.fr



Monsieur le Maire,

Par courrier du 30 décembre 2009, téceptionné le 31 décembre, vous avez notifié au Département pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette modification n°4 vise à apporter des adaptations au PLU notamment pour :

- Améliorer le cadre de vie (ajout d'un espace réservé pour permettre à moyen/long terme l'aménagement d'un espace public paysager et le regroupement des services administratifs de la commune en zone UA, intégration en zone UF de la parcelle A867 accueillant l'ancienne maison de retraite asin de favoriser sa restructuration...),
- Donner plus de lisibilité aux prescriptions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en intégrant ses principales dispositions au règlement du PLU,
- Assurer l'intégration harmonieuse des futures constructions au paysage local et protéger la grande trame verte et agricole du territoire (instauration ponctuelle, dans quelques zones urbaines, de bandes non constructibles de 20 mètres en bordure de zone agricole, identification de 2 nouveaux espaces verts comme éléments de la trame verte et bleue communale,...).

Cette modification n°4 entraîne l'évolution des documents graphiques, du règlement et des annexes du PLU.

Le Département souhaite émettre une recommandation pour cette modification.

Recommandation relative aux dispositions applicables aux zones urbaines concernant l'accès

Le Département note que l'article 3 relatif à l'accès et à la voirie dans les zones urbaines serait complété pat l'interdiction de créer plusieurs accès par unité foncière pour améliorer les conditions et la sécurité des déplacements et ainsi limiter la gêne à la circulation. Il serait notamment indiqué que « le nombre d'accès véhicule est limité à 1 par unité foncière. Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès devra se faire du côté de la voie principale. »

D'une manière générale cette évolution semble pertinente et trouve sa pleine justification. Le Département recommande toutefois que les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux accueillant du public) et propose qu'il soit notamment indiqué que pour ceux-ci:

Le nombre d'accès véhicule pourra être porté à deux, dès lors que cela sera justifié par des raisons de fonctionnalité technique de l'équipement et/ou de renforcement de la sécurité et/ou de limitation des nuisances,

Hôtel du Département

2, place André Mignot | 78012 Versailles cedex | Télélphone : 01 39 07 78 78 | www.yvelines.fr | contact@yvelines.fr |







Si l'unité foncière est bordée par deux voies, l'accès pourra se faire à la fois du côté de la voie principale et du côté de la voie secondaire, dès lors que cela sera également justifié.

Cette dérogation permettrait un certain assouplissement règlementaire d'ordre exceptionnel. Cela pourrait donc contribuer à faciliter la réalisation d'équipements publics sur la commune, laquelle constitue pour le Département un « pôle d'appui du développement » où leur confortement a vocation à être privilégié (en référence au SDADEY 2006).

Certaines évolutions de la modification n°4 comme l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives vont d'ailleurs dans ce sens. Ils permettent des dérogations de cette nature pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

D'une manière plus générale, le Département souhaite rappeler à la commune que tout aménagement, public ou privé, susceptible d'impacter une route départementale (RD 13, 76, 138 et 155) doit faire l'objet d'une concertation avec le Service Territorial Yvelines Rural du Service Interdépartemental de l'Entretien et de l'exploitation des voiries de l'Etablissement public de coopération interdépartementale 78-92. Les réalisations devront faire l'objet de délivrance de permissions de voirie par ce même service.

Par ailleurs, quelques-uns des projets d'opérations sous-tendant les évolutions règlementaires ou graphiques proposées mériteraient une présentation plus développée dans le dossier, plus particulièrement dans la notice de présentation. C'est notamment le cas des perspectives d'aménagement d'un espace public paysager et du regroupement des services administratifs de la commune mais aussi de la restructuration du site de la maison de retraite.

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

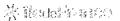
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Président du Conseil départemental, La Directrice du Territoire d'action départementale Terres d'Yvelines

Isabelle Cissé

2







A Chevreuse, le 15 janvier 2020

REQU 16 JAN, 2020

Monsieur Hervé PLANCHENAULT Maire de Montfort l'Amaury MAIRIE 36, rue de Paris 78490 MONTFORT-L'AMAURY

Affaire suivie par : Charlène THOMAS, chargée d'études Urbanisme @ c.thomas@parc-naturel-chevreuse.fr

Objet : Projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montfort l'Amaury, transmis par courrier le 2 Janvier 2020

Monsieur le Maire,

Le dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montfort l'Amaury est bien parvenu au Parc par courrier du 2 janvier 2020. Cette procédure a pour objet d'améliorer le cadre de vie, de donner plus de lisibilité aux prescriptions de la ZPPAUP en intégrant ses principales dispositions au PLU et d'assurer l'intégration harmonieuse des futures constructions au paysage local et la protection de la grande trame verte et agricole du territoire.

Les éléments transmis ont été étudiés attentivement par nos services au regard de la Charte 2011-2026 du Parc naturel régional avec laquelle les documents d'urbanisme des communes doivent être compatibles.

Les évolutions proposées sont justifiées et pertinentes. Elles vont dans le sens d'un aménagement du territoire respectueux de la biodiversité et du paysage (Objectif opérationnel 5 de la Charte). On peut notamment citer l'instauration de bandes paysagères de 20m en limite du plateau agricole qui permet d'assurer une transition paysagère plus douce entre espace agricole et espace bâti, tout en favorisant l'équilibre des milieux naturels.

Un point mérite toutefois d'être précisé. Concernant la dérogation aux règles du PLU pour l'isolation des constructions par l'extérieur, il conviendrait d'ajouter que la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant¹. De plus, il serait pertinent de rappeler que la dérogation ne peut concerner les immeubles protégés (classés ou inscrits au titre des monuments historiques,

Chalean 18 18 Madeleine - Chennin Jean Racine - 78 472 Chevreuse cedex. Tél. : 01 30 52 09 09 - Fax : 01 30 52 12 43 Courriel: accueil@parc-naturel-chevreuse.fr - www.parc-naturel-chevreuse.fr

April, Adams, Le Austria, Bain adda violge, Beur les pous grais Boules de hiber et Boure. Edite Consept Cape et Men ed Oprie. Cousse du Contr, Chade de Boure. Edite Consept Le Consept Le Consept Le Contra de Contra d Petro Prévinto contrat de Petros des in Pretes Antendros Publica Cartinos Conses Supbetinas Competentas Verma, Verta De la Facquis Vidos administras de Verga Cartinos Conses da Unidades de Cartinos Conses da Unidades Cartinos Conses da Unidades Cartinos Conses da Unidades Cartinos Conses da Unidades Cartinos Conses da Cartinos Conses





protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme)².

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser et détailler ces remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jacques BONNISSEAU Directeur du Parc

² Loi n* 2016-925 du 7 juillet 2016



REQU 14 MARS 2020

Direction des Affaires Economiques
Nos réf.: RK/GM – 031.2020
Affaire suivie par : Gaëtan MARIANY
g.mariany@cm-yvelines.fr

Monsieur le Maire Hôtel de Ville 36, rue de Paris 78490 MONTFORT L'AMAURY

Versailles, le 6 mars 2020

Objet: Avis sur la modification du PLU de Montfort-l'Amaury

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué le projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme. Ma compagnie opère pour le maintien du tissu artisanal local et la défense de ses intérêts. A ce titre, ma compagnie est favorable à toute mesure confortant la présence du tissu commercial et artisanal de proximité.

J'ai pris connaissance des modifications de votre PLU et des mesures visant, à améliorer le cadre de vie, modifier le règlement en intégrant les prescriptions de la ZPPAUP; veiller à l'intégration paysagère des futures constructions et protéger la trame verte et agricole de votre territoire.

Ces modifications ont un impact très faible sur le tissu artisanal, par conséquent, ce projet ne soulève pas d'objection de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma sincère considération.

Le Président

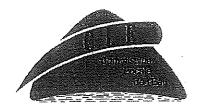
Ronan KERAUDREN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DES YVELINES
19, avenue du Général Mangin 78008 Versailles Cedex • Tél. : 01 39 43 43 43 - Fax : 01 39 43 43 20
vww.cm-yvelines.fr • cm-78@cm-yvelines.fr
SIRET 187 809 033 00017 - APE 9411 Z

Dicret n° 2004/864 du 2 novembre 2004;



Affaire suivie par Alexandra Guilbert EPTB Mauldre - CO.BA.H.M.A./AG Tel : 06 32 19 52 93

N/Réf: COUR/2020/024/CLE 20011

Versailles, le 02 avril 2020

Monsieur le Maire Mairie de Montfort l'Amaury 36 rue de Paris 78490 MONTFORT L'AMAURY

Objet: avis CLE sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montfort l'Amaury

Monsieur le Maire,

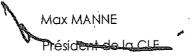
Par courrier réceptionné le 02 janvier 2020, vous avez notifié la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Mauldre de votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montfort l'Amaury.

Les modifications apportées au PLU n'appellent pas de remarque de la CLE. Elles visent à apporter les adaptations nécessaires à améliorer le cadre de vie, donner plus de visibilité aux prescriptions de la ZPPAUP en intégrant ses principales dispositions au règlement du PLU, à assurer l'intégration harmonieuse des futures constructions au paysage local et protéger la grande trame verte et agricole du territoire sans réduire la protection des milieux naturels, notamment les milieux aquatiques et associés et sans augmenter les risques de nuisances.

Ainsi, en tant que Président de la CLE de la Mauldre, j'émets un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de Montfort l'Amaury.

Madame GUILBERT, ingénieure animatrice du SAGE (tél: 06 32 19 52 93), reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.



COBAHMA - EPTB Mauldre Adresse postale : Hôtel du Département - 2, place André Mignot - 78012 VERSAILLES Cedex Adresse des bureaux : 3, rue de Fontenay - 78000 VERSAILLES www.mauldre.fr