

4

MAIRIE DE CONCHES
Monsieur le Maire
Rue du Fort du Bois

77 600 CONCHES SUR GONDOIRE

Le 19 décembre 2018

Objet : Enquête concernant l'élaboration du Plan Local d'urbanisme de
La commune de CONCHES SUR GONDOIRE (77)
Rapport de synthèse

Monsieur le Maire,

Par décision n° E1800093/77 du 17 août 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, j'ai été désignée en tant que commissaire enquêteur chargée de suivre l'enquête en objet.

L'enquête s'est déroulée du 15 novembre 2018 au 15 décembre 2018.

L'enquête s'est déroulée, eu égard à la taille de vos locaux, dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil de la part de vos services, et je vous en remercie.

Lors de notre rencontre préalable du 16 octobre 2018, nous sommes convenus ensemble de la tenue de 4 permanences.

Il semble qu'aucune personne ne soit venue consulter le dossier en dehors des permanences.

Toutefois, cette enquête a fait l'objet d'une très forte participation du public, puisque 75 personnes ont donné leur avis, d'une façon ou d'une autre.

Au cours des permanences qui ont souvent débordé sur les horaires prévus, j'ai reçu :

- 9 visiteurs le 15 novembre 2018,
- 8 visiteurs le 27 novembre 2018,
- 10 visiteurs le 6 décembre 2018,
- 7 visiteurs le 15 décembre 2018.

Par ailleurs, plusieurs personnes ont transmis des courriers, souvent en main propre pendant les permanences, ou mails, ou courriers cosignés, du type « pétition ».

30 courriers ou mails ont ainsi été collés sur les deux registres d'enquête.

Sur ces 75 avis, on peut estimer que :

- 6, intéressés de près ou de loin par un projet personnel, sont soit satisfaits du projet de PLU, soit en prennent leur parti.
- 5, s'inquiètent de leur capacité à réaliser leur projet en fonction du projet de PLU,
- Les autres sont, soit totalement opposés à l'ensemble du projet, soit s'opposent à certains aspects.

Le quota de logement social et les OAP concentrent ainsi une grande majorité des critiques.

Conformément à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement, je vous communique donc ci-joint, le rapport de synthèse présentant d'une façon globalisée (1ere partie) et détaillée (tableau en 2^{ème} partie), l'ensemble des avis émis par le public.

Je vous invite à produire, dans un délai maximum de 15 jours, vos observations écrites, sous forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes respectueuses salutations.

Marie Claude Guyomarch

Commissaire Enquêteur



Fait en 2 exemplaires pour le courrier

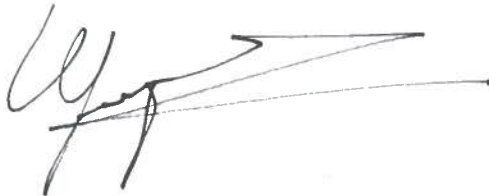
Monsieur NION

Maire de Conches



Reçu en main propre le 20/12/18

Compte tenu du calendrier et des faits de fin d'année, nous convenons que le délai de 15 jours requis initialement peut être reporté au jeudi 17 janvier 2019 au plus tard.



VILLE DE CONCHES SUR GONDOIRE

Seine-et Marne

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

PROCES - VERBAL D'ENQUETE

Etabli conformément à l'article R 123 – 18 du Code de l'environnement :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés.

« Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le public a été très nombreux à donner son avis sur le projet de PLU, eu égard à la taille de la commune : 75 personnes ont donné leur avis d'une façon ou d'une autre (présence aux permanences, mails, courriers, pétitions)

Ces avis sont reportés d'une façon synthétique dans le tableau joint ci-après.

Ils sont numérotés dans le tableau de 1 à 75, et

Renvoient à la pagination de chacun des 2 registres ouverts.

Les permanences ont dû souvent déborder sur l'horaire prévu (avec des limites pour tenir compte des obligations du personnel communal)

DEUX PREALABLES RELATIFS A LA TENUE DES PERMANENCES

I – A chaque permanence, j'ai, avant de prendre note des arguments évoqués, rappelé 3 règles qui ont conduit à l'élaboration du PLU :

- Les obligations du SCOT (carte du SCOT à l'appui) concernant les zones d' « urbanisation à optimiser »
- Les obligations de mixité sociale
- Une OAP, en tant que telle, ne crée pas une obligation de réaliser, tant que les propriétaires ne sont pas vendeurs.

II - Suite à la réunion avec les représentants de l'Etat du 16 octobre 2018, et compte tenu des réponses de la ville aux observations des services de l'Etat, j'ai indiqué aux visiteurs qui se présentaient, la position adoptée par la ville :

- Suppression de la réserve pour extension de l'école, et suppression de la réserve pour le camping
- Modération du taux de logement social sans autre précision.

Les personnes qui n'ont qu'envoyé un courrier ou un mail n'ont donc pas eu cette information.

NOTE PREALABLE A L'EXAMEN DES AVIS

Plusieurs personnes ont fait état d'erreurs cadastrales sur les plans et les projets. Ces erreurs sont susceptibles d'impacter certains de ces projets.

SYNTHESE

I - 1 intervenant (un collectif) s'est présenté en désaccord global avec le projet. 3 autres personnes, faisant partie dudit collectif ont exprimé le même désaccord

Toutefois, plusieurs intervenants ont également exprimé plusieurs observations dépassant leur propre préoccupation, et témoignant de préoccupations pour le devenir de leur ville

II - 6 intervenants, intéressés de près ou de loin par un projet personnel, sont soit satisfaits du projet de PLU, (compte tenu de la suppression de la réserve pour un camping) soit en prennent leur parti :

Satisfaits : n° 16 - 17 - 18 – 20 – 22

En prennent leur parti : n° 19

III – 5 intervenants s'inquiètent de la cohérence entre le PLU et la réalisation de leurs projets personnels :

N° : 2, 21, 25, 38, 50

III – les autres remarques ou propositions sur le projet sont résumées selon les thèmes suivants (hors appréciation particulière sur les OAP) :

THEMES	SOUS THEMES	REFERENCE DE L'AVIS
Concertation	Pas assez de concertation et d'information en amont Site internet pas clair et mal placé	N° 1, 3, 5, 24, 37, 48, 49, 56 à 63, 64, 66
Erreur du cadastre	Limites cadastrales mal placées, constructions non reportées	N°16, 20, 26, 33, 44
Zonage	. Concerne notamment l'OAP 8 (anciennement zone naturelle), . les parcelles de M Guillemain . Pourquoi dissocier le zonage des 2 « lotissements »	N°1, 10 (zone UE face à la pharmacie), 19 (parcelles en zone UB), 20 (Lotissements) N° 10, 15, 36, 49

Règlement – Zone UA	Règles trop contraignantes	N°10
Règlement – Zone UBa	Les emprises au sol lèsent les petits terrains	N°36, 48, 49
Règlement – UBb 1 et 2	. Pourquoi dissocier les 2 « lotissements » . Constructions sur des terrains déjà imperméabilisés par des terrasses . Augmentation de l’emprise au sol	N° 15 (vérandas), 36, 49, 54
Règlement - rédaction	Rédaction à éclaircir : art 9 Préciser la notion d’extension *	N°9
Limite de constructibilité	Pourquoi la limite de constructibilité a été reculée ? (parfois contradictoire avec l’existant) Quelle est la distance exacte *	N° 1, 33, 36, 67
Réserve pour l’aire de stationnement	Inutile, dangereuse, et mettant en cause l’environnement	N°3, 26, 39, 40, 41, 49, 69 à 75 (pétition)
Réserve pour la crèche	Mal placée et dépasse sur une zone naturelle	N° 1, 37, 38
Quota logement social	100% trop important et pas nécessaire * cf ci après	N°1, 2, 23, 27, 29, 33, 36, 54, 56, 63, 64, 65, 66
OAP (globalement)	*Trop concentrées sur le nord *Vont poser des problèmes importants de circulation, stationnement, sureté et mettent en cause l’environnement *Les OAP ne sont pas assez réglementées	N° 1, 23, 27, 36, 43, 48, 65
Réseaux d’assainissement	Vétuste. Craintes avec les nouvelles constructions	N° 1, 16
Trame verte au sud	Non indiquée	N°1
Zones humides	Contestation de cette désignation	N° 16, 22

** Appréciation du Commissaire enquêteur sur le quota de logement social et sur la notion d’extension :*

- Quota de logements sociaux : Sans préjuger des chiffres réels quant au nombre de logements sociaux manquants, les avis faisant état d'une concentration de logements sociaux en limite d'une ville (Lagny sur Marne) qui en supporte déjà un certain nombre, me paraissent devoir être retenus. Cette mesure risque encore plus de confirmer la césure entre le nord et le sud de la ville

Par ailleurs et surtout, ce quota paraît absolument irréaliste s'agissant de constructions particulières : Sur ce point, plusieurs contacts ont été pris par le CE avec des SEM de construction sociale, des organismes sociaux (proche couronne parisienne), selon lesquels l'accès au financement social est réservé aux organismes offrant toutes garanties pour l'Etat (Convention, garantie d'emprunt) ...

Contact pris avec le service « financement social du logement » à la Préfecture, il semblerait que des financements sociaux puissent être attribués à d'autres personnes morales ou physiques que des organismes sociaux, mais que ce cas n'est pas du tout adapté aux particuliers voulant construire pour eux-mêmes.

Quid alors pour les propriétaires voulant construire ou étendre leur maison ?

Quelque soit le taux retenu, il paraît nécessaire de préciser à partir de quel nombre de logements, le taux s'appliquera.

- Notion d'extension : Préciser que l'extension peut (ou pas ?) être indépendante du bâtiment principal
- Limite de constructibilité : Quelle est la distance ?

IV - L'appréciation sur les OAP est la suivante :

Globalement : Plus de la moitié des personnes (y compris les opposants au projet de PLU) se sont exprimées sur les OAP.

Excepté les personnes qui attendent une offre de prix sur la vente de leur terrain, et qui, de fait, ne seront peut-être plus concernés par le devenir des emprises, voire du quartier, la grande majorité des intervenants expriment des inquiétudes sur les constructions induites par les OAP :

« Cela va amener des nuisances, de la circulation à l'intérieur du quartier et sur la route de Tournan qui est déjà très surchargée, un surplus de stationnement Cela va supprimer des arbres et des espaces verts. Qu'en est-il des réseaux qui sont déjà vétustes »

Intervention n°	opposé	Attendent propositions	Sans opposition
Toutes les OAP	n° : OAP pas assez réglementées		
OAP 1	n° 32 : souhait étude globale avec la ferme de Laurençon n° 37 : souhait étude globale avec la ferme de Laurençon n°52 et 53 : craintes nuisances (vues, stationnement) n°56 à 63 : souhait étude globale		

OAP 2	n°65 : densité trop importante	n°27 : vendeur moyennant un « juste prix » n° 2: vendeur moyennant un « juste prix »	
OAP 3	n°23 : n'indique pas la présence de sa maison	N°45 : vendeur moyennant un « juste prix » et confirme que le cadastre n'est pas bon	n°3 : Prend acte n°26 : Prend acte, mais n'est pas vendeur de ses parcelles dans l'OAP
OAP 4	n° 5: non vendeur et craintes nuisances proximité, circulation ... n° 7: non vendeur et craintes nuisances proximité, circulation ... n°8 : non vendeur et craintes nuisances proximité, circulation ... n°9 : non vendeur et craintes nuisances proximité, circulation ... n°23 : s'inquiètent de la circulation engendrée n°31 : ses enfants veulent construire n°48 : nuisances à craindre n°66 : craintes nuisances proximité, circulation		
OAP 5		n°13 : est vendeur moyennant un « juste prix »	n°51 : voisin inquiet
OAP 6	n° 6 : son terrain hors OAP est contraint par l'OAP 6		
OAP 7	n°27 : pollution n°43 : pb de visibilité et sécurité		
OAP 8	n° 1: ces terrains étaient en zone N au POS n°63 : ces terrains étaient en zone N au POS	N°33 : est vendeur moyennant un « juste prix » et demande des précisions sur les limites de constructibilité	n° 10:suggère que l'OAP soit étendue vers le nord ouest

VOIR TABLEAU INDIVIDUEL DES AVIS A LA SUITE