

**PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE CONCHES SUR GONDOIRE**

Seine - et - Marne

ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée

Du 15 Novembre 2018 à 9 h

Au 15 Décembre 2018 à 12h

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Annexes :

N° 1 : Arrêté du 17/8/2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun

N° 2 : Impression du site informatique annonçant l'ouverture de l'enquête publique

N° 3 : exemplaire de « Conch'Infos » de septembre 2018

N° 4 : Procès-verbal d'enquête : lettre d'envoi et analyse succincte des avis

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 – Objet de l'enquête -----	Page 3
12 – Cadre juridique de l'enquête -----	Page 3
13 – Contexte et caractéristiques du projet de PLU -----	Page 4
131 – Contexte géographique et démographique -----	Page 4
132 – Contexte administratif	
133 – Contenu du projet	
Le PADD	
Les OAP	
14 – Concertation préalable et consultations légales -----	Page 7
141 – La concertation préalable avec les habitants	
142 – Les consultations légales	
15 – Contenu du dossier soumis à enquête -----	Page 8
+ Le registre d'enquête	

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 – Désignation du Commissaire Enquêteur (CE) -----	Page 9
22 – Modalités de l'enquête	
23 – Déroulement de l'enquête	

III – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

31 – Les PPA -----	Page 11
32 – Le public -----	Page 19
321 - La présentation globale de l'intervention du public	
322 – Les avis du public	
323 – l'analyse des avis	

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

pages : Pages 37 à 45

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

11 - Objet de l'enquête

La présente enquête concerne L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de la ville de CONCHES SUR GONDOIRE (SEINE ET MARNE)

Cette élaboration a été prescrite à la demande de la Commune de Conches Sur Gondoire, représentée par son maire en exercice, Monsieur Frédéric NION.

Les caractéristiques principales du projet de PLU soumis à enquête sont présentées à l'article 2 de l'arrêté n° U18-4bis du 16 octobre 2018 prescrivant l'ouverture, l'organisation et le fonctionnement de l'enquête publique :

- Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation, (notamment en favorisant la mixité sociale)
- Protéger et valoriser le patrimoine communal,
- Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire.

12 – Cadre juridique

121 – Textes qui régissent l'enquête publique en cause :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19, L153-20 et R123-19 anciens
- Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à R 123-27.
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certain projets, plans, et programmes.

122 – Insertion de cette enquête dans la procédure administrative

Cette enquête s'inscrit dans le déroulement administratif suivant :

- **5 février 2015** : Délibération du Conseil Municipal prescrit l'élaboration du PLU
- **23 juin 2016** : Délibération du Conseil Municipal approuve les orientations du PADD

- **5 janvier 2018** : Décision de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale dispense le projet de la réalisation d’une évaluation environnementale
- **10 avril 2018** : Délibération du Conseil Municipal tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU
- **17 août 2018**, sous le numéro n°E18000093/77: Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désigne Madame Marie-Claude GUYOMARCH en qualité de commissaire-enquêteur
- **21 septembre 2018**, sous le n°U18-4 : Arrêté de Monsieur le Maire prescrit l’ouverture et le fonctionnement d’une enquête publique
- **16 octobre 2018**, sous le n°U18-4 bis : Arrêté de Monsieur le Maire annule le précédent arrêté et prescrit l’ouverture et le fonctionnement de la présente enquête publique.

123 – Compatibilité avec les autres documents d’urbanisme :

Elle est indiquée en page 8 du rapport de présentation, en particulier :

Le SDRIF,
Le SCOT Marne, Brosse et Gondoire,
Le PPEANP.

13 – Contexte et caractéristiques du projet de PLU :

131 : Contexte géographique et démographique :

La présente enquête d’élaboration du PLU concerne la Commune de CONCHES SUR GONDOIRE, commune du nord de la Seine et Marne, située à une vingtaine de kilomètres au Sud - Ouest de MEAUX.

CONCHES SUR GONDOIRE fait partie du secteur III, Val de Bussy, de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée.

C’est une commune rurale de 1 729 habitants (au 1^{er} janvier 2012), dont la géographie est marquée par la présence, en fond de vallée, du Ru de la Gondoire.

Ce fond de vallée, autour du ru, est occupé par des espaces agricoles (plus d’un tiers du territoire communal), et 2 zones urbaines se développent de part et d’autre en haut des coteaux.

Le patrimoine recense 669 logements, dont 20% environ correspond à du logement aidé, (soit 125 logements), soit un déficit actuel de plus de 40 logements sociaux par rapport aux obligations édictées par la loi SRU.

Pour répondre aux obligations du SCOT notamment eu égard à la nécessaire « optimisation de la zone nord » de la ville, et participer à son rééquilibrage (répartition et taille des logements, tranches d’âge de la population..), **la Ville envisage de porter sa population à l’horizon 2030 à environ 1900 habitants, ce qui nécessite la construction d’environ 62 nouveaux logements.**

Compte tenu du retard actuel sur la répartition sociale des logements, la ville envisage que toute nouvelle construction soit affectée à du financement social (dans les OAP et dans les zones U).

132 : Contexte administratif :

CONCHES SUR GONDOIRE fait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, créée en 2012. Elle a toutefois conservé ses compétences en matière de développement économique et numérique, aménagement de l'espace, équilibre social et politique de la ville.

La commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 30 janvier 1997. Avec la nouvelle réglementation issue notamment des lois GRENELLE et ALUR, elle se trouve placée, depuis le 1^{er} janvier 2016 sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La Ville a donc souhaité qu'un nouveau document d'urbanisme lui permettant de mettre en place sa propre politique d'aménagement soit approuvé.

132 : Contenu du projet de PLU :

1321 : le PADD :

Le PADD, qui exprime les objectifs et projets de la Municipalité, comporte **3 orientations** :

Orientation n° 1 : Assurer une croissance maîtrisée de la population et de l'urbanisation :

Participer à l'effort de logement des populations et favoriser la mixité sociale	Objectif : 1900 habitants à l'horizon 2030 – construction de 62 logements Rééquilibrage du patrimoine de logements par la production de nouveaux logements de taille modeste et de logements locatifs
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Stopper l'étalement urbain.
Améliorer le fonctionnement urbain	/Circulation douce /Stationnement
Soutenir l'économie locale et développer le tourisme vert	Soutenir les activités agricoles et les 2 centres équestres existants Améliorer l'offre en hébergement touristique et créer un camping.

Orientation n° 2 : protéger et valoriser le patrimoine communal :

Protéger les poumons verts du tissu urbain et les éléments écologiques remarquables
Préserver les éléments du bâti identitaires de la commune

Orientation n° 3 : Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire :

Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées
Maintenir la qualité paysagère du Ru de la Gondoire et des constituants de la trame bleue
Conserver les fenêtres visuelles les plus remarquables et assurer l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles

1322 : Les OAP :

Le projet de PLU comporte 8 OAP, c'est-à-dire 8 secteurs marquant une volonté de « faire » ou « faire faire » de la ville, selon la disponibilité des terrains. Sur ces 8 OAP, 1 est située au sud de la ville, et 7 sont situées au nord et donnent sur la route de Tournan (sauf OAP5) :

- OAP 1, au sud de la ville : Sur 1486 m2 de terrains appartenant à la ville, indication d'un programme de logement social
- Au nord de la ville, pour les OAP suivantes, il est fait mention dans ce qui suit de la surface des terrains concernés et du programme envisageable (en application de la densité indiquée dans le dossier):

OAP 3 : Sur 5 288 m2 de terrains privés en longueur, programme de 10 à 13 logements sociaux

OAP 4 : Sur 2 979 m2 de terrains privés, reliant 2 voies actuellement en impasse, programme de 10 à 12 logements sociaux

OAP 5 : Sur 866 m2 de terrains privés, réhabilitation du hangar existant, et aménagement de logements sociaux (nombre non fixé)

OAP 6 : Sur 1 209 m2 de terrains privés, réhabilitation de l'immeuble existant pour y faire des logements sociaux

OAP 7 : Sur 2 006 m2 de terrains privés, (en 2 parties), programme de 16 à 18 logements sociaux

OAP 8 : Sur 5 450 m2 de terrains privés, programme de 19 à 22 logements sociaux.

SOIT un total de 55 à 70 logements sociaux dans les OAP

1323 : Le règlement de PLU :

Le projet divise le territoire en 6 zones dont la définition et le contenu sont récapitulés ci-après :

Zone U : Zone urbaines, correspondant aux secteurs déjà urbanisés, et réparties en :

- **Zone UA : qui concerne la partie la plus ancienne de la ville** : destinée à l'accueil des constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et commerces, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et aux équipements collectifs ou de services publics (avec une particularité de la zone UAa qui ne peut pas recevoir d'habitation), avec une surface de locaux ne devant pas dépasser 150 m2 (sauf habitat et hôtel)
- **Zone UB : qui concerne la partie nord de la ville et les anciens lotissements au sud**: divisée en UBa, destinée à la construction d'habitations, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, entrepôts et équipements collectifs, et UBb, destinée à l'extension des constructions existantes (avec une distinction entre les 2 lotissements : le Val Guermantes, constitué en majorité de pavillons de ville accolés, et le Laurençon, constitué de pavillons individuels)
- **Zone UE** : destinée à la construction d'équipements collectifs
- **Zone UP** : qui concerne la partie située sur le bas des coteaux du ru de la Gondoire. vouée à accueillir les extensions et annexes des constructions existantes et les équipements collectifs

A noter que, dans les 3 zones urbaines UA, UB et UP : « En cas de réalisation d'un programme de logements, (soit 1 logement et +) 100% de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionné avec l'Etat (art L151-15 CU)

- **Zone A** : destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs ou de services publics.
- **Zone N** : destinée aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

En outre, 4 emplacements réservés sont prévus dans le dossier :

- 2 pour une école et un camping (annulés à la demande de l'Etat et de la Région)
- 1 pour une aire de stationnement sur des terrains privatifs
- 1 pour une crèche.

14 – Concertations préalables et consultations légales :

141 : la concertation préalable avec les habitants :

Elle est résumée dans le tableau récapitulatif établi par la ville.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA CONCERTATION ANNEXE à la délibération tirant le bilan de la concertation

La concertation avec la population s'est déroulée pendant la durée des études d'élaboration du PLU, par le biais de :

Actions	Dates	Support
Annnonce du lancement du P.L.U. suite à la délibération du Conseil Municipal du 2 février 2015 ;	Juin 2015	Bulletin municipal
Mise à disposition d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations et propositions du public, dans la mairie, pendant toute la durée des études ;	Janv-Mars 2016	Bulletin municipal
Annnonce de la réunion publique du 17/03/2016 ;	Janv-Mars 2016	Bulletin municipal
Organisation d'une réunion publique d'information exposant les principaux éléments du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durables ;	17/03/2016	-
Exposition des principaux éléments du PLU en fonction de l'état d'avancement de la procédure ;	Mars 2016	Panneaux d'affichage en mairie
Présentation du diagnostic du PLU ;	Août 2016	Site internet
Article sur la constitution du PLU : Qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi un PLU ?	Janv-Mars 2017	Bulletin municipal
Organisation d'une réunion publique d'information exposant le projet de PLU ;	04/04/2017	-
Mise en ligne du plan de zonage et OAP ;	Juin 2017	Site internet

Le registre de concertation indiqué par la ville a été joint au dossier de projet de PLU. Il contient 4 observations écrites de la part du public.

142 : Consultations légales :

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont reçu un dossier en juin 2018.

Il n'y a pas de liste des PPA consultées, mais les courriers retour dont copie a été intégrée dans le dossier semblent couvrir les obligations réglementaires.

Les avis et le compte rendu de la réunion ont été intégrés dans le dossier d'enquête, conformément à la loi.

15 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE :

Le dossier soumis à enquête contient, outre le registre d'enquête contenant l'arrêté du 10 avril 2018 prescrivant l'engagement de la présente enquête, un dossier sous chemise cartonnée contenant 8 pièces indépendantes :

PIECE N° 0 : Note de présentation, actes administratifs, et bilan de la concertation (délibération du CM du 10 avril 2018)

PIECE N° 1 : RAPPORT DE PRESENTATION (160 pages)

PIECE N° 2 : LE PADD (11 pages)

PIECE N° 3 : LES OAP (27 pages)

PIECES N° 4a et 4b : LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

PIECE N° 5 : LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (Pas de plan)

PIECE N° 6 : LES ANNEXES comprenant :

- La décision de la MRAE du 5 janvier 2018, dispensant le présent projet de PLU de la réalisation d'une étude environnementale
- Plan du PPEANP et liste des parcelles concernées
- Différents plans et documents concernant les eaux, le retrait – gonflement des argiles

PIECE N° 7 : LES AVIS DES PPA :

PIECE N° 8 : PORTER A CONNAISSANCE DES SERVICES DE L'ETAT

Il convient de noter que certaines pièces du dossier ont été rajoutées en cours d'enquête, notamment le tableau du bilan annexé à la délibération du 10 avril 2018

Un extrait des publications dans les journaux a été introduit dans le dossier au fur et à mesure des parutions.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

21 – Désignation du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n° E18000093/77 du 17 aout 2018 (annexe n°1)

22 – Modalités de l'enquête :

Les modalités de l'enquête et les permanences ont été arrêtées d'un commun accord entre le commissaire enquêteur et Monsieur le Maire et ses collaborateurs lors de la réunion préalable du 11 septembre 2018.

221 : Durée de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée **du jeudi 15 novembre 2018 au samedi 15 décembre 2018**, soit 31 jours consécutifs. Elle s'est tenue en Mairie de Conches sur Gondoire, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Il convient de noter que, par un 1^{er} arrêté de Monsieur le Maire, l'enquête avait été fixée du 23 octobre au 24 novembre 2018. Après prise de connaissance de l'avis de l'Etat reçu le 25 septembre 2018, une réunion de travail a été organisée avec ses représentants le 16 octobre 2018, et la date de l'enquête publique a dû être reportée aux dates ci avant mentionnées.

222 : Permanences du Commissaire enquêteur :

Il a été convenu entre le Commissaire enquêteur et la Ville que les permanences se tiendraient :

- Le jeudi 15 novembre 2018 de 9 h à 12 h
- Le mardi 27 novembre 2018 de 9 h à 12 h
- Le jeudi 6 décembre 2018 de 9h à 12 h
- Le samedi 15 décembre 2018 de 9 h à 12 h.

223 : Informations du public :

Un affichage de l'enquête publique a été effectué sur les panneaux administratifs de la commune 15 jours avant le début de l'enquête, et devant la mairie.

L'annonce de l'enquête a été intégrée sur le site informatique de la mairie, ainsi que sur la « newsletter ». Une copie de cet avis a été imprimée par le Commissaire enquêteur le 9 novembre 2019 (annexes 2 et 3).

La taille et le budget de la Ville ne permettait de créer un « site informatique dédié », mais chacun pouvait transmettre ses observations sur le site du service de l'urbanisme, dont les références étaient indiquées dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

224 : Insertions dans la presse :

L'arrêté de Monsieur le Maire a fait l'objet des parutions suivantes :

LE PARISIEN 77 des 24 octobre 2018 et 16 novembre 2018

LA MARNE des 24 octobre 2018 et 21 novembre 2018

Les insertions ont été introduites dans le dossier au fur et à mesure de leur parution

23 : Déroulement de l'enquête :**231 : Entretien préalable avec le maître d'ouvrage :**

Le commissaire enquêteur a été reçu le 11 septembre 2018 par Monsieur le Maire, en présence de ses services : Madame BAUMAN (DGS) et Madame GOMBAULT (service urbanisme), et son bureau d'études (Monsieur GRAVELEAU – CDHU)

La visite des lieux a été faite à titre personnel par le commissaire enquêteur ; une 1^{ère} fois à la suite de l'entretien préalable, et ensuite, avant/après chacune des permanences.

232 : Conditions matérielles de l'enquête :

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie. Compte tenu du nombre non négligeables de visiteurs, et de l'exiguïté des locaux de la mairie, les permanences se sont déroulées en plusieurs lieux de la mairie. Mais la discussion et la confidentialité ont toujours pu être respectées.

24 : Clôture de l'enquête :

Le dossier et le registre ont été emportés par le Commissaire enquêteur le 15 décembre 2018

Le rapport de synthèse a été remis en mains propre à Monsieur le Maire le 20 décembre 2018, et examiné avec lui en présence de Madame GOMBAULT (service urbanisme) et Monsieur GRAVELEAU (Bureau d'études). (annexe n° 4)

III OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES :

31 - Les Personnes Publiques Associées (PPA):

La Ville a transmis le dossier à 12 PPA en juin 2018. La liste des PPA à consulter semble complète.

- 2 PPA ont donné un avis **défavorable au dossier** : L'Etat et la CDPENAF.
- 2 PPA ont donné un avis **favorable avec des réserves**
- 5 PPA ont donné un avis **favorable avec des remarques ou suggestions**
- 3 PPA ont donné un avis **favorable ou n'ont pas fait d'observations**.

Dès réception de l'avis défavorable de l'Etat, la Ville a organisé une réunion avec ses représentants. La réunion a eu lieu le 16 octobre 2018.

Y participaient :

- M le Maire et ses services
- M SAMSON et Mme ANDIAS pour l'Etat/DDT
- Madame MALDONADO, Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire
- M GRAVELEAU représentant le bureau d'études, rédacteur du projet
- Le commissaire enquêteur.

Il est ressorti de cette réunion que la motivation principale de l'avis défavorable (Selon la réponse fournie par les représentants de l'Etat à la question du Commissaire enquêteur), tenait principalement aux 2 inscriptions de réserves pour l'école d'une part et le camping d'autre part.

L'avis défavorable de la CDPENAF porte également sur ces 2 points.

Au cours de la réunion de travail, La ville et son bureau d'études ont rappelé que le projet de PLU avait fait l'objet de nombreuses réunions préalables avec les instances supérieures, et qu'il était important que le développement du territoire ne soit plus gouverné par le RNU, mais par un PLU.

A la demande du commissaire enquêteur, le bureau d'études a rédigé un compte rendu synthétisant l'avis de l'Etat et les réponses apportées au cours de cette réunion.

Cette synthèse a été élargie :

- à l'analyse de l'ensemble des avis des PPA,
- et à la réponse que la ville entend donner aux observations.

Le commissaire enquêteur exprime son accord avec la présentation de cette synthèse, sous réserve de quelques compléments ou facilités de lecture, qui sont exprimés en bleu dans le tableau.

Type d'avis	PPA CONCERNEE	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
Avis favorable avec réserves	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	
	Demande le retrait de la protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et une harmonisation des hauteurs maximales à 12 mètres sur l'ensemble de la plaine agricole.	Pas d'évolution. Ce point permet d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT. Il sera fait référence à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour l'approbation du PLU.
	Demande à ce que le classement reflète l'occupation réelle du sol et que les terres agricoles soient reclassées en zone A constructible pour l'activité agricole.	Les zones A du PLU sont basées sur les données PAC déclarées tous les ans par les exploitants agricoles. Par ailleurs, le plan de zonage a fait l'objet d'une présentation au représentant local de la chambre d'agriculture qui n'a pas formulé de remarques en ce sens. Cependant, le plan de zonage sera vérifié et les éventuelles erreurs corrigées.
	Demande expressément que la réglementation, telle que prévue par le Code de l'environnement, soit retranscrite en l'état dans le PLU, notamment concernant la réglementation des constructions et des démolitions en zone humide.	Ce point sera vérifié et éventuellement corrigé en cas d'erreurs. Attention, le PLU doit être compatible avec le SDAGE qui fixe des règles précises en la matière.

	AVIS DE LA CA MARNE ET GONDOIRE Bureau Communautaire du 17 septembre 2018 Délibération du Conseil communautaire du 1^{er} octobre 2018	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
Avis favorable avec remarques	Remarques concernant une meilleure compatibilité avec les documents supra-communaux.	Le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des remarques.
	Remarques en vue d'une instruction améliorée des futures autorisations d'urbanisme, et la cohérence entre les OAP et le règlement.	Le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des remarques.
	Remarques concernant la prise en compte : - des milieux humides, - Et des milieux aquatiques (de moins de 1000 m2)	Sur le premier point, pas d'évolution, il s'agit de la réglementation actuelle. Sur le second point, le dossier sera modifié.
	Remarques concernant les espaces boisés classés du parc des cèdres.	Le dossier sera modifié pour tenir compte de la remarque.
	Remarques concernant le seuil de logements sociaux à atteindre (notamment dans les opérations ne concernant qu'un seul logement)	Ce seuil pourrait être porté à 80 ou 50 %

Avis favorable avec recommandations	AVIS DE LA CCI	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
	Sur le thème « Un diagnostic identifiant les centralités économiques et commerciales existantes », concernant notamment les centralités liées à la santé, aux activités de loisirs, au pôle médical, les activités économiques compatibles avec l'environnement résidentiel. Rectifier les données relatives aux ZAE Marne et Gondoire Rectifier les limites du zonage UAa page 83 du rapport de présentation.	Le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des remarques.
	Sur le thème « Un PADD affichant les projets relevant du développement économique ».	La représentation graphique de ces objectifs n'est pas réalisable.
	Sur le thème « Des dispositions règlementaires cohérentes avec les objectifs du PADD » <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les bâtiments concernés par le changement de destination - Adapter les règles de stationnement pour les activités de moins de 50 m2 	Sur le premier point : pas d'évolution, des modifications du PLU seront possibles jusqu'en 2030 sur ce point. Sur le second point : le stationnement permet de favoriser le développement des commerces. En effet, un manque de stationnement/des difficultés de stationner a tendance à faire « fuir » les clients.
Sur le thème « un plan de zonage plus clair ». <ul style="list-style-type: none"> - Retravailler les limites de zones (CE : ou les couleurs ?) - Classer la parcelle ZA 142 en zone UAa 	Sur le premier point, pas d'évolution. Sur le second point, pas d'évolution, il n'y a pas de commerce sur la parcelle en question.	

Avis favorable avec réserves	AVIS DU CD77	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
	Sur le thème « Servitudes d'alignements » : <ul style="list-style-type: none"> - indications à compléter sur la liste des servitudes 	Pas d'évolution. Suivant l'article R132-1 du Code de l'urbanisme : le préfet de département porte à la connaissance de la commune (...) les servitudes d'utilité publique.
Sur le thème « OAP ». <ul style="list-style-type: none"> - Demande une vision globale d'aménagement des OAP Nord avec la constitution d'un maillage viaire plus fonctionnel et/ou la création de liaison entre les impasses, - ainsi que la création d'un réseau de cheminement interne au quartier - Notamment la création d'une liaison douce avec la ruelle du Clos Binette (OAP n°2) - Demande une ouverture ou pour le moins une réserve au fond de l'OAP n°3 - Demande des précisions sur le sens de circulation sur 	Pas d'évolution. <ul style="list-style-type: none"> - Chaque OAP a été réfléchi avec les possibilités d'accès existantes à proximité. Ainsi, pour les OAP 3, 4 et 8 il n'est pas possible de faire autrement que des voies en impasse. Par ailleurs, la RD10 est la seule voie de desserte au nord de la commune... - Sur la question des cheminements doux, l'intérêt est de pouvoir mettre en œuvre des itinéraires continus lorsque cela est possible et non des cheminements qui ne débouchent sur rien. - Concernant le stationnement, le règlement est suffisant. - OAP n°2 : la voie du clos binette 	

	<p>l'OAP n°4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que les piquages sur les voies de l'OAP n° 6 soit à plus de 35 m de la RD 10 - Demande des précisions sur la partie constructible de l'OAP n° 7 concernant ses accès - D'une manière générale, demande que la RD 10 fasse partie intégrante des OAP 	<p>est une voie privée, impossible de prévoir une liaison douce en l'état.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°3, le branchement sur la ruelle binette ne peut être intégré à l'OAP pour des raisons de réalisation de l'OAP. Un emplacement réservé est cependant envisageable. - OAP n°4, le sens de circulation n'est pas encore connu. - OAP n°6, impossible de respecter cette règle. - OAP n°7 et 8, sans objet dans le cadre du PLU.
	<p>Sur le thème « emplacements réservés ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès du futur camping 	Le projet de camping est abandonné (avis de la CDPENAF).
	Sur le thème « biodiversité ».	Il n'est pas certain que les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 concernant la trame verte bleue et les continuités écologiques, ils ne sont d'ailleurs pas identifiés comme tels (pour cela un classement au L151-23 aurait été plus pertinent). Les autres points seront corrigés.
	<p>Sur le thème « PDIPR ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande qu'un plan des chemins inscrits au PDIPR soit ajouté au dossier 	Le plan sera ajouté au rapport de présentation.
	<p>Sur le thème « Agriculture et forêt ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remarque que la densité de 25 logements par hectare est assez faible au regard des objectifs du SCOT 	Concernant la densité, il s'agit de l'objectif minimal indiqué dans le PADD, les OAP allant beaucoup plus loin jusqu'à 85 log/ha.
	Sur le thème « Eau ». Corrections mineures	Les points seront corrigés.
	Sur le thème « Energie, climat, nuisances ».	-
	<p>Sur le thème « Déplacements ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evoque la nécessité d'élargir le schéma des liaisons douces à l'échelle du territoire 	Sans objet dans le cadre d'un PLU.

	AVIS DE LA CDPENAF	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
Avis défavorable partiel	Avis défavorable concernant l'emplacement réservé pour l'école situé dans le PPENAF. (où aucune construction n'est autorisée)	L'emplacement réservé sera supprimé. Cependant, considérer un emplacement réservé, qui est une servitude gelant la destination du sol, en consommation d'espace est tirer par les cheveux. Cela est d'autant plus illogique que la commission signale que la parcelle n'est pas constructible. Comment une parcelle inconstructible peut-elle être compatible comme consommation d'espace ?
	Avis défavorable concernant le STECAL (camping) et la zone Ne ; ladite zone étant, de plus, en partie en zone humide	La zone Ne sera supprimée. Le terrain est actuellement à

		vocation d'habitation, il n'est pas certain que la création d'un camping soit moins incompatible que la destination actuelle du terrain.
	Avis favorable sur le STECAL Nr	
	Avis favorable mais s'interroge sur l'utilisation de l'article L 151-23 du CU pour limiter les hauteurs	

Avis favorable avec suggestions	AVIS DE LA CMA	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
	La CMA souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné au sein du PADD.	Le dossier sera éventuellement modifié.
	Indiquer dans le règlement des règles concernant le stationnement des activités artisanales.	Le dossier sera éventuellement modifié.

Avis favorable avec rappel des obligations et réglementations en vigueur	AVIS DU CNPF	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
		<p>Pas d'évolution.</p> <p>Les évolutions demandées ne sont pas soit compatibles avec le SDRIF (EBC), relève du domaine privé (accès aux massifs boisés), sont déjà prise en compte (classement en zone N des EBC), sont sans objet dans le cadre du PLU.</p>

Avis défavorable	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
	<p>II.1</p> <p>Demande que la/les parcelles au sud comprises entre les zones UBb1 et UBb2 fasse l'objet d'une protection paysagère</p> <p>Demande la suppression des emplacements réservés n° 2 (camping) et 4 (extension de l'école)</p>	<p>La bande de terrain située entre les deux ZAC sera classée en zone naturelle avec identification au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. Cependant, il est rappelé que cette bande est inconstructible en l'état actuel du PLU et donc compatible avec le SCoT. Concernant l'emplacement réservé pour l'école, idem CDPENAF. Concernant celui du camping, il sera maintenu pour des motifs écologiques, mais la zone Ne sera supprimée.</p>
	<p>II.2.1 Espaces urbanisés</p> <p>- Exprime un désaccord avec les données chiffrées du « référentiel du SDRIF »</p>	<p>Les chiffres utilisés étaient ceux en vigueur lors de l'élaboration du rapport de présentation. Ils seront mis à jour.</p>
	<p>II.2.1 Nouveaux espaces d'urbanisation</p> <p>- Conteste la méthode de calcul de l'espace urbanisé, et du calcul de l'espace à urbaniser</p> <p>- Et en tire comme conséquence la suppression des emplacements réservés n° 2 et 4</p>	<p>Le dossier sera corrigé concernant l'extension de l'urbanisation due au titre des secteurs à proximité des gares.</p> <p>Contrairement à ce qui est indiqué concernant le périmètre de l'espace urbanisé, il s'agit bien de celui de l'IAU et de la méthode du SDRIF, le chiffre de 59 ha est bon et a été calculé par l'IAU (voir MOS). Pour les autres points idem que précédemment.</p>
	II.2.2 Les espaces boisés et naturels	A la demande de la DDT en réunion de travail, la lisière

	- Demande que la lisière de 50 m des massifs boisés de plus de 100 hect en limite du bois de Chigny soit matérialisé d'une façon ou d'une autre	ne devait pas être affichée, car le secteur est déjà préservé de toute urbanisation et identifié au titre du L151-23. Le dossier sera complété.
	II.3 - Demande que soit démontrée la compatibilité du PLU avec le PGRI - Demande une différenciation des zones humides (classes 1, 2, 3) et demande la suppression de l'identification de la classe 3	Le dossier sera complété sur ce point. Cependant, le Code de l'urbanisme indique que c'est au SCoT d'être compatible avec le PGRI et non le PLU (article L131-1 et L131-4 du Code de l'urbanisme). Concernant les zones humides, le plan de zonage sera modifié en différenciant les classes. La classe 3 ne sera pas supprimée.
	II.4 - Demande que les normes en matière de stationnement de vélos soit revues pour être conformes aux objectifs du PDUIF	Le dossier sera complété sur ce point. Cependant, la règle du PLU reste compatible avec celle du PDUIF (1 pour 1,5).
	II.6.1 - Cohérence entre la PLU et le PLH	Le dossier sera complété.
	II.6.2 - Demande une mise en cohérence des chiffres de constructions de logements à l'horizon 2030 : * 62 logements au regard de l'évolution démographique prévue et au regard du PADD ? * 70 logements au regard du potentiel de densification ? * 100 logements au regard des capacités offertes par les OAP ?	Pas d'évolution, le projet est cohérent. Le rapport de présentation analyse les capacités de densification (estimée à 70 logements). Le PADD fixe un objectif minimum à atteindre (62 logements). Les OAP traduisent l'objectif du PADD (100 logements) avec les incertitudes concernant la réalisation des projets et la rétention foncière.
	II.6.3 : Au regard de la loi SRU - Demande de vérifier la faisabilité des programmes de logements sociaux (OAP ou hors OAP) eu égard aux objectifs annoncés de 100% de LLS	Contrairement à ce qui est indiqué, la commune n'est pas carencée, mais uniquement en déficit de logements sociaux. Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Le dossier sera complété pour préciser que la loi SRU impose à la commune d'atteindre le taux de 25 % de logement sociale à l'horizon 2025, ce que personne n'ignore... Concernant la cohérence des données chiffrées relatives à la production de logements sociaux, il y a confusion, certaine donnée provienne du SCoT (36 LLS sur 6 ans) et non du PLU, d'autre de la loi SRU (25 % de LLS) ce qui est en contradiction avec le point précédent concernant la mention de la loi SRU... L'article L151-15 sera retiré des zones Np. Le pourcentage de logements sociaux dans les OAP sera maintenu à 100 %. En revanche il sera modifié sur le reste de la zone U et ramené à 50 %.
	III.1 : Le rapport de présentation : - Demande des justifications des	Le rapport sera complété avec le nombre de places de stationnement.

	emplacements réservés et des STECAL Nr et Ne	Le STECAL Ne (camping) sera supprimé du projet de PLU, idem concernant l'emplacement réservé pour l'agrandissement de l'école. Le second emplacement réservé sera justifié au regard de la continuité écologique sur le bord de la Gondoire. La zone Nr permet l'agrandissement de l'EHPAD...
	III.2 : Le PADD : - Note une incohérence des chiffres (espaces urbanisés zone U) - Et demande la suppression du camping	Voir remarque précédente, les chiffres annoncés sont les bons. La mention au camping pourra être supprimée.
	III.3 : Les OAP : - Demande de revoir le schéma de desserte des OAP n° 3 et 8	Voir remarque du CD77. Il n'est pas possible de prévoir des débouchés sur d'autres voies.
	III.4 : Le règlement : - Demande la suppression de l'emplacement réservé n°4, et une modification de la définition de la zone N - Demande une modification de la codification du règlement - Demande une justification de l'absence de règles concernant l'emprise, la hauteur et l'implantation des constructions et installations d'équipements collectifs - Conteste l'interdiction totale de toute nouvelle construction en zones UBb1, UBb2 et UP1 - Demande que l'emprise au sol dans les zones UBa soit relevée (10 % prévu) pour permettre la réalisation des opérations prévues - Demande que les articles UE6 et UE7 soient mieux réglementés	La vocation de la zone sera modifiée. Concernant l'emplacement réservé, voir remarques précédentes. Concernant l'application de la nouvelle codification du Code, la délibération de prescription étant antérieure à la loi ALUR, la commune n'a pas l'obligation de prendre en compte cette nouvelle codification. L'absence de règles n'a pas à être justifiée. Concernant les zones humides, le règlement ne dit pas le contraire de ce qu'indiquent les services de l'Etat...Pas d'évolution. Pas d'évolution concernant la constructibilité des zones UB1 et UP, tant que la commune sera en situation de déficit de logements sociaux. L'emprise au sol pourra être modifiée. Pas d'évolution concernant les articles UE1 et A1. Les articles UE6 et UE7 sont déjà réglementés. Concernant le STECAL Ne voir remarques précédentes.
	III.5 : le zonage : - Demande que les parcelles situées en zone Np et situées en dehors du PPEANP soient portées en zone UBa ou UP (en particulier l'OAP n° 5) - Demande que les emplacements réservés soient reportés sur le plan	Pas de modification de zonage pour l'OAP5, il s'agit de réhabiliter un bâtiment existant, il n'est donc pas nécessaire que la zone soit constructible. Concernant l'application de l'article L151-15, le Code indique bien que les secteurs doivent être délimités. Il y a beaucoup de jurisprudence à ce sujet. Le plan de zonage sera complété avec la liste des ER.
	III.6 : les annexes : - Demande un plan des servitudes d'utilité publique et un plan de zonage eaux pluviales	Suivant l'article R132-1 du Code de l'urbanisme : le préfet de département porte à la connaissance de la commune (...) les servitudes d'utilité publique. Le PLU ne dépend que du Code de l'urbanisme et non

		du CGCT.
--	--	----------

Avis favorable avec rappel de la réglementation	AVIS DE GRTGAZ	EVOLUTIONS POSSIBLES DU DOSSIER
	Ajout des renseignements caractérisant les ouvrages et les dispositions qui s'y rattachent.	Le dossier de PLU sera complété.
	Autoriser dans le règlement les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Le règlement contient déjà ces éléments.

R.A.S.	AVIS DE EPA MARNE	
--------	-------------------	--

R.A.S.	AVIS DE L'INAO	
--------	----------------	--

Avis favorable	AVIS DE SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT	
----------------	--------------------------------------	--

32 – Observations du public

321 – Globalement : 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).

Les permanences ont dû souvent déborder sur l'horaire prévu (avec des limites pour tenir compte des obligations du personnel communal). Elles se sont toujours déroulées sans aucun heurt avec le Commissaire Enquêteur, bien que l'attente dans la salle d'accueil des permanences ait été parfois mise à profit par quelques personnes (1 ou 2) pour faire partager assez bruyamment son opposition à certains aspects du PLU.

Les avis ont été numérotés de 1 à 75 et répertoriés dans le procès-verbal de synthèse, sous forme d'un document de synthèse et d'un tableau résumant chacune des observations du public.

Comme l'indique le tableau ci-après, le moyen privilégié par les habitants pour s'exprimer reste la visite à la permanence, puisque 53 visites ont eu lieu ; dont certaines personnes qui sont venues 2 ou 3 fois.

Certaines personnes ont rencontré le Commissaire Enquêteur ET ont déposé un courrier, soit le jour même, soit un autre jour, OU ont inscrit leurs observations sur le registre.

On dénombre 11 inscriptions manuscrites sur le registre

24 courriers ont été réceptionnés ou remis en main propre, et collés dans le registre.

3 personnes ont écrit à 2 reprises ; et on constate que 1 lettre et 1 mail ont été « cosignés », l'une représentant 8 personnes, et l'autre 15 personnes. (assimilés donc à une « pétition »)

Le mail est le moyen le moins utilisé pour s'exprimer. Seulement 5 mails ont été transmis, dont 1 au dernier jour de l'enquête, par le biais d'un avocat.

N° des avis	Déplacement aux Permanence (ou en mairie)	Mail	Courrier	registre
1+ 1non numérotée	2		2	
2	1		1	
3	1	1		
4	1			
5	1		1	
6/29/49	3		2	
7/31/55	3		1	
8	1			
9	1			
10			1	
11				1
12				1
13	1			
14	1			
15	1		1	
16	1			
17	1			
18	1			
19	1			
20	1			
21	1		1	
22	1			
23	1		1	
24	1			1
25	1			1
26	1			
27	2		2	
28	1			
30	1			
32	1		1	
33	2		1	
34	1			
35	1		1	
36	1		1	
37	1			1
38	1		1	
39		1		
40		1		
41		1		
42				1
43				1
44	1			
45	1			
46	1			
47	1			
48			1	
50	1		1	

51	1			1
52	1			1
53	1			1
54	1			1
56 à 63	1		1 *	
64			1	
65			1	
66	1		1	
67	1			
68	1			
69 à 75		1 **		
	53	5	24	11

* représentant 8 personnes

** représentant 15 personnes dont 8 se sont déjà manifesté individuellement.

322 : Détail des avis du public :

Ces avis ont fait l'objet d'un Procès Verbal (dit PV) de synthèse , reprenant sous forme résumée chacun des avis des intervenants.

Ce PV de synthèse a été présenté à Monsieur le Maire lors d'une réunion de travail du 20 décembre 2018 avec Madame GOMBAULT (service urbanisme) et Monsieur GRAVELEAU (bureau d'études).

A rappeler pour la procédure :

Une note manuscrite a été ajoutée en fin de lettre de dépôt, indiquant que « *compte tenu du calendrier et des fêtes de fin d'année, nous convenons que le délai de 15 jours requis initialement – pour le mémoire en réponse- peut être reporté au 17 janvier 2019 au plus tard* ». Le 16 janvier il m'a été indiqué que la « réunion entre la ville et son bureau d'études ne pourrait être organisée que le 21 janvier ; et que la mémoire en réponse serait transmis dans la foulée », ce qui a été fait par mail le 22 janvier 2019.

Le tableau qui suit reprend chacune des observations du public avec la réponse qui y été donnée par la ville le 22 janvier 2019.

TABLEAU DE SYNTHESE DES AVIS DU PUBLIC

ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE

PERMANENCE DU 15 NOVEMBRE 2018 – 9 h / 12 h 15

1 – Intervention de 3 dames, représentant un « groupe citoyen » dénommé « Conches, Cœur de Gondoire », complétée par une note de 16 pages remise au cours de la permanence du 15 décembre 2018 : voir page 29 ci-après

Observation du public	Page du Reg.	Réponse de la Ville
Désaccord avec le PLU :	P 55	
> Sur la forme :	à	
- Demandent la vérification des publications dans les journaux	72 du 2 ^{ème} regist	Les publications dans la presse ont été réalisées conformément au Code de l'environnement.
- Font valoir que, dans la mise à disposition internet, les avis des PPA n'ont été introduits que tardivement. Seule, une synthèse aurait été présentée.		Certains avis PPA ont été reçus après le délai légal de 3 mois. Ils ont été versés au dossier d'enquête dès réception. Par ailleurs, le dossier d'enquête comportait l'ensemble des avis réceptionnés
- L'Autorité Environnementale n'aurait pas été informée du projet de camping.		L'autorité environnementale a été consultée sur la base du dossier d'arrêt-projet, elle a donc eu connaissance du projet de camping.
- Le CM aurait tiré un bilan sur un dossier qui n'est pas celui présenté à l'enquête		Le dossier d'enquête publique doit comporter un certain nombre de documents supplémentaires par rapport au dossier d'arrêt-projet (note de présentation, avis PPA...) conformément au Code de l'environnement. Cependant, les pièces constituant le PLU sont identiques entre l'arrêt-projet et l'enquête publique, elles ne doivent pas faire l'objet de modifications.
- Demandent le tableau indiqué comme étant annexé à la délibération sur le bilan.		Voir délibération d'arrêt-projet.
- Estiment la concertation et l'information insuffisante		Dont acte. Plusieurs réunions publiques ont pourtant été organisées, des newsletters ont été rédigées, le site internet disposait également d'information, des panneaux d'affichage ont été réalisés.
- Rappellent la non actualité des fonds de plan		Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible.
> Sur le fond :		
- L'OAP n°8 était une zone naturelle dans l'ancien POS. Ce serait donc une ouverture à l'urbanisation que ne permettent pas les documents supranationaux.		Pour l'ouverture à l'urbanisation il convient de ne pas faire référence au POS caduc, mais au SCoT et au SDRIF qui sur ce secteur autorisent l'urbanisation (tout comme le PPEANP).
- expriment leur désaccord avec le taux de 100 % de logements sociaux alors qu'il ne manquerait qu'une trentaine de logement social sur la ville		Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement).
- dans la réserve n°1, la crèche n'est pas justifiée et déborde sur de l'espace naturel.		Concernant la crèche, le bâtiment existant va être réhabilité, sans extension.
- Demandent pourquoi la limite d'alignement au nord sur la route de Tournan a été reculée.		La limite d'alignement sera corrigée pour revenir à celle d'origine.
Contestent le nombre d'OAP au nord, leur densité et les risques qu'elles vont engendrer au niveau circulation, stationnement, environnemental, sécurité		Avec ou sans OAP les terrains sont constructibles. Les OAP permettent justement d'encadrer les possibilités de construction, sans il n'y aurait pas de limite.

2 – Intervention de 2 personnes : Monsieur et Madame MORIN, usufruitiers de la parcelle 15 ruelle Binette :

Leur fille habite dans un pavillon sur un très grand terrain. (3000 m2 environ) Et ils auraient souhaité construire un autre pavillon ou une extension sur le terrain	+ lettre P 3 du	Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement). La zone UP n'est pas constructible, il n'est pas possible de construire une deuxième habitation sur le terrain. Cette zone permet d'assurer une transition entre les espaces
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

pour leur usage. Demande réduction du taux de 100% social	1 ^{er} reg.	urbanisés/à urbaniser et les espaces naturels, cette zone n'a pas vocation à être densifiée.
<i>Note ultérieure du CE : Dans ce cas de figure, M et Mme pourrait construire (art 9) : 400 m²*5% + 2600 m²* 3% =98 m² de logement social, avec une hauteur de 3.5 m. Cette interprétation est elle exacte ? Que signifie la fin de la phrase « compté à partir ... » ? Rappel : Dans ce cas, la réalisation d'un logement social me paraît impossible</i>		

Intervention de 4 personnes, se nommant et intervenant sur le même sujet :

3 - Monsieur MARIJAC, 11 allée Beauséjour (+ mail transmis le 19/11/2018 et inséré page du registre)

4 - Madame ZAFFINI, 15 allée Beauséjour, son fils et sa fille :

N'aurait été informés de la procédure de PLU que tout récemment		Plusieurs réunions publiques, publications dans le bulletin municipal et la newsletter, parutions sur le site de la ville ou via Facebook ont été effectuées pendant la procédure d'élaboration.
Ils contestent la faisabilité et l'utilité du parking situé dans la réserve n°3. C'est une bande trop étroite et le parking va leur apporter des nuisances, et ne servira en fait qu'aux habitants de Lagny. <i>Note ultérieure du CE : Après visite sur place après la permanence du 27/11, il s'avère que la bande de terrain a une largeur uniforme de 9m, avec un énorme saule pleureur de plusieurs décennies en bout de parcelle. Quelles sont les règles en matière de parc de stationnement public ? : Largeur du terrain? Obligation (ou non) d'une zone de retournement ?</i>	+ lettre P 12 du 1 ^{er} reg	L'ER3 sera supprimé.

5 – Intervention de Madame Saida BOUARABA, 14 allée de l'ermitage (donne également sur l'allée du poilu) : + lettre remise le 8 décembre 2018

N'aurait été informée de la procédure de PLU que tout récemment		L'OAP 4 permet de faire déboucher deux rues aujourd'hui en impasse, ce qui va également libérer du foncier. La proximité avec l'école est un élément déterminant de l'OAP.
Exprime son désaccord avec l'OAP n° 4 et ne souhaite pas vendre :	Lettre P29	
Cela grève son terrain pour partie	Du	
Cette OAP serait une atteinte à l'environnement, créerait des nuisances de circulation, de sécurité, et sur l'environnement.	1 ^{er} reg.	Les propriétaires concernés par les OAP sont libres de vendre ou de ne pas vendre leur terrain.

6 – Intervention de Monsieur Vincent GAUCHER, 10 allée Beauvalon : + Visite à la permanence du 6 décembre + Lettre remise lors de la permanence du 15 décembre page du 2^{ème} registre

Monsieur s'exprime au sujet de ses parcelles sises 5 allée Beauvalon, qui sont concernées <u>en partie</u> par l'OAP n° 6. Il a déposé un PC qui est en état de sursis à statuer.	+ lettre P 12 à 14 du	L'OAP6 permet d'encadrer l'urbanisation du secteur, notamment les principes d'accès et de stationnement. La parcelle 133 va permettre la réalisation d'un accès et d'une aire de stationnement, sans cette parcelle, il sera difficile de prévoir suffisamment de place de stationnement.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il considère que le principe de l'OAP gèle son terrain pour rien, puisque la réalisation de l'opération dépend avant tout de la volonté des propriétaires inclus dans l'OAP de vendre. (Ce que ne souhaiterait pas Monsieur Salle, propriétaire principal de l'immeuble à réhabiliter Route du Tournan).	2 ^{em} » reg.	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------	--

7 – Intervention de Madame BRICHET, 20 allée du poilu : (+ Lettre de Madame BRICHET remise le 15 décembre)

8 - Et Madame PAVOT, 14 allée du poilu :

Expriment leur désaccord avec l'OAP n° 4, qui va créer des « nuisances de toute sorte » : suppression du poumon vert, circulation, baisse de valeur de leur bien.	Lettre P 4 du 1 ^{er} reg.	Idem point 5.
Madame Brichet ne souhaite pas vendre son terrain.		

9 – Intervention de Monsieur et Madame RUHLAND, 18 allée de l'ermitage :

A vérifier si leur fond de parcelle est dans le périmètre de l'OAP n° 4. <i>Note ultérieure du CE : le fond de parcelle est bien dans l'OAP 4 pour environ m2</i>	+ lettre P 5 du 1 ^{er} reg.	Idem point 5.
En tout état de cause, craignent des nuisances induites par la future opération et s'oppose à l'OAP n° 4 et ne veulent pas vendre		

10 – Courrier du 7 novembre de Monsieur Michel GAILLARD (lettre à entête professionnelle d'architecte), 13 rue Alphonse Daudet, reçu en mairie le 18/11/2018, avec copie à ses voisins

- Par rapport au PPEANP :	-	-
L'emplacement réservé est dans le PEANP	P 6 à 11 du 1 ^{er} reg.	Un emplacement réservé peut être localisé sur n'importe quelle parcelle de la commune, indépendamment du PPEANP et des autres documents d'urbanisme.
L'OAP n°8 pourrait être élargie vers le Nord Ouest		L'OAP8 est en limite avec la commune voisine au nord-ouest, il n'est pas possible de l'agrandir.
- Par rapport au zonage :	-	-
Ne pas différencier le zonage des secteurs du Laurençon et de Val Guermantes		La ZAC du Laurençon et la ZAC du Val Guermantes ne présentent pas les mêmes caractéristiques, notamment la taille des parcelles.
Étendre la zone UE face à la pharmacie		La zone UE ne peut pas être étendue (PPEANP).
Autoriser des abattages d'arbres de haute futaie		Sans objet pour le PLU (abattages d'arbres).
- Par rapport au règlement :		
Les règles d'implantation de la zone UA sont trop contraignantes		La zone UA est le secteur ancien de la commune qu'il convient de préserver.

11 - Observation écrite dans le registre le 20 novembre 2018 de Madame GOMBAULT :

Demande une reformulation de l'article 9	P 13 1 ^{er} reg	L'article sera reformulé, le terme « origine » sera ajouté.
------------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------------------------------

12 - Observation écrite dans le registre de Monsieur Pierre SURDEAU, 28 rue du Laurençon

Conteste le projet de création d'un camping	P 14 1 ^{er} reg	La référence au camping sera supprimée.
---------------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------------

PERMANENCE DU 27 NOVEMBRE 2018 – 9 h / 12 h 15

13 – Intervention de Monsieur Jean Paul MAGNE, propriétaire de la parcelle sise 27 ruelle Binette (OAP5)

Souhaite vendre sa parcelle avec la construction à un « juste prix ». Il rappelle qu'il a eu 2 acheteurs pressentis.	P 14 1 ^{er} reg	Sans objet.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------	-------------

14 – Examen du dossier par Monsieur Jean Luc DOUTÉ, 3 avenue marcel Proust

Sans commentaire		Sans objet.
------------------	--	-------------

15 – Intervention de Madame ROBINE, 6 allée Georges Sand - dépôt d'une lettre argumentée insérée dans le registre page

<p>Mme y aborde les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estime l'article 9 trop contraignant, notamment par rapport aux communes voisines - Certaines parcelles de la zone Ubb1 pourraient recevoir des vérandas. - Fait référence à l'annexe départementale concernant les problèmes énergétiques et aux améliorations énergétiques à apporter aux maisons des 2 lotissements avec certaines obligations 	Page 15 du 1 ^{er} reg	<p>Chaque commune présente des caractéristiques différentes, et une même commune présente des typologies variées de construction. Le règlement doit s'adapter en conséquence.</p> <p>Les vérandas sont autorisées dans la limite de ce qu'autorise le règlement.</p> <p>Le reste est sans objet pour le PLU.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

16 – Intervention de Monsieur CHAVASSIEUX Gilles, 4 rue du moulin Bourcier :

Prend acte avec satisfaction de l'abandon du projet de camping		
Conteste l'appellation « zone humide »		L'appellation zone humide est règlementaire.
Rappelle que les limites cadastrales indiquées au plan ne sont pas exactes		Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible.
Demande si le réseau d'assainissement va être refait		Sans objet.

17 – Intervention de Monsieur MEEMS , 42 rue du Laurençon :

Prend acte avec satisfaction du projet de PLU		Sans objet.
-----------------------------------------------	--	-------------

18 – Intervention de Monsieur VILLIOT Jacques, demeurant 6 allée Jean Cocteau :

Et Monsieur Vincent VILLIOT, son fils, locataire au 3 bis allée du poilu :

Prendent acte avec satisfaction du projet de PLU, notamment du maintien des espaces agricoles et protégés.		Sans objet.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------

19 – Intervention de Monsieur GUILLEMAIN, 24 ruelle Binette :

Est propriétaire d'une parcelle de 5 000 m2 environ (<i>située en zone UP</i>). Prend acte du zonage de sa parcelle, mais demande la justification du zonage UB sur les petites parcelles situées le long de la ruelle		Le zonage sera modifié (erreur matérielle).
Prend acte de l'OAP n°3, sans la contester.		

20 – Intervention de Monsieur Pierre MARTOJA et Madame Anne Laure THEAUD : 3 rue du moulin Bourcier

Prendent acte avec satisfaction de l'abandon du projet de camping et demandent que la zone soit requalifiée en zone N conformément au PPEANP		Le secteur est déjà en N.
Rappellent que le cadastre n'est pas exact		Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible.

21 – Intervention de Madame LASCOMBES, 19 rue du Châtelet :

Propriétaires d'un terrain de 1500 m2 environ, souhaitent céder une part de leur terrain pour la réalisation d'une habitation, en extension de leur garage actuel. <i>Commentaire du CE : projet difficilement réalisable et non conforme à l'« esprit » du présent projet de PLU</i>	+ lettre page 17 1 ^{er} reg	Sans objet.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	-------------

22 – Intervention de Monsieur LEVESQUE Jean Marc, 6 rue du fort du bois :

Propriétaire d'une grande partie des terrains agricoles situés en cœur de ville, il conteste la désignation de « zone humide ». Et ne fait pas d'autre commentaire sur le projet.		L'appellation zone humide est règlementaire.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------

23 : Lettre de Mademoiselle Sandrine MORIN ET Monsieur Frédéric FLAUTRE, 15 ruelle Binette :

Conteste le taux de 100 % de logement social, notamment dans le diffus, et le nombre de logements construits.	Page 18 du 1 ^{er} reg	Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement).
Pose le problème de la circulation induite par les 8 OAP		Les problèmes de circulation sont déjà existants, certaines OAP permettent d'en réduire les effets.
OAP n° 3 : Indique qu'il y a une construction à l'entrée de cette OAP		L'OAP3 sera modifié pour en tenir compte.
OAP n° 4 : S'inquiète de la circulation		Remarque en contradiction avec la précédente remarque sur la circulation. L'OAP4 va

induite par cette OAP, se rajoutant au trafic de l'école		permettre une meilleur circulation sur les deux voies en impasse, améliorer la défense incendie, le ramassage des ordures ménagères...
Rappelle l'avis défavorable de l'Etat		

24 – Observation écrite sur le registre le 3 décembre 2018, de Madame Martine DAGUERRE, adresse inconnue :

Fait état des documents non joints, ou joints tardivement sur internet : Annexe bilan concertation Porter à connaissance	Page 21 du 1 ^{er} reg	Sans objet.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	-------------

PERMANENCE DU 6 DECEMBRE 2018 – 9 h / 12 h 15

25 – Intervention de Madame SCLIFFET-CHAPDELAINE, 14 avenue Gérard de Nerval : (Observation écrite au registre)

Souhaite faire une extension au dessus de son garage, ce qui ne serait possible que si le voisin en fait autant	Page 21 du 1 ^{er} reg	Oui.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	------

26 – Intervention de Monsieur et Madame MORIN , 26 ruelle Binette :

Rappelle que le cadastre n'est pas à jour (1 maison manque)		Le plan de cadastre utilisé est le plus à jour disponible.
Note effectivement que 1 des parcelles dont il est propriétaire sur le côté de l'OAP 3, n'est plus dans cette OAP		
Indique qu'il n'est pas vendeur des autres parcelles lui appartenant incluses dans l'OAP		Sans objet.

27– Intervention de Monsieur Dominique GOT, propriétaire d'une maison rue Beauvallon, et d'une unité foncière comprenant l'ancien bar/tabac, située route de Tournan : + lettre remise en main propre le 15 décembre 2018 relative à ses observations sur le PLU + lettre remise en main propre le 15 décembre 2018 relative à ses projets personnels

2 sujets d'intervention :		
Concernant la situation de ses terrains (OAP2)	Pages 34 à 48 du 2 ^e reg	
Serait vendeur de ses terrains depuis + de 3 ans, et attend l'intervention de l'EPFIF en urgence et à un prix raisonnable (droits de succession en cause) En annexe : Copie de plusieurs échanges de courriers (Ville – notaire) depuis 2016		
Concernant le projet global :	Page 31 à 33 du 2 ^e reg	
Les terrains de l'OAP 7 seraient pollués, et donc difficilement constructibles pour du logement		L'urbanisation des terrains de l'OAP7 va justement permettre la dépollution du site.
S'oppose au quota de 100% social		
Estime que la multiplication des OAP sur la D10 ne va amener que des problèmes de : circulation, stationnement, dessertes en réseau par rapport à un réseau		

existant déjà vétuste		
Suggère la programmation d'un jardin d'enfant à la place d'une OAP		

28 – Intervention de Mesdames HUBARD, fille de Monsieur HUBARD, propriétaire des parcelles 40 route de Tournan

OAP n° 2 : Seraient vendeurs des terrains, et attendent l'intervention de l'EPFIF en urgence et à un prix raisonnable		Sans objet.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------

29 – Intervention de Monsieur Vincent GAUCHER : (concerné en partie par l'OAP n° 6 (2^{ème} visite)

S'oppose au quota de 100% social et indique qu'il va déposer un PC sur ses terrains hors OAP		Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement).
----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------

30 – Intervention de Monsieur et Madame BRUNEAU , 2 allée de l'ermitage :

Souhaitent connaître leur situation, ce qui leur a été indiqué (Zone UBa)		Sans objet.
---------------------------------------------------------------------------	--	-------------

31 – Intervention de Madame BRICHET, 20 allée du poilu (2^{ème} visite) :

Partage des biens dans le cadre d'une succession en cours. Mme confirme qu'elle ne veut pas vendre, mais que ses enfants voudraient construire leur maison sur une partie du terrain.	+ lettre page 52 du 2 ^è reg	Sans objet.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------------

32 - Intervention de Monsieur et Madame LELLOUCHE, 5 rue du Laurençon : (+ lettre agrafée au registre)

Souhaitent connaître le statut des terrains OAP n°1: Domaine public ou privé ?	Page 22 du 1 ^è reg	Public.
Expriment un désaccord vis-à-vis des constructions prévues sur l'OAP N1 (face à leur jardin)		
Ou, pour le moins estiment que cette OAP devrait intégrer une réflexion plus générale sur la Ferme du Laurençon, et les terrains alentours.		Dont acte, une réflexion sera menée sur l'OAP1.

33 – Intervention de Monsieur WALLERAND, 19 rue de l'orme bossu (OAP n° 8) : + Lettre remise le 15 décembre 2018 avec copie des échanges de courrier entre la ville et lui-même

Rappelle que le cadastre n'est pas à jour (sa maison n'est pas indiquée)	Page 19 à 30 du	Idem point précédent
Attend toujours des propositions d'achat concernant ses terrains et s'en inquiète	2 ^è reg	
Indique que la limite de l'OAP n'est qu'à quelques m de sa maison (non indiquée au cadastre) et s'en inquiète		
Demande pourquoi la limite de constructibilité a été modifiée.		
Conteste le taux de 100 % social		
Souhaite des précisions sur le projet de l'OAP n° 8		

34 – Intervention de Monsieur et Madame LACOMME : Rue du Laurençon

Se questionnent sur les bornes posées sur les cheminements intérieurs du « lotissement » et sur les grilles modifiant la largeur de la voie douce		Sans objet.
Demandent pourquoi la ville a vendu une partie du chemin dans le Laurençon		

35 – Courrier remis en main propre le 5 décembre, de Monsieur LEZZIER, 18 allée Beauvalion (lettre agrafée au registre)

Est opposé à la réserve pour stationnement	Page 26	L'ER3 sera supprimé.
--------------------------------------------	---------	----------------------

36 – Courrier remis en main propre le 5 décembre, de Monsieur et Madame VAN HECKE, 49 rue de l'Orme bossu (lettre agrafée au registre en page)

Opposition assez globale au projet :		
Norme de 30 % de logement social non justifiée	Page 23 à 25	Pas 30 %, mais 100 % probablement ramené à 50 %.
Demandent une réglementation plus précise des OAP	du 1 ^è reg	Les OAP ne réglementent pas, elles organisent. Le règlement règlemente.
Demandent une OAP Thématique (loisirs ou santé)		Une OAP thématique doit avoir une finalité, avec des éléments récurrents sur la commune, avec des thèmes qui sont de la compétence de la commune et du PLU.
Sur la constructibilité des terrains, estiment que le projet de PLU lèsent les petits propriétaires		Le projet de PLU applique les mêmes règles pour les petits terrains et pour les grands. La règle pourra être reformulée pour en améliorer la compréhension.
Demande pourquoi la limite de constructibilité a été modifiée.		La limite sera modifiée.
Justification des zones Np le long de l'impasse Binette ? (UBa au POS)		La zone Np permet une transition vers les espaces naturels, cette zone n'a pas vocation à être densifiée. Par ailleurs, il s'agit probablement d'un secteur à l'intérieur du PPEANP, dans le cas contraire la zone aurait été du UP.
Situation au POS des terrains de l'OAP 8 ? (Zone naturelle ?)		
Pourquoi dissocier UBb1 et UBb2		Les zones UBb1 et UBb2 sont différentes (taille des terrains, constructions...).
Revoir les règles d'emprise au sol		Dont acte.

37 - Observation écrite sur le registre le 8 décembre 2018, de Madame Marie Christine VATOV, 13 rue du Laurençon

Fait état d'un manque de stratégie globale sur le PLU, et en particulier sur l'OAP n° 1 qui n'intègre pas la ferme du Laurençon	Page 27 du 1 ^è reg	La ferme appartient à la commune...
Conteste la localisation de la réserve pour la crèche		
Estime que la concertation est minimale et l'information sur le site peu accessible		Dont acte.

38 - Observation écrite sur le registre le 10 décembre 2018, de Monsieur et Madame LEBLANC, 19 rue du fort du bois :

Aurait souhaité réaliser une extension de 68 m ² , (ce que ne permet pas la zone UP ?)		Cela dépend de la superficie du terrain.
---------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------

39 – Mail transmis le 10 décembre 2018, de Monsieur Thierry DOUKHAN, 8 allée de Beauvallon :

Conteste l'utilité (sera utilité plutôt par les habitants de Lagny) et la faisabilité (étroitesse du terrain) du parc de stationnement prévu en réserve n°	Page 3 2è reg	L'ER3 sera supprimé.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	----------------------

40 – Mail transmis le 11 décembre 2018, de Monsieur et Madame BOUCHE, adresse non précisée (proximité réserve parking ?)

page 4 du 2è reg

Conteste la réserve pour stationnement qui servira surtout pour les habitants de Lagny (source de bruits et nuisance)		L'ER3 sera supprimé.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------

41 - Mail transmis le 11 décembre 2018, de Monsieur et Madame POUPON, 19 allée Beauséjour

Conteste la réserve pour stationnement qui servira surtout pour les habitants de Lagny (source de bruits et nuisance)	Page 5 du 2è reg	L'ER3 sera supprimé.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	----------------------

42 - Observation écrite de Madame GOMBAULT le 13 décembre 2018

Justifie une éventuelle préemption suite au dépôt d'une DIA sur la parcelle A 230 (OAP n°2)	Page 6 du 2è reg	Le périmètre de l'OAP sera modifié pour en tenir compte.
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	----------------------------------------------------------

43 - Observation écrite de Monsieur ou Madame BERTRAND du 14 décembre 2018

Conteste les OAP donnant sur la route de Tournan : Circulation, stationnement, Quid des cheminements doux ? L'OAP n° n'a pas de sens sans la parcelle 230 Problème de visibilité et sécurité de l'OAP n°7	Page 7 du 2è reg	Le périmètre de l'OAP sera modifié pour en tenir compte. Dont acte pour le reste de l'observation.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

PERMANENCE DU 15 DECEMBRE 2018 – 8 h 45 / 12 h 1

Note de 16 pages remise en main propre par les représentantes de « Conches cœur de Gondoire », et signée de Mmes Daguerre, Vatov, Décerle et Van Hecke

Réitère et précise les propos lors de la permanence du 13 novembre 2018 :	pages 56 à 72	
Pb de concertation et d'information	du 2è	
Document de base non actuel	reg	
Demande le retrait des réserves camping, école et crèche		
Réduire la zone UBa à l'ouest à l'ancienne zone N. D'où revoir l'OAP n°8		
Quid de la trame verte entre les lotissements		
Aspects environnementaux mal traités. Il y a plus de consommation d'espaces que permis		
Mauvais état des équipements que les OAP vont encore aggraver		
Les OAP ne sont réalistes et mal étudiées		
Demande le recul de la limite de constructibilité		

44 - Intervention de Madame NSIMBA, 32 route de Tournan

S'oppose à l'OAP n°3 qui ne prend pas en compte l'existence de sa maison située au 32 route de Tournan		L'OAP3 sera modifié pour en tenir compte.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------

45 - Intervention de Mesdames Monique COMBES, Mireille GALINDO et Monsieur Michel FORTIER, héritiers indivis d'un ensemble de parcelles inclus dans l'OAP n° 3

Seraient vendeurs « à un juste prix » de ces parcelles, mais confirment l'erreur de périmètre de l'OAP n° 3 (plan des parcelles remis)	Page 16 du 2è reg	Sans objet.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------------

46 - Intervention de Madame Saint Nicole, 11 rue du Chatelet : (zone UP)

Envisagerait éventuellement de vendre sa maison (bengalow en mauvais état) Une démolition/ reconstruction est-elle envisageable ?		Sans objet. Il est possible de reconstruire à l'identique sur toute la commune.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------

47 - Anonyme, zone du Laurençon :

Préciser les règles de constructibilité en zone UBb 2	-	Sans objet.
-------------------------------------------------------	---	-------------

48 - Lettre du 21 novembre remise le 15 décembre, de Monsieur Patrice FOIN et Madame ANCELLIN, 5 bis allée du poilu :

Conteste l'information donnée sur le PLU : Pas de concertation	- Pages 9 à 11 du 2è reg	La partie Sud de la commune est totalement urbanisée.
Conteste la répartition des logements sociaux entre le nord (qui est déjà impacté par les opérations sociales de Lagny) et le sud de la ville	-	-
Conteste le calcul de la constructibilité en zone UBa	-	-
Dans les OAP, les propriétaires sont lésés alors même que peu de projets sont réalisables	-	Les propriétaires des OAP ne sont pas lésés.
Conteste le projet de camping et estime que la crèche n'est pas bien localisée	-	-
S'oppose à l'OAP n° 4 : Stationnement, circulation, portage foncier, nuisances en proximité d'une école, suppression d'espaces végétalisés	-	-

49 - Lettre remise le 15 décembre, par Monsieur Vincent GAUCHER, 10 allée Beauvallon : (3^{ème} visite)

Manque d'information et de concertation sur le PLU (d'une façon générale et personnelle)	-	Pages 12 à 14 du 2 ^è reg
Conteste l'emprise au sol de 20 et 10 % pour les grandes parcelles en zone UB	-	L'emprise au sol des zones UBb permet de conserver ce qui fait l'attrait des deux ZAC. L'augmentation de l'emprise au sol va détériorer le paysage urbain. Idem pour les nouvelles constructions.
Conteste la réserve n° 3 pour le parc de stationnement	-	L'ER3 sera supprimé.
Demande des explications sur la zone N nord Ouest	-	-
Conteste l'interdiction des nouvelles constructions en zone UBb1 et UBb2	-	-
A part l'OAP n° 8, les OAP ne sont que des vœux pieux, mettant les propriétaires en situation difficile.	-	-

50 - Lettre remise le 15 décembre, par Monsieur Jean Paul BOUREAU, à propos du terrain cadastré 1410 sis rue du châtelet

Demande que la parcelle 1410 soit sortie de la zone PPEANP	Page 49 du 2 ^è reg	Sans objet.
------------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------

51 - Observation écrite sur le registre de Monsieur CHEMLEKH, 27 ter ruelle Binette

Est inquiet de devenir du garage (OAP n°5), la propriété jouxtant la sienne	Page 50 du 2 ^è reg	Sans objet.
-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------

52/53 - Observation écrite sur le registre de Monsieur et Madame DAUTRY, 1 allée des Gondoires et de Monsieur MORLET, 3 allée des Gondoires :

Contestent l'OAP n° 1 : Nuisances subies par la construction prévue Problème des stationnements	Page 50 du 2 ^è reg	Une réflexion sera menée sur l'OAP1.
-------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

54 - Observation écrite sur le registre de Monsieur et Madame DEBRAY, sans adresse :

Demandent une uniformisation de l'article UB6	Page 51 du 2 ^è reg	Chaque zone possède des caractéristiques propres qu'il convient de prendre en compte.
Conteste le 100 % social et rappelle les informations données lors du CM du 25/09/2018 en matière de logement social	-	Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement).
Demandent que les annexes puissent être implantées à l'alignement (UB7)	-	Idem point 49.

55 - Observation écrite sur le registre de Madame BRICHET Anny, 20 allée du poilu :

Conteste l'OAP n°4 Prévoyait de construire pour les enfants sur tout ou partie de ses parcelles	Page 52 du 2è reg	L'OAP ne l'interdit pas, au contraire, avec le principe de voirie retenue cela va faciliter la construction.
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

56 / 63 - Lettre commune signée par 8 personnes et présentée par Monsieur RIBOU, 17 allée des rougettes :

Manque de communication et de concertation	-	Page 53/54 du 2è reg
Regrette le manque de projet de réhabilitation sur la ferme du Laurençon	-	-
Regrette le manque d'éléments sur les transports en commun et les services publics en lien avec l'augmentation de la population	-	-
Concernant l'OAP n° 8 : L'OAP est en partie en zone naturelle Elle n'est pas accessible Pollution augmentée et pb de stationnement	-	L'OAP8 est en zone U. les principes d'accès et de stationnement sont règlementés.
Conteste le taux de 100 % social	-	Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement).
Conséquences sur la valeur de leur bien	-	-

64 - Lettre remise le 15 décembre, par Monsieur et Madame FERRACANI, 68 route de Tournan

Regrette le manque d'information donnée sur le PLU : Pas de concertation, ni de réelle information	Page 18 du 2è reg	
Conteste le ratio de 100 % social		Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement).
Autres appréciations invérifiables et hors PLU		-

65 - Lettre remise le 15 décembre, par Monsieur et Madame Bruno DUFOUR, 38 route de Tournan (voisin de l'OAP n°2)

Conteste le ratio de 100 % social, et la localisation de ces logements sociaux	Page 73 du 2è reg	Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement). Il n'y a pas de localisation dans le PLU hors OAP.
Craint une forte augmentation de la circulation à la suite des OAP	-	Avec ou sans OAP les terrains sont constructibles...
Demande l'aménagement de circulation douces, y compris sur la RD10	-	La RD10 n'est pas de compétence communale, mais départementale.
Estime la densité de l'OAP n°2 trop importante	-	Une réflexion sera menée sur l'OAP2.

Demande des aménagements pour réduire les vis-à-vis avec le 38 et la 38 bis (prévu au sud et sur la parcelle 230)	-	-
Problème de stationnement, notamment avec la salle des Témoins de Jehovat.	-	-

66 - Intervention de Monsieur Laurent CANDOTTI, 15 et 20 allée de l'Ermitage + remise d'une lettre

Manque de concertation et d'information		Pages 74 à 76 du 2 ^e reg.
Conteste le ratio de 100 % social, et la localisation de ces logements sociaux (tous au nord de la ville)	-	Le pourcentage de logements sociaux va être modifié (50 % probablement). Il n'y a pas de localisation dans le PLU hors OAP.
Conteste l'OAP n° 4, compte tenu de la circulation que cela va engendrer et les pb de stationnement Problème de santé de sa mère que les constructions vont aggraver L'emprise de l'OAP n4 est très boisée.	-	Idem points précédents.

67 - Intervention de Monsieur et Madame VAN HECKE (parents), 47 rue de l'Orme bossu :

Demandent pourquoi la limite de constructibilité a été modifiée	-	Idem points précédents.
Pourraient ils faire une piscine sur leur fond de parcelle (partie constructible)	-	-

68 - Intervention de Monsieur Sylvain POTTIER , Le Laurençon :

Prend connaissance des grandes dispositions du PLU, sans en faire de commentaires, excepté :	-	.
Suggère que la ferme du Laurençon fasse l'objet d'une étude globale	-	Une réflexion sera menée sur l'OAP1.
Suggère que la zone naturelle, à l'Est de la rue du fort du bois, soit également en site classé.	-	Le site classé ne dépend pas de la commune

69 à 75 – Mail du 14 décembre 2018 de Maître BOUCHEFER, avocate de Madame ZAFFINI, contenant en annexes

- 4 photos de l'emprise pressentie pour la future aire de stationnement
- Et 15 lettres ou attestations des voisins de Madame Zaffini, et dont certains ont déjà été comptabilisés car s'étant manifestés individuellement pendant les permanences. 6 personnes se manifestent donc nouvellement : Mme BRIAND, M et Mme QUERU,
- Mme DAMASE, M SIE, Mme KNOPF, (+ illisible)

Opposé à la réalisation de l'aire de stationnement qui va créer des nuisances phoniques, remise en cause de la qualité de vie ... Envisage un recours contre le PLU	-	L'ER3 sera supprimé.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	----------------------

323 : Analyse des avis :

- 1 - 1 intervenant (un collectif) s'est présenté en désaccord global avec le projet**, et selon les dires de ce collectif, en désaccord global avec la politique suivie par la présente municipalité. 3 autres personnes, faisant partie dudit collectif ont exprimé le même désaccord. Les arguments très étayés dans le courrier de ce collectif se retrouvent de façon disséminée chez les autres participants à l'enquête
- 2 - 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,**
- 3 - 6 intervenants s'inquiètent de la compatibilité entre le PLU et la réalisation de leurs projets personnels :** Le PLU leur permet-il de réaliser leur projet de construction ? : Cf avis n° 2, 19, 21, 25, 29, 38.
- 4 - Les autres remarques ou propositions sur le projet sont résumées selon les thèmes et sous thèmes suivants :**

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	N°9

	Préciser la notion d'extension	
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	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

5 - Les OAP :

Globalement : Plus de la moitié des personnes 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 ».

Chacune des observations faites sur le PLU et sur les OAP par le public, a été présentée dans le PV de synthèse, qui a été retourné au Commissaire Enquêteur complété de son mémoire en réponse le 22 janvier 2019.

FIN DE LA 1ERE PARTIE

Les conclusions qui suivent ont été établies à partir des avis des PPA, des appréciations du public et de la réponse qu'y a apporté la ville.

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Rappel de la situation locale et de l'objet du dossier d'élaboration du PLU :

La présente enquête d'élaboration du PLU concerne la Commune de CONCHES SUR GONDOIRE, commune du nord de la Seine et Marne, située à une vingtaine de kilomètres au Sud - Ouest de MEAUX.

CONCHES SUR GONDOIRE fait partie du secteur III, Val de Bussy, de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée.

C'est une commune rurale de 1 729 habitants (au 1^{er} janvier 2012), dont plus d'un tiers du territoire est occupé par des espaces agricoles.

- Le patrimoine recense 669 logements, dont 20% environ correspond à du logement aidé, (soit 125 logements), soit un déficit actuel de plus de 40 logements sociaux par rapport aux obligations édictées par la loi SRU.

Pour répondre aux obligations du SCOT notamment eu égard à la nécessaire « optimisation de la zone nord » de la ville, et participer à son rééquilibrage (répartition et taille des logements, tranches d'âge de la population..), **la Ville envisage de porter sa population à l'horizon 2030 à environ 1900 habitants, ce qui nécessite la construction d'environ 62 nouveaux logements.**

Compte tenu du retard actuel de la ville sur la répartition sociale des logements, le projet de PLU envisage que toute nouvelle construction soit affectée à du financement social (dans les OAP et dans les zones U).

Les autres objectifs de la ville dans ce projet de PLU sont :

- Protéger et valoriser le patrimoine communal.

Cela se traduit par de fortes contraintes de construction et de règlement de zones : Dans la plupart des zones urbaines (à l'exception des OAP), toute nouvelle construction est interdite à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes. En outre, une zone UA, correspondant au secteur ancien de la ville fixe des mesures permettant de conserver les caractéristiques les plus remarquables de certains bâtiments.

- Préserver les qualités écologiques et paysagères du territoire.

Tous les espaces naturels et agricoles situés entre les 2 pôles urbains sont préservés.

Les constructions et installations agricoles sont protégées tout en les intégrant au maximum dans le paysage.

CONCLUSIONS

Après lecture attentive du dossier, mes conclusions, en tant que commissaire enquêteur, sont présentées ci-après :

Appréciation initiale :

Il convient de noter que ce projet de PLU a fait l'objet de deux avis défavorables de la part de personnes publiques : l'État, et la CDPENAF.

On peut considérer que 2 éléments essentiels motivaient ces avis défavorables :

- La décision de la Ville de prévoir des réserves pour équipements publics (pour l'école) et/ou parapublics (pour le camping), sur des espaces non constructibles,
- La décision de la Ville d'imposer pour toute nouvelle construction (dans les OAP ou en zone U / Pour les personnes morales ou physiques privées), un quota de 100 % de logement social.

La 1^{ère} décision a été revue dès l'organisation d'une réunion de travail préalable à l'ouverture de l'enquête, organisée le 16 octobre 2018, au cours de laquelle il a été indiqué par la ville que les 2 emplacements réservés seraient supprimés.

Au cours de cette réunion, il a également été indiqué que le quota de 100 % de logement social pourrait être revu à la baisse sans autre précisions.

Après lecture du mémoire en réponse de la ville reçu par mail le 22 janvier 2019, mes appréciations sont aujourd'hui les suivantes :

(Nota : lors de la réunion d'examen du procès - verbal de synthèse du 19 décembre 2018, il a été indiqué : « Compte tenu du calendrier et des fêtes de fin d'année, nous convenons que le délai de 15 jours requis initialement peut être reporté au jeudi 17 janvier au plus tard. Signataires : Monsieur le Maire et Commissaire Enquêteur)

A l'issue de l'enquête publique et des réunions de travail liées :

1 - Sur les éléments de concertation, publicité, information du projet et de l'enquête publique :

De nombreuses personnes parmi celles qui se sont déplacées aux permanences ont évoqué un manque d'information. Il est vrai que quelques éléments du dossier ont été rajoutés en cours d'enquête. Un affichage supplémentaire aurait pu être effectué, notamment dans la partie Nord de la Ville.

Commentaires du CE :

Je note que toutes les dispositions réglementaires ont été exécutées (affichage, publications, site internet).

Que la concertation préalable a bien eu lieu comme en atteste le tableau des réunions présenté ci avant,

Et que, d'ailleurs, la participation importante du public témoigne de la bonne connaissance que chacun avait du projet de PLU.

Sur ce point, aucune observation ne sera donc faite.

2 - Sur la lisibilité du dossier et des plans :

Cet aspect a été mentionné par plusieurs PPA. J'adhère à ces remarques.

Commentaires du CE :

En effet, le document gagnerait à être revu ou complété pour une meilleure compréhension des textes, (sur la constructibilité des terrains dans le règlement par exemple), et une meilleure lisibilité des plans (couleur des à plats, oublis d'indication, police –...)

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

3 - Sur le zonage et le règlement à adapter :

Plusieurs personnes ont fait des observations sur le zonage, ou regretté certains éléments du règlement (en relation sans doute avec leur propre projet), notamment :

- 1 - Le zonage de petites parcelles le long de la ruelle Binette
- 2 - L'impossibilité qu'ils avaient à densifier leur terrain
- 3 - Le traitement différent entre les 2 lotissements

Commentaires du CE :

Sur le 1 : le CE prend acte que le zonage sera rectifié. Pas d'autre commentaire sur les autres zones.

Sur le 2 : Le PLU est le résultat d'un parti pris de la Ville de conserver un maximum de jardins et terres naturelles non imperméabilisées. Ce parti pris constitue sans aucun doute un inconvénient pour certaines personnes ne possédant pas un grand terrain, mais contribue au charme de la ville que beaucoup d'habitants apprécient.

Sur le 3 : Les différences entre le règlement des 2 lotissements (concernant notamment les possibilités d'extension) semblent bien adaptées à la différence de parcellaire et de type de constructions.

Sur ce point, aucun commentaire ne sera donc fait.

J'adhère toutefois à la remarque de l'Etat concernant la cohérence entre les OAP qui doivent être conformes aux prescriptions de la zone dans laquelle elles se situent, et certains aspects du règlement.

La ville a notamment prévu une vérification de la compatibilité entre la densité prévue dans les OAP et le règlement du PLU concernant les emprises au sol. (En réponse aux observations de l'Etat). Ces emprises seront sans doute à revoir à la hausse dans la zone UB pour permettre la réalisation des projets dans les OAP.

Compte tenu de l'importance de cette mesure, il en sera fait une réserve.

4 - Sur les OAP :

La majeure partie des habitants du secteur Nord de la ville voient dans la création des 7 OAP (sur 8), un motif de crainte sur la circulation future, la sécurité, la perte d'espaces verts. On peut aussi penser que ces craintes sont liées au manque d'informations sur le contenu et la réalité de ces opérations futures.

Plusieurs PPA ont par ailleurs fait remarquer que les constructions prévues débouchaient toutes sur la route de Tournan (CD 10), qui supporte déjà une circulation dense, et que ces opérations ne résolvaient pas le problème des voies en impasse constant dans ce secteur.

Commentaires du CE :

Il convient de rappeler au préalable que la ville doit répondre à des contraintes supra-communales sur l'évolution de son urbanisme (densification) et qu'elle doit remédier à son déficit de logements sociaux. Et que donc, la localisation de cette densification est contrainte. Les « dents creuses » susceptibles de recevoir de nouveaux logements sont au Nord de la ville. C'est donc là que se trouvent les possibilités de densification.

Par ailleurs, il convient également de rappeler que la réalisation des OAP ne se fera que dans le temps et dans des conditions non maîtrisées puisque cela nécessite l'accord des tous les propriétaires concernés ; ceux-ci ne pouvant pas bénéficier du droit de délaissement.

L'« afflux » de circulation sur la RD 10 est donc, me semble-t-il, à relativiser.

Par ailleurs, certes, les OAP ne sont pas un outil de réglementation, mais elles donnent un contenu tangible vis-à-vis du public aux orientations souhaitées par la ville aussi bien en terme de stratégie qu'en terme opérationnel.

Il paraît donc nécessaire que le programme et le schéma d'aménagement, voire le planning de réalisation (conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme) soient mieux définis dans le PLU de telle sorte que le public soit informé en amont du développement possible de leur quartier.

Je note :

- *Que l'OAP n° 1, dont les terrains appartiennent à la ville, fait l'objet d'objections dans la mesure où les propriétaires ne veulent pas avoir de constructions en leur mitoyenneté, mais rappellent que le site autour de la ferme du Laurençon est le seul lieu de rencontre du village, et qu'il serait nécessaire d'élargir le champ d'étude de ce secteur (les 2 mesures pouvant être contradictoires). J'adhère à cette proposition.*

Il sera donc recommandé d'envisager une étude d'aménagement du secteur de la ferme, incorporant en particulier les jardins potagers situés au cœur du périmètre.

- *Que le périmètre de l'OAP n° 2 sera revu pour tenir compte de la vente d'un bâtiment donnant sur la route de Tournan. L'intégration de cette parcelle donne une meilleure cohérence au périmètre de l'OAP. Par ailleurs, on note que cette opération est une des rares à pouvoir être géographiquement reliée à une voie existante, bien que privée à ce jour. Une réserve sur ladite voie pour désenclaver l'opération serait sans doute opportune.*

Il sera donc recommandé de prévoir une réserve pour voirie pour désenclaver l'opération

- *Que le périmètre de l'OAP n° 3 sera revu pour tenir compte de l'existence d'une maison non mentionnée au cadastre. Dont acte.*
- *Que l'OAP n° 4 fait l'objet de très nombreuses objections de la part des propriétaires et des avoisinants. L'incorporation dans le périmètre de l'OAP de la maison appartenant à la ville au 21 allée de l'ermitage permettrait peut-être de donner une meilleure lisibilité à l'opération. La réalisation d'une voie reliant les deux rues en impasse permettra sans doute, contrairement aux craintes des habitants, de mieux aménager la desserte de l'école. Pas d'autres commentaires sur le reste de l'OAP.*

Il sera donc recommandé d'étudier une incorporation dans l'OAP de la maison du 21 allée de l'ermitage

- *Que l'OAP n°5 n'a comme contrainte que le principe d'une réhabilitation de l'existant sous forme de logements sociaux. Aucune surface minimale des logements ne semble prescrite. Ne serait-il pas opportun de fixer un nombre maximum de logements, afin d'éviter une « réhabilitation-dortoir » ?*

Il sera donc recommandé de fixer un nombre maximum de logements dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment.

- *Que l'OAP n° 7, supposée polluée, est en effet une occasion de réaliser une opération de construction de logements « organisée ». Il convient toutefois d'alerter sur la difficulté financière d'une telle opération. Dont acte*

5 - Sur l'alignement prévu le long de la route de Tournan :

Cet alignement n'est pas chiffré, et sa modification n'est pas justifiée.

Commentaires du CE :

Je prends acte que la ville s'est en effet engagée à revenir à l'alignement antérieur.

6 - Sur les emplacements réservés :

- *Sur les emplacements n° 2 (camping) et 4 (école) : la Ville a, dès avant la fin de l'enquête publique annoncé qu'elle renonçait à ces réserves.*

Commentaires du CE :

Dont acte

- *Sur la réserve n° 3 : Une grande partie des propriétaires mitoyens du futur parc pour stationnement ont protesté contre ce projet de parc, tant pour des raisons d'opportunité du parking que pour des raisons personnelles de confort de mitoyenneté (vues, bruit ...)*

Commentaires du CE :

Je note que la ville s'est engagée à supprimer cette réserve, ce qui me paraît une bonne chose eu égard à l'étroitesse du terrain.

➤ Sur la crèche :

Plusieurs personnes ont fait des observations sur cette réserve : « Pas opportune, dépassant sur un terrain non constructible »

Commentaires du CE :

La ville indique dans son mémoire en réponse que cette crèche ne fera l'objet que d'une réhabilitation du bâtiment, ce qui répond à la question du dépassement sur une zone constructible.

Par ailleurs, au regard de la taille de la ville, il n'est pas certain que sa localisation représente un réel problème pour les utilisateurs, qui, pour l'essentiel, se déplacent en voiture.

7 - Sur le quota de logement social :

[mg1] Si la construction de nouveaux logements sociaux ne semble pas faire l'objet d'objections en tant que tel, le quota de 100 % de logement social a fait l'objet de nombreuses remarques de la part des habitants aussi bien que des personnes Publiques.

Dès avant l'enquête publique, et en conclusion de cette enquête, la Ville a indiqué qu'elle envisageait de réduire ce quota à 50% (chiffre non définitif).

Commentaires du CE :

Dans les OAP : Il n'apparaît pas clairement dans le mémoire en réponse de la ville si sa décision de baisser le quota de logements sociaux concernait également les OAP.

Le quota de 100% de logements sociaux (qui permettrait la construction de 55 à 70 logements sociaux à horizon 2030) pourrait éventuellement être admis dans les OAP pour répondre au nécessaire rééquilibrage social. Toutefois, on peut se poser la question du caractère réaliste de ces opérations eu égard notamment aux impératifs financiers de sortie d'opération.

Il serait donc plus réaliste que le taux de logement social soit également baissé dans les OAP, même à un taux différent du reste de la ville.

- Hors OAP : J'ai pris plusieurs contacts avec des organismes de logements sociaux, ainsi qu'avec le service « financement du logement social » de la Préfecture. Chacun s'accorde à dire qu'une personne physique privée ne peut réaliser – ou aura le plus grand mal à réaliser - une construction sociale pour son usage personnel.

Dans le cas d'une construction unique et à usage personnel, le fait de ramener le quota à 50 % de logement social ne change en rien la difficulté à construire dans ce cas.

Les règles du PLU sont suffisamment restrictives pour empêcher une densification du tissu urbain.

C'est pourquoi, même si la ville souhaite au maximum limiter les constructions individuelles, il paraît nécessaire de prévoir dans la règle du quota que celui-ci n'est applicable que « Au-delà de 1 logement à construire ».

Ces 2 points constituent une réserve.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur la forme et la procédure d'enquête publique

Cette enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la ville de Conches sur Gondoire a été diligentée par arrêté de Monsieur le maire en date du 16 octobre 2018.

Cet arrêté fait suite aux délibérations du 5 février 2015, prescrivant l'élaboration du PLU, du 23 juin 2016 approuvant les orientations du PADD, et 10 avril 2018 qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

La procédure suivie paraît conforme aux textes

Considérant que :

- Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne :

La publicité (presse, affichages, dématérialisation de l'enquête),

La réception des avis du public.

Le Commissaire enquêteur soussigné,

DONNE UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CONCHES SUR GONDOIRE,

Sous les 2 réserves suivantes :

- De prévoir que le quota de logement social :
 - Soit réduit autour de 70 à 80 % dans les OAP, et autour de 50 % hors OAP.
 - Et que ce quota ne s'applique qu'aux opérations comprenant « plus de 1 logement ».
- Que la ville vérifie la compatibilité entre la densité prévue dans les OAP et le règlement du PLU concernant les emprises au sol dans la zone UB

Et avec les recommandations suivantes :

- Améliorer la lisibilité du dossier, et des plans
- Sur les OAP, d'une manière générale :
 - Mieux définir le programme et le schéma d'aménagement des OAP, voire le planning de réalisation (conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme) de telle sorte que le public soit informé en amont du développement possible de leur quartier.
- D'une façon plus précise :
 - *envisager une étude d'aménagement du secteur de la ferme, (OAP n°1) incorporant en particulier les jardins potagers situés au cœur du périmètre.*
 - *Prévoir une réserve pour voirie sur la voie du Clos Binette pour désenclaver l'OAP n°2.*
 - *Etendre le périmètre de l'OAP n°4 à la maison du 21 allée de l'ermitage, propriété de la Ville.*
 - *Fixer un nombre maximum de logements à la réhabilitation du bâtiment OAP n° 5.*

Fait à CHAMPIGNY SUR MARNE

Le 1^{er} février 2019

Le Commissaire enquêteur

Marie Claude Guyomarch

