

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme.

Il assortit cet avis favorable des réserves suivantes :

- *« classement dans la zone N :
de la partie du secteur UMG située dans la ZNIEFF de type 1 n°110020462 « Mares et boisements de la Butte Verte » ;
et de la zone UE du parc des Yvris, située dans la ZNIEFF de type 2 n°110030018 « Bois Saint-Martin et Bois de Célie », et partiellement dans la ZNIEFF de type 1 n°110020420 « Bois Saint-Martin », plus classement en « espace boisé classé » sauf le terrain de l'entreprise qui y est installée qui, lui, sera classé dans un secteur de la zone N permettant l'adaptation et l'extension des constructions existantes ;*
- *classement de la partie du Bois Saint-Martin qui ne sera d'aucune manière accessible au public, en un secteur de la zone N où seule la sylviculture sera autorisée ;*
- *classement en « espace boisé classé » des boisements entourant le fort de Villiers (mais pas de la végétation qui a envahi le fort lui-même, afin de ne pas interdire la réhabilitation de celui-ci)...*
- *pour le parc de Villeflix :
fixer, dans le sous secteur UCc1, à 2000 m² la superficie minimale pour construire, le COS à 0,1 pour les parcelles qui ont été modifiées depuis 1974 et à 0,2 pour celles qui n'ont subi aucune modification depuis cette date ;
reclasser en zone N la partie du terrain du 1 allée de la grotte classée en zone UL par le projet de PLU (et en zone rouge par le PPRI) ;
agir en concertation avec les habitants pour l'acquisition de l'emplacement réservé C9, afin de ne pas aller à des affrontements ; la limite sud de cet emplacement réservé devra en tout état de cause, être la Marnette (et son prolongement vers l'ouest) ;*
- *reclasser en zone AU :
le secteur UBe des Bas Heurts plus la partie de secteur UBb délimitée par l'avenue Montaigne, la rue André Malraux, l'avenue de Neuilly et la rue Pierre Brossolette ;
le secteur UBc du Clos d'Ambert, zone AU dans laquelle toute construction nouvelle sera interdite jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation de chacune des ZAC puis transcription de chaque plan d'aménagement de zone dans le PLU, dans le cadre de la modification de celui-ci ;*
- *reclasser en secteur UCa le secteur UBb situé au sud de la ligne de chemin de fer à la gare des Yvris. »*

Le commissaire accompagne ses réserves des préconisations suivantes :

- *« trouver pour les espaces situés dans l'est du pont de Neuilly, entre la zone N et le secteur UBb de Rive Charmante, un classement qui exprime clairement sa vocation, qui n'est pas celle de zone d'habitation,*

- *obtenir d'EPAMarne de classer en zone N le grand espace vert central avec son lac. »*

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions ainsi que les avis formulés par les personnes publiques associées, ont été étudiés et ont donné lieu à des compléments, ajustements qui sont intégrés dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui proposé à l'approbation du Conseil.

Ainsi, la ville a pris en compte les avis formulés par les personnes publiques associées et les conclusions du commissaire enquêteur de la manière suivante :