

- **Prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur :**

Afin de prendre en compte ces observations, la ville a apporté les modifications nécessaires :

Avis commissaire enquêteur	Demande	Commentaires	Documents modifiés
Réserve n°1	<p>Classement dans la zone N de la partie du secteur UMg située dans la ZNIEFF de type 1 « Mares et boisements de la Butte Verte » ; et de la zone UE du parc des Yvriss, située dans la ZNIEFF de type 2 « Bois Saint-Martin et Bois de Célie » et partiellement dans la ZNIEFF de type 1 « 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.</p>	<p>Le classement en zone N du secteur UMg de la Butte Verte a été pris en compte. Il a conduit également à une modification de l'orientation d'aménagement n°6.</p> <p>Concernant le secteur des Yvriss, l'ajustement du dispositif règlementaire prend en compte la réalité actuelle du site, l'existence d'une entreprise ainsi que d'un terrain de sport bitumé et du boisement. Les particularités du site sont notamment induites par la présence antérieure d'un collège sur ce site.</p>	<p>L'orientation d'aménagement n°6 a été ajustée.</p> <p>Les terrains non urbanisés de la ZNIEFF de type 1 « mares et boisements de la Butte Verte » ont été reclassés en zone N.</p> <p>Pour le secteur des Yvriss, le terrain de l'entreprise a été classé en zone UE, le secteur comprenant le terrain de sport en zone UL et le reste du site en N. De plus les boisements présents ont été classés en EBC.</p> <p>Les justifications ont été ajustées.</p>
Réserve n°2	<p>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.</p>	<p>Une orientation d'aménagement a été créée, qui reprend les limites de l'arrêté de Protection de Biotope (APB) et les zones accessibles ou non au public.</p> <p>La remarque du commissaire enquêteur est prise en compte, non pas par une zone N spécifique mais par le choix d'un dispositif adapté (orientation d'aménagement) qui est aussi conforme à la demande formulée par les services de l'Etat.</p>	<p>Une orientation d'aménagement (n°8) a été créée, qui reprend les limites de l'APB et les zones accessibles ou non au public.</p> <p>Les justifications ont été complétées.</p>

Avis commissaire enquêteur	Demande	Commentaires	Documents modifiés
Réserve n°3	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...	Les espaces boisés autour de l'enceinte du fort ont été classés en EBC et deux accès au site ont été conservés au nord-ouest et au sud-est.	Le zonage a été modifié et les justifications ajustées.
Réserve n°4	<p>Pour le parc de Villeflix :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fixer, dans le sous secteur UCc1, à 2000m² 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). 	<p>L'article 5 de la zone UCc1 a été modifié : la superficie minimale est fixée à 2000 m², prenant ainsi en compte la remarque du commissaire enquêteur.</p> <p>La demande de définir deux COS différents selon l'ancienneté n'a pas été retenue. En effet un dispositif de cette nature n'est pas légal dans la mesure où il ne s'agit pas d'une règle de composition urbaine. Un seul et même COS est maintenu pour toutes les parcelles de ce secteur. Il est fixé à 0,20.</p> <p>La demande du commissaire enquêteur n'a pas été prise en compte sur ce point car le classement en zone N n'apportait aucune protection supplémentaire compte tenu du dispositif réglementaire d'une part et des prescriptions imposées par le PPRI d'autre part. Le maintien de ce dispositif permet d'affirmer la vocation d'espace de loisirs de ce site.</p> <p>Cette dernière préconisation n'appelle pas de modification dans le dossier, elle vise les modalités de mise en œuvre.</p>	Le règlement a été modifié ainsi que les justifications.

Avis commissaire enquêteur	Demande	Commentaires	Documents modifiés
Réserve n°5	<p>Reclasser en zone AU :</p> <p>- le secteur UBe des Bas Heurts (Clos aux Biches) plus la partie de secteur UBb délimitée par l'avenue Montaigne, la rue André Malraux, l'avenue de Neuilly et la rue Pierre Brossolette</p> <p>- 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 en zone dans le PLU, dans le cadre de la modification de celui-ci.</p>	<p>Le classement en zone AU de secteurs identifiés en zone U au POS serait illégal au regard des dispositions du Code de l'urbanisme. Il convenait donc pour répondre à la demande du commissaire enquêteur de mettre en place un autre dispositif, à savoir la délimitation d'un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2a) du Code de l'urbanisme, qui traduit la poursuite des études sur les secteurs concernés.</p> <p><u>Clos aux Biches</u> Une grande partie de la zone UBe est reclassée en zone UCb, tandis que l'autre partie, regroupant le collège et les abords de l'avenue Montaigne, est conservée en zone UBe. De plus, un périmètre de constructibilité limitée est instauré au titre de l'article L.123-2a) du Code de l'urbanisme sur les terrains reclassés en zone UCb.</p> <p><u>Clos d'Ambert</u> Le secteur reste en zone UBc car la ZAC est créée et le programme global est défini. De plus un périmètre de constructibilité limitée est instauré sur l'ensemble de la zone.</p>	Le zonage est modifié et les justifications sont ajustées.
Réserve n°6	Reclasser en secteur UCa le secteur UBb situé au sud de la ligne de chemin de fer à la gare des Yvrès.	Cette remarque est contraire à l'avis de l'Etat, elle n'est donc pas prise en compte.	

Avis commissaire enquêteur	Demande	Commentaires	Documents modifiés
Préconisation 1	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.	Afin de prendre en compte le PPRI sur ce secteur, les zones rouges du PPRI sont classées en zone UL et le futur port est classé en zone UBb (terrains correspondant aux zones blanches et jaunes du PPRI). Il convient de rappeler que les dispositions du PPRI s'imposent au-delà du règlement de la zone qu'il s'agisse d'une zone N ou d'une zone U. Le règlement des zones concernées le précise dans chacun des articles 2.	Le zonage est modifié et les justifications sont ajustées.
Préconisation 2	Obtenir d'EPAMarne de classer en zone N le grand espace vert central avec son lac.	Le lac du CUR est classé en zone N.	Le zonage est modifié et les justifications sont ajustées.

En outre, des observations et remarques relevées au cours de l'enquête publique ont été intégrées au projet de PLU. Ainsi, concernant le secteur des Châteaux de France, la demande de modification du secteur à plan masse qui tient compte de l'évolution du projet a été prise en compte. Le secteur de plan masse a par conséquent été modifié.

Par ailleurs quelques ajustements techniques de mise en forme ont été apportés au règlement sans que ces derniers ne modifient les règles.

Il convient de préciser que les ajustements apportés au projet de Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte des avis des personnes publiques associées ainsi que des requêtes résultant de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, s'inscrivent sans difficulté dans les objectifs du Plan Local d'Urbanisme, tels qu'ils avaient été fixés à l'origine, et sont en parfaite cohérence avec l'équilibre général du projet.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme permet, conformément aux grands principes de la loi Solidarité et au Renouvellement urbain du 13 décembre 2000, d'assurer :

- l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain dans le respect des objectifs de développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.

Par conséquent, il est demandé d'approuver le Plan Local d'Urbanisme *.

* *En application des dispositions inscrites à l'article R.123-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comprend :*

- *le rapport de présentation, comportant le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus et une évaluation environnementale*
- *le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),*
- *les orientations particulières d'aménagement,*
- *les documents graphiques,*
- *le règlement,*
- *les annexes.*

Conformément aux dispositions inscrites à l'article 2.2 du règlement intérieur du Conseil Municipal, le dossier relatif au PLU, avec ses annexes, est remis à chaque président de groupe. En outre, il est tenu à disposition des conseillers municipaux et consultable à l'Hôtel de Ville, auprès du service du Conseil Municipal, du lundi au vendredi, aux heures d'ouverture au public.