

## GÉNÉRALITÉS

### Observations publiques – Enquête publique PLU MAREIL – MARLY 6 novembre – 13 décembre 2019

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
05/11/19 <i>Hors enquête publique</i>	Courriel + courrier	Consorts LAPORTE	<p>Publicité et information auprès du public insuffisante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publicités (affiches et journaux) réalisées le 23/10, soit deux jours après le délai réglementaire des 15 jours plein ;</li> <li>- Site Internet mis à jour le 28/10 ;</li> <li>- Problème de l'adresse mail : ne fonctionne pas car accent circonflexe sur enquête-publique-plu@mareil-marly.fr</li> </ul>	<p>Les publicités ont été faites dans les temps impartis, précisés dans le code de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Affiches mises sur les panneaux réglementaires le 22/10 ;</li> <li>- Arrêté le 22/10 ;</li> <li>- Journaux le 23/10.</li> </ul> <p>Les textes précisent « 15 jours au moins », et ne mentionnent pas les 15 jours pleins. Ainsi, les publicités citées ci-dessus ont été réalisées dans les temps.</p> <p>Concernant le site Internet, un délai de 5 jours de retard est à confirmer. Sur ce point, et comme souhaité par le commissaire-enquêteur, l'enquête publique a été prolongée de 7 jours, pour pallier les 5 jours de non-information sur le site Internet de la Mairie.</p> <p>Concernant l'adresse mail, en effet, un accent circonflexe présent est une coquille. Toutefois, par souci de réalisme, il est à penser que cela n'induit pas en erreur le public souhaitant transmettre un courriel au commissaire-enquêteur. Par ailleurs, la Mairie a affiché un ERRATUM sur les panneaux réglementaires précisant cette</p>	<p><b>Je souhaite globalement préciser à l'intention des mareillois qu'un PLU est un « arrêt sur image » sur un territoire à un instant T ; C'est un document vivant dans une perspective à moyen et long terme.</b></p> <p>Contrairement à ce qui est argué, et au vu des éléments ci-dessous, <b>la durée (2015-2019) et l'ensemble du processus décisionnel, ses inflexions et modifications suite à l'enquête publique, permettent d'accorder au projet présenté une robustesse légitime.</b></p> <p>22 juin 2015 : prescription de la révision du PLU en conseil municipal 2016-2019 : concertation : questionnaires, réunions publiques, balade urbaine, ateliers d'idées... 2 octobre 2017 : 1<sup>er</sup> débat sur le PADD en conseil municipal 21 février 2019 : 2<sup>ème</sup> débat sur le PADD en conseil municipal La synthèse a été exposée lors d'une réunion publique le 3 juin 2019, repris dans une information sur le site de la ville le 18 juin 2019, et a fait l'objet</p>

				<p>erreur, et un flyer a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres. Au regard du nombre de courriels reçus pendant l'enquête publique, il est certain que la correction de cette coquille et les éléments de publicités ont permis au public de s'exprimer sans difficulté.</p>	<p>d'une délibération du conseil municipal le 20 juin 2019 (15 Pour ; 9 Contre ; 2 abstentions). Le bilan de la concertation était en consultation en ligne dès juin 2019. Un document de 4 pages était disponible en ligne et sur le présentoir de la mairie. 20 juin 2019 : arrêt du projet de PLU. Juillet-septembre 2019 : consultation des personnes publiques associées. 6 novembre-13 décembre 2019 : 38 jours d'enquête publique (5 permanences ; 84 personnes reçues ; 68 observations collectées sur les registres ; 145 courriers, courriels simples, courriels et pièces jointes (lettres ou dossiers)).</p>
<p>12/11/2019 - 14/11/19</p>	<p>Courrier + registre - Envoyé par courriel</p>	<p>Consorts LAPORTE avec conseil</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terrains propriétés de consorts LAPORTE aux Bigaudes classés en zone Naturelle au PLU, anciennement classés en zone AU fermée, allant à l'encontre du SDRIF, qui souhaite d'ici 2030, une urbanisation de 50 ha de friches sur la commune. Un classement en zone N qui fera obstacle aux objectifs réglementaires du SDRIF.</li> <li>2. Les 5 OAP vont à l'encontre du principe de mixité</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le classement en zone Naturelle ne va pas à l'encontre des objectifs du SDRIF, car ils précisent la possibilité d'ouvrir les 50 ha d'ici 2030, mais n'obligent pas à une urbanisation complète de la commune. Il est à préciser également que le PLU doit être compatible avec les objectifs du SDRIF et non conforme. Cette compatibilité permet au territoire d'adapter les règles à ses caractéristiques propres. La zone N ne fait donc pas obstacle au SDRIF.</li> <li>2. Les 5 OAP proposent un</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Avis conforme à celui de la commune.</li> <li>2. Avis conforme à celui de la commune.</li> <li>3. Au vu du projet global, cette demande est inopportune. L'obligation de la ville de se mettre en conformité avec la loi SRU a été réfléchi dans une stratégie mesurée et protectrice dans cette commune où 71 % des logements sont des maisons individuelles et 60% des habitants sont cadres et professions intellectuelles supérieures (43,3%) ou professions intermédiaires (16,8%), et qui compte 17,6% de retraités.</li> </ol>

			<p>sociale, puisqu'elles concentrent la réalisation des logements sociaux, en carence sur la commune.</p> <p>3. La zone N n'est pas un moyen de maîtrise foncière. Les terrains des consorts Laporte, ne correspondent pas aux caractéristiques de la zone Naturelle (rappel de l'art L.151-24 du CU). Les pièces du PLU (EE et RP) ne justifient pas ce classement en zone N, alors que classés en zone AU dans le PLU en vigueur.</p> <p>Les terrains présentent les caractéristiques de terrains constructibles : classement en UHa envisageable, car urbanisés des 3 côtés avec 2 voies carrossables (rue des Bigaudes et chemin des Doigts), desservis par eau potable, raccordement à l'électricité (avec extension de réseau).</p> <p>→ Classement en zone pavillonnaire (UHa) demandé, n'impactant pas une pression foncière sur</p>	<p>pourcentage de LLS, mais ne concentrent pas les possibilités de réalisation de logement social sur la commune en carence. D'autres outils du code de l'urbanisme ont été intégrés, comme l'emplacement réservé sur quelques zones, et le secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones Urbaines (UHa et UHb) permettant la création de logement social dans le diffus, afin de répondre au principe de mixité sociale.</p> <p>3. Le classement en zone N n'est pas un outil de la commune pour maîtriser le foncier privé. Depuis 2006, lors de l'entrée en vigueur du PLU actuel, les terrains des consorts Laporte sont classés en zone AU fermé. Pour rappel, ce classement empêche l'urbanisation à des fins privées, afin de proposer un aménagement d'ensemble sur le secteur des Bigaudes. La loi ALUR a intégré dans le code de l'urbanisme la justification de l'ouverture à l'urbanisation, et la caducité des zones AU fermées et non urbanisées de plus de 9 ans. Ce classement fait partie de l'application des lois sur le</p>	<p><b>Il manque donc à ce jour 201 LLS que la commune doit réaliser d'ici 2025.</b></p> <p>Je rappelle à ce propos que la prévision de logements sociaux inscrite dans ce PLU sur les 5 OAP, dans un contexte de mixité de l'offre ne pourra excéder 200 logements sur de petites opérations d'aménagements (la plus petite étant de 12 logements sociaux et la plus importante de 84 logements au maximum).</p> <p>L'équilibre entre les OAP et la zone N est vertueux, car l'objectif de densifier sur des zones raisonnables pour répondre aux obligations de la loi, tout en préservant un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité.</p> <p>La densification urbaine permet construire de façon plus dense afin de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols. La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire.</p> <p><b>Il convient aussi de rappeler que la loi</b></p>
--	--	--	--	--	--

			<p>la commune, car les terrains sont d'une taille raisonnable.</p> <p>Terrains propriétés des consorts Laporte aux Sablons, classés en zone UHb et N. Opposition à ce changement de classement. Aucune cohérence du classement proposé, et demande de classement en UHb.</p>	<p>territoire. La commune n'a pas la possibilité d'ici 2030 d'urbaniser l'ensemble de son territoire (cf. fiche générique sur la zone N). C'est pourquoi le classement en N permet la préservation d'un poumon vert à l'intérieur du tissu bâti, et laisse la possibilité d'une ouverture lors d'une prochaine révision du PLU de la commune.</p> <p>Les terrains sont desservis en partie par les rues mentionnées, mais nécessiteront une extension de la rue des Bigaudes ; le chemin des Membranes est une sente non carrossée et ne peut être considérée comme un accès aux terrains. De plus, les parcelles ne sont pas situées en zone d'assainissement collectif et ne permettent pas d'attester le caractère urbanisable de ces terrains (cf. refus de CUB en date du 08/02/2019).</p> <p>Pour finir, l'évaluation environnementale justifie le classement en zone N les anciennes zones AU fermée. Par ailleurs, la justification de la zone N sera affinée dans le Rapport de Présentation.</p> <p>La zone UHb des Sablons permet de</p>	<p><b>ALUR a ajouté la « caducité » des zones AU non urbanisées au bout de 9 ans.</b> Qu'une zone AU soit restée « caduque » ou ait été « fermée » à l'urbanisation au bout de ces 9 ans ou qu'elle ait été requalifiée en zone N, <b>l'article L.153-31</b> précise, que quel que soit le cas, une révision générale du PLU est nécessaire si le projet ultérieur prévoit « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.</p> <p><b>Dans la situation actuelle, la zone N est protectrice des intérêts généraux et particuliers, notamment au vu du déficit de la commune en logements sociaux (obligation de se mettre en conformité avant la reconnaissance en carencement en 2021 si la volonté de rattrapage du maître d'ouvrage n'était pas reconnue). Il convient aussi de rappeler que l'Etat, après approbation du PLU, n'a aucun moyen légal de « préempter » à bas coût dans les zones N.</b></p> <p>Si en zone N, la norme est le principe d'inconstructibilité dans un but de</p>
--	--	--	--	---	--

				<p>préserver le caractère particulier de cet espace : densité moins importante des constructions pour préserver une vue sur Paris. Le classement en deux parties des terrains des consorts Laporte n'est pas en cohérence avec leurs propriétés, mais visent une cohésion globale du secteur : un espace préservé au cœur des constructions du Tour d'Echelle et de la rue des Sablons permet aux sentes piétonnes publiques de garder des cônes de vue sur les vallées et Paris (intégrés dans l'OAP sentes). Le classement de la zone AU fermée en zone Naturelle répond aux mêmes critères précisés ci-dessus. De plus, le classement en zone UHb ne permettra pas aux consorts Laporte des constructions en fonds de jardin, car le PLU impose une bande de constructibilité de 30m. Ainsi une partie des terrains sont urbanisables en front de rue, et ouvrent la possibilité aux consorts Laporte de valoriser leur foncier.</p>	<p>sauvegarde du territoire, et, bien que réservée à des espaces naturels, la zone N n'est pas incompatible avec la possibilité de construire. En l'état, toutes les installations ne peuvent pas y être implantées et il convient de rappeler que les éventuelles constructions ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. <b>Les règles de constructibilité sont limitées, mais possibles</b> pour des installations temporaires, des rénovations ou des extensions (qui nécessitent un permis de construire). Des implantations nécessaires aux exploitations forestières et agricoles peuvent être aménagées. Il convient aussi de rappeler que le PLU de 2006 a ouvert plus de 40ha à l'urbanisation, mais seules quelques zones au sein du village en ont été construites (Mardelles ; Ruelles ; quartier de la Gare). Les autres zones AU (fermées ou ouvertes sous conditions) n'ont pas globalement fait l'objet d'acquisition foncière depuis plus de 9 ans. Ces zones peuvent donc être considérées comme des espaces naturels.</p> <p><b>Par contre, je recommande au maître d'ouvrage de prendre en compte le respect des fonds de jardin.</b></p>
20/11/19	Registre	Mme NOEL	Se joint à la demande des consorts Laporte sur la zone N rue des	La limite de la zone N ne sera pas modifiée. Le zonage n'a pas à être en cohérence avec	Mêmes observations que celles apportées aux consorts LAPORTE.

			<p>Sablons. Zonage qui ne correspond pas aux limites de propriété, donc incohérence.</p> <p>Demande de repasser ses propriétés entièrement en zone UHb (actuellement coupées en N et UHb), et reporter la limite de la zone N sur la sente des Sablons.</p>	<p>les propriétés.</p> <p>Par ailleurs, la bande de constructibilité en zone UHb ne permettra pas la division du terrain mentionné.</p>	
<p>12/11/19 - 14/11/19</p>	<p>Courrier + registre - Envoyé par courriel</p>	<p>M. DUMORTIER et M. BETTINI</p>	<p>Le PLU proposé ne laisse que 12 ha constructibles pour atteindre le défi des 25% de LLS dans les 6 ans à venir. Ainsi, cela conduit à réaliser des programmes de plus de 65% de logements sociaux sur les seuls secteurs des Champs Droux, des Violettes et des Bigaudes. La densité induite est donc supérieure à 35 log/ha des OAP.</p> <p>La MRAe présente l'irréalisabilité de ce PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour assurer les besoins futurs ;</li> <li>- Conditionné dans le temps la réalisation des logements à la capacité effective des réseaux ;</li> <li>- Artificialisation de 12ha (prairies, vergers) susceptibles de présenter des risques d'inondation et</li> </ul>	<p>Les 12ha ouverts à l'urbanisation proposent un pourcentage de LLS, mais ne concentrent pas les possibilités de réalisation de logement social sur la commune en déficit. D'autres outils du code de l'urbanisme ont été intégrés, comme l'emplacement réservé sur quelques zones, et le secteur de mixité sociale sur l'ensemble des zones Urbaines (UHa, UHb et UC) permettant la création de logement social dans le diffus, afin de répondre au principe de mixité sociale.</p> <p>La MRAe présente ses remarques de conditionnement pour l'ouverture des zones ouvertes à l'urbanisation, qui sont déjà importantes pour une petite commune.</p> <p>Les zones AU s'ouvriront au fur et à mesure pour une bonne insertion de la population et du projet, une fois les éléments techniques (VRD) ficelés. Certaines OAP sont conditionnées par la sécurisation des accès (Bigaudes/Bossue). La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la circulation et</p>	<p>Mêmes observations que celles apportées aux consorts LAPORTE.</p> <p><b>Concernant la densification :</b>  <b>Pour les 5 OAP sectorielles dont les caractéristiques générales retenues sont :</b> 35 logements en moyenne à l'hectare ; une diversité des typologies de logements et de leurs statuts ; 25 % de la superficie des OAP consacrés à des espaces verts à usage collectif ; des espaces collaboratifs ; une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle ; une prise en compte des réseaux (ruissellement, eaux de surface, eaux pluviales, assainissement) en amont des constructions à venir ; un traitement paysager et environnemental respectueux de la biodiversité ; des points de collecte, de tri et de compost de proximité ; un maillage de circulations douces.</p> <p><b>Elles permettent la construction maximale de 455 logements, pour certaines en deux phases, dont environ 200 logements sociaux au maximum.</b></p> <p>Ceci n'exclut pas la possibilité pour la commune de créer du logement social</p>

			<p style="text-align: center;">mouvement de terrain.</p> <p>Le classement en zone N est contradiction avec les objectifs du SDRIF, qui définit des zones d'urbanisation préférentielle autour du futur Tram 13.</p> <p>Objectif de 5500 habitants et 25% de LLS incompatibles avec l'ouverture de 12ha uniquement, menant à une sur-densification au détriment de la mixité sociale, et une hauteur de 12m dans les zones les plus denses en LLS et 10m sur le reste de la commune.</p> <p>Absence de concertation du PLU arrêté en CM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nouvelle majorité a mis à l'ordre du jour du CM du 21/02/19 en 8<sup>ème</sup> point le débat du PADD, et le débat ayant été refusé alors que 143 changements entre PADD de 2017 et PADD présenté en 2019.</li> <li>- Une seule concertation sur la base du PADD en juin 2019. Les autres concertations ont été faites sur la base du PADD de 2017.</li> </ul>	<p>réseaux divers.</p> <p>L'artificialisation sera la plus réduite possible, grâce au 25% d'espaces verts sur chaque zone de projet et, en complément, des noues paysagères et des places de stationnement perméables seront proposées. Un travail en amont de chaque projet sera mené pour éviter l'écoulement des eaux en fond de vallée (RD161). La MRAe incite à une moindre consommation d'espace, mais le rattrapage en logement social étant important, il est nécessaire d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation, tout en justifiant ce besoin en zone AU.</p> <p>Le SDRIF énonce des propositions et non une obligation. Il y a un rapport de compatibilité entre le PLU et le SDRIF, et non de conformité. L'ouverture des 12ha est justifiée et suffisant, la commune ne souhaitant pas accueillir une forte croissance de population. Comme l'indique et le recommande le Département des Yvelines, les chiffres de 5500 habitants et 500 logements à l'horizon 2030 sont des plafonds. Cela reste un seuil à ne pas dépasser.</p> <p>Comme mentionné dans cette réponse, les possibilités de création de LLS ne sont pas uniquement concentrées sur les 5 secteurs ouverts à l'urbanisation, régies par une OAP. Des outils du code de l'urbanisme ont</p>	<p>dans le bâti existant et les possibilités de reconversion des statuts pour atteindre l'objectif final, en fonction des opportunités qui se présenteraient jusqu'en 2025.</p> <p>L'équilibre entre les OAP et la zone N est vertueux, car l'objectif de densifier sur des zones raisonnables pour répondre aux obligations de la loi, tout en préservant un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité.</p> <p><b>La densification urbaine permet construire de façon plus dense afin de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</b></p> <p><b>Dans la situation actuelle, la zone N est protectrice des intérêts généraux et particuliers, notamment au vu du déficit de la commune en logements sociaux.</b></p> <p><b>De plus, il m'apparaît bon de rappeler que l'Etat, après approbation du PLU, n'a aucun moyen légal de « préempter à bas coût » dans les zones N, la préemption ne pouvant se faire que si les terrains sont mis en vente, et peuvent faire l'objet d'une révision partielle du PLU. Il ne me semble donc</b></p>
--	--	--	---	---	---

			<p>Une concertation faite par l'ancienne équipe.</p> <p>Requalification des zones AU en zone N est une spoliation des propriétaires fonciers. La loi ALUR ne précise pas le reclassement des zones AU non ouvertes depuis 9 ans en zone N.</p> <p>Souhait de revenir aux objectifs du PLU de 2017 (PADD/OAP et règlement), concernant l'ouverture à l'urbanisation, et les hauteurs.</p>	<p>été intégrés dans le PLU, afin d'avoir une plus grande mixité sociale dans le tissu bâti. La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la mixité sociale.</p> <p>Concernant la concertation, la procédure PLU étant la même, menée par deux équipes municipales différentes, cela n'entache pas la mention de l'ensemble des ateliers de concertation réalisés dans le cadre de la procédure PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement du dossier dans l'organisation du CM n'impacte pas le débat du PADD. De plus, les 143 modifications portent essentiellement sur des adaptations mineures, des précisions de terme, suppression de redite, déplacements de virgules, et simplification du texte. La raison du passage en conseil municipal du PADD porte sur la modification à la baisse de la consommation d'espace, passant de 17ha à 12ha ;</li> <li>- Le PADD étant quasiment identique à celui débattu en 2017, la différence majeure étant la diminution de la consommation d'espace, la concertation faite en amont a contribué à l'élaboration du PADD débattu en 2019.</li> </ul>	<p>pas qu'on puisse parler de « spoliation » Le PLU s'applique pour toute autorité publique, y compris l'Etat.</p> <p>En revanche, si ces mêmes zones étaient classées en AU, l'Etat aurait la possibilité de préempter les terrains pour y réaliser du logement social, dans le cadre d'une carence de la commune.</p> <p><b>Concernant la hauteur des constructions</b>, elles sont de 10 m et de 12 m sur deux opérations. Ce sont des données indicatives maximales : elles seront précisées, tout comme la qualité urbaine et environnementale, dans les projets d'aménagements. La hauteur des Champs Droux sera limitée à 10 m.</p> <p>Les OAP sont toutes à proximité du Tram 13 Express.</p> <p><b>Concernant l'implantation du Tram 13 Express</b>, la réponse du maître d'ouvrage à la Région Ile-de-France annexée au dossier d'enquête publique est claire : « la vocation écologique du corridor aux abords de la voie ferrée sera nuancée par rapport aux contraintes techniques et de sécurité, inhérentes à la circulation ferroviaire. La nature de la protection des espaces verts pour des motifs d'ordre écologique ne sera pas modifiée, toutefois conformément à la proposition inscrite dans l'avis, une exception pour les</p>
--	--	--	--	---	---



				<p>Concernant la réunion publique du 03 juin 2019, celle-ci a permis au public présent de prendre connaissance de l'ensemble de la réflexion menée depuis 2015, jusqu'au projet de PLU (OAP/règlement/zonage). Le public a eu l'occasion de s'exprimer et de poser ses questions auprès des personnes habilitées que le Maire a présentées lors de son introduction : le Maire et les adjoints présents (adjoint à l'urbanisme, première adjointe, quelques conseillers municipaux), le personnel de Mairie présent et le bureau d'étude (Espace Ville). Cette organisation a favorisé l'échange, dans un cadre plus libre, évitant les temps de parole limités imposés lors d'audiences avec présentation de PowerPoint.</p> <p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la concertation.</p> <p>Au regard des éléments mentionnés par la MRAe, il semble dommageable d'ouvrir davantage à l'urbanisation pour le bon développement urbain de la commune. De plus, la définition de spolier est l'action de déposséder par violence ou ruse : le passage en zone N n'est donc pas une spoliation mais une vision globale d'urbanisation à long terme de la commune, dans un objectif d'intérêt général. Le PLU n'est en aucun cas une procédure similaire à l'expropriation. La</p>	<p>travaux rendus nécessaires et les besoins liés au trafic du Tram 13 express sera inscrite dans le règlement.</p> <p>Néanmoins le tracé de la continuité écologique sera modifié afin qu'il n'interfère pas avec le projet d'intermodalité.</p> <p>Les exceptions proposées seront reprises dans le règlement du PLU. »</p> <p><b>Concernant les réseaux</b>, il est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes subaffleurentes et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.</p> <p>De plus, dans la réponse du maître d'ouvrage au questionnaire de la DDT 78 (voir tableau des observations des PPA) et à la commissaire enquêtrice dans ses réponses au procès-verbal d'enquête indique bien que : « La question des réseaux a fait l'objet d'une question particulière figurant au procès-verbal de l'enquête : « Quelles démarches sont-elles entreprises par la ville pour revoir les réseaux d'assainissements et les ruissellements liés à la morphologie urbaine singulière de la commune ? ». Elle a fait l'objet d'une réponse circonstanciée et satisfaisante (3 pages) : « Une prise de contact a été effectuée</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N. par ailleurs, la proposition de la zone N correspond à la fiche d'occupation des sols réalisée par l'IAU et utilisée par le SDRIF, qui intègre ces espaces en espaces verts urbains et espaces agricoles.</p> <p>Le retour aux objectifs du PADD débattu en 2017 ne correspond pas au projet du PLU, essentiellement sur la consommation d'espace. Au regard des avis de la MRAe et des services de l'Etat, le projet de PLU proposé répond aux objectifs nationaux de consommation d'espace, de préservation des espaces et de réalisation de logements sociaux, tout en s'adaptant aux spécificités locales de la commune.</p> <p>Enfin, de manière générale, il est écrit que les modifications ont été apportées par ADN. Or, c'est bien la Mairie qui a apporté ces modifications, validées en conseil municipal.</p>	<p>avec le SIA - syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye. Après consultation du zonage du PLU révisé, des OAP sectorielles et projections de populations, le syndicat nous indique que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit d'un ovoïde T 150 (hauteur 1.5m et largeur 0.9m). Les OAP prévoient des noues pour éviter le ruissellement et surtout une surcharge des réseaux existants.</p> <p>La réalisation, préalable à de nouvelles constructions, de travaux sur les réseaux est une condition inscrite dans chaque OAP sectorielle : « la réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux... ». « ... Les dispositions générales du règlement pourront être complétées afin de conditionner la constructibilité à la réalisation des travaux sur les réseaux d'eaux dans les secteurs de projet conformément aux OAP. Le schéma d'assainissement qui date de 2007, et qui n'aura pas été réactualisé, pourra faire l'objet d'une actualisation à l'issue du PLU. Les projets actuels du PLU 2020 n'étant pas dans l'immédiat impactant sur ce dernier ».</p> <p><b>Concernant les accès aux OAP et plus</b></p>
--	--	--	--	--	--

					<p><b>généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes.</b> Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet.</p> <p><b>Sur ce sujet, je recommande au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Etang-la-Ville et Mareil-Marly.</b></p> <p><b>Il serait judicieux qu'il soit réfléchi en intercommunalité, et intégré au Plan de déplacement que l'EPCI se doit d'élaborer.</b></p>
12/11/19	Courriel	M. BOLARD	Souhaite avoir un document résumant le PLU en cours d'examen sur la commune.	Une réponse a été apportée pendant l'enquête publique proposant de se rapprocher de la commissaire-enquêtrice	Le projet global a fait l'objet d'un résumé clair illustré du plan des zonages, à l'issue de la clôture du PLU, dans un document de communication de 4

				pour prendre connaissance du projet de PLU.	pages, largement distribué et à disposition du public sur les présentoirs de l'accueil de la Mairie, dès juin 2019.
14/11/19	Courriel	M. BANNIER	<p>La charte des couleurs datant de 2010, certaines constructions n'ont pas respecté la charte, ou elle n'a pas été imposée.</p> <p>Cette charte n'inclue pas les couleurs traditionnelles (blanc et gris anthracite).</p> <p>La charte permet des incohérences sur les constructions.</p> <p>Souhaite faire ajouter à la charte des couleurs et matériaux la possibilité d'avoir des menuiseries et ferronneries blanches ou gris anthracite.</p>	<p>Cette charte est inspirée des éléments de l'ABF, du fait de la présence d'un monument historique classé. Le blanc franc n'étant pas autorisé, il n'est pas intégré à la charte. De plus, à ce jour, aucune construction sur la commune ne propose le blanc pour les ferronneries, ainsi la charte ne sera pas modifiée en ce sens.</p> <p>Suite à cette remarque, la commune modifie deux éléments dans le règlement en lien avec la charte des couleurs : p.30, le mot « <i>prépatiné</i> » est ajouté au bac acier à joint debout, pour éviter les toitures à effet brillant ; et p.32, la phrase sur les teintes est en contradiction avec la mention de la charte au paragraphe plus haut. Elle sera supprimée.</p> <p>Par ailleurs, une charte plus contemporaine est en cours d'élaboration, plus à jour avec les constructions sur la commune. Cela pourra être modifié par une mise à jour du PLU, après son approbation, une fois celle-ci validée par l'ABF.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p><b>L'église Saint-Etienne</b> : classement par arrêté du 11 août 1853 ; Terrains communaux entourant l'église (cad. 1612, 1614, 1615) : classement par décret du 3 juin 1935.</p> <p>Pour mémoire : est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé pour le classement tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.</p>
16/11/19	Registre	M. DIMIER	<p>Inquiétude des zones naturelles, car le prix est à 5 euros du m<sup>2</sup>, et l'Etat pourra acheter les terrains en zone N pour y faire des immeubles ou une prison selon les besoins. Même si les lois l'en empêchent,</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N.</p>	<p>Mêmes observations que celles apportées aux consorts LAPORTE, comme à MM. DUMORTIER ET BETTINI.</p> <p><b>Je souhaite aussi préciser à l'intention des marellois qu'un PLU est « l'arrêt</b></p>

			pour raison d'Etat, ces projets sont possibles. Il faut réduire le nombre de zones N pour éviter que l'Etat y construise quoi que ce soit.		<p>sur image » d'un territoire à un instant T ; C'est un document vivant dans une perspective à moyen et long terme.</p> <p>L'Etat, après approbation du PLU, n'a aucun moyen légal de « préempter à bas coût » dans les zones N, la préemption ne pouvant se faire que si les terrains sont mis en vente par les propriétaires, et peuvent faire l'objet d'une révision partielle du PLU, avec une concertation et une enquête publique.</p> <p>En revanche, dans le cadre d'une carence de la commune, si ces mêmes zones étaient classées en AU, l'Etat aurait la possibilité de préempter les terrains pour y réaliser du logement social.</p>
16/11/19	Courrier	Mme Monique VAILLANT	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Transformation par dictat la commune rurale de Mareil-Marly en nouveau Chanteloup-les-Vignes ;</li> <li>2- Construction à outrance sur sols instables ;</li> <li>3- Infrastructures non adaptées à la croissance de la population ;</li> <li>4- La Poste est supprimée : prendre sa voiture pour déposer un courrier à Marly-le-Roi est peu</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Le PLU est une procédure concertée : plusieurs ateliers et réunions publiques ont été menés pour l'écriture de ce document stratégique d'urbanisme de la commune. La commune de Mareil-Marly préserve à la fois ses espaces tout en permettant certains projets urbains de se réaliser à plus ou moins long terme.</li> <li>2- Avant tout dépôt de PC ou PA, des études de sols seront réalisées, afin de proposer un projet adapté</li> </ol>	<p>Avis conformes à ceux du maître d'ouvrage.</p> <p>La référence à Chanteloup-les-Vignes et ce qu'elle sous-tend me paraît très largement exagérée.</p> <p>Pour plus de mesure, il convient de rappeler que Chanteloup-les-Vignes est une commune de 332 hectares majoritairement en plaine (le village initial comptait après-guerre 2 500 habitants), 10 374 habitants (chiffre</p>

			<p>écologique ;</p> <p>5- Le train de Mareil-Marly roule à vide depuis 10 ans ;</p> <p>6- Bandes, rixes, cambriolages, racket, et création d'une 6<sup>ème</sup> faible avec ratage scolaire, comme à Chanteloup-les-Vignes.</p> <p>Incohérence, qui commande ? Non-sens.</p>	<p>au site.</p> <p>3- Les infrastructures sont actuellement inadaptées à l'accueil de population, mais vont évoluer avec la réalisation des projets urbains sur la commune. Les secteurs des Violettes, des Champs et du Pinché intègrent des espaces pour les équipements publics (crèche, terrain multi-activités, etc.). De plus, la commune est en pleine réflexion pour le réaménagement de l'école élémentaire et maternelle, ainsi que l'accueil du public pour les locaux de la Mairie.</p> <p>4- Les services de la Poste ne dépendent ni de la commune ni du PLU ;</p> <p>5- Les services de la RATP/SNCF ne dépendent ni de la commune, ni du PLU ;</p> <p>6- Il n'y a pas de collège sur le territoire de Mareil-Marly.</p> <p>Le PLU est un document mené par la commune, tout en étant conforme aux lois nationales régissant l'urbanisme.</p>	<p>2017) et comprend depuis 1966 un quartier – la ZAC de la Noé- de 2329 logements sociaux, liés à l'industrialisation de la vallée de la Seine - où vivent plus de 60% des habitants. Nous sommes donc loin des 200 logements sociaux proposés sur 5 sites dans un contexte d'offre mixte.</p>
<p>16/11/19 27/11/19</p>	<p>Dessins</p>	<p>Anonymes</p>	<p>Dessins pour la protection des arbres et contre la construction.</p>	<p>La commune propose un PLU préservant plus de 30ha d'espaces en friches, et de vergers. Pour le développement de la commune certains sites sont ouverts à l'urbanisation, après justification étayée du besoin de cette ouverture.</p>	<p>Vu.</p>

20/11/19	Courriel + courrier	Mme Anna MALMQUIST	<p>Pas de schéma stratégique des réseaux (circulation, voirie, réseaux d'assainissement).</p> <p>Ne comprend pas la zone N et la trame verte et bleue, car zones disparates.</p> <p>Enclavement à terme des autres zones N, et non-conformité au SDRIF.</p> <p>Connexion de certains logements à l'assainissement public, qu'est-il prévu ?</p> <p>Aucune analyse économique de faisabilité et d'implications financières n'est attachée au plan.</p> <p>Sur les deux zones ouvertes à l'urbanisation, les Violettes et les Champs Droux, seules quelques petites parties sont sous la maîtrise de l'EPIFIF. Qu'est-il prévu pour les autres parties, dans quel timing et avec quels dispositifs opérationnels ?</p> <p>Problématique de LLS : beaucoup seraient concentrés dans un périmètre assez restreint autour de la gare de Mareil, où sont déjà</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N, la circulation et réseaux divers, et sur la mixité sociale.</p> <p>L'aménagement est une étape différente de la procédure PLU. A ce stade de la procédure, la Mairie n'a pas encore eu de propositions de projet suffisamment étayées pour l'intégrer dans le projet de PLU. Ainsi, les OAP donnent des orientations et des principes, qui seront des bases de négociation et des éléments à prendre en compte dans l'aménagement futur des zones concernées.</p> <p>La convention EPF n'est pas en lien avec la procédure du PLU.</p> <p>Les OAP présentent un pourcentage équivalent à 60% pour les Bigaude et la Bossue, et 40% pour les Champs Droux et les Violettes. Nous vous rappelons que le projet aux Violettes prévu concerne la réalisation d'une pension de famille avec l'association Habitat et Humanisme. Il s'agit de LLS particuliers, encadrés par des professionnels et une association. Le territoire de Mareil est peu étendu, donc la concentration est relative par rapport à une grande ville.</p> <p>La zone N n'apparaît pas sur le PADD, car le</p>	<p><b>Concernant les réseaux</b>, il est indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux : une étude spécifique des risques de ruissellement, du retrait-gonflement des argiles, des nappes subaffectées et des sources feront l'objet d'une étude avant tout projet de construction.</p> <p>De plus, dans la réponse du maître d'ouvrage au questionnement de la DDT 78 (voir tableau des observations des PPA) et à la commissaire enquêteuse dans ses réponses au procès-verbal d'enquête indique bien que : « La question des réseaux a fait l'objet d'une question particulière figurant au procès-verbal de l'enquête : « Quelles démarches sont-elles entreprises par la ville pour revoir les réseaux d'assainissements et les ruissellements liés à la morphologie urbaine singulière de la commune ? ». Elle a fait l'objet d'une réponse circonstanciée et satisfaisante (3 pages) : « Une prise de contact a été effectuée avec le SIA - syndicat d'assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye. Après consultation du zonage du PLU révisé, des OAP sectorielles et projections de populations, le syndicat nous indique que les capacités du réseau unitaire seront susceptibles de recueillir les eaux usées des nouvelles parcelles à urbaniser. Il s'agit d'un ovoïde T 150 (hauteur 1.5m et largeur 0.9m).</p>
----------	------------------------	--------------------	---	---	--

			<p>construits la majorité de ces logements existants.</p> <p>Certaines OAP avec un % fort de LLS (70% ou 60%) :</p> <p>ER concernant création de voies : manque un schéma des mobilités et circulations.</p> <p>Pourquoi les justifications portent-elles sur des délibérations et des concertations prises par l'ancienne municipalité ?</p> <p>Pourquoi la zone N n'apparaît pas sur le PADD ?</p>	<p>PADD est une étape en amont du plan de zonage. Le zonage découle du PADD. La carte de l'orientation « Conforter son esprit village » mentionne l'ouverture à l'urbanisation de 12 ha ; cela signifie que les autres zones seront fermées à l'urbanisation. Deux possibilités s'offrent à la Mairie : le classement en zone N ou en zone AU. Au regard du fait que la carte mentionnée ci-dessus présente ces espaces comme des espaces naturels, potentiellement urbanisables à terme, le classement en zone N dans le PLU présenté en enquête publique découle bien du PADD. La commune invite à s'enquérir des Justifications dans le Rapport de Présentation.</p>	<p>Les OAP prévoient des noues pour éviter le ruissellement et surtout une surcharge des réseaux existants.</p> <p>La réalisation, préalable à de nouvelles constructions, de travaux sur les réseaux est une condition inscrite dans chaque OAP sectorielle : « la réalisation des nouveaux logements devra être conditionnée par la réalisation des réseaux d'eaux (eau potable, eaux usées, eau pluviale) et à la capacité effective disponible des réseaux d'eaux... ». « ... Les dispositions générales du règlement pourront être complétées afin de conditionner la constructibilité à la réalisation des travaux sur les réseaux d'eaux dans les secteurs de projet conformément aux OAP. Le schéma d'assainissement qui date de 2007, et qui n'aura pas été réactualisé, pourra faire l'objet d'une actualisation à l'issue du PLU. Les projets actuels du PLU 2020 n'étant pas dans l'immédiat impactant sur ce dernier ».</p> <p><b>Concernant les accès aux OAP et plus généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes.</b> Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet.</p>
--	--	--	--	---	---



					<p><b>Sur ce sujet, je recommande</b> au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Etang-la-Ville et Mareil-Marly.</p> <p><b>Concernant les justifications liées aux délibérations de l'ancienne municipalité : cela va dans le sens d'une prise en compte consensuelle des objectifs qui correspondent au projet de territoire, inchangés depuis 2015. Les modifications par rapport au projet de PLU précédent permettent une économie des surfaces :</b> L'équilibre entre les OAP et la zone N est vertueux, car l'objectif de densifier sur des zones raisonnables pour répondre aux obligations de la loi, tout en préservant un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité.</p> <p><b>Le resserrement de la densification urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des</b></p>
--	--	--	--	--	--

					terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.
21/11/19	Registre	Mme Armelle DUMAS	<p>Réduire la zone N qui constitueront des appels à l'intercommunalité qui aura la main sur l'urbanisation. Impossibilité d'entretenir les terrains en zone N par les propriétaires car inaccessibles (sentes peu larges et interdites aux véhicules).</p> <p>Pourquoi projet de l'AFUa n'a pas été repris par la Mairie, car intéressant financièrement pour la commune ?</p> <p>Aurait été intéressant d'ouvrir une étude comparative à ce projet de PLU.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N. L'AFUa étant une procédure parallèle à celle du PLU, et de la compétence du Préfet, le PLU n'est pas en lien avec cette association. Cependant, la municipalité ayant voté défavorablement à la création de l'AFUa en mars 2019, le projet de l'AFUa n'a pas été repris.</p>	<p><b>Il me semble que le vote du PLU de Mareil-Mareil intervenant <u>avant</u> le vote communautaire d'un Programme local de l'Habitat intercommunal (PLHI ; article L.302-1 du code de l'urbanisme) en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération, est protecteur.</b></p> <p>En effet, sans PLU, le PLHI s'imposera de fait à la commune. En effet, à partir d'un diagnostic de la situation existante – et on sait la ville déficitaire en logements sociaux - le PLHI définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise notamment dans un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé - . Avec ce document, l'EPCI devient plus largement l'autorité organisatrice des politiques de l'habitat dans l'élan de décentralisation voulu par le législateur depuis 2004.</p> <p>Adopter le PLU dès maintenant fait partie d'une stratégie protectrice de l'intérêt général comme des intérêts particuliers des propriétaires et</p>

					permettra de l'inscrire comme tel dans le PLHI, qui devra être compatible.
21/11/19 26/11/19	Registre + courriel	M. et Mme BEHR	Thématiques de la circulation ; zone N. Règles de retrait de 15m côté U si en limite avec zone N et AUp trop contraignantes. Inquiétude règles d'urbanisme trop permissives sur les Violettes.	La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N. Ces règles permettent de limiter l'impact de ces nouveaux projets sur les constructions existantes, et préserver des zones de tampons entre les constructions. Cela permettra de réduire les conflits de voisinage. Cette règle est diminuée à 8m en zone U.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Mêmes observations que celles apportées aux consorts LAPORTE, comme à MM. DUMORTIER ET BETTINI.
21/11/19	Registre	M. Yves BORDES	Impasses concernant le traitement des eaux et le fonctionnement des réseaux viaires. Reviendra déposer ses remarques. Aucun élément financier pour expliquer la gestion de la zone N et des 25% d'espace vert au sein des projets urbains.	Le PLU n'est pas une procédure d'aménagement. L'aspect financier n'est pas une étape de la procédure PLU. Les projets n'étant pas avancés à ce stade, le PLU propose des orientations d'aménagement dans les OAP de secteurs.	<b>Aux critiques faites sur le manque de précisions</b> , il est nécessaire de rappeler que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...). Ce ne sont en aucun cas des projets d'aménagement, aussi les OAP incluses dans le PLU (ce qui est obligatoire) permettent effectivement à la collectivité de favoriser, selon ses intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...) : un <b>PLU est une stratégie</b> et <b>les OAP sont des cadres qui seront à</b>

					<p><b>l'origine de projets d'aménagements à venir qui seront détaillés lors de leur mise en œuvre.</b></p> <p>Le PADD est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.</p> <p>Enfin, avec les OAP, les collectivités peuvent dorénavant orienter leur vision de développement (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité...) au-delà du strict formalisme du document réglementaire à travers des options d'aménagement imposables au permis de construire.</p> <p>A ce stade, le règlement définit des principes qui seront suivis lors de la mise en place opérationnelle du projet, y compris en termes de concertation, et notamment sur les circulations, accès et stationnement.</p>
21/11/19	Registre	Mme Caroline DE TARADE	Thématiques de la mixité sociale ; zone N ; voirie et réseaux divers ; circulation.	La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N, la mixité sociale, la circulation et les réseaux divers.	Avis conformes à ceux du maître d'ouvrage.
22/11/19	Registre	Famille PRIEUR	Thématique de la zone N.	La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N.	Avis conformes à ceux du maître d'ouvrage.

23/11/19	Courriel	M. REHHEISER	<p>Questions sur les méthodes réalisation PLU ? quelles bases ? quelles études ?</p> <p>N'ont pas participé au sondage de 2016 : remise en question de la validité du sondage, puisque pas de représentativité des habitants.</p>	<p>La réalisation du PLU se fait sur la base d'étude du foncier, de la démographie, et des volontés politiques d'aménagement du territoire de la commune. Ces éléments sont recensés dans le Rapport de Présentation « Etat des lieux ».</p> <p>Le questionnaire n'était pas obligatoire, mais permet à ceux qui le souhaitent de s'exprimer sur le futur PLU.</p>	<p>L'ensemble des documents étaient accessibles dans le dossier d'enquête publique, y compris le bilan de la concertation de 2016 ainsi qu'au questionnaire –qui n'était pas un sondage-.</p> <p><b>La durée (2015-2019) et l'ensemble du processus décisionnel, ses inflexions et modifications suite à l'enquête publique permettent d'accorder au projet présenté une robustesse légitime.</b></p> <p>22 juin 2015 : prescription de la révision du PLU en conseil municipal</p> <p>2016-2019 : concertation : questionnaires, réunions publiques, balade urbaine, ateliers d'idées...</p> <p>2 octobre 2017 : 1<sup>er</sup> débat sur le PADD en conseil municipal</p> <p>21 février 2019 : 2<sup>ème</sup> débat sur le PADD en conseil municipal</p> <p>La synthèse a été exposée lors d'une réunion publique le 3 juin 2019, repris dans une information sur le site de la ville le 18 juin 2019, et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 20 juin 2019 (15 Pour ; 9 Contre ; 2 abstentions).</p> <p>Le bilan de la concertation était en consultation en ligne dès juin 2019. Un document de 4 pages était disponible en ligne et sur le présentoir de la mairie.</p> <p>20 juin 2019 : clôture du projet de PLU.</p> <p>Juillet-septembre 2019 : consultation des personnes publiques associées.</p> <p>6 novembre-13 décembre 2019 : 38</p>
----------	----------	--------------	---	--	--

					jours d'enquête publique (5 permanences ; 84 personnes reçues ; 68 observations collectées sur les registres ; 145 courriers, courriels simples, courriels et pièces jointes (lettres ou dossiers).														
24/11/19	Courriel	Mme REBILLARD	Thématiques de la concertation ; mixité sociale ; finances de la commune et taxes des habitants ; voies et circulation de la rue de l'Étang-la-Ville.	La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la concertation, la mixité sociale et la circulation et réseaux divers.	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p><b>Sur la question des finances de la commune :</b> Le budget primitif 2019 de la commune de Mareil-Marly adopté en conseil municipal le 1<sup>er</sup> avril 2019 est fixé comme suit :</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>DEPENSES</b></th> <th style="text-align: right;"><b>RECETTES</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FONCTIONNEMENT</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 590 025,60</td> <td style="text-align: right;">4 590 025,60</td> </tr> <tr> <td>INVESTISSEMENT</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 564 462,74</td> <td style="text-align: right;">4 564 462,74</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>9 154 488,34</b></td> <td style="text-align: right;"><b>9 154 488,34</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Et une capacité prévisionnelle d'autofinancement en investissement dégagé par la section fonctionnement de <b>1 101 030,09 €</b>.</p> <p><b>Concernant la fiscalité, comme la distribution des revenus disponibles, voir les généralités du Rapport de la commissaire enquêtrice.</b></p>	<b>DEPENSES</b>	<b>RECETTES</b>	FONCTIONNEMENT		4 590 025,60	4 590 025,60	INVESTISSEMENT		4 564 462,74	4 564 462,74	<b>TOTAL</b>		<b>9 154 488,34</b>	<b>9 154 488,34</b>
<b>DEPENSES</b>	<b>RECETTES</b>																		
FONCTIONNEMENT																			
4 590 025,60	4 590 025,60																		
INVESTISSEMENT																			
4 564 462,74	4 564 462,74																		
<b>TOTAL</b>																			
<b>9 154 488,34</b>	<b>9 154 488,34</b>																		
25/11/19	Registre	M. JAOUL	Thématiques densification ; zone N ; mixité sociale ; circulation et	La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.														

			stationnement.	densification, la zone N, la mixité sociale et la circulation et réseaux divers.	
27/11/19	Courriel	M. CHAUPLANNAZ	Réponse à la famille Prieur : conflit d'intérêt Département 78 et Citallios.	Cette remarque est hors cadre du PLU et de la procédure d'enquête publique.	Ce type de réponse n'est pas recevable dans le cadre de l'enquête publique : il s'agit d'un échange entre particuliers.
27/11/19	Registre	M. GALLI	Thématiques manque de concertation ; mixité sociale ; zone N ; circulation et stationnement.	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la mixité sociale, la circulation et les réseaux divers, la concertation et la zone N.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Registre	M. Aldo PEZZETTA	Thématiques mixité sociale ; circulation ; zone N.	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la mixité sociale, la circulation et les réseaux divers, et la zone N.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Registre	Messieurs DAVID	Thématiques de la concertation et de la zone N.	La commune invite à prendre connaissance de la réponse sur la zone N et la concertation.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Courrier	M. Aldo PEZZETTA M. Philippe BARDET	Thématiques de la circulation ; zone N ; réseaux divers.	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la zone N et la circulation et les réseaux divers.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Courrier	M. et Mme JAOUL	Thématiques de la zone N et de la mixité sociale.	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la zone N et la mixité sociale.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
28/11/19	Courriel + courrier	Mme LAMOURET	Thématiques de la zone N, la circulation, la concertation. + les 12ha et les OAP sont insuffisants, car problèmes pour l'aménageur d'équilibrer son bilan financier.	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la zone N ; la circulation et les réseaux divers. Par ailleurs, le PLU n'a pas à vérifier le bilan financier d'un aménageur. Les projets urbains n'étant pas suffisamment aboutis, le PLU propose des orientations d'aménagement dans ses OAP et le règlement.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Je rappelle que les OAP ne sont pas des opérations d'aménagement et ne peuvent en aucun cas à ce stade définir la réalité du projet d'aménagement à venir, comme ses modalités financières.
02/12/19	Courriel + courrier	Mme MARQUES	Avocate au nom de l'APFIM : Insuffisance du PLU ;	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la zone N et la	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

			<p>incompatibilité PADD/OAP ;  incompatibilité SDAGE ;  incompatibilité SDRIF ; mixité sociale ; zone N.</p>	<p>mixité sociale.  Le PLU justifie sa compatibilité avec le SDAGE et le SDRIF.  Les terrains des Champs Droux et des Violettes sont à moins de 500m de la gare, et concentrent 10ha de l'ouverture à l'urbanisation. Leur ouverture est donc justifiée par leur emplacement.  Les justifications sont dans le Rapport de Présentation (Tome Justifications et Evaluation Environnementale – et le mémoire en réponse à la MRAe).</p>	<p>Voir les réponses faites aux consort LAPORTE.</p>
02/12/19	Courrier + registre	Mme BISSON	<p>Arbres remarquables dans la résidence de la Roseraie à mettre à jour (1 arbre tombé lors d'une tempête ; 1 arbre à ajouter pour protection).</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque et intègre ces modifications pour l'approbation.</p>	<p>Remarque judicieuse qui doit être prise en compte par le maître d'ouvrage.</p>
03/12/19	Courriel	M. HOLE	<p>Prévoir l'aspect esthétique et de cohérence des constructions dans le PLU.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque.</p>	<p><b>Le maître d'ouvrage s'est engagé dans la démarche ÉcoQuartier</b>, pour une ville durable à l'échelle des quartiers : <b>la démarche</b> lancée en 2009 en application de la loi Grenelle 2 dans le cadre du plan Ville durable, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement, en outillant, sensibilisant et valorisant les porteurs de projets. Le référentiel ÉcoQuartier se fonde sur 20 engagements, répartis en 4 dimensions : démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, environnement et climat. L'ÉcoQuartier sera un laboratoire opérationnel de la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire</p>



					<p>émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet. Cette charte engage la ville dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.</p> <p>Le fait que la ville ait signé la Charte ne peut qu'augurer de la qualité des projets d'aménagement. En effet, signée pour le projet des Champs Droux essentiellement, les élus souhaitent étendre ses principes à toutes les zones de projet, notamment les Violettes.</p>
03/12/19	Courrier	M. RUBINSTEIN	Questions permanences, adresse mail, et durée de l'enquête.	Réponse par mail apportée le 03/12/19 – date de réception du courrier en Mairie.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
04/12/19	Registre	M. GOUPY-LECOINTE	Souhaite que Mareil garde son caractère rural, pas envahi de constructions, avec un esprit familial, vert et harmonieux.	La commune prend bonne note de cette remarque.	Vu. Le projet de PLU présenté répond à cette observation.
06/12/19	Courrier + registre	M. Pierre DURAND	<p>Création inopportune de 33ha de zone N ;</p> <p>Limitation excessive de la surface de construction à 12ha et découpage inapproprié de ces 12ha ;</p> <p>Le nombre maximum d'habitants fixé par le projet à 5 500 ne peut</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la zone N. Concernant la remarque sur la cohérence entre le PADD et les OAP, la commune invite à prendre connaissance du tome Justifications du Rapport de Présentation. Par ailleurs, il est à préciser que le PADD n'est pas un plan de zonage, mais énonce des orientations, qui doivent être par la suite dans les pièces du PLU. Pour la zone</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Voir les observations en réponse aux consort LAPORTE et BETTINI.</p> <p>Sur la concentration dite « excessive » autour de la gare, je rappelle que <b>la lutte contre l'étalement urbain et le mitage</b></p>

			<p>pas être respecté ;</p> <p>L'illusion de l'agriculture et arboriculture ;</p> <p>Absence des analyses des éléments structurants, absence d'OAP de mobilités, enclavement de certaines zones ;</p> <p>Excessive concentration de logements sociaux autour de la gare ;</p> <p>Non prise en compte de l'accueil des nouveaux habitants ;</p> <p>Une règle illusoire en zone UHb, p.79.</p>	<p>N, cela est bien le cas, puisque la carte « Conforter son esprit village » indique les futures zones N en coloris vert avec la mention d'espaces naturels ou potentiellement urbanisables à terme. Sachant que le PADD indique une consommation d'espace à 12ha, ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Le découpage de ces zones a été décidé dès le PADD, affiné par la suite dans les OAP et le plan de zonage. Les ouvertures des zones à proximité de la gare sont légitimes, et en cohérence avec les orientations du SDRIF. Au regard de l'implantation de la gare sur le territoire et la taille du territoire communal, l'ensemble des zones de projet sont à proximité immédiate de la gare. La loi SRU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune : ainsi le PLU propose d'autres outils que la concentration de logements sociaux sur les zones de projet. La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la mixité sociale. De plus, les OAP proposées sur les Violettes, les Bigaudes et la Bossue indiquent la possibilité d'accès, évitant ainsi l'enclavement des futures zones. Pour rappel, l'OAP des Violettes intègre comme orientation : « <i>Le schéma de voirie devra permettre une ouverture potentielle ultérieure vers le Clair et les Tremelles.</i> ».</p>	<p><b>des territoires et plus globalement la valorisation et la préservation des espaces agricoles et naturels sont une des priorités nationales en matière d'aménagement et de développement du territoire.</b></p> <p>Je pense que l'affirmation d'une « l'illusion » que serait l'agriculture urbaine, est aujourd'hui obsolète. Les projets d'aménagement ou de réaménagement d'un espace urbain délaissé qui redonne vie à une friche abandonnée. Il permet aujourd'hui de faire vivre un projet agricole économe en ressources (par recyclage d'eau et de déchets verts) pour redonner de nouveaux usages valorisant du sol et du foncier ; De concilier intégration paysagère et outils de production. De commercialiser la production en circuit court. Cette situation me paraît pleinement adaptée à la situation de Mareil-Marly et est de nature, avec l'arrivée du Tram 13 Express, de nouveaux habitants, de constituer un attrait particulier générant une économie de proximité et renforcement la vocation patrimoniale et touristique de la commune.</p>
--	--	--	---	--	--

				<p>L'enclavement n'est donc pas envisagé.</p> <p>Pour le nombre d'habitants et l'atteinte du seuil des 25% de logements sociaux, la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la mixité sociale.</p> <p>Certains espaces sont utilisés à des fins agricoles (vergers ; vigne), par des propriétaires privés. Sachant que de nombreux espaces sont classés en zone N, il est proposé aux propriétaires de valoriser leurs terrains par le biais de l'agriculture et l'arboriculture. Le PLU ne l'impose pas, mais le propose. De plus, l'avis de la DDT78 évoque l'agriculture urbaine : « <i>Afin de favoriser un développement équilibré sur le territoire, les services de l'Etat préconisent de réserver et de maintenir dans les OAP des espaces non-imperméabilisés à destination d'agriculture urbaine sous forme de potagers et de vergers pour encourager les circuits courts.</i> ». Ainsi, cette proposition n'est pas illusoire.</p> <p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la circulation et les réseaux divers. De plus, certains espaces sont réservés pour la voirie, afin de favoriser à terme et si nécessaire le développement futur des zones.</p> <p>Pour la remarque sur les logements</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>sociaux, la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la mixité sociale.</p> <p>Concernant les équipements de la commune, l'école par exemple est en train d'être repensée et agrandie pour accueillir la croissance démographique attendue avec les nouveaux projets. Les bâtiments communaux et associatifs sont en train d'être restructurés pour accueillir cette nouvelle population. Un terrain multi-activités est prévu aux Champs Droux, des locaux pour un projet communal (crèche possible) aux Violettes, et une zone réservée au Pinché. Par ailleurs, concernant la VRD, la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la circulation et les réseaux divers.</p> <p>La règle de retrait des 15m initialement prévue en zone U et permettant d'éviter que des constructions ne s'accolent aux futurs projets urbains, limitant ainsi les risques de conflits de voisinage, sera diminuée à 8m en zone U, et sera appliquée à la zone AUp, à l'approbation du PLU. En effet le maintien d'une règle de retrait assure un espace de respiration et de protection pour les riverains des futurs zones de projets. Pour rappel, chaque OAP préconise un aménagement en miroir par</p>	
--	--	--	--	--	--

				rapport à l'existant, tant sur les distances que sur la volumétrie des bâtiments.	
06/12/19	Registre + courriel	M. David DALET	<p>Plus de logements entraîne également plus de circulation, or les rues de Mareil sont étroites le stationnement difficile.</p> <p>La Mairie a accepté la fermeture de la poste pour un village qui veut se transformer en ville.</p> <p>Mais surtout, pourquoi devrions-nous supporter de nouveaux logements que les communes avoisinantes refusent et nous imposent sous le prétexte de la Communauté de Communes ?</p> <p>Notre village n'a pas besoin de s'agrandir. Ne perdons pas notre qualité de vie à Mareil Marly.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la circulation et les réseaux divers.</p> <p>La fermeture de la Poste n'est pas du ressort de la Mairie.</p> <p>La commune est dans l'obligation de se conformer aux lois nationales, que sont la loi ALUR et la loi SRU, qui imposent la création de 25% de logements sociaux sur les communes de plus de 1500 habitants en région parisienne. La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la mixité sociale.</p> <p>Le PLU propose un maintien et une préservation du cadre de vie des habitants, par le classement en zone N de 33ha de friches.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>J'attire l'attention d'une part sur le fait qu'<b>aucune commune n'échappe aux obligations de se mettre en conformité avec la loi SRU qu'elle soit dans une intercommunalité ou non.</b> Afin d'y parvenir, Mareil-Marly propose une stratégie mesurée et protectrice dans cette commune où 71 % des logements sont des maisons individuelles et 60% des habitants sont cadres et professions intellectuelles supérieures (43,3%) ou professions intermédiaires (16,8%), et qui compte 17,6% de retraités.</p> <p><b>Il manque donc à ce jour 201 LLS que la commune doit réaliser d'ici 2025.</b></p> <p>Je rappelle à ce propos que la prévision de logements sociaux inscrite dans ce PLU sur les 5 OAP, dans un contexte de mixité de l'offre ne pourra excéder 200 logements sur de petites opérations d'aménagements (la plus petite étant de 12 logements sociaux et la plus importante de 84 logements au maximum).</p> <p>D'autre part, la ville de Mareil-Marly</p>

					<p>compte 3 486 habitants. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles de Seine, et l'INSEE la rattache à l'unité et de l'aire urbaine de Paris, comme à la zone d'emploi et au bassin de vie de Paris.</p> <p>Composé de 19 communes et d'une population de 334 326 habitants, Mareil-Marly est membre de cet EPCI et dispose d'1 voix, sur 92.</p> <p>Les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation font obligation d'élaborer un Programme local de l'habitat intercommunal (PLHI), document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement, commune par commune en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Celui-ci n'est qu'en cours d'élaboration. Sans PLU voté par la ville, il peut le valoir.</p> <p>Le vote du PLU avant le vote du PLHI donne à la commune de Mareil-Marly permettra une négociation au sein de l'agglomération quant aux objectifs en termes de construction et de peuplement, et ouvrir la possibilité pour l'Etat de prendre des mesures coercitives, échappant à la commune</p>
--	--	--	--	--	---

					comme aux propriétaires.
06/12/19 08/12/19	Registre + courrier + courriel	M. Gérard LE PAPE	<p>Zone N entraîne une dévalorisation des terrains, une densification des logements avec un bétonnage important sur des parcelles difficiles à gérer (terrain en déclivité avec des ruissellements, ...).</p> <p>Les structures communales seraient par conséquent à reconsidérer, mais aucune étude n'apporte le moindre éclairage sur ce sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les voies de circulation, les transports ?</li> <li>- les équipements sportifs, culturels ?</li> <li>- de nouvelles activités seront-elles créées ?</li> <li>- et quelle sera la fiscalité future (dans le contexte de la suppression de la taxe d'habitation) ?</li> </ul>	<p>La commune invite à prendre connaissance des fiches génériques sur la zone N, la circulation et les réseaux divers.</p> <p>Concernant les équipements publics, la commune prévoit dans les OAP des emplacements pour des équipements, afin de les proposer aux habitants. De plus, l'équipement scolaire va être agrandi, afin de prendre en compte la croissance démographique attendue sur la commune.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Sur la « dévalorisation » des terrains, je comprends qu'il est question d'une dévalorisation financière. Je rappelle que le classement en zone N peut être partiellement modifié au vu d'un projet présenté à la commune et conforme à l'intérêt général. A contrario, geler indéfiniment des languettes de terrain appartenant à des propriétaires différents dans l'attente de leur accord sur un projet d'aménagement est de nature à obérer la capacité de la commune à répondre à ses obligations légales dans les délais qui lui sont impartis.</p> <p>Il ne me revient pas de me prononcer sur la dernière question.</p>
06/12/19	Courriel + courrier	Mme Hélène VESTUR	<p>Le projet soumis à enquête publique s'inscrit dans le cadre d'une révision du PLU engagée par une majorité de l'équipe municipale qui n'est pas celle qui a arrêté le présent projet.</p> <p>Thématiques de la mixité sociale, des zones N, des réseaux divers.</p> <p>Règle de retrait des 15m avec la</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance des fiches génériques sur la concertation, la mixité sociale, la zone N et la circulation et réseaux divers.</p> <p>La règle de retrait des 15m initialement prévue en zone U et permettant d'éviter que des constructions ne s'accolent aux futurs projets urbains, limitant ainsi les</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p><b>Les modifications par rapport au projet de PLU précédent permettent une économie des surfaces :</b> L'équilibre entre les OAP et la zone N est vertueux, car l'objectif de densifier sur des zones raisonnables pour répondre aux obligations de la loi, tout en préservant</p>

			<p>zone AU ou N démesurée. Nécessité pour le futur PLU d'être compatible avec les « orientations réglementaires » du SDRIF, comme l'impose l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.</p>	<p>risques de conflits de voisinage, sera diminuée à 8m en zone U, et sera appliquée à la zone AU<sub>p</sub>, à l'approbation du PLU. En effet le maintien d'une règle de retrait assure un espace de respiration et de protection pour les riverains des futurs zones de projets. Pour rappel, chaque OAP préconise un aménagement en miroir par rapport à l'existant, tant sur les distances que sur la volumétrie des bâtiments.</p> <p>L'article L.123-3 du code de l'urbanisme a été abrogé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Par ailleurs, cet article ne mentionnait pas l'obligation du PLU à se rendre conforme aux orientations du SDRIF.</p>	<p>un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité. <b>Le resserrement de la densification urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</b></p>
06/12/19	Courrier	M. Olivier AYMAR	<p>Avec le nombre de logements proposés, augmentation du trafic, et des nuisances. Supermarchés alentours (Auchan à Mareil-Marly ; autres supermarchés sur les communes voisines) inadaptés pour l'augmentation de la population.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la circulation et les réseaux divers.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>
07/12/19	Courriel	M. Jacques PELLETIER	<p>Demande d'agrandir les OAP de la Bossue et des Bigaudes, pour moins densifier, réduire les hauteurs.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la densification.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>
08/12/19 10/12/19	Courriel + courrier	M. BORDES et consorts YVERT	<p>1 - équilibrer sociologiquement la mixité des futurs quartiers en limitant à 30% la proportion de</p>	<p>1 - la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la mixité sociale.</p>	<p>L'équilibre entre les OAP et la zone N est vertueux, car l'objectif de densifier sur des zones raisonnables pour répondre</p>



			<p>LLS : ouvrir à l'ouest des Violettes (Egarés et Tournelle) sur 5ha ;</p> <p>2 - se mettre en conformité avec le SDRIF en ouvrant ces secteurs à proximité du Tram13 ;</p> <p>3 - réaliser des études et des tests sommaires d'urbanisme intégrant les transitions avec le tissu existant et les contraintes dues aux terrains ;</p> <p>4 - se mettre en conformité avec les recommandations de la MRAe ainsi que du SDAGE et réaliser une étude viaire et de circulation et établir une étude « loi sur l'eau » pour fixer les débits de fuite maximaux dans le PLU ;</p> <p>5 - ne pas inclure les fonds de jardins dans les zones AUp, pour ne pas charger inutilement les coûts d'acquisition foncière ;</p> <p>6 - saisir les opportunités d'acquisition directe par les aménageurs des projets existants (Champs Droux, Bossue, Violettes) sans utiliser des crédits publics engagés par l'EPFIF et sans alourdir la dette de la Ville ;</p> <p>7 - maintenir le classement des 33ha différés en AU strict et éviter toute spéculation en créant des périmètres de ZAD.</p>	<p>2 - la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la zone N.</p> <p>3 – ces études pourront être menées dans le cadre de projet d'aménagement et d'insertion de ces projets dans le tissu existant.</p> <p>4 – le PLU est en conformité avec le SDAGE. La commune invite à prendre connaissance du mémoire en réponse apportée à la MRAe, suite à cet avis.</p> <p>5 – les demandes aux Champs Droux ont été prises en compte.</p> <p>6 – cela est hors du PLU.</p> <p>7 – la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la zone N. Par ailleurs, la commune ne souhaite pas mettre en place de périmètre de ZAD dans le cadre du PLU.</p>	<p>aux obligations de la loi, tout en préservant un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité.</p> <p><b>Le resserrement de la densification urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</b></p>
09/12/19	Courriel +	Mme Jacqueline	Pastilles du SDRIF ne valent pas	Réponses sur les propositions :	Avis conforme à celui du maître

	courrier	SAINSSON	<p>représentation spatiale – souhait d'étendre la zone des Violettes avec une densité moins forte ;  Appuie la mise en œuvre tempérée de l'aménagement de notre territoire ainsi que la volonté de préservation des espaces naturels. Ne considère pas qu'il s'agisse uniquement de réserve foncière mais bien de territoires à protéger. Débloquer tous les terrains privés de Mareil ne ferait qu'augmenter le déficit de logements SRU et conduirait à une densification anarchique et spéculative.</p> <p>Propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quotas de logements sociaux sur chaque OAP comme des minimas n'est pas raisonnable. Cela induit la possibilité d'augmenter les proportions de logements sociaux et de réaliser de grosses concentrations ;</li> <li>- Indiquer une mixité des logements sociaux ;</li> <li>- La zone du Pinché pourrait logiquement accueillir une typologie de bâtiments en miroir R+2/3 avec la Roseraie tout en « s'abaissant » vers la sente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les quotas de logements sociaux, l'indication en minimum oblige les aménageurs à en proposer 40% ou 60%. Si l'indication se fait en maximum, les aménageurs n'aura pas l'obligation de proposer au moins 40% ou 60% de LLS. Cela augmenterait ainsi le déficit de la commune en LLS.</li> <li>- La mixité des logements sociaux n'étant pas encore définie, celle-ci ne pourra être indiquée.</li> <li>- Le terrain du Pinché étant restreint et en pente, et pour qu'il y ait une acceptabilité du projet, la densité est un minimum légal.</li> <li>- Pour les bâtiments en zone N, la commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la zone N : les constructions existantes ont la possibilité de gérer l'existant (extension et annexe possible).</li> <li>- La commune prend bonne note des remarques et propositions sur les hauteurs. Elles pourront être prises en compte lors de l'aménagement des projets (Violettes ; Bigaude ; Bossue ; Pinché).</li> <li>- Les abords des OAP aux Champs Droux et Bigaude seront retravaillés avant approbation.</li> </ul>	d'ouvrage.
--	----------	----------	---	--	------------

			<p>R+1. Cela permettrait de densifier un peu plus la parcelle et de rééquilibrer avec la zone des Violettes qui concentre une forte densité. De plus cette zone est reliée au réseau d'assainissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En accord avec l'implantation de l'entreprise Varlet sur le site des Bois Noirs ;</li> <li>- Ne pas classer des bâtiments existants en zone N.</li> <li>- Sur les zones pentues il serait souhaitable de ne pas simplement indiquer une hauteur au faitage : indiquer une hauteur en niveau.</li> <li>- Le traitement du périmètre (=zones bordant les surfaces) des OAP pourrait être plus précisément défini.</li> <li>- Préserver le « Jardin de Margot » comme un jardin public avec ses arbres fruitiers.</li> </ul> <p>Veiller à ne pas renforcer l'utilisation d'une voirie essoufflée et ancienne qui comporte de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le « Jardin Margot » ne pourra pas être préservé car cette zone fait l'objet d'un projet urbain dans le cadre de l'OAP des Champs Droux. La commune proposera un aménagement conforme aux volontés de la propriétaire.</li> </ul> <p>La commune prend bonne note de cette remarque et invite à prendre connaissance de la fiche générique de la circulation et des réseaux divers.</p>	
--	--	--	---	---	--

			nombreuses zones dangereuses.		
09/12/19	Courriel + courrier	Consorts GARDET	Thématiques concertation et zones N.	La commune invite à prendre connaissance des fiches génériques sur la concertation et la zone N.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
09/12/19	Courriel + courrier	M. Loïc ETIENNE	Favorables aux propositions du PLU. Proposition : reproduire ce qui se fait dans un Groupement Foncier Agricole (GFA) avec remembrement du foncier. Chaque propriétaire a une part au GF selon la surface de son bien initial. Ainsi, lors d'un changement de zone et achat par un promoteur, chacun touche proportionnellement au pourcentage de sa part dans le GF.	La commune n'a pas de remarque à apporter. La proposition est intéressante, bien que hors cadre du PLU. Cela sera à envisager après l'approbation du PLU.	Remarque judicieuse qui mérite d'être travaillée.
10/12/19	Courriel	M. Alain ANDRE	Contre le projet de PLU.	La commune n'a pas de remarque à apporter.	Vu.
12/12/19	Courriel	M. et Mme GIORGI	1- longueur des façades : 24m dans le PLU 2006. Remettre une règle équivalente dans le futur PLU. 2 - qualité urbaine et architecturale : la règle p.30 n'est pas assez exigeante, remettre celle du PLU 2006. 3 - hauteur et volume des constructions : revoir les prescriptions proposées (10m/30% ES/etc.). 4 - attique : demande que la surface de l'attique soit limitée à la surface habitable.	Au regard de ces différentes remarques, et après réflexion, il s'avère important d'aménager les règles de constructibilité en zone UHa. Tout d'abord, p.30 du règlement, la phrase suivante est ajoutée : « <i>Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages</i> ». Les hauteurs sont modifiées à 7,5m au faitage et 5m à l'égout du toit, mais les toits en pente traditionnels sont contraints par une pente comprise entre 30 et 45°.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

				<p>Des règles supplémentaires sont intégrées pour une bonne intégration des constructions à toit plat : ainsi, en cas de toit terrasse, pour toute implantation à 4m de la limite séparative, la hauteur sera limitée à 4m, les attiques devront obligatoirement s'implanter à 8m de la limite séparative, pour éviter toute vue directe.</p> <p>Les toits terrasse implantés à moins de 8m sont inaccessibles.</p> <p>Enfin, l'emprise au sol est diminuée à 25% en UHa.</p> <p>Pour finir, afin de permettre une diversité architecturale, le PLU autorisera les toits à la Mansard ou à multi-pentes. Les toits mansardés sont autorisés uniquement à 8m de la limite séparative.</p> <p>Les façades seront limitées à 24m maximum en UHa.</p>	
12/12/19	Registre	M. LAVAU	<p>Quelles sont les conséquences d'un classement des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le classement correspond à une zone de préservation du bâti, selon l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme.</p> <p>Cela signifie que pour toutes les modifications apportées sur la parcelle et les constructions, la Mairie a un droit de regard au titre de cette préservation et cela nécessitera donc automatiquement de déposer une demande d'autorisation pour ces modifications auprès du service de l'urbanisme.</p>	<p>Pour mémoire, l'article L151-19 ; Modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 :</p> <p>« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur</p>

					préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
13/12/19	Courriel	M. MUGNIOT	Conteste le choix de la zone N. Nécessité de réaliser des ZAC.	La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N. La procédure de ZAC n'est pas écartée sur la commune.	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés). La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.</p> <p><b>Au vu de la taille des OAP sectorielles prévues dans le PLU, cette procédure ne me paraît pas adaptée, il ne pourrait s'agir que d'une ZAC multi-sites.</b></p>

13/12/19	Courriel	Mme GAYU	<p>Souhaite avoir la garantie que ces zones N restent préservées.</p> <p>Crainte que la commune devienne un village dortoir, avec l'augmentation des constructions et d'immeubles.</p>	<p>La zone N permet la préservation des espaces classés comme tel au PLU.</p> <p>Le PLU permet d'avoir une réflexion d'ensemble de la commune, et de dynamiser ses espaces au regard de sa localisation géographique et les communes voisines.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>La notion de « village dortoir » me semble renvoyer à une vision de l'urbanisation datée, et relève du stéréotype. En effet, elle est associée aux grands ensembles construits pendant les « Trente glorieuses », et ne correspond pas aux opérations usitées actuellement tant en termes de renouvellement urbain que de constructions nouvelles.</p>
13/12/19	Courriel + Courrier	Association syndicale Le Parc des Chenets – Saint-Germain Sud	<p>Partage les remarques du Maire de St-Germain, et inquiétude de l'afflux de véhicules avec le projet des Champs Droux.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance des réponses apportées à la Ville de Saint-Germain-en-Laye.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>
13/12/19	Courriel + Courrier	Mme BURON	<p>Sur le zonage :</p> <p>Conteste le classement en zone N, non-compatibilité du PLU avec le SDRIF, déclassement des zones AU sans justification, le PLU ne répond pas à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Sur l'information aux habitants : Concertation entachée d'illégalité (1 seule réunion publique, autres concertations faites sur l'ancien PADD débattu en 2017, absence de débat et concertation).</p> <p>Sur les arbres remarquables : Pas de fiche explicative, pourquoi pas de classement EBC, objectif et</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N.</p> <p>Concernant l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU n'a pas été conforme avec cet article, car il concerne les communes littorales, ce qui n'est pas le cas de Mareil-Marly.</p> <p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la concertation.</p> <p>Pour les arbres remarquables, ces derniers ont été repris des classements de l'ancien PLU. Par ailleurs, pour la préservation de ces arbres, un classement EBC est très contraignant. La préservation avec l'article L.151-23 permet que toute coupe ou</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>J'invite la demanderesse à lire le processus de concertation dans le rapport et les conclusions motivées.</p>

			règlementation, etc.	abattage d'un arbre remarquable recensé doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au préalable.	
13/12/19	Courriel	M. BEDU	Arrêter la frénésie de logements dans Mareil et communes voisines.	La commune propose dans le projet de PLU une ouverture raisonnée et justifiée de ses zones à urbaniser, tout en préservant une grande partie de son territoire, afin de maintenir le caractère villageois de la commune.	Vu.
13/12/19	Courriel	Mme GILLOT	Thématiques de la zone N ; de la mixité sociale ; de la circulation et de la concertation. Pourquoi pas de zone Nh pour les habitations en zone N ?	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la zone N, la mixité sociale, la circulation et réseaux divers et la concertation. La zone Nh ne peut être proposée, en raison d'une justification de la création de la zone Nh : celle-ci n'ayant pas été présentée aux services de l'Etat, elle implique une modification majeure de la zone N. Afin de justifier la différenciation entre la zone N et la zone Nh, il est nécessaire de proposer une zone N très contraignante (aucune constructibilité et gestion de l'existant – une zone N rigide), pour proposer une zone Nh plus souple. Cette souplesse étant déjà proposée dans la zone N, elle implique une égalité de traitement pour l'ensemble des habitants impactés par la zone N. Ainsi, les fonds de jardin et les constructions existantes en zone N auront une souplesse de la règle pour tout projet de construction – annexe/piscine/etc. dans une limite édictée par le règlement. Avec la création	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.



				d'une zone N contraignante et une zone Nh, il n'y aura pas égalité de traitement entre l'ensemble des pétitionnaires impactés par la zone N. C'est pourquoi la zone N souple comme proposée dans l'enquête publique sera maintenue.	
13/12/19	Courriel + courrier	M. et Mme POLONOVSKI	Thématiques de la concertation, de la zone N, de la densification, et de la mixité sociale.	La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la zone N, la mixité sociale, la densification et la concertation.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
13/12/19	Courriel	M. YVERNEAU	Eléments d'information à compléter dans le PADD sur la géologie, l'hydrogéologie, l'hydrologie et la pédologie.	Ces éléments pourront être intégrés dans le Rapport de présentation et/ou le PADD.	Courrier technique très instructif. Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
13/12/19	Courriel	M. JARDON	<p><b>Remarque préliminaire</b> Les zones ouvertes à l'urbanisation hébergent des espèces animales protégées régulièrement observées dans les environs immédiats de notre domicile (chauve-souris, faucons crécerelles, chouette hulotte, hérissons entre autres) ; un inventaire et avis par la LPO ou autre organisme agréé est fortement recommandé pour éviter la destruction de leur habitat.</p> <p><b>Remarque générale de forme</b> Les chapitres et paragraphes de ce document sont peu clairs et l'absence de numérotation empêche d'y faire référence autrement que par un numéro de</p>	<p>Tout aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation pourra faire l'objet d'étude au préalable, afin de maintenir les espèces à préserver.</p> <p>L'organisation du règlement s'adapte à la nouvelle réglementation, qui rassemble des dispositions générales à toutes les zones dans un premier chapitre, puis expose les règles selon les zones délimitées par le plan de zonage.</p> <p>La règle de retrait des 15m initialement prévue en zone U et permettant d'éviter que des constructions ne s'accrochent aux futurs projets urbains, limitant ainsi les risques de conflits de voisinage, sera diminuée à 8m en zone U, et sera appliquée à la zone AU<sub>p</sub>, à l'approbation</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

			<p>page. Il manque une table des matières. Le document comporte de nombreuses fautes d'orthographe, de grammaire et autres coquilles qu'il serait bon de corriger.</p> <p><b>Remarque générale de fond</b></p> <p>Le zonage a, dans la plupart des cas, des frontières « arbitraires », non liées à des éléments extérieurs naturels (forêt, pente, cours d'eau...), ni à des éléments artificiels (route, voie ferrée...).</p> <p>La question des règles à appliquer en limite séparative de zone se pose. La même règle – celle de la zone la plus contraignante- doit s'appliquer des 2 côtés d'une limite séparative de zone.</p> <p>A défaut on pourrait arriver à des situations absurdes comme par exemple : en UH une maison individuelle en R+1 avec ouvertures qui devraient être en retrait à 8m de la limite séparative pour ne pas faire d'ombre à des collectifs en UC de 12m de haut en R+3 sans fenêtre à 6m de retrait sur une largeur de bâtiment non limitée.</p> <p>Ces situations absurdes pourraient être considérées comme une rupture d'égalité de traitement entre citoyens voisins ; Au mieux,</p>	<p>du PLU. En effet le maintien d'une règle de retrait assure un espace de respiration et de protection pour les riverains des futurs zones de projets. Pour rappel, chaque OAP préconise un aménagement en miroir par rapport à l'existant, tant sur les distances que sur la volumétrie des bâtiments.</p> <p><b>Dispositions générales</b> - p.7 : l'emplacement réservé (ER) est une zone délimitée par la collectivité qui souhaite y implanter un projet (voirie ; mixité sociale ; parking ; etc.), et sera le bénéficiaire lors de la vente du ou des terrains. L'ER ne signifie pas préemption ou expropriation. La commune vous invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N où les définitions d'expropriation et préemption sont exposées.</p> <p>La servitude est une contrainte qui s'impose au propriétaire d'un bien. Ces servitudes sont dans les annexes du PLU.</p> <p>La protection architecturale est un plan à part en annexe du PLU.</p> <p>p.20 : le schéma est accompagné de définitions permettant une compréhension de celui-ci. Toute construction, exceptées les piscines, est comptabilisée dans l'emprise au sol. Les éléments complémentaires sont les constructions annexes.</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>elles seront source de contestation et recours.</p> <p><b>§2 CADRE GENERAL D'APPLICATION DU REGLEMENT</b></p> <p>Page 7, Emplacements réservés : La définition des emplacements réservés n'est pas suffisante pour apprécier son intérêt, quelles sont les conséquences pour les propriétaires ? y aura-t-il préemption par la commune s'ils vendent ? Adaptations mineures : Quelle est la définition des servitudes ? les règles exposées aux chapitres suivants du règlement ? Protection architecturale : Il est fait allusion à un site ou périmètre classé qui doit apparaître dans le plan de zonage.</p> <p><b>A / II / 1 DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>P20, Le schéma et les explications ne sont pas claires, y a-t-il une différence entre « constructions annexes » et « autres éléments complémentaires » ? quels éléments précisément entrent dans le calcul de l'emprise au sol ?</p>	<p>p.28 : cet article concerne les constructions principales. Pour les annexes, se reporter aux règles par zone.</p> <p>p.34 : la commune ne met aucun moyen à disposition du pétitionnaire pour reconstruire son mur détruit après sinistre. Suite à cette remarque, la commune modifie un élément concernant les murs pleins de 2m : ceux-ci sont autorisés dans le futur sur toute la commune, cependant, cela sera réduit aux unités foncières donnant sur la route de l'Etang-la-Ville (RD161). Cette route étant une départementale, avec un bruit important, cela sera autorisé. Pour les autres propriétés, le mur plein de 2m n'est pas un élément de l'identité du territoire mareillois, il ne sera pas autorisé.</p> <p>p.36 : cette règle n'implique pas la mention de vent particulier. Les vents suivent des courants, et les nouvelles constructions devront tendre à minimiser l'effet des vents.</p> <p>p.38 : le document graphique est le plan de zonage.</p> <p>p.40 : la partie sur le stationnement pour les constructions à destination d'habitation pourra être complété avec les éléments</p>	
--	--	--	---	---	--

			<p>P28, Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives : Il n'apparaît pas clairement si les annexes doivent respecter les limites séparatives, pouvez-vous préciser ?</p> <p>P34, à propos des murs de clôture en pierres quels moyens la mairie met à disposition des propriétaires pour mettre en œuvre la contrainte suivante « en cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique » compte tenu du coût de réhabilitation d'un mur en pierre je ne vois pas comment on peut édicter une telle règle, il vaudrait mieux écrire « dans la mesure du possible » ou « il est souhaitable qu'en cas de sinistre. »</p> <p>Par ailleurs, le Plan devra prendre en compte de possibles nouvelles servitudes découlant de l'urbanisation qui permettront l'entretien de ce type de construction par leur(s) propriétaire(s).</p> <p>P36 Protection contre les vents : il est mentionné des vents dominants, peut-on préciser et</p>	<p>pour les logements sociaux.</p> <p>p.44 : la règle sur les accès édicte seulement le nombre d'accès par unité foncière. La longueur du portail est une règle différente énoncée p.35 du règlement.</p> <p><b>UCV</b> - p.53 : pour une harmonie des constructions, les règles seront maintenues comme indiquées dans le PLU.</p> <p>p.54 : la règle proposée pour les distances aux limites séparatives s'applique en fonction des ouvertures créant des vues et non en fonction des hauteurs, pour éviter toute discrimination lors d'une proposition de projet de maison individuelle. De plus, la hauteur acceptée en zone UCV est de 10m au faîtage, soit R+2 au maximum.</p> <p>p.56 : le terme « au moins » sur la règle de retrait des 6m sur l'implantation des constructions sur un même terrain sera retiré.</p> <p>p.58 : ces surfaces sont laissées « libres » au propriétaire du bien comme des espaces verts éco-aménageables, des espaces de stationnement Evergreen, des bandes de roulement non-imperméabilisées, etc. La définition de ces espaces se trouvent p.37 du règlement.</p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>faire référence aux règlements de construction ? Quel type de protection est envisagé (tempête centenaire ? référence Décembre 1999 ?)</p> <p>P38 « les arbres remarquables » il est fait référence à un document graphique, lequel ? quel est son nom et comment le retrouver dans le dossier PLU ? L'ambition d'identifier ces éléments naturels est louée mais l'identification précise (inventaire) sera utile.</p> <p>P40, Règles de stationnement, l'exposé de la règle est bien compliqué, il faudrait faire 2 paragraphes un pour les constructions individuelles privées, 3 places dont 2 couvertes et garder le calcul compliqué de 2,4 places et d'arrondi pour application aux constructions professionnelles de type lotissement et habitat collectif, la règle étant encore différente pour les LLS. Concernant les constructions privées, il est dommage d'avoir abandonné la référence à la taille du logement présente dans le précédent PLU, il faudrait lier le nombre de place de</p>	<p>p.68 : la règle de retrait s'applique à partir de l'alignement de la voie, sur le terrain du propriétaire concerné par la construction. Cette règle ne peut s'appliquer à la voirie communale.</p> <p>p.70 : la règle de retrait des 15m initialement prévue en zone U et permettant d'éviter que des constructions ne s'accrochent aux futurs projets urbains, limitant ainsi les risques de conflits de voisinage, sera diminuée à 8m en zone U, et sera appliquée à la zone AUp, à l'approbation du PLU. En effet le maintien d'une règle de retrait assure un espace de respiration et de protection pour les riverains des futurs zones de projets. Pour rappel, chaque OAP préconise un aménagement en miroir par rapport à l'existant, tant sur les distances que sur la volumétrie des bâtiments.</p> <p>p.71 : cette règle s'applique en fonction des ouvertures créant des vues ou non. Les règles de distance sont nécessaires entre constructions sur une même unité foncière.</p> <p>p.77 : il est proposé une baisse de la distance sur le chemin neuf, car cette sente est sur une zone potentiellement mutable.</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>stationnement au nombre de pièces, 2 places &lt; 6 pièces, 3 places &gt; 6 pièces par exemple.</p> <p>P44, accès sur la parcelle, plutôt que de raisonner en nombre d'accès à la parcelle il faudrait raisonner en mètre linéaire en valeur absolue (5m par accès max) et en % de la façade (les accès ne devront pas représenter plus de 50% de la façade rue d'un terrain). Il existe dans Mareil des terrains avec un seul accès mais sur toute la longueur de la parcelle créant des querelles de voisinage sur l'accès au trottoir et le stationnement, c'est ce qu'il faut éviter.</p> <p><b>B / I / 1 – ZONE UCV</b>  Chapitre 2  P53, La règle générale est telle qu'un terrain de 18m de large permettra une zone d'implantation sur 14m inférieure à un terrain de 15m, de même un terrain de 32m aura une capacité d'implantation de 24m inférieure à celle d'un terrain de 30m (26m), ça n'est certainement pas l'objectif recherché. Il faut donc obliger à un</p>	<p>Cette distance permet l'implantation de constructions privées.</p> <p>p.79 et 80 : mêmes réponses que précédemment.</p> <p>p.101 : le règlement impose des règles de retrait aux sentes afin de les préserver. Cependant, les projets des secteurs AUp ne sont pas suffisamment affinés pour émettre des règles très restreintes, rendant l'aménagement compliqué. Des orientations dans toutes les OAP font mention de la préservation des sentes. Ces éléments sont importants à prendre en considération, et permettent à la Mairie d'imposer une préservation, ou de proposer une voirie partagée. Cette remarque est prise en considération, et pourra être intégrée lors de l'aménagement des zones. Un PLU n'est pas un document figé, et pourra être modifié sur des points précis lorsque les projets seront plus élaborés, en concertation avec les habitants.</p> <p>p.102 : L'aménagement en miroir indiqué dans l'OAP permet d'imposer aux promoteurs un aménagement correspondant au tissu existant au bord des zones de projet. Etant souvent composées de maisons individuelles, les limites des zones de projet proposeront</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>retrait mais imposer une largeur progressive pour ne pas diminuer la capacité à construire.</p> <p>P54, les distances de retrait tiennent compte des ouvertures mais ne prennent pas en compte le nombre d'étage des constructions, les schémas présentent des R+1 le préciser dans le texte et préciser la distance réglementaire pour des R+2 et R+3 puisque c'est ce que permet la hauteur de 12m citée plus loin, plus 4m de retrait par niveau supplémentaire par exemple</p> <p>P56 : constructions sur un même terrain : les 2 règles : 12m si une des façades comporte des ouvertures et 6m si au moins une des façades ne comporte pas d'ouverture... ne sont pas exclusives l'une de l'autre et peuvent même être contradictoires.</p> <p>Cela devrait être 12m si au moins une ouverture et 6m si aucune ouverture. Cette erreur se répète plusieurs fois dans le règlement.</p> <p>Recommandation : quelle est la valeur de la recommandation ?</p>	<p>une densité basse, soit la typologie de maisons individuelles. Ainsi, les bâtiments collectifs n'impacteront pas les constructions existantes, pour une meilleure intégration et acceptation du projet.</p> <p>p.108 : la zone AU étant fermée à l'urbanisation, et nécessitant une révision du PLU, la hauteur indiquée dans le règlement n'aura pas d'impact dans le temps du PLU approuvé.</p>	
--	--	--	--	--	--

		<p><b>Chapitre 3</b>  P58, 25% d'espace verts plus 70% de construction font 95% qui deviennent les 5% manquants ? Pouvez-vous préciser ce qu'est un espace vert non de pleine terre ? par ailleurs le schéma présenté (qui reste mystérieux sur ce que peut bien être l'espace vert en béton) n'est absolument pas à l'échelle et est donc trompeur.</p> <p>Même remarque pour tous les schémas de ce type dans toutes les zones.</p> <p><b>Zone UHa</b>  P68, il est spécifié qu'un retrait par rapport à la rue de 5m minimum doit être observé, la réciproque doit aussi être observée en cas de création d'une nouvelle voirie qui devra respecter cette distance vis-à-vis du bâti existant.</p> <p>P70, il est imposé un retrait minimum de 15m entre la zone UHa et les zones N et AUp, la réciproque doit être vraie la zone AUp devra observer une distance minimum de retrait de 15m avec toute autre zone (cf. ma remarque de fond liminaire)</p> <p>P71, implantation sur un même</p>		
--	--	---	--	--



		<p>terrain la règle de distance ne fonctionne pas (cf. remarque de la p56).</p> <p><b>Zone UHb</b> P77, il n'y a pas d'explication sur le fait que la sente du chemin neuf ne soit pas protégée comme les autres, pouvez-vous préciser ? P79, cf. rem de la p70 / P80, cf. rem p71 &amp; p56</p> <p><b>Zone AUp et AU</b> P101 la distance de retrait avec les sentes devrait la même que celle d'avec les limites séparatives, ici les sentes ne sont pas plus préservées que les rues. De même la notion de hauteur et de volume doit être prise en compte, dans le cas contraire il pourrait y avoir des collectifs en R+3 de 40m de long à 5m en retrait d'une sente...</p> <p>P102 &amp; 108, §5 - hauteur des constructions, les règles sont la porte ouverte à l'exemple cité pour la p101, une maison en R+1 face à un collectif en R+3 sur 30-40-50m de long à 4m sans fenêtre ou à 8m avec des balcons avec vue plongeante sur la propriété. Si ça n'est pas ce qui est souhaité dans</p>	
--	--	---	--

			ce PLU il faut le modifier en intégrant les remarques précédentes.		
<b>DIVERS</b>					
<b>Observations publiques – Enquête publique PLU</b>					
Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GENERALITES</b>					
16/11/19	Registre	M. Philippe DUBOIS	Emplacement réservé de mixité sociale dans la rue du Belvédère : s'oppose à cet emplacement si les règles de la zone UCV ne s'appliquent pas à cette zone. Toute construction de collectif est à exclure. Quel sera l'impact des constructions prévues autour de la rue du Belvédère sur la circulation dans cette rue, car rue partagée et dangereuse pour les piétons.	Les règles UCV s'appliqueront au projet de la zone en ER. La typologie d'habitat n'est pas statuée à ce stade du projet.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
<b>CAS PARTICULIERS</b>					
27/11/19	Courriel	M. GODRON	Erreur de toponymie de la propriété DAURE : à corriger avec « Le Falourdeau ». Souhait maintien de la protection de la maison, mais pas sur la maison du gardien, qui n'a pas de valeur patrimoniale forte. Souhait	La toponymie sera modifiée en conséquence. La bande de 15m sera retirée.  Il est à préciser que la protection du bâti au titre de l'article L.151-23 n'empêche pas la constructibilité du terrain, mais nécessite un	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

			<p>que cette protection soit identique à celle du PLU en vigueur (bande de 15m à l'alignement de la voie non-protégée). S'interroge sur l'absence de règles en zone N dans la partie des espaces non bâtis.</p>	<p>dépôt d'autorisations d'urbanisme en Mairie au préalable pour tout changement sur le bâtiment préservé.</p>	
<p>03/12/19 13/12/19</p>	<p>Courriel + registre Courriel</p>	<p>SARL URBANET</p>	<p>Locaux d'entreprise oubliés dans le PLU : mettre en zone artisanale et commerciale. Règle deux taxes CFE en 2019 : preuve existence commerciale et artisanale.</p>	<p>La zone UHa permet la mixité fonctionnelle : ainsi, le zonage n'est pas en contradiction avec les souhaits de la société URBANET. Le PLU en vigueur classait ce terrain en zone UHb. Le futur PLU aura une plus grande souplesse pour l'activité commerciale/artisanale.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>

## LES CHAMPS DROUX

### Observations publiques – Enquête publique PLU

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GENERALITES</b>					
12/11/19	Registre	Mme FORDOS	<p>Situation inacceptable en termes de circulation de la rue des Gravier, comme itinéraire de délestage de la route départementale. Pas sécurisée et dangereuse, sans information de travaux.</p> <p>S'interroge sur l'impact du projet sur cette rue.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la circulation et réseaux divers.</p> <p>Le futur projet des Champs Droux prévoit plusieurs entrées et sorties pour fluidifier le trafic, et éviter une concentration de celui-ci sur des petites rues, comme celle des Gravier. Une réflexion sera menée dans le cadre du projet d'écoquartier pour diminuer au maximum l'impact de la circulation sur les riverains.</p>	<p><b>Dans les Remarques au maître d'ouvrage figurant dans mes conclusions motivées, j'indique que concernant les accès aux OAP et plus généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes.</b> Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet.</p> <p><b>Néanmoins sur ce sujet, je recommande</b> au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les</p>

					traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Etang-la-Ville et Mareil-Marly.
22/11/19	Courriel	Anonyme	Thématiques trafic et stationnement aux Champs Droux.	Le stationnement sera géré au sein du projet des Champs Droux.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Voir ma remarque précédente.
26/11/19 27/11/19	Courriel Registre	M. POIRIER	Sentes protégées dans les Champs Droux impliquant des difficultés pour la circulation au sein du projet. Champ de foire d'1.5ha, mais pas suffisamment de stationnement. Mobilité à vélo impossible en raison de la déclivité de la commune. Thématique de la mixité sociale.	Les sentes seront préservées, mais des axes de circulation seront à créer. Des axes partagés sont tout à fait envisageables, permettant le maintien de la sente au sein du projet. Il n'existe qu'une seule sente débouchant sur la rue des Graviers. Par ailleurs, le futur projet des Champs Droux prévoit plusieurs entrées et sorties pour fluidifier le trafic, et éviter une concentration de celui-ci sur des petites rues comme celle des Graviers. Le champ de foire n'est pas l'appellation exacte de l'OAP des Champs Droux : « zone multi-activités », d'une superficie de 5000m <sup>2</sup> , soit 0,5ha. Le champ de foire est un exemple parmi d'autres pour évoquer les possibilités autour d'une appellation générale qu'est la zone multi-activités. Le stationnement sera prévu avec cet équipement public, comme l'indique le règlement. La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la mixité sociale.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Voir ma remarque précédente.
27/11/19	Registre	M. LEVREL	Prescriptions OAP Champs Droux succinctes et imprécises (implantation/emprise au sol).	L'OAP a pour but de présenter des orientations globales d'aménagement. La commune invite à prendre connaissance de la	<b>Aux critiques faites sur le manque de précisions</b> , il est nécessaire de rappeler que les orientations d'aménagement et

			Question sur l'accroissement du trafic routier.	fiche générique sur la circulation et les réseaux divers.	<p>de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...). Ce ne sont en aucun cas des projets d'aménagement, aussi les OAP incluses dans le PLU (ce qui est obligatoire) permettent effectivement à la collectivité de favoriser, selon ses intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...) : un <b>PLU est une stratégie et les OAP sont des cadres qui seront à l'origine de projets d'aménagements à venir qui seront détaillés lors de leur mise en œuvre.</b></p> <p>Le PADD est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.</p>
--	--	--	---	---	---

					<p>Enfin, avec les OAP, les collectivités peuvent dorénavant orienter leur vision de développement (nouveaux quartiers, reconquêtes de centralité...) au-delà du strict formalisme du document réglementaire à travers des options d'aménagement imposables au permis de construire.</p> <p>A ce stade, le règlement définit des principes qui seront suivis lors de la mise en place opérationnelle du projet, y compris en termes de concertation, et notamment sur les circulations, accès et stationnement.</p>
27/11/19 04/12/19	Registre Courriel	Mme LEGRAND	<p>1 - Incohérence entre le projet d'aménagement des Champs Droux et la préservation de la sente des Groux de la Selle sur le même axe.</p> <p>2 - Homogénéité des dispositions constructives des bordures de zones AUP 2 avec l'habitat contigu.</p> <p>3 - qu'en est-il de la convention de cour commune sur une parcelle bordant la sente ?</p> <p>4 - densification à Mareil trop importante, en contradiction avec l'esprit village.</p>	<p>1 - La commune prend bonne note des remarques et propositions. Elles pourront être prises en compte lors de l'aménagement des Champs Droux, dans le cadre de l'écoquartier.</p> <p>2 - Le règlement du PLU ne peut le préciser, mais cette remarque est prise en compte. La hauteur sera modifiée.</p> <p>3 - Il n'y a pas de modification concernant la cour commune.</p> <p>4 - Les 35 logements à l'hectare sont imposés par le SDRIF, en termes de densité dans les nouveaux quartiers.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Sur la demande de précision, voir mon observation précédente.</p> <p>Je rappelle que la densification urbaine a pour but de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</p>

08/12/19	Courriel	M. DE RAUGLAUDRE	<p>Habite à proximité des Champs Droux : OAP peu explicite. Aurait aimé avoir une ébauche de projet plus précise.</p> <p>Ne comprend pas l'intérêt de densifier sur les Champs Droux et Mardelles tout en laissant vierges d'autres zones pouvant accueillir des logements.</p>	<p>L'OAP propose des orientations d'aménagement. Le projet n'étant pas suffisamment avancé, l'OAP n'est pas un plan masse du projet. Cependant, elle avance des orientations d'aménagement, qui devront être suivis par le futur aménageur.</p> <p>La commune invite à prendre connaissance des fiches génériques de la zone N et de la densification.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Sur la demande de précision, voir mon observation précédente.</p> <p>Je rappelle que la densification urbaine a pour but de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</p>
09/12/19	Courriel	Mme Sabrina BERQUEZ-HALLEY	<p>Inquiet du futur projet des Champs Droux sur l'environnement. OAP pas assez explicite, et souhaite préserver le cadre de vie actuel.</p>	<p>L'OAP propose des orientations d'aménagement. Le projet n'étant pas suffisamment avancé, l'OAP n'est pas un plan masse du projet. Cependant, elle avance des orientations d'aménagement, qui devront être suivis par le futur aménageur.</p> <p>L'OAP des Champs Droux présente le maintien de 25% d'espace vert, afin de préserver des espaces de verdure.</p>	<p><b>Le maître d'ouvrage s'est engagé dans la démarche ÉcoQuartier</b>, pour une ville durable à l'échelle des quartiers : <b>la démarche</b> lancée en 2009 en application de la loi Grenelle 2 dans le cadre du plan Ville durable, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement, en outillant, sensibilisant et valorisant les porteurs de projets. Le référentiel ÉcoQuartier se fonde sur 20 engagements, répartis en 4 dimensions : démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, environnement et climat. L'ÉcoQuartier sera un laboratoire opérationnel de la</p>



					<p>ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet. Cette charte engage la ville dans un processus imaginatif, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.</p> <p>Le fait que la ville ait signé la Charte ne peut qu'augurer de la qualité des projets d'aménagement. <b>En effet, signée pour le projet des Champs Droux essentiellement, les élus souhaitent étendre ses principes à toutes les zones de projet, notamment les Violettes.</b></p>
11/12/19	Registre + courriel	M. THEOBALD	<p>Demande de suppression du retrait de 15m en UHa en limite avec les zones N et AUp.</p>	<p>La règle de retrait des 15m en zone U permet d'éviter des constructions de s'accoler aux projets urbains. De plus, cela endigue les conflits de voisinage. Cette règle sera diminuée à 8m en zone U, et sera appliquée en zone AUp. Pour rappel, chaque OAP a comme orientation la mention d'un aménagement en miroir : ainsi, si les constructions existantes sont en retrait de la zone AUp, il est tout à fait opportun d'appliquer cette même règle sur la zone de projet. De plus,</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>

				cette règle n'avait pas été intégrée dans la zone AUp, car cela contraignait davantage une zone sur laquelle aucun projet n'est défini.	
12/12/19	Registre	M. et Mme GAND	<p>Concernant les Champs Droux : Urbanisation trop importante avec forte proportion de logements sociaux ; accessibilité non intégrée (quid du chemin des Mares étroit et impraticable) ; comment envisager des parkings souterrains sachant que la zone contient des sources ; quid des portillons des propriétés.</p>	<p>La densité proposée est le minimum légal imposé par le SDRIF : sachant que 6ha sont ouverts aux Champs Droux, il n'est pas envisageable de diminuer la densité. La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la densification.</p> <p>Le projet de logements sociaux va accueillir des logements pour autistes adultes pilotés et encadrés par l'association Autisme en Ile-de-France.</p> <p>Le chemin des Mares étant intégré dans la zone AU, celui-ci sera retravaillé pour un accès adapté au futur projet.</p> <p>Des parkings souterrains sont envisageables selon leur localisation.</p> <p>Les portillons donnant sur les Champs Droux seront un élément à travailler lors de l'aménagement de la zone. Cette question pourra être intégrée dans l'aménagement de la zone.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Nous ne pouvons qu'approuver les intentions du maître d'ouvrage d'envisager l'ouverture de l'offre de logements sociaux aux personnes en situation de handicap.</p>

### CAS PARTICULIERS

12/11/19	Courrier + registre	M. Claude LEVY-RUEFF	<p>La totalité de la sente de la Trotte et une partie de la sente des Clos Bigots font parties de sa propriété. Souhaite que la passerelle ou le futur chemin entre le projet des Champs Droux et la rue de St-Germain ne reprenne pas sur la sente des Clos Bigots, pour plus de</p>	<p>La passerelle n'a à ce stade pas d'implantation précise, mais elle ne reprendra pas sur une sente inexistante, puisque cédée à une propriété privée.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Cette demande particulière est légitime.</p>
----------	---------------------	----------------------	---	---	---

			simplicité juridique.		
21/11/19 24/11/19	Registre + courriel	M. et Mme EL KHIATI	Parcelle n°2354 aux Champs Droux en partie UHa et AUP2. Souhait de repasser entièrement en UHa.	Ce morceau de parcelle sera réintégré dans la zone UHa. Le retrait de cet espace ne remet pas en question la zone d'aménagement.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Cette demande particulière est légitime.
21/11/19	Registre + courrier	M. DESCHARLES et M. BOUDIN	Souhait retrait parcelles n°2517 et 2518 de la zone AUP2, et intégration en zone UC. Souhait que l'allée des vergers reste une impasse.	Ces parcelles seront réintégréées en zone UC, ces parcelles ne remettent pas en question l'aménagement des Champs Droux. Concernant l'allée des Vergers, celle-ci pourra être une entrée au projet des Champs Droux, cette voie ayant été créée dans un but de desservir à terme le futur projet d'aménagement. Aucune décision n'est prise pour cette voie.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Cette demande particulière est légitime.
25/11/19	Courriel	M. SOMMAIN	Parcelles n°373-374 aux Champs Droux. Une partie intégrée dans la zone AUP2, alors que PC accordé en 2016. Souhait de voir son unité foncière en zone UHa.	Ce morceau de parcelle sera réintégré dans la zone UHa. Le retrait de cet espace ne remet pas en question la zone d'aménagement des Champs Droux.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Cette demande particulière est légitime.

16/11/19	Registre	M. Pierre SOUM	<p>1- Approuve les grandes lignes générales du PLU.</p> <p>2- Deux demandes pour situation personnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souhaite avoir confirmation que la parcelle B367 ne fait pas partie de la zone AUp2 ;</li> </ul> <p>Souhaite que les règles de la zone UC s'appliquent à la parcelle B367.</p>	<p>Sur le plan de zonage à l'arrêt le 20 juin 2019, la parcelle mentionnée est intégrée à la zone AUp2. La parcelle sera réintégrée en zone UC pour l'approbation. Cette parcelle ne remet pas en question l'aménagement des Champs Droux.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Cette demande particulière est légitime.</p>
03/12/19	Courriel	M. Pierre SOUM	<p>Reclasser parcelles 1964 et 2519 en zone UC. Actuellement parcelle de jardin en zone UHa, dans la zone d'aménagement des Champs Droux.</p>	<p>UHa n'est pas la zone d'aménagement des Champs Droux : pour une cohérence de la propriété, classement de la parcelle 2519 en zone UC.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Cette demande particulière est légitime.</p>
06/12/19	Registre + courrier + courriel	M. et Mme RUBINSTEIN	<p>1- demande d'exclusion de son fond de jardin du périmètre de la zone d'aménagement des Champs Droux (AUp2) : parcelle n°B2423 ;</p> <p>2- manque de concertation dans l'élaboration du PLU incontestable sur une base purement factuelle ;</p> <p>3- carences importantes doivent être corrigées dans le PLU actuel ;</p> <p>4 - PADD incompatible avec les OAP et le SDAGE ;</p> <p>5 - PLU incompatible avec le SDRIF ;</p> <p>6 - le parti pris d'aménagement et les objectifs du PLU sont tous deux irréalisables ;</p> <p>7- une classification en zone N injustifiée et spoliatrice.</p>	<p>Le fond de jardin – la parcelle B2423 – sera retirée de la zone d'aménagement des Champs Droux. Le retrait de cette parcelle ne remet pas en question l'aménagement de la zone des Champs Droux.</p> <p>La commune invite à prendre connaissance des fiches génériques sur la zone N, la mixité sociale, la concertation, la densification, et la circulation réseaux divers.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>1. Cette demande particulière est légitime.</p> <p>2.à 6. Voir mes observations précédentes sur les sujets</p> <p>7. Sur la notion de « spoliation » : je rappelle que le <b>PLU est « l'arrêt sur image » d'un territoire à un instant T ; C'est un document vivant dans une perspective à moyen et long terme.</b></p> <p>Les propriétaires ne sont en aucun cas « spoliés », puisqu'il leur revient de se rapprocher du maître d'ouvrage, <u>à partir d'un projet d'aménagement précis, assortis de délais de réalisation raisonnables, respectueux des</u></p>

					orientations du PLU, un classement de zone constructible. A contrario, inscrire des zones constructibles a priori revient à geler des terrains, laissant ainsi le champ libre à l'Etat, si le PLU n'est pas adopté, <b>dans le cadre d'une carence en logements sociaux de la commune, la possibilité de préempter les terrains pour y réaliser du logement social, sans maîtrise par la commune.</b>
12/11/19 11/12/19	Registre Courriel + courrier	M. et Mme PUYO	<p>Absence de concertation sur le PLU actuel alors que l'APFIM a abouti à une concession conclusive avec tous les propriétaires.</p> <p>Conséquences du PLU regrettables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Expropriation contestable ;</li> <li>- Concentration dommageable de logements sociaux ;</li> <li>- Problème de circulation et autres sujets d'urbanisme.</li> </ul> <p>Demande que les parcelles B2092 ; B407 et B408 sortent de la zone AUp2.</p> <p>Une répartition des logements sociaux à reconsidérer à des fins de meilleure harmonisation.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance des réponses génériques sur la mixité sociale, la densification, la zone N et la circulation et réseaux divers.</p> <p>Par égalité de traitement, une partie des fonds de jardins seront retirés de la zone AUp2. Cependant, le tracé de la zone AUp2 reprendra le tracé de l'AFUa, car une partie des parcelles pourront être stratégiques dans l'aménagement futur de la zone des Champs Droux (voie ; constructions). Environ 630m<sup>2</sup> seront maintenus en zone AUp2.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

			<p>Des infrastructures futures insuffisamment analysées, hasardeuses aux plans techniques et financiers, requérant des compléments et précisions préalables.</p> <p>Incompatibilité du PLU avec le SDRIF, le SDAGE, reclassement des zones N en AU, irréalisme des certains éléments du PLU (hauteur ; densité ; etc.).</p>		
13/12/19	Courrier	M. MAIL	Souhaite que son jardin soit retiré de la zone AU <sub>p</sub> des Champs Droux.	Ce morceau de parcelle sera réintégré dans la zone UHa. Le retrait de cet espace ne remet pas en question la zone d'aménagement.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Demande légitime.

## VIOLETTES

### Observations publiques – Enquête publique PLU

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GÉNÉRALITÉS</b>					
12/11/19 - 14/11/19	Courrier/dossier + registre - Envoyé par courriel	M. CHAUPLANNAZ	<p>Soulève le côté positif du classement en zone Naturelle et la présence de l'OAP sentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cartographies du PADD schématiques.</li> <li>- Avant l'enquête publique, accès compliqué aux documents.</li> <li>- Description des OAP pas assez détaillée.</li> <li>- Diagnostic de la zone des Violettes à retravailler, car présence de grands frênes et chênes.</li> <li>- Vente en CM de la parcelle 1381 à l'EPF avant la fin de la procédure du PLU : l'enquête publique a-t-elle un sens.</li> <li>- Demande de reclasser en zone N les Violettes et les Bigaudes.</li> <li>- Demande que des vues soient préservées depuis</li> </ul>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque.</p> <p>Concernant la cartographie du PADD, celle-ci est toujours schématique, afin de présenter les grands principes du projet de PLU, avant d'affiner ces éléments dans les OAP, le règlement et le plan de zonage.</p> <p>Avant l'enquête publique, et depuis le 21 juin 2019, le projet de PLU arrêté était en ligne dans l'onglet Révision du PLU, après un explicatif de l'ensemble de la procédure.</p> <p>Les OAP d'un PLU n'ont pas à être détaillées comme un projet précis, si celui-ci n'est pas suffisamment avancé. A ce stade de la procédure, les projets proposés dans les OAP donnent les grandes lignes d'aménagement, qui seront ensuite étayées avec les aménageurs.</p> <p>Le diagnostic sur les Violettes pourra être complété en ce sens.</p> <p>La délibération de vente d'une parcelle n'a</p>	<p>Les remarques de M. CHAUPLANNAZ, ont été faites au début de l'enquête, assortie d'un dossier illustré, et accessibles sur son site <a href="http://www.coteaux-mareil.fr">www.coteaux-mareil.fr</a> ou depuis 2016 sur sa page Facebook. Il y incitait à m'adresser une lettre pré-écrite reprenant l'ensemble de ses demandes et mentionnant leurs coordonnées, et que nous avons reçues tout au long de l'enquête publique.</p> <p>Aussi mes observations valent pour :</p> <p>M. TREMOUILLE M. THURET M. LEGEAY Mme WAHICHE M. et Mme MARTIN Mme FOSSORIER Mme LEVEQUE Mme Thérèse FUCHS Mme Laurence FUCHS</p>

			<p>les communes alentours, avec tous les outils réglementaires à disposition pour préserver le paysage de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande de renommer l'OAP sentes en « OAP sentes, biodiversité et paysages ».</li> <li>- Demande de précision sur les protections et préservations pour l'OAP sentes.</li> <li>- Demande la modification du corridor écologique pour relier les zones N et non suivre la voie de chemin de fer.</li> <li>- Demande dans le règlement de la zone N la possibilité d'ouvrir pour création de « parcs de loisirs strictement sur la thématique environnementale ».</li> <li>- Demande d'augmentation du pourcentage de LLS dans le projet Champs Droux à minimum 60% et non 40%, avec une densification plus importante sur les autres projets, permettant de</li> </ul>	<p>aucune incidence sur le projet de PLU. L'enquête publique porte sur la révision générale du PLU, elle est obligatoire dans la procédure de PLU.</p> <p>Concernant l'ouverture à l'urbanisation des Violettes, les lois SRU et ALUR obligent les communes de construire des logements sociaux : il est possible de proposer des petits projets disséminés sur le territoire, mais cette méthode ne permettra cependant pas de combler le déficit. Il est donc nécessaire de construire des projets d'ensemble plus importants, en priorité près de la future gare tram 13 comme le demande l'Etat afin de diminuer l'utilisation de la voiture, réduire l'étalement urbain et préserver les zones naturelles. Le projet de PLU propose un classement sans précédent en reclassant plus de 30 hectares en zone naturelle, en protégeant les sentes via une OAP. Par rapport au projet de PADD débattu en 2017, la surface constructible des Violettes est passée de 9 à 4 hectares. Une trame verte sera protégée au niveau des zones du Faucon, des Tas de Pierre, des Egarés, etc. Une noue paysagère est prévue au bas de la zone des Violettes. La destruction des arbres des Violettes ne pourra être réalisée qu'avec une autorisation de déboisement, comme indiqué par l'Etat. Les périmètres autour de la sente des Sablons Noirs seront protégés. Or dans cette zone un certain nombre d'arbres sont présents.</p>	<p>Mme AILLAUD M. FROELICH Mme FERNIER Mme CHAUPLANNAZ M. BOTTI M. et Mme BOUTANG Mme BOURDIER M. HERMENT Mme BRULLEZ et M. DROSSAERT M. FERNIER Mme GIRCOURT Mme SENSIER M. et Mme BODINIER Mme LOBSTEIN M. et Mme AYMAR Mme HAEFFELE Mme VIALA M. BADOLATO M. PECAUT</p> <p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Prend bonne note de l'avis favorable à la zone N et de l'intérêt pour la protection du patrimoine environnemental de la commune comme celle de la biodiversité, comme pour l'OAP des Sentes.</p> <p>Concernant la prolongation du corridor écologique, elle me paraît pertinente dans la cohérence d'ensemble, et n'empêche pas de conserver</p>
--	--	--	--	---	--



			<p>supprimer la zone des Violettes et des Bigaudes.</p>	<p>Le projet porte uniquement sur un PLU communal, des cônes de vue ne peuvent être appliqués depuis les villes voisines, n'étant pas impactées par ce PLU.</p> <p>De nombreux outils sont déjà présents et utilisés pour la préservation des sites : la zone N ; l'article L.151-23 du CU ; L.131-13 pour les EBC ; etc.</p> <p>L'OAP sentes pourra être renommée.</p> <p>L'OAP sentes est suffisamment précise pour préserver les vergers et les cônes de vue. Certaines règles sont présentes dans le règlement, et ont une portée plus contraignante.</p> <p>La voie de chemin de fer peut être considérée comme un corridor écologique. La proposition implique une rupture avec la présence du tissu bâti. Le projet pourra être modifié en ce sens.</p> <p>La possibilité de création d'un parc est envisageable, mais pour plus de maîtrise, il est nécessaire de faire une OAP. Le projet étant à définir, cela ne sera pas intégré dans le projet de PLU.</p> <p>Une obligation de réalisation de LLS est à mettre en place sur la commune, cependant, le projet des Champs Droux, sur 6ha, doit être viable financièrement. L'augmentation du nombre de</p>	<p>celui jouxtant la voie ferrée.</p> <p>La demande de densifier en logements sociaux l'OAP des Champs Droux, qui permettrait de supprimer les zones de Violettes et des Bigaudes, ne pas pertinente, au vu de l'obligation légale de construction de logements sociaux sur la commune.</p> <p>La répartition de ceux-ci sur 5 OAP permet une offre mixte mesurée.</p> <p>De nature à rassurer : <b>Le maître d'ouvrage s'est engagé dans la démarche ÉcoQuartier</b>, pour une ville durable à l'échelle des quartiers : <b>la démarche</b> lancée en 2009 en application de la loi Grenelle 2 dans le cadre du plan Ville durable, vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement, en outillant, sensibilisant et valorisant les porteurs de projets. Le référentiel ÉcoQuartier se fonde sur 20 engagements, répartis en 4 dimensions : démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, environnement et climat. L'ÉcoQuartier sera un</p>
--	--	--	---	--	---

				<p>LLS peut empêcher la bonne réalisation de celui-ci par un nombre trop important de LLS. Une augmentation au-dessus de 50% est à ce jour irréalisable. De plus, la mixité sociale nécessite une intégration des populations et des logements au sein du diffus préexistant. Le pourcentage de logements sociaux est à penser en valeur absolue, et implique de ne pas dépasser des programmes sociaux de plus de 25 logements d'un seul tenant. Deux exceptions se présentent aux Violettes où un programme pourra être proposé avec un accompagnement de professionnels, puisqu'une pension de famille est envisagée avec l'association Habitat et Humanisme ; et aux Champs Droux avec un programme de logements pour des adultes autistes avec l'association Autisme en Ile-de-France.</p>	<p>laboratoire opérationnel de la ville durable, un lieu de créativité et d'audace pour faire émerger des projets exemplaires, que ce soit dans les formes urbaines et l'architecture, les usages proposés, ou dans les modalités de conduite de projet. La mobilisation citoyenne sera un élément majeur de la conduite du projet. Cette charte engage la ville dans un processus imaginaire, adaptable et vivant pour favoriser une amélioration continue des pratiques d'aménagement.</p> <p>Le fait que la ville ait signé la Charte ne peut qu'augurer de la qualité des projets d'aménagement. En effet, signée <b>pour le projet des Champs Droux essentiellement, les élus souhaitent étendre ses principes à toutes les zones de projet, notamment les Violettes.</b></p> <p><b>Plus généralement, sur l'OAP des Sentes dans ses réponses à mes questions figurant dans le procès-verbal de synthèse sur l'entretien des sentes, le maître d'ouvrage a signifié :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Son engagement pour la valorisation touristique de ce patrimoine naturel, que conforte la</li> </ul>
--	--	--	--	---	--

					<p>signature le 29 février 2019 d'une convention avec la Fédération française de randonnée (FFR) pour la labellisation d'un parcours pédestre,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'itération de l'opération « sentes propres »,</li> <li>- Le maintien de la sous-traitance de l'entretien.</li> </ul> <p><b>Dans mes recommandations (voir conclusions motivées, je propose à la commune de mener une réflexion sur l'uniformisation de la taxe d'aménagement sur l'ensemble des OAP sectorielles, et de consacrer une partie de cette recette à la valorisation et l'entretien des sentes.</b></p> <p>-</p>
14/11/19	Courriel	M. CHAUPLANNAZ	<p>Réaction au courrier de M. DUMORTIER :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un des problèmes de fond est le SDRIF appliqué sur la commune : critères géographiques généraux, ne tenant pas compte des spécificités locales (historiques, géographiques et environnementales). Ces critères se basent sur une</li> </ul>	La commune n'a pas de remarque à apporter.	<p>Ce courrier n'est pas retenu. L'enquête publique ne peut prendre en compte les échanges de personne à personne, le site internet dédiée à l'enquête n'étant pas un « forum de discussion ».</p>

			<p>échelle du Grand Paris, et manquent de souplesse, car cela ne s'applique pas aux éléments du terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces naturels incomparables à la forêt de Marly, mais on y trouve une complémentarité d'espèces et variété végétales complémentaires à ce que l'on peut trouver en forêt. Si souhait de protéger l'environnement, il faut protéger les milieux, y compris les friches où il semble ne rien se passer.</li> </ul>		
Tout au long de l'enquête publique	Courriers type	M. TREMOUILLE M. THURET M. LEGEAY Mme WAHICHE M. et Mme MARTIN Mme FOSSORIER Mme LEVEQUE Mme Thérèse FUCHS Mme Laurence FUCHS Mme AILLAUD M. FROELICH Mme FERNIER Mme CHAUPLANNAZ M. BOTTI M. et Mme BOUTANG Mme BOURDIER M. HERMENT	<p>Demande de reclasser en zone N les Violettes et les Bigaudes, et les Trémelles.</p> <p>Demande la modification du corridor écologique pour relier les zones N et non suivre la voie de chemin de fer.</p> <p>Demande la protection des arbres de haute tige aux Violettes, Egarés, Marchais, Trémelles, Châtaigneraie.</p>	Concernant l'ouverture à l'urbanisation des Violettes, les lois SRU et ALUR obligent les communes de construire des logements sociaux : il est possible de proposer des petits projets disséminés sur le territoire, mais cette méthode ne permettra cependant pas de combler le déficit. Il est donc nécessaire de construire des projets d'ensemble plus importants, en priorité près de la future gare tram 13 comme le demande l'Etat afin de diminuer l'utilisation de la voiture, réduire l'étalement urbain et préserver les zones naturelles. Le projet de PLU propose un classement sans précédent en reclassant plus de 30 hectares en zone naturelle, en protégeant les sentes via une OAP. Par rapport au projet de PADD débattu en 2017, la surface constructible	Voir plus haut, la réponse à M. CHAUPLANNAZ. Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

		<p>Mme BRULLEZ et M. DROSSAERT M. FERNIER Mme GIRCOURT Mme SENSIER M. et Mme BODINIER Mme LOBSTEIN M. et Mme AYMAR Mme HAEFFELE Mme VIALA M. BADOLATO M. PECAUT</p>		<p>des Violettes est passée de 9 à 4 hectares. Une trame verte sera protégée au niveau des zones du Faucon, des Tas de Pierre, des Egarés, etc. Une noue paysagère est prévue au bas de la zone des Violettes. La destruction des arbres des Violettes ne pourra être réalisée qu'avec une autorisation de déboisement, comme indiqué par l'Etat. Les périmètres autour de la sente des Sablons Noirs seront protégés. Or dans cette zone un certain nombre d'arbres sont présents. De nombreux outils sont déjà présents et utilisés pour la préservation des sites : la zone N ; l'article L.151-23 du CU ; L.131-13 pour les EBC ; etc.</p> <p>La voie de chemin de fer peut être considérée comme un corridor écologique. La proposition implique une rupture avec la présence du tissu bâti. Le projet pourra être modifié en ce sens.</p> <p>Les arbres de haute tige seront repérés en amont des projets et protégés dans l'aménagement des secteurs.</p> <p>Par ailleurs, certains arbres remarquables aux Violettes seront repérés sur le plan de zonage et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>	
21/11/19	Registre + courriel	M. et Mme BOULNOIS	<p>Thématiques de la mixité sociale ; densification ; circulation. Inquiétude règles d'urbanisme trop permissives sur les Violettes.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la mixité sociale, la densification et la circulation et réseaux divers. Concernant les règles d'urbanisme des Violettes, les orientations précisent l'aménagement en miroir. La localisation de la zone d'activité est indicative, comme le précise la légende de l'OAP.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>

				Par ailleurs, les habitants du secteur seront associés dans la réalisation du projet des Violettes, et ces remarques seront prises en considération.	
06/12/19	Courrier + registre + courriel	M. Daniel VINET	<p>Observation sur les Violettes :</p> <p>Quelle est la raison d'un écart entre les 35 logements à l'ha des OAP et le nombre de 160 logements (40 logements à l'ha) sur les Violettes ?</p> <p>Il n'existe aucune garantie que ces zones restent N : risque de surdensification sur les zones ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Demande d'abaisser la hauteur à 10m.</p> <p>Demande de déplacement de la zone artisanale à l'ouest du secteur des Violettes.</p>	<p>L'indication de 160 logements sur 4ha est une indication maximum.</p> <p>A ce titre, avec la remarque de la MRAe, la commune va retirer la mention des 35 logements à l'ha en densité moyenne dans les OAP, et mentionner à la place « La densité du secteur se conformera aux préconisations du SDRIF ».</p> <p>La commune invite à prendre connaissance des fiches génériques de la zone N et de la densification.</p> <p>Au regard de la pente, et des possibilités architecturales avec la hauteur, celle-ci ne sera pas modifiée.</p> <p>Cette zone artisanale est une localisation indicative. Elle sera intégrée dans l'ensemble du projet.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

**FAUCON**

**Observations publiques – Enquête publique PLU**

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>CAS PARTICULIERS</b>					
12/11/19	Courrier + registre	Famille LAMY – LECRAS	<p>Demande de reclassement des terrains en zone N en UHa, comme sur l'ancien PLU. S'interroge sur ce classement de leur patrimoine et le classement en UHa des maisons rue du Clos de la Tournelle.</p> <p>La zone N sous-entend-elle la destruction des maisons existantes, car une zone inconstructible ?</p> <p>Y aura-t-il une expropriation des propriétaires afin de créer une unité vierge ?</p> <p>Pas de projet de la zone N, donc la porte ouverte à la cabanisation et aux friches envahissantes.</p>	<p>La zone N chemin de la Butte ne sera pas modifiée.</p> <p>Pour rappel, la zone N permet la gestion de l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité d'annexe ou extension jusqu'à 30m<sup>2</sup>, tout en restant dans un rayon de 15m de la construction principale ;</li> <li>- Reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;</li> <li>- Les piscines sont autorisées (30m<sup>2</sup>) ;</li> <li>- La hauteur des extensions est celle de la construction principale - [Pour une meilleure compréhension de la règle, la mention « <i>ou 4 mètres pour les nouvelles constructions</i> » sera supprimée (p.115 du règlement).];</li> <li>- La hauteur des annexes est de 4m ;</li> <li>- Retrait des constructions à 15m des sentes.</li> </ul> <p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N.</p> <p>Les cabanisations ne sont pas autorisées en zone N.</p> <p>Par ailleurs, la justification de la zone N sera</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>1.L'inconstructibilité en zone N ne s'applique qu'aux constructions nouvelles. Il n'y a aucune obligation de destruction de l'existant légalement construit.</p> <p>2. Il n'y a aucune obligation ou d'expropriation non plus, qui de toutes façons ne peut intervenir qu'après un constat d'échec de négociation à l'amiable. L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique.</p> <p>3 conditions doivent le plus souvent être réunies pour une expropriation d'utilité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le projet est réellement justifié,</li> <li>• le projet ne peut être évité (le recours à l'expropriation n'est en</li> </ul>

				affinée dans le Rapport de Présentation.	<p>effet possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le <u>droit de préemption</u>),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'atteinte à la propriété de la personne expropriée n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.</li> </ul> <p>L'expropriation peut porter sur la totalité du bien ou sur une partie de celui-ci. Elle nécessite une enquête publique, et fait l'objet d'un dédommagement.</p>
16/11/19	Registre	M. Amaury D'HUMIERES	<p>Construction en zone N, avec assainissement autonome. Les travaux de renouvellement d'assainissement autonome sont-ils autorisés en zone N ?</p> <p>Avec la réalisation du projet, possibilité de se raccorder au réseau collectif réalisé pour le projet des Violettes ?</p>	<p>La zone N permet la gestion de l'existant. Les travaux d'assainissement autonomes sont donc possibles.</p> <p>Comme la construction se situe en zone N, le raccordement au collectif n'est pas interdit.</p> <p>Les réseaux n'étant pas encore envisagés pour le projet des Violettes, la commune ne peut s'engager sur ce sujet.</p>	<p><b>Remarque pertinente. Dans mes conclusions motivées , je signale en remarque qu'il serait judicieux que le maître d'ouvrage étudie au cas à cas et à la demande, le raccordement des réseaux privé aux réseaux d'assainissement qui seront mis en place dans les projets</b></p>



					d'aménagement des OAP.
20/11/19	Courriel	Mme Chantal LAMY	<p>Demande à savoir si la reconstruction à l'identique des bâtiments est possible en zone N, s'il y a sinistre.</p> <p>Demande à repasser en zone UHb, cela ne remettant pas en cause la zone verte.</p> <p>Demande si le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est possible en zone N.</p>	<p>La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sera intégrée dans les règles de l'ensemble des zones (UHa/UHb/UC/UCV/N).</p> <p>Cette disposition sera ajoutée dans les dispositions générales, afin que l'ensemble des zones du règlement y ait droit.</p> <p>Le raccordement à un assainissement collectif n'est pas interdit en zone N.</p> <p>La zone N chemin de la Butte ne sera pas modifiée.</p> <p>Pour rappel, la zone N permet la gestion de l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité d'annexe ou extension jusqu'à 30m<sup>2</sup>, tout en restant dans un rayon de 15m de la construction principale ;</li> <li>- Reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;</li> <li>- Les piscines sont autorisées ;</li> <li>- La hauteur des extensions sont celles de la construction principale ;</li> <li>- La hauteur des annexes est de 4m ;</li> </ul> <p>Retrait des constructions à 15m des sentes.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p><b>Remarque pertinente. Dans mes conclusions motivées , je signale en remarque qu'il serait judicieux que le maître d'ouvrage étudie au cas à cas, et à la demande, le raccordement des réseaux privé aux réseaux d'assainissement qui seront mis en place dans les projets d'aménagement des OAP.</b></p>

26/11/19	Courriel	M. et Mme BECHU	Propriétaires Chemin de la Butte : souhait de rester en zone N inconstructible, mais avec assurance que la reconstruction à l'identique après sinistre soit autorisée en zone N.	La reconstruction à l'identique est un élément essentiel à intégrer dans le règlement de PLU : cette règle sera intégrée dans l'ensemble des zones du PLU (U/AU/N).	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Registre	M. et Mme KLABUNDE	Parcelles au 11 Chemin de la Butte en zone N : souhait de classer en zone AU <sub>p</sub> pour constructibilité de deux pavillons. Parcelles au chemin du Cheval : quelles sont les règles de constructibilité ? Propriété principale rue de la forêt : opposition au projet de l'entreprise Varlet.	La parcelle ne sera pas intégrée en zone AU : cette zone ne permettra pas au pétitionnaire de rendre son terrain constructible, puisque cette zone implique un aménagement d'ensemble. Les parcelles au chemin du Cheval sont en zone UHa : le règlement permet de donner l'ensemble des règles de constructibilité pour ces parcelles. L'entreprise Varlet va à terme s'implanter sur le site des Bois Noirs. Suite à une Déclaration de Projet approuvée en décembre 2019, les éléments évoqués sur la distance et les nuisances sonores ont obtenus des réponses lors de l'enquête publique en septembre 2019. Les nuisances sonores seront amoindries par le changement de projet de M. Varlet (réduction des capacités des salles/terrasse réduite et inaccessible aux invités/étude sonore avant ouverture du bâtiment au public imposée par arrêté préfectoral).	Je souhaite que la demande de construction de deux pavillons – à destination familiale et non spéculative - soit étudiée : elle me paraît pertinente. Le classement en zone N n'y nuit pas. Après l'adoption du PLU, elle pourrait être étudiée au vu d'un projet précis proposé par les propriétaires.  La zone des Bois noirs a fait l'objet d'une enquête publique du 31 août au 4 octobre 2019 (mise en conformité du PLU en vigueur dans le cadre d'une déclaration de projet). Dossier n°: E19000076/78. Commissaire enquêteur : Alain CLERC. Elle sera intégrée au PLU.
06/12/19	Courrier +	M. Alain GALLAND	Demande de classement des zones	Ce projet étant une autre vision	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

	registre		<p>N en zones AU constructibles avec un échancier, en partant du bas de la commune (RD161).</p> <p>Aucune réserve foncière sur la zone AU route de l'Etang pour la sortie des réseaux divers à terme pour le projet.</p> <p>Souhaite reclasser les terrains chemin de la Butte en zone U et non N, car devient inconstructible.</p>	<p>d'aménagement du territoire de la commune, il ne pourra être modifié pour l'approbation du PLU.</p> <p>La zone N chemin de la Butte ne sera pas modifiée.</p> <p>Pour rappel, la zone N permet la gestion de l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité d'annexe ou extension jusqu'à 30m<sup>2</sup>, tout en restant dans un rayon de 15m de la construction principale ;</li> <li>- Reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;</li> <li>- Les piscines sont autorisées (30m<sup>2</sup>) ;</li> <li>- La hauteur des extensions sont celles de la construction principale ;</li> <li>- La hauteur des annexes est de 4m ;</li> </ul> <p>Retrait des constructions à 15m des sentes.</p>	
--	----------	--	---	---	--

## LA BOSSUE

### Observations publiques – Enquête publique PLU

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GENERALITES</b>					
16/11/19 13/12/19	Registre + courrier Courriels + courriers	M. VEDEL ; M. KOWALCZYK ; M. GOMES- RODRIGUES ; M. CONDE ; Mme TURPIN ; M. DUVAL	<p>Caractéristiques techniques du chemin des Trémelles et du ru des Marivaux : étroitesse du chemin, rayon de giration, dimensionnement de la chaussée inadaptée pour les secours.</p> <p>Axe piétonnier d'accès aux sentes, qui perdrait cette utilité avec le développement de la Bossue.</p> <p>Dangerosité pour les piétons avec l'arrivée de véhicules pour l'accès aux logements de la Bossue.</p> <p>Lors d'intempéries, chemin impraticable.</p> <p>Absence de trottoir.</p> <p>Quid de la sécurité, de la mobilité et de la gestion des réseaux avec l'implantation de nombreux projets (Marly-le-Roi et l'Etang-la-Ville, et la Bossue = 315 logements supplémentaires).</p> <p>Questions environnementales : la gestion des eaux usées et pluviales à avoir de manière plus fine avec</p>	<p>La commune prend bonne note des remarques et propositions. Elles pourront être prises en compte lors de l'aménagement de la Bossue.</p> <p>L'OAP précise bien dans ses orientations : « <i>Les accès principaux se feront obligatoirement par la rue des Trémelles et le chemin des Marivaux. Un accès unique par la rue des Trémelles est à proscrire. Un aménagement spécifique de qualité pour traverser le ru des Marivaux devra être proposé.</i> ». Cela signifie que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la possibilité effective d'avoir deux accès possibles, afin de ne pas concentrer le trafic sur la rue des Trémelles.</p> <p>Les problématiques d'accès et de desserte seront déterminants dans l'aménagement du projet de la Bossue. L'OAP indique bien le fait que le chemin des Trémelles ne sera pas une entrée principale du projet. Cette rue est adaptée à l'arrivée des secours, cela étant une obligation légale de toute voie privée ou publique de desserte de construction. Ces éléments seront abordés dans la phase</p>	<p><b>Les inquiétudes des riverains du chemin des Trémelles sont justifiées au vu de la topologie de la rue et de sa configuration actuelle.</b></p> <p>Pour autant le PLU précise que en zone pentue, ce secteur, d'environ 1 hectare, est à proximité immédiate de la route de l'Etang-la-Ville, axe important de flux entre cette ville et Saint-Germain-en-Laye. L'indication de la réalisation de 35 logements avec +/- 60 % de logements sociaux (en locatif ou accession), avec des R+2 de 10 m au faitage, allant de la maison de ville mitoyenne à de petits habitats collectifs est un <b>maximum</b>.</p> <p>Il est aussi indiqué que la réalisation de ces nouveaux logements sera conditionnée à la réalisation de réseaux d'eau et à la capacité disponible des réseaux.</p> <p><b><u>Il y est signalé qu'un accès unique rue des Trémelles est à</u></b></p>

			<p>les projets immobiliers en cours sur le territoire.</p> <p>Infrastructures de la commune : si seuil de 5500 habitants atteints, densité de 3107hab/km<sup>2</sup>.</p> <p>Infrastructures pas la hauteur de l'objectif de croissance fixé par le PLU.</p> <p>Déplacements et mobilités : accroissement majeur du trafic et de la circulation.</p> <p>Respect de la loi SRU : 60% sur l'OAP la Bossue sont excessifs. Le PLU ne démontre pas l'atteinte des 25% de logements sociaux pour 2025.</p>	<p>opérationnelle. Les habitants seront intégrés à la réflexion de l'aménagement futur.</p> <p>Il est étonnant qu'il n'y ait aucune place de stationnement sur la propriété, car le PLU en vigueur impose un minimum de 2 places par logement avec une place supplémentaire par tranche de 60m<sup>2</sup>. Les nouvelles constructions n'ayant pas de places de stationnement sont contraires aux règles du PLU en vigueur.</p> <p>Concernant les questions sur les infrastructures qui sont hors procédure PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un emplacement est prévu aux Violettes dans l'OAP sectorielle pour un équipement public ;</li> <li>- Le cabinet d'étude travaillant sur le projet d'extension de l'école maternelle et primaire s'est basé sur les seuils du PLU proposé à l'enquête publique ;</li> <li>- Le collège et le lycée ne sont pas de la compétence communale ; cependant, la zone AU aux Trémelles permettra peut-être à terme la réalisation d'un équipement public départemental ou régional ;</li> <li>- Il est prévu 5000m<sup>2</sup> aux Champs Droux pour des multi-activités (sportives, événementielles, etc.) ;</li> <li>- Les projets des Violettes, des Mardelles et de la Mairie permettront d'accueillir trois jardins publics ou places publiques ;</li> </ul>	<p><b><u>proscrire, comme le stationnement sur voirie.</u></b></p> <p><b><u>Je le confirme.</u></b> En tout état de cause l'aménagement de ce secteur nécessitera une concertation soutenue des riverains, tant préalable, que pendant la durée des travaux, et le fonctionnement final.</p> <p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage sur les autres points.</p>
--	--	--	---	---	--

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces parcs publics sont déjà existants aux Bois Noirs et sur la rue Saint-Germain ;</li> <li>- Une maison intergénérationnelle est prévue dans le projet des Champs Droux et/ou des Violettes (voir OAP sectorielles) ;</li> <li>- Pour le trafic sur la route de l'Etang-la-Ville, un courrier de 2019 signé des trois Maires (Mareil-Marly ; Marly-le-Roi ; l'Etang-la-Ville) a été transmis au département du 78 pour demander de revoir la sécurité de la RD161. Le département s'est engagé à faire une étude.</li> </ul> <p>Par ailleurs, le PLU tend à atteindre le seuil des 25% de logements sociaux.</p>	
27/11/19	Courriel	M. EHRLACHER	Propriétaire à la Bossue. Souhait de connaître les possibilités d'aménagement sur ce secteur, afin qu'un projet puisse voir le jour.	Une OAP a été élaborée pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement. Elle est disponible pendant l'enquête publique, et sur le site Internet de la commune.	Vu.
27/11/19	Registre	M. PIGUERON	Craintes OAP la Bossue – dangerosité de l'accès chemin des Trémelles.	La commune prend bonne note de la remarque et celle-ci pourra être prise en compte dans le cadre de l'aménagement du secteur.	Il est signalé dans le PLU qu'un accès unique rue des Trémelles est à proscrire, comme le stationnement sur voirie. Je le confirme. En tout état de cause l'aménagement de ce secteur nécessitera une concertation soutenue des riverains, tant préalable, que pendant la durée des travaux, et le fonctionnement final.

## LES BIGAUDES

### Observations publiques – Enquête publique PLU

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GENERALITES</b>					
16/11/19	Registre	M. Guillaume OUVRIEU	<p>Inquiet de la densification, qui va aggraver la situation des routes sur la commune.</p> <p>De plus, concernant les Bigaudes, achat en 2013 de sa propriété : inquiet du nombre de LLS prévu sur le secteur des Bigaudes peu en faveur du principe de mixité sociale. De plus, changement sur la zone rapide, alors que secteur non-prioritaire.</p> <p>Avec la fusion avec la commune de Saint-Germain, la commune ne serait plus carencée.</p>	<p>La révision générale du PLU permet de revoir l'ensemble des zones en fonction de leur évolution et des typologies.</p> <p>La zone des Bigaudes était entièrement ouverte à l'urbanisation lors de votre installation à Mareil-Marly. Le secteur ouvert se situe à proximité des voies principales menant à la RD161, avec les réseaux divers à proximité. Ce secteur est donc potentiellement une zone urbanisable. Le nombre de LLS prévus aux Bigaudes est modéré (20 LLS) et conforme aux orientations du PADD.</p> <p>Dans le cadre du projet de fusion avec la commune de Saint-Germain-en-Laye, cette dernière avait précisé qu'elle ne souhaitait pas porter les 25% des logements sociaux pour les autres communes (Mareil-Marly ; Fourqueux, L'Etang-la-Ville). Ainsi, la commune de Mareil-Marly aurait gardé cette obligation légale des 25% de logements sociaux à produire d'ici 2025.</p>	<p><b>Dans les Remarques au maître d'ouvrage figurant dans mes conclusions motivées, j'indique que concernant les accès aux OAP et plus généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes.</b> Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet.</p> <p><b>Néanmoins sur ce sujet, je recommande</b> au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du</p>

					Tram13 Express sur L'Étang-la-Ville et Mareil-Marly.  Concernant la fusion de communes, Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Registre	M. BARDET	Projet des Bigaudes alors que problème de circulation. Souhait d'entamer des travaux routiers pour accueillir ce projet.	La commune ne peut s'engager à ce stade de la procédure pour la réalisation de travaux sur la rue des Bigaudes. Cependant, cette remarque est prise en considération, et sera évoquée lors de l'aménagement de la zone des Bigaudes. Le projet sera réalisé lorsque la rue sera stabilisée, pour un accès sécurisé.	Voir remarque précédente. Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
06/12/19	Registre + courrier + courriel	M. LERMANT	<p>Demande de refus des toits terrasse dans les nouveaux projets ;</p> <p>Demande que la sente des Bas Doigts soit en réserve foncière pour la création d'une voie d'accès au projet des Bigaudes.</p> <p>Demande que le retrait par rapport aux sentes dans les zones de projet soit de 10m et non 5m.</p> <p>Demande que les zones AUp soient plus précises dans le règlement.</p>	<p>Les toits terrasse seront maintenus dans les zones AUp, pour permettre une diversité architecturale. Les propositions seront travaillées de concert avec la Mairie, et l'insertion des constructions dans le paysage est un élément important, d'ores et déjà mentionnée dans les OAP.</p> <p>La sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p> <p>Les projets n'étant pas encore suffisamment définis, le retrait sera maintenu à 5m. La commune prend bonne note des remarques et propositions. Elles pourront être prises en compte lors de l'aménagement des Bigaudes.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>La diversité architecturale, et la juxtaposition de toits –terrasses et de toits pentus dans une même opération d'aménagement peut être un réel atout pour permettre lutter contre l'uniformité et garder ainsi par une variété l'esprit « village » souvent évoqué. Cette diversité devra être discutée par le maître d'ouvrage et l'aménageur.</p>



10/12/19	Courriel + courrier	M. et Mme HAMON	<p>Remarques sur l'OAP des Bigaudes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La densité de logements dans la zone AUp3 des Bigaudes inadaptée à la topologie des lieux ;</li> <li>2) Prévoir des accès dimensionnés à la zone des Bigaudes : Le chemin rural des Doigts n'étant en capacité d'absorber une augmentation importante de trafic de véhicules ;</li> </ol> <p>Demande que la sente des Bas Doigts soit en réserve foncière pour la création d'une voie d'accès au projet des Bigaudes.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3) Définir clairement des règles de construction de l'AUp3 « les Bigaudes ».</li> </ol> <p>Contre les toitures terrasses.</p>	<p>La densité proposée est le minimum légal imposé par le SDRIF : sachant qu'1ha est ouvert aux Bigaudes, il n'est pas envisageable de diminuer la densité. La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la densification.</p> <p>La sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p> <p>L'OAP propose des orientations d'aménagement. Le projet n'étant pas suffisamment avancé, l'OAP n'est pas un plan masse du projet. Cependant, elle avance des orientations d'aménagement, qui devront être suivies par le futur aménageur.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
11/12/19	Courriel + courrier	M. POULENARD	<p>Pour l'OAP des Bigaudes : proposition d'ouvrir une 3<sup>ème</sup> voie d'accès sur le chemin des Bas Doigts, pour fluidifier le trafic induit par le nouveau projet.</p>	<p>La sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
12/12/19	Courriel	M. et Mme DEBONO	<p>Demande que la sente des Bas Doigts soit en réserve foncière pour la création d'une voie d'accès au projet des Bigaudes.</p>	<p>La sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
12/12/19	Courriel + courrier	M. et Mme PELISSIER DE FELIGONDE	<p>Difficulté d'aménagement pour le projet OAP Les Bigaudes ; Nécessité d'anticiper</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation d'1ha uniquement, le reste de la zone étant en zone N, permet de maintenir un cadre de vie vert et « de village ».</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

			<p>l'aménagement de l'ensemble de la zone des Bigaudes ;</p> <p>Maintenir le caractère campagnard du chemin des doigts ;</p> <p>Problèmes du débouché sur le chemin des doigts avec l'arrivée du projet des Bigaudes ;</p> <p>Risque d'accident au croisement Chemin des Doigts – rue de Marly ;</p> <p>Difficulté à sortir à l'autre extrémité du chemin des doigts ;</p> <p>Problème de stationnement pour notre domicile, et si l'ER 11 est réalisé pour étendre la chaussée, plus de places de stationnement extérieur.</p>	<p>Cet aménagement sera anticipé et travaillé en amont et de concert avec la Mairie. L'aménagement proposé devra être compatible aux orientations de l'OAP des Bigaudes.</p> <p>L'OAP des Bigaudes sera complétée concernant les accès : « <i>les accès principaux se feront obligatoirement par la rue des Bigaudes ou par le chemin des Doigts. Un accès unique par le chemin des Doigts est à proscrire.</i> ». La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.</p> <p>L'ER 11 ne peut être supprimé, tant que l'aménagement futur des Bigaudes ne sera pas définitif. La phase contiguë au chemin des Doigts ne sera réalisée que lorsque la rue sera stabilisée pour un accès sécurisé. L'ER11 est maintenu pour ne pas contraindre un aménagement potentiel aux Bigaudes.</p> <p>Ouvrir l'ensemble de la zone à l'urbanisation ne permet pas de maintenir le caractère campagnard de la rue des Bigaudes, ni de limiter le trafic de véhicules.</p> <p>Par ailleurs, la sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p>	
13/12/19	Courriel Courrier	Mme FAY	<p>Le chemin des Doigts ne peut pas accueillir le futur projet des Bigaudes.</p> <p>L'implantation de 60% de LLS en collectif aux Bigaudes n'est pas la meilleure localisation.</p>	<p>Cet aménagement sera anticipé et travaillé en amont et de concert avec la Mairie. L'aménagement proposé devra être compatible aux orientations de l'OAP des Bigaudes.</p> <p>L'OAP des Bigaudes sera complétée concernant les accès : « <i>les accès principaux se feront</i></p>	<p><b>Dans les Remarques au maître d'ouvrage figurant dans mes conclusions motivées, j'indique que concernant les accès aux OAP et plus généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître</b></p>

			<p>Vont subir des préjudices : bruit, insécurité, esthétique, financier, dégradations, ruissellement, etc. Opposée au projet à cet endroit. La décision de réaliser ce projet est-elle tardive ? informée que le 10/12/19.</p>	<p><i>obligatoirement par la rue des Bigaudes ou par le chemin des Doigts. Un accès unique par le chemin des Doigts est à proscrire.</i>». La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur. Ce projet a été présenté lors de la réunion publique du 03/06/2019 au public, avant l'arrêt du PLU en conseil municipal du 20/06/2019.</p>	<p><b>d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes.</b> Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet. <b>Néanmoins sur ce sujet, je recommande</b> au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Étang-la-Ville et Mareil-Marly.</p>
13/12/19	Courriel	M. et Mme VANDEN BOSSCHE	<p>OAP Bigaudes et Violettes : Risques d'accidents au chemin des Doigts et rue de Marly. Passage de camions pour les travaux très compliqué par le chemin des Doigts. Problème pour stationner à domicile : sous-dimensionnement de places de stationnement. Pas de réflexion de circulation. Le chemin des doigts est une voie</p>	<p>L'OAP des Bigaudes sera complétée concernant les accès : <i>« les accès principaux se feront obligatoirement par la rue des Bigaudes ou par le chemin des Doigts. Un accès unique par le chemin des Doigts est à proscrire.</i>». La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur. L'ER 11 ne peut être supprimé, tant que l'aménagement futur des Bigaudes ne sera pas définitif. La phase contiguë au chemin des Doigts ne sera réalisée que lorsque la rue sera</p>	<p>Le maître d'ouvrage a pris en compte le nécessaire aménagement préalable à l'aménagement du secteur.</p> <p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p><b>Dans les Remarques au maître d'ouvrage figurant dans mes conclusions motivées, j'indique que concernant les accès aux</b></p>

			<p>de circulation pour vélos, mais aucun aménagement cyclable.</p>	<p>stabilisée pour un accès sécurisé. L'ER11 est maintenu pour ne pas contraindre un aménagement rue des Bigaudes.</p> <p>Les places de stationnement sur la propriété doivent respecter des dimensions imposées dans les règles du PLU.</p> <p>Concernant la circulation, la commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la circulation et les réseaux divers.</p> <p>Un aménagement pour cyclistes pourra être envisagé dans le cadre du projet des Bigaudes, cela étant inscrit dans les orientations de l'OAP.</p>	<p><b>OAP et plus généralement la circulation et le stationnement, les réponses du maître d'ouvrage dans une fiche spécifique m'apparaissent satisfaisantes.</b> Les principes et orientations du PADD et des OAP et les cartes prévoient les points d'entrée et de sortie des flux et des emplacements réservés pour voirie et stationnement), au sein des zones projet.</p> <p><b>Néanmoins sur ce sujet, je recommande</b> au maître d'ouvrage que concomitamment – et non préalablement - aux lancements des opérations d'aménagement des OAP, une étude puisse être lancée concernant les accès, les circulations et les stationnements, comprenant une réflexion globale sur les traversantes, dans la perspective de l'implantation des gares du Tram13 Express sur L'Etang-la-Ville et Mareil-Marly.</p>
13/12/19	Courriel + Courrier	M. et Mme DESSOLIES	<p>Problèmes du débouché sur le chemin des doigts avec l'arrivée du projet des Bigaudes ;</p> <p>Risque d'accident au croisement Chemin des Doigts – rue de Marly ;</p> <p>Difficulté à sortir à l'autre extrémité du chemin des Doigts ;</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation d'1ha uniquement, le reste de la zone étant en zone N, permet de maintenir un cadre de vie vert et « de village ».</p> <p>Cet aménagement sera anticipé et travaillé en amont et de concert avec la Mairie.</p> <p>L'aménagement proposé devra être compatible aux orientations de l'OAP des Bigaudes.</p>	<p>Voir remarque plus haut.</p> <p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p>

			<p>Problème de stationnement pour notre domicile, et si l'ER 11 est réalisé pour étendre la chaussée, plus de places de stationnement extérieur.</p> <p>Demande que la sente des Bas Doigts soit en réserve foncière pour la création d'une voie d'accès au projet des Bigaudes ;</p> <p>Maintenir le caractère campagnard du chemin des doigts ;</p> <p>Risques environnementaux du projet (ruissellement, etc.).</p>	<p>L'OAP des Bigaudes sera complétée concernant les accès : « <i>les accès principaux se feront obligatoirement par la rue des Bigaudes ou par le chemin des Doigts. Un accès unique par le chemin des Doigts est à proscrire.</i> ». La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.</p> <p>L'ER 11 ne peut être supprimé, tant que l'aménagement futur des Bigaudes ne sera pas définitif. La phase contiguë au chemin des Doigts ne sera réalisée que lorsque la rue sera stabilisée pour un accès sécurisé. L'ER11 est maintenu pour ne pas contraindre un aménagement rue des Bigaudes.</p> <p>Ouvrir l'ensemble de la zone à l'urbanisation ne permet pas de maintenir le caractère campagnard de la rue des Bigaudes, ni de limiter le trafic de véhicules.</p> <p>Par ailleurs, la sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p>	
--	--	--	--	--	--

13/12/19	Courriel + courrier	M. LEGUYADER	<p>OAP les Bigaudes :</p> <p>Demande la création d'un accès supplémentaire sur chemin des Bas Doigts.</p> <p>Demande la réduction du pourcentage de logements sociaux, contraire à la mixité sociale.</p> <p>Demande la création d'une bande de corridor de 15m sur la sente des Bas Doigts.</p> <p>Demande que dans la zone N soit précisée la préservation dans les Bigaudes des arbres feuillus de plus de 8m, de laisser ou planter un arbre feuillu pour 200m<sup>2</sup> au minimum dans tous les cas.</p>	<p>Cet aménagement sera anticipé et travaillé en amont et de concert avec la Mairie. L'aménagement proposé devra être compatible aux orientations de l'OAP des Bigaudes.</p> <p>L'OAP des Bigaudes sera complétée concernant les accès : « <i>les accès principaux se feront obligatoirement par la rue des Bigaudes ou par le chemin des Doigts. Un accès unique par le chemin des Doigts est à proscrire.</i> ». La sécurisation de la voie sera un élément conditionnant l'urbanisation du secteur.</p> <p>L'ER 11 ne peut être supprimé, tant que l'aménagement futur des Bigaudes ne sera pas définitif. La phase contiguë au chemin des Doigts ne sera réalisée que lorsque la rue sera stabilisée pour un accès sécurisé. L'ER11 est maintenu pour ne pas contraindre un aménagement rue des Bigaudes.</p> <p>Par ailleurs, la sente étant un élément à préserver dans le PLU et ne pouvant être un accès en raison de la topographie difficile, elle ne pourra pas devenir une voie d'accès au futur projet des Bigaudes.</p> <p>La zone N étant une zone préservée permet le maintien des arbres feuillus sur la zone des Bigaudes.</p>	Voir remarque plus haut. Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
<b>CAS PARTICULIERS</b>					
27/11/19 28/11/19 06/12/19	Registre Courrier Courriel	Mme HAMON M. et Mme SANDERS M. et Mme ALLO Association Vergers de Mareil	Demande à ce que la vigne sur la parcelle n°137 (entre rue des Bigaudes et du de Port-Marly) soit classée en espace de vergers à protéger et valoriser, et non en	Cette parcelle sera intégrée comme vergers à préserver dans l'OAP et le plan de zonage.	Cette demande me semble tout à fait légitime, et de nature à enrichir le patrimoine environnemental, historique et touristique de la commune.

			sente piétonne.		
03/12/19	Courriel	M. LAMOURET	AUP3 aux Bigaudes : modifier le tracé pour sortir ses terrains de la zone et reclasser en UHa.	Le tracé sera modifié pour correspondre à la demande : ces terrains ne remettent pas en question l'aménagement futur de la zone des Bigaudes.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
11/12/19	Courrier + registre	M. LACASSAGNE	<p>1- modalités de présentation du PLU : pas de panneaux explicatifs, pas de personnel à disposition pour apporter des explications, un seul dossier et une seule chaise.</p> <p>2- appréciation globale : contre la zone N et absence de plan de circulation.</p> <p>3- zone des Bigaudes AUp3 : ne permet pas de voir si la parcelle 56 est hors de la zone AUp3, comme pour les parcelles 57-58-59.</p>	<p>1 – les modalités d'enquête publique ont bien été respectées. Le dossier était disponible en version papier (1 exemplaire) et en version numérique (ordinateur à disposition).</p> <p>2 – la commune invite à prendre connaissance des fiches de la zone N et de la circulation et réseaux divers.</p> <p>3 – le choix d'ouverture de la zone AUp3 sur les Bigaudes résultent d'une réflexion sur la desserte et la nécessité de réaliser du logement avec un pourcentage important de logements sociaux. Le projet de logements sociaux reste cependant modéré avec une vingtaine de logements prévus. Cet emplacement se justifie par la proximité immédiate de la rue de Marly et de la RD161, deux rues majeures de la commune. Le phasage n'est pas encore déterminé, mais il est imposé au promoteur de ne pas réaliser les deux phases d'un seul tenant, afin de permettre une intégration du projet au sein du tissu bâti existant. Le tracé sera modifié pour correspondre à la demande : ces terrains ne remettent pas en question l'aménagement futur de la zone des Bigaudes.</p>	<p><b>1. Le cadre de l'enquête publique a été respecté, de même que les conditions de la consultation du public en dehors des heures de permanences.</b> Un bureau était réservé à l'accueil de la Mairie, comprenant le dossier d'enquête complet, un bureau de consultation, un poste de consultation internet et deux chaises (j'ai pu vérifier par moi-même à plusieurs reprises). Pendant les 38 jours d'enquête publique, le dossier à disposition du public en Mairie, comme lors des permanences, et sur internet, étaient accessibles et comprenait les pièces suivantes :</p> <p>- Les pièces administratives</p> <p>. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°040 du 22 juin 2015,</p>

					<p>sur la prescription du PLU et la définition des modalités de concertation (22 voix Pour et 4 abstentions)</p> <p>. Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°08 du 21 février 2019, portant au débat le projet d'aménagement et de développement durable</p> <p>. Arrêté municipal n° 2019-100 du 22 août 2019, prescrivant l'enquête publique sur le PLU</p> <p>. Arrêté municipal n°2019-125 du 14 septembre 2019, abrogeant l'arrêté n°2019-100</p> <p>. Arrêté municipal n°2019-137 du 4 octobre 2019, prescrivant l'enquête publique sur le PLU et sa durée</p> <p>. Arrêté municipal n°2019-146 du 18 octobre 2019, modifiant l'arrêté n°2019-137</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bilan de la concertation (<i>en ligne sur le site de la ville depuis juin 2019</i>)</li> <li>- Le rapport de présentation comprenant : Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix, et l'évaluation environnementale</li> <li>- Le projet</li> </ul>
--	--	--	--	--	---



					<p>d'aménagement et de développement durable (PADD)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les orientations d'aménagement et de programmation</li> <li>- Le règlement</li> <li>- La charte couleur</li> <li>- Le plan global des zonages</li> <li>- Les contributions des personnalités publiques associées (PPA)</li> <li>- Des annexes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les servitudes d'utilité publique</li> <li>o Les annexes sanitaires :</li> <li>o Les annexes informatives</li> </ul> </li> </ul> <p>Etaient également accessibles au public, outre le registre où prendre connaissance des observations, l'ensemble des courriers et courriels parvenus et dossiers annexés, jour à jour.</p> <p><b>Lors de la consultation par le public le personnel communal n'a pas à expliciter le projet, ce qui pourrait induire une partialité de mauvais aloi, le PLU ayant fait l'objet d'une concertation préalable.</b></p>
--	--	--	--	--	---

					Points 2 et 3 : Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
--	--	--	--	--	--

**PINCHÉ**

**Observations publiques – Enquête publique PLU**

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GENERALITES</b>					
16/11/19	Registre	M. Alain LANCON	<p>3 questions :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Evolution du nombre de logements sociaux et qualité de construction ?</li> <li>2. Pourquoi sur le site du Pinché, réalisation de petits immeubles collectifs avec densification du secteur, alors qu'un projet de maisons individuelles était envisagé ?</li> <li>3. Les Violettes (AUp1), un écoquartier exemplaire mais avec seulement 25% d'espace vert, est-ce compatible ?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Le projet de PLU propose plusieurs possibilités de réaliser du logement social au sein du tissu bâti et dans les projets urbains, tout en laissant la possibilité de constructions d'initiative privée.</li> <li>2- Le projet de maisons individuelles sans mixité sociale va à l'encontre du projet de la Mairie et des obligations légales en la matière.</li> </ol> <p>25% d'espace vert sur 4ha équivaut à 1ha préservé dans l'ensemble du projet. D'autres éléments (architecture, construction, aménagement) permettent de faire en sorte que ce projet soit un écoquartier exemplaire.</p>	<p><b>Les modifications par rapport au projet de PLU précédent permettent une économie des surfaces :</b> L'équilibre entre les OAP et la zone N est vertueux, car l'objectif de densifier sur des zones raisonnables pour répondre aux obligations de la loi, tout en préservant un cadre de vie, et permettre une offre diversifiée de logement en y intégrant du logement social en petite quantité.</p> <p><b>Le resserrement de la densification urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</b></p>
16/11/19 17/11/19	Registre + courriel	M. Philippe BRUNEL	<p>Essentiel des remarques portent sur le Pinché.</p> <p>3 points :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Densité : projet prévoit 25% d'espace vert, soit</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- La commune n'a pas de remarque, le projet n'étant pas suffisamment avancé à ce stade de la procédure.</li> <li>2- Les 50% concernent le projet du Pinché uniquement. Les 25% concernent</li> </ol>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Cette opération est très limitée. :</p>

			<p>75% pour les bâtiments, voirie, parking et autres. 25 logements au maximum = 3 bâtiments seront construits ou un seul grand bâtiment.</p> <p>2- Mixité sociale : +/- 50% de LLS alors que c'est 25% sur la commune ;</p> <p>3- Difficultés de circulation et de stationnement accrues en raison de cette densification.</p> <p>Contre-proposition : autoriser la construction de maisons individuelles avec 25% en accession sociale.</p>	<p>l'ensemble des résidences principales de la commune de Mareil-Marly. Il faut raisonner en valeur absolue et non en pourcentage. Le PADD propose de créer des petits programmes de logements sociaux disséminés dans le diffus : « <i>en cas de possibilité de petits programmes, la création de logements sociaux sera privilégiée.</i> ». Le projet du Pinché prévoit la réalisation de 12 logements sociaux, ce qui reste modéré et conforme aux orientations du PADD.</p> <p>La circulation est préexistante avec la desserte de la Roseraie, et le stationnement est prévu sur le site du futur projet du Pinché.</p>	<p>12 logements sociaux au maximum.</p> <p>Le resserrement de la densification urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain, nuisible à l'environnement, économiser des terrains rares et chers, et lutter contre une trop importante artificialisation des sols.</p> <p>L'offre de logement permet la mixité de leur statut.</p>
21/11/19	Registre	Mme SEYFRIED et Mme MENAGE	Inquiétude circulation induite par le projet du Pinché.	<p>Cette zone du Pinché était dans le PLU de 2006 en zone U, intégré dans la même zone que la Roseraie.</p> <p>Au regard de son emplacement, de sa densité avec la résidence de la Roseraie à proximité immédiate, l'école et la gare, cette zone ne peut être fermée à l'urbanisation. De plus, la circulation engendrée n'augmentera que de 10%, ce qui aura un impact fort réduit.</p> <p>Le stationnement sera géré au sein du projet du Pinché.</p>	<p>Vu.</p> <p>Devront être regardés au vu de la circulation engendrée par l'école, un aménagement permettant le demi-tour avant la Résidence de la Roseraie, comme une desserte-minute.</p>
27/11/19	Registre	Mme BASSET	<p>Pourquoi zone du Pinché non mentionné dans le PADD ?</p> <p>Projet du Pinché très dense, contraire à la préservation esprit village.</p>	<p>Le PADD sera modifié en conséquence : la carte de l'orientation « Conforter son esprit village » intégrera le site de projet du Pinché.</p> <p>Cette zone du Pinché était dans le PLU de 2006 en zone U, intégré dans la même zone que la</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Devront néanmoins être regardés au vu de la circulation engendrée</p>

			<p>Problème de circulation et stationnement accentué avec ce projet.</p> <p>Proposition de construire moins dense.</p>	<p>Roseraie.</p> <p>Au regard de son emplacement, de sa densité avec la résidence de la Roseraie à proximité immédiate, l'école et la gare, cette zone ne peut être fermée à l'urbanisation. De plus, la circulation engendrée n'augmentera que de 10%, ce qui aura un impact fort réduit.</p>	<p>par l'école, un aménagement permettant le demi-tour avant la Résidence de la Roseraie, comme une desserte-minute.</p>
27/11/19	Registre	Mme MOURET	<p>Souhait que le Pinché passe en zone N (circulation accrue/présence d'un école/luminosité qui va baisser).</p>	<p>Cette zone était dans le PLU de 2006 en zone U, intégré dans la même zone que la Roseraie.</p> <p>Au regard de son emplacement, de sa densité avec la résidence de la Roseraie à proximité immédiate, l'école et la gare, cette zone ne peut être fermée à l'urbanisation. De plus, la circulation engendrée n'augmentera que de 10%, ce qui aura un impact fort réduit.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>La question de la luminosité et de l'implantation des immeubles est à étudier lors de l'opération d'aménagement.</p> <p>Devront aussi être regardés au vu de la circulation engendrée par l'école, un aménagement permettant le demi-tour avant la Résidence de la Roseraie, comme une desserte-minute.</p>

## LES SABLONS

### Observations publiques – Enquête publique PLU

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GÉNÉRALITÉS</b>					
21/11/19	Registre	M. Jérôme MORTINOT	<p>Moduler la zone N rue des Sablons.</p> <p>Autoriser la construction d'un mur anti-bruit le long de la voie ferrée du futur Tram 13.</p> <p>Moduler le respect des sentes en zone N.</p> <p>Lancer des travaux du tout à l'égout près de la voie ferrée (utiliser la gravité).</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N.</p> <p>Le PLU adaptera les règles aux remarques d'IDF Mobilités, afin de leur permettre la réalisation des travaux du T13, et l'entretien de leur terrain.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
09/12/19	Courriel	M. et Mme SOUSA	<p>Dégradations des conditions de vie à la rue des Sablons : circulation, stationnement.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la circulation et réseaux divers.</p> <p>Pour le secteur des Sablons, le classement en zone N empêche les aménagements d'ensemble. L'impact sur la voirie est donc diminué.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Registre	Mme RAFFIN et Mme SCHENA	<p>Terrain rue des Sablons : en cas de vente, souhait d'une hauteur de construction R+1 max et densité d'occupation pas trop importante, en raison d'un problème de circulation et de stationnement. Existence-ils des projets de constructions ?</p>	<p>Sur le quartier des Sablons, il n'y a pas de projet de construction d'ensemble. Les espaces sont classés en zone N. Le PLU propose des règles quasiment identiques en termes de hauteur et d'emprise au sol, mais ajoute des éléments importants pour maintenir le caractère particulier de cette zone (bande de constructibilité, implantation en retrait de toutes les limites séparatives, etc.).</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

### CAS PARTICULIERS

12/11/19	Registre	M. Gérard KLING	Le chemin des Sablons dans les premiers 60m ne peut être qualifié de sente car voie carrossable : à intégrer en voie communale.	Le chemin des Sablons est un chemin rural, non incorporé à la voirie communale. Il reste donc classé comme sente au PLU. Ce chemin n'est pas suffisamment large pour les services de secours, et ne doit pas être considéré comme un accès véhicule.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
16/11/19	Registre	M. Jean-François LAPRAZ	Souhaite savoir ce que signifie élargissement de la sente de la pointe des Sablons, et s'il y aura des véhicules ? Si oui, contre le projet.	L'ER est une reprise du PLU de 2006, et maintenu dans ce PLU pour ne pas contraindre le développement futur de la commune.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
21/11/19	Registre + courrier	M. et Mme LINDGREN	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Absence totale et refus de concertation avec la population mareilloise.</li> <li>2. Enclavement et isolement de la colline des Sablons.</li> <li>3. Non-respect du SDRIF et des directives imposées dans des zones classées tendues telles que Mareil-Marly.</li> <li>4. Atteinte à la propriété privée, privation des droits et abus de pouvoir : partie engazonnée du terrain rue des Sablons est classée en cœur d'îlot, au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme. Souhait de retrait de ce cœur d'îlot.</li> </ol>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse générique sur la zone N, la concertation, et la circulation et réseaux divers.</p> <p>Au regard d'une non-continuité entre les cœurs d'îlot à cet emplacement, celui-ci sera supprimé.</p>	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
27/11/19	Registre	Messieurs DORE	Demande d'abaissement de la zone N sur la parcelle (13 rue des Sablons), afin d'y réaliser deux nouvelles constructions.	Le projet de PLU abaisse d'ores et déjà la zone inconstructible par rapport à la zone AU du PLU en vigueur. La limite ne sera pas modifiée.	La demande est légitime au vu de la configuration de leur terrain. Je souhaite que le maître d'ouvrage la prenne en compte.

06/12/19	Courrier + registre	Mesdames Corinne et Nadine KUNG	Demande de modification de l'OAP Sentes pour les parcelles D365 et D366 : souhait que la désignation espace de vergers à préserver soit limitée à la zone N.	La commune va modifier l'OAP des sentes en ce sens.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
06/12/19	Registre + courrier	Mme Marianne MULLER	Souhaite une dérogation de la zone N pour y permettre la constructibilité pour ses enfants. Ne serait-il pas plus juste de créer des zones avec des limites de construction pour les propriétaires plutôt que de spolier les terrains ?	La zone N ne sera pas modifiée. Par ailleurs, la zone UHb ne permet la construction d'un second pavillon, en raison de la bande de constructibilité de 30m.	La demande à visée <u>non spéculative</u> est légitime. Je souhaite que le maître d'ouvrage la prenne en compte lorsqu'une demande de construction aboutie sera proposée et sur la seule emprise du bâti et de son accès, au plus près des constructions existantes..
06/12/19	Registre	M. Stéphane HUBER	Souhait que l'ER n°10 soit levé.	Un emplacement réservé était déjà prévu dans le PLU de 2006, et est maintenu dans le PLU futur pour ne pas compromettre un aménagement futur potentiel.	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.
06/12/19	Registre	M. LEBLANC	Habite au 41 rue des Sablons et veut savoir si son terrain est en UHb.	Le terrain A1412 est à la fois en UHb et en zone N.	Vu.
06/12/19	Courrier	Mme GAUTHIER	Demande que le plan de zonage soit modifié pour retirer le cœur d'îlot sur le terrain cadastré B2265 – propriété de Mme POLACK.	Le cœur d'îlot ne sera pas modifié.	Vu.
11/12/19	Courriel + courrier + registre	M. CHAVY	Thématique de la concertation. Inexactitude du plan de zonage : présence de constructions non indiquées sur le document. Règles inadaptées sur l'élargissement des sentes (retrait de 15m) – si constructions existantes, à déplacer ou	La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la concertation. Par ailleurs, le plan de zonage reprend le fond de plan transmis par le cadastre. Si cela n'apparaît pas, c'est que le cadastre n'a pas encore pris en compte ces nouvelles constructions. La règle de retrait de 15m permet une protection des sentes avec des vues exceptionnelles. Par	Avis conforme à celui du maître d'ouvrage. Voir mes remarques sur la zone N sur les conditions de construction.



			<p>supprimer ?</p> <p>Règles UHb inadaptées : demande de retour aux règles UH du PLU de 2006.</p> <p>Règles zone N inappropriées.</p> <p>Conditions de desserte des terrains par la voie publique inappropriées (bande de constructibilité de 30m).</p> <p>Reclassement en UHb des parcelles A509-510-511, anciennement classées en AU.</p>	<p>ailleurs, cette règle s'applique aux futures constructions, non à celles préexistantes à l'approbation du PLU.</p> <p>La commune invite à prendre connaissance de la fiche générique sur la zone N.</p> <p>Cette bande de constructibilité permet d'éviter des divisions en drapeau, ayant un impact négatif sur la voirie, et les réseaux divers. Cette bande de constructibilité permet de maintenir une zone aérée, peu dense, caractéristique de cette zone avec les Sablons.</p> <p>Le classement de ces parcelles en zone N entraîne leur inconstructibilité comme pour la zone AU. N'ayant pas de projet d'aménagement d'ensemble à cet emplacement, et afin de préserver ces espaces, ces parcelles seront maintenues en zone N.</p> <p>La présence de l'entrée d'une sente implique une préservation de cette zone. Le terrain ne sera pas classé en zone U ou AU. Un cône de vue sera ajouté sur l'OAP sentes depuis l'entrée de la sente des Marchais, la vue étant exceptionnelle et doit être préservée.</p>	
06/12/19	Courriel	M. et Mme GALLI	<p>Manque de concertation auprès des propriétaires.</p> <p>Problématique de la densification et de la mixité sociale.</p> <p>Contre classement en zone N d'un bout des parcelles A1054 et 1185.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de fiches génériques sur la densification et la mixité sociale.</p> <p>Par ailleurs, concernant les parcelles classées en zone N, ces parcelles étaient déjà classées en zone AU fermée dans l'ancien PLU. Cette zone N permet de préserver l'espace des Sablons, les fonds de jardins, et la vue sur Paris.</p> <p>La parcelle A1185 est classée en zone UHb.</p>	<p>Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.</p> <p>Voir mes remarques sur les possibles évolutions du PLU.</p>

**LES BOIS NOIRS****Observations publiques – Enquête publique PLU**

Date	Forme de la demande	Signataire	Synthèse de la remarque	Réponse maître d'ouvrage	Réponse commissaire enquêteur
<b>GENERALITES</b>					
16/11/19	Registre	M. Bruno GANSEL	Souhaite que le terrain aux Bois Noirs, en zone UAE repasse en zone N, classement initial.	L'entreprise Varlet va à terme s'implanter sur le site des Bois Noirs. Suite à une Déclaration de Projet approuvée en décembre 2019, les éléments évoqués sur la distance et les nuisances sonores ont obtenus des réponses lors de l'enquête publique en septembre 2019. Les nuisances sonores seront amoindries par le changement de projet de M. Varlet (réduction des capacités des salles/terrasse réduite et inaccessible aux invités/étude sonore avant ouverture du bâtiment au public imposée par arrêté préfectoral).	La zone des Bois noirs a fait l'objet d'une enquête publique du 31 août au 4 octobre 2019 (mise en conformité du PLU en vigueur dans le cadre d'une déclaration de projet). Dossier n°: E19000076/78. Commissaire enquêteur : Alain CLERC. Elle sera intégrée au PLU.
27/11/19	Registre	M. PERNIKOFF	Opposition aux zones UAE, notamment celle du futur projet de l'entreprise Varlet. Contre le PLU et les projets abîmant la route.	L'entreprise Varlet va à terme s'implanter sur le site des Bois Noirs. Suite à une Déclaration de Projet approuvée en décembre 2019, les éléments évoqués sur la distance et les nuisances sonores ont obtenus des réponses lors de l'enquête publique en septembre 2019. Les nuisances sonores seront amoindries par le changement de projet de M. Varlet (réduction des capacités des salles/terrasse réduite et inaccessible aux invités/étude sonore avant ouverture du bâtiment au public imposée par arrêté préfectoral).	La zone des Bois noirs a fait l'objet d'une enquête publique du 31 août au 4 octobre 2019 (mise en conformité du PLU en vigueur dans le cadre d'une déclaration de projet). Dossier n°: E19000076/78. Commissaire enquêteur : Alain CLERC. Elle sera intégrée au PLU.

<p>27/11/19 03/12/19</p>	<p>Registre Courrier</p>	<p>M. JACQUET</p>	<p>Thématique de la mixité sociale. Aucune zone artisanale proposée. Contre le projet de l'entreprise Varlet. Passer le secteur des Violettes en zone N et la coulée verte. Préserver les sentes.</p>	<p>La commune invite à prendre connaissance de la réponse sur la mixité sociale. Certaines zones artisanales présentes sont préservées. De plus, le projet de l'entreprise Varlet permet un agrandissement de cette zone artisanale sur la commune. Le projet des Violettes prévoit la possibilité d'une mixité fonctionnelle, avec si possible la création de nouveaux commerces adaptés aux besoins des administrés. Les sentes sont préservées à la fois par le règlement dans toutes les zones du PLU, et par une OAP sentes.</p>	<p>La zone des Bois noirs a fait l'objet d'une enquête publique du 31 août au 4 octobre 2019 (mise en conformité du PLU en vigueur dans le cadre d'une déclaration de projet). Dossier n°: E19000076/78. Commissaire enquêteur : Alain CLERC. Elle sera intégrée au PLU.</p>
------------------------------	------------------------------	-------------------	---	---	--