



Environnement à Montfort l'Amaury

A Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique sur la Révision de la ZPPAUP de Montfort l'Amaury

Montfort l'Amaury, le 7 juillet 2007,

Monsieur,

Après consultation du dossier de révision de la ZPPAUP de la commune de Montfort l'Amaury, nous émettons les remarques suivantes :

1°/ Remarques sur la présentation du dossier ZPPAUP

→ Information et consultation insuffisantes

- pas d'information locale de la population montfortoise sur la tenue de l'enquête publique via un bulletin municipal, ou un « Flash infos », ou une distribution d'un tract informatif dans les boîtes aux lettres... Ce dernier moyen d'information, peu coûteux, se fait sur la commune plusieurs fois dans l'année pour informer, par exemple, de la collecte des déchets... pourquoi n'y a-t-il pas eu une telle information sur un sujet aussi important que la révision de la ZPPAUP de la commune ?

De même, nous n'avons trouvé aucune information sur la tenue de l'enquête publique sur le site internet de la commune.

- aucune exposition du projet en un lieu pouvant accueillir le public ; pourtant, le bureau de l'Office du Tourisme ou une salle du Centre Municipal des Loisirs se prête fort bien à ce type d'exposition et en accueille régulièrement.

→ Gêne à la mise en perspective de l'actuelle ZPPAU avec la future ZPPAUP

Les documents disponibles à l'enquête publique ne permettent pas la comparaison de la future ZPPAUP avec la ZPPAU de 1995 modifié en 2001 : il n'y a aucune donnée concernant la ZPPAU actuellement en vigueur dans les documents de l'enquête publique, notamment en ce qui concerne les modifications de surface et les modifications de sectorisation.

→ Présentation graphique peu lisible

- La ZPPAUP étant une règle d'urbanisme annexée au POS (et qui sera plus tard annexée au PLU), il faut une échelle de référence (cf guide pratique 2005 sur l'élaboration des ZPPAUP, édité par le Ministère de la Culture et la Communication, fixant une démarche de présentation - chapitre III). Dans les documents présentés à l'enquête publique, l'écart d'échelle avec les documents d'urbanisme existants (POS, ZPPAU, projet de PLU) ne permettent pas d'apprécier l'impact réel de la ZPPAUP sur ces documents d'urbanisme

- Dans ce dossier d'enquête publique, les plans présentés ont une échelle ne permettant la bonne lisibilité des tracés. Pour exemple, pour une échelle choisie de 1/5000, une imprécision de tracé de 1 mm représente 5 mètres ; aussi, la zone de protection étant un document d'urbanisme opposable aux tiers, elle doit s'appliquer de façon très précise, au niveau parcellaire, pour éviter toute contestation ultérieure des tiers.

1/3



2°/ Remarques sur le périmètre de la ZPPAUP

→ Pas d'information sur la surface de la ZPPAUP

La ZPPAUP est une protection qui ne peut être, lors d'une révision, inférieure à la protection antérieure.

Le rapport de présentation devrait donc indiquer l'étendue de la zone concernée par la révision, sachant que la surface concernée par la ZPPAUP actuellement en vigueur est de 316 hectares (source : DIREN)

→ Secteur d'équipements publics et d'habitat pavillonnaire

Le *secteur d'équipements publics et d'habitat pavillonnaire* a pris en considération l'habitat pavillonnaire qui n'est pas mentionné en tant qu'entité dans l'actuelle ZPPAUP (95 modifiée en 2001). Or, la quasi-totalité des zones pavillonnaires (Camp Henry IV, résidence de l'Etang, zones pavillonnaires nord ouest jouxtant le château de Groussay) est exclue de la future ZPPAUP. Rien ne justifie l'exclusion de ces zones car le règlement de la ZPPAUP en page 4 explique « *ce secteur discontinu correspond à l'urbanisation de la seconde moitié du 20ème siècle à proximité des faubourgs...* » : ces zones en ont les caractéristiques.

→ Terrains de l'ancienne décharge brute non contrôlée de Montfort l'Amaury

Une surface importante, actuellement en friche et située sur des parcelles derrière la caserne des pompiers (section C – n°147-148-125-103), a été exclue du périmètre de la future ZPPAUP. Pour information, cette surface a fait l'objet en 2001 d'un projet de lotissement sur un terrain qui est en fait une ancienne décharge brute non contrôlée dont le sort n'est toujours pas réglé à ce jour.

- dans le cahier de prescriptions de la ZPPAUP actuellement en vigueur, cette zone est classée en « secteur de la campagne résidentielle » et l'on peut lire le commentaire suivant : « *...Il comprend également une partie du Lieu-dit du Bois Nivet, utilisé actuellement en décharge, dont la suppression pourrait entraîner la création d'un domaine situé entre le lotissement de la plaine de Montfort et celui établi le long du chemin départemental n°138...* ». Dans les documents présentés à l'enquête publique, la surface étant sortie du périmètre de la ZPPAUP, tout l'historique de cette zone est occultée.

- au futur PLU (qui a été suspendu fin 2006), cette surface a vocation à être urbanisée (zone prévue comme 2AU) : pourquoi l'exclure alors que le but même de la zone de protection est d'intégrer les nouvelles constructions ?

- dans le document « Orientations paysagères » (cf document joint) qui a été présenté lors de la procédure de révision du PLU actuellement suspendue, cette zone est délimitée comme " *Secteur d'aménagement futur à harmoniser avec le paysage* " et fait partie des « *horizons lointains à préserver* » : exclure cette zone est en totale contradiction avec ces orientations.

→ Domaine du Château de Groussay

Les zones pavillonnaires nord ouest jouxtant le château de Groussay, comme nous l'avons fait remarqué au début de ce chapitre, sont exclues du périmètre de la ZPPAUP : pour quelles raisons puisque le domaine du Château de Groussay est protégé au titre des monuments historiques ? N'est il pas préférable d'inclure ses abords immédiats dans la ZPPAUP?

→ Hôpital de Montfort l'Amaury

L'hôpital de Montfort, équipement public situé place de l'Eglise, est une réalité architecturale implantée depuis très longtemps en centre ville. La construction du nouvel établissement près de l'actuelle Maison de Retraite de Bois Renoult va entraîner sa désaffectation et une nouvelle orientation de l'utilisation de l'espace libéré. Nous remarquons sur le plan de centre ville que ce bâtiment, situé en ZPPAUP, est morcelé dans sa protection.



Environnement à Montfort l'Amaury

3°/ Diverses observations complémentaires

→ Antennes relais de téléphonie mobile

En page 14 du règlement de la ZPPAUP, « secteur du Bourg et des Faubourgs - toitures », il est question des antennes sur mâts et des antennes paraboliques. Pour quelles raisons le sort des antennes relais de téléphonie mobile non implantées sur bâtiment n'est il pas traité dans le règlement de ZPPAUP alors qu'un contentieux est en cours (antenne relais implantée en zone ZPPAU sur la promenade de la Tour Anne de Bretagne) ?

→ Cônes de vue

Un point de vue remarquable noté dans l'actuelle ZPPAUP, situé le long du château de Groussay sur un chemin de promenade, a disparu...Un cône de vue a été créé Rue Duguesclin, son emprise correspondant à de petites parcelles privées...

Comment les cônes de vue sont ils définis ?

En conclusion, nous soulignons que l'existence d'une ZPPAUP sur une commune a pour objectif la préservation et la transmission de la qualité de notre cadre de vie. C'est dans cet esprit que nous pouvons lire dans le compte rendu du conseil municipal en date du 13 décembre 2005, point 11 « Décision de mise à l'étude d'une ZPPAUP » : « *Considérant que les orientations d'aménagement et de développement durable qui fondent l'actuelle révision du PLU nécessitent de procéder concomitamment à la révision de la ZPPAUP pour compléter ses dispositions de protection et de valorisation du patrimoine communal, architectural, urbain et paysager* ».

Or il apparaît que la ZPPAUP présentée à l'enquête publique ne semble pas remplir les obligations légales qui sont dévolues à un tel document d'urbanisme, notamment par l'exclusion arbitraire de plusieurs surfaces qui de ce fait ne seront pas protégées.

La Présidente de **E**nvironnement à **M**ontfort l'**A**maury

Dominique DUVAL

PJ : document « Orientations paysagères », présenté lors de la procédure de révision du PLU