

Commune de **CROUY-SUR-OURCQ**

Plan Local d'Urbanisme

Pièces Administratives

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CROUY SUR OURCQ
SEANCE du 21 DECEMBRE 2012**

<i>Nombre de membres</i>	- Afférents au Conseil Municipal	18
	- En exercice	18
	- Qui ont pris part à la délibération	18
<i>Date de convocation</i>	14 décembre 2012	
<i>Date d'affichage</i>	24 décembre 2012	

L'an deux mil douze et le vingt un décembre à 20 H 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur FOUCHAULT Michel.

Etaient présents : Mme GOOSSENS Maria-Christine, Mr PRZYBYL Bruno, Mme BULLET Françoise, Mr KALAHIA Octave, Mr LESEUR Raymond, Mme FROGNEUX Marie-Thérèse, Mme GODE Martine, Mr ETIENNE Victor, Mr GALTRAND Gérard, Mr KERGAL Michel, Mr PETIT François, Mr GOUJON Michel, Mr DUVAL Denis, Mr NEYRAUD Olivier.

Pouvoirs : Mr HOLLANDE Alain a donné pouvoir à Mr FOUCHAULT Michel
Mr FAIGNER Philippe a donné pouvoir à Mme GOOSSENS Maria-Christine
Mr RATANE Joseph a donné pouvoir à Mr KERGAL Michel

Madame BULLET Françoise a été nommée secrétaire

**OBJET de la DELIBERATION :
MISE EN REVISION du PLAN d'OCCUPATION des SOLS (POS)
et TRANSFORMATION en PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)**

Monsieur le Maire rappelle que le POS (Plan d'Occupation des Sols) communal a été approuvé par délibération du 1^{er} mars 2001, modifié par délibération du 12 décembre 2003, 30 juin 2006 et 27 novembre 2009.

Monsieur le Maire présente les principales dispositions de la Loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000 qui, à compter du 1^{er} avril 2001, transforment les POS en PLU (Plan Local d'Urbanisme), de la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003 et de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010.

Monsieur le Maire expose que la révision du POS communal devenu PLU est rendue nécessaire pour les motifs suivants :

Habitat / urbanisation

- Maîtriser la consommation d'espace, l'évolution démographique de la commune et l'étalement urbain
- Engager une réflexion sur la typologie de l'habitat et envisager les mesures nécessaires à sa diversification.

Environnement / cadre de vie / développement durable

- Protéger et valoriser les espaces naturels les plus sensibles.
- Mettre en place les mesures nécessaires pour améliorer les circulations douces sur le territoire communal
- Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie.
- Respecter les objectifs du développement durable.

Economie

- Réorganiser les zones d'activités existantes.

Prise en compte des objectifs supra-communaux

- Mise en compatibilité avec les futurs SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

**Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré,
le conseil municipal, à l'unanimité, DECIDE :**

1 - de prescrire la révision du POS portant élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme.

2 - qu'en application de l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable à la révision du POS portant élaboration du PLU sera organisée suivant les modalités suivantes :

- communication dans les bulletins municipaux.
- mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le Conseil Municipal arrête le projet de PLU,
- mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques.
- organisation d'une réunion débat ou de réunions thématiques avec la population.

3 - qu'il convient de demander l'association des Services de l'Etat conformément à l'article L.123.7 du Code de l'Urbanisme,

4 - de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du POS portant élaboration du PLU :

5 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la Commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'étude liés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.121.7 du Code de l'Urbanisme :

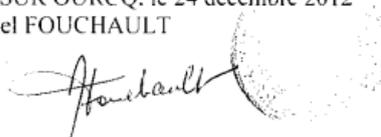
6 - d'engager les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du Plan Local d'Urbanisme, qui seront inscrits en section d'investissement du budget (article 202, chapitre 20) :

Conformément aux articles L.123.6 et L.121.4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président du SIEP chargé du suivi et de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale
- au président du STIF

Conformément à l'article R.123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme,
Fait à CROUY SUR OURCQ, le 24 décembre 2012
Le Maire, Michel FOUCHAULT



**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CROUY SUR OURCQ**

Séance du vendredi 14 mars 2014

Membres en exercice : 17

Date de la convocation : 07/03/2014

Présents : 11

Votants : 14

L'an deux mille quatorze et le quatorze mars à 20 heures 30 , l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Michel FOUCHAULT.

Secrétaire de séance:
Françoise BULLET

Présents : Michel FOUCHAULT, Maria Christine GOOSSENS, Bruno PRZYBYL, Françoise BULLET, Victor ETIENNE, Marie-Thérèse FROGNEUX, Martine GODE, Michel GOUJON, Michel KERGAL, Raymond LESEUR, Olivier NEYRAUD

Représentés: Monsieur Denis DUVAL par Monsieur Raymond LESEUR Monsieur Philippe FAIGNER par Madame Maria Christine GOOSSENS Monsieur Alain HOLLANDE par Monsieur Michel FOUCHAULT

Excusés :

Absents: Octave KALAHA, François PETIT, Joseph RATANE

N°Délibération : 2014_06

Objet: PLU : PRESENTATION du PADD

La commune de CROUY SUR OURCQ est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en mars 2001. Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal, les élus ont décidé, par délibération du 21 décembre 2012, de réviser ce Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Le PLU comprend un document intitulé : *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* qui traduit le projet communal dans le cadre de l'élaboration du PLU ; projet communal établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et

RF
Sous Préfecture de Meaux
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR : 24/03/2014
077-217701481-20140314-2014_06-DE

forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal qu'en application des articles L.123-1, L.123-9 et L.123-18 du Code de l'Urbanisme, un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet du Plan Local d'Urbanisme. Ce débat porte sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune de CROUY SUR OURCQ.

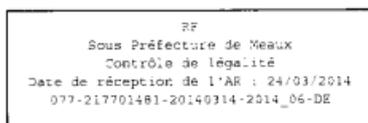
Ces orientations sont les suivantes :

- *Maintenir le dynamisme démographique de la commune afin de conforter son rôle de pôle de proximité et répondre ainsi aux orientations de développement affichées dans les documents supra-communaux que sont le SDRIF et le projet de SCoT.*
- *Permettre et inciter la diversification des logements afin de répondre aux divers besoins de la population.*
- *Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire en limitant les extensions urbaines autour de la zone bâtie du centre bourg et en permettant la densification des espaces actuellement urbanisés.*
- *Réorganiser les zones destinées aux activités économiques.*
- *Promouvoir et maintenir les commerces de proximité.*
- *Sécuriser les déplacements sur la commune et promouvoir les transports collectifs (développement autour du secteur gare, valorisation des sentes piétonnes en centre bourg, développement de l'offre de stationnement...).*
- *Développer l'offre en équipements publics afin d'adapter le niveau d'équipement de la commune aux objectifs démographiques.*
- *Préserver le patrimoine naturel et garantir le fonctionnement écologique du territoire.*

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **VALIDE** les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune de CROUY SUR OURCQ.
- **DECIDE** de prendre en compte les résultats du débat pour l'établissement du dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CROUY SUR OURCQ.

Fait et délibéré à CROUY SUR OURCQ, les jour, mois et an que dessus.



République française

Département de Seine-et-Marne

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CROUY SUR OURCQ**

Séance du jeudi 18 mai 2017

Membres en exercice : 19

Date de la convocation : 15/05/2017

Présents : 17

Votants : 19

L'an deux mille dix-sept et le dix-huit mai à 20 heures 00 , l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Maria Christine GOOSSENS,

Secrétaire de séance:
Delphine VANISCOTTE

Présents : Maria Christine GOOSSENS, Bruno PRZYBYL, Victor ETIENNE, Philippe FAIGNER, Martine GODE, Michel KERGAL, Olivier NEYRAUD, Maria Margarida AUBRIOT, Christine DA SILVA, Catherine FOUCHAULT, Thomas GOBET, Catherine JANSSENS, Ginette LARSONNEUR, Marc NOTARIANNI, Jean-Luc NOVAK, Delphine VANISCOTTE, Magali FOUQUET VERNET

Représentés: Monsieur Alain HOLLANDE par Madame Catherine FOUCHAULT Madame Sandrine MAGLIERI par Madame Christine DA SILVA

Excusés :

Absents:

N°Délibération : 2017_19

Objet: BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Madame le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape il se situe et présente le projet de Plan Local d'Urbanisme.



A cet égard, Madame le Maire rappelle les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette procédure, à savoir :

- Maintenir le dynamisme démographique de la commune afin de conforter son rôle de pôle de proximité et répondre ainsi aux orientations de développement affichées dans les documents supra-communaux que sont le SDRIF et le projet de SCoT.
- Permettre et inciter la diversification des logements afin de répondre au divers besoins de la population.
- Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire en limitant les extensions urbaines autour de la zone bâtie du centre bourg et en permettant la densification des espaces actuellement urbanisés.
- Réorganiser les zones destinées aux activités économiques
- Promouvoir et maintenir les commerces de proximité
- Sécuriser les déplacements sur la commune et promouvoir les transports collectifs (développement autour du secteur gare, valorisation des sentes piétonnes en centre-bourg, développement de l'offre en stationnement...).
- Développer l'offre en équipements publics afin d'adapter le niveau d'équipement de la commune aux objectifs démographiques.
- Préserver le patrimoine naturel et garantir le fonctionnement écologique du territoire.

Madame le Maire précise que comme il l'a été prévu dans la délibération de prescription du **21 décembre 2012**, la concertation a pris la forme suivante :

Moyens d'information utilisés

- Information au public de la mise en œuvre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.
- Mise à disposition du public, en mairie, de documents pendant la période d'élaboration du PLU (PADD, projets de plans de zonage, ...).
- Informations régulières sur le PLU dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.
- Tenue de plusieurs réunions avec les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU :
 - Le 17 juin 2014 : Présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
 - Le 8 décembre 2016 : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, du zonage, du règlement et des OAP.



- Tenue d'une réunion publique d'information le 8 décembre 2016, pour présenter aux habitants le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction au projet de zonage, au règlement et dans les orientations d'aménagement.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- Mise à disposition, en mairie, d'un cahier destiné à recueillir les observations du public,
- Possibilité d'adresser ses remarques par courrier à la mairie.
- Réunion publique d'information le 8 décembre 2016 permettant aux habitants de s'exprimer ; information de la date de cette réunion dans le bulletin municipal, sur le site internet, par affichage sur le panneau d'informations communales et par une annonce diffusée dans les Journaux « Le Parisien » et « La Marne ».

La concertation s'est déroulée de manière continue, pendant toute la durée de la procédure, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt de projet. Les habitants ont pu consulter les différents documents, mis en évidence à la mairie.

Le bilan de cette concertation est annexé à la présente délibération.

Après avoir écouté l'exposé de Madame le Maire,

- Vu la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- Vu le décret du 27 mars 2001, modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;
- Vu la loi du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat ;
- Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II ;
- Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015, dont notamment son article 12 (VI) qui offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016.
- Vu le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, et notamment ses articles : L-151.1 à L.153-48, L.103-2 et suivants ainsi que R.153.1 à R.153-21 ;
- Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-10 à L.2121-13, L.2121-13-1 et L. 2121-29 ;
- Vu le POS approuvé en 2001;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2012 ayant prescrit l'élaboration du PLU et fixé les modalités de concertation ;



- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes ;
- Vu le débat sur les orientations du PADD tenu le 14 mars 2014 ;
- Vu le bilan de la concertation présenté par Mme le Maire ;

Le Conseil Municipal DECIDE, par 14 voix POUR (Mme AUBRIOT Maria-Margarida, Mme DA SILVA Christine, Mr ETIENNE Victor, Mr FAIGNER Philippe, Mme FOUQUET VERNET Magali, Mr GOBET Thomas, Mme GOOSSENS Maria-Christine, Mme JANSSENS Catherine, Mme MAGLIERI Sandrine, Mr NEYRAUD Olivier, Mr NOTARIANNI Marc, Mr NOVAK Jean-Luc, Mr PRZYBYL Bruno, Mme VANISCOTTE Delphine, **1 ABSTENTION** (Mr KERGALE Michel) **et 4 voix CONTRE** (Mme FOUCHAULT Catherine, Mme GODE Martine, Mr HOLLANDE Alain, Mme LARSONNEUR Ginette),

1. **confirme** que la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 21 décembre 2012 ;
2. **de tirer** le bilan de la concertation et **d'arrêter** le projet de P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
3. **de soumettre** pour avis le projet de P.L.U. aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet ;

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis aux personnes suivantes :

- au préfet et aux services de l'Etat
- M. le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- M. le Président du Conseil Général de Seine-et-Marne ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- M. le Président de l'EPCI en charge du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ;
- M. le Président en charge du Schéma de Cohérence Territoriale Marne-Ourcq ;
- M. le Président de l'EPCI en charge du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France ;
- M. le Président du STIF ;
- M. le Président de l'EPCI compétente en matière de programme local de l'Habitat ;
- A la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- M. le Président de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq ;
- M^{mes} et M. les Maires des communes limitrophes qui ont souhaité être associées ;

Conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.



Le dossier définitif de P.L.U., tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public (jours et heures d'ouverture au public du service au sein duquel le PLU est consultable par le public).

Fait et délibéré à CROUY SUR OURCQ les jour, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents.



Département de SEINE et MARNE
Canton de LA FERTE SOUS JOUARRE
COMMUNE de CROUY SUR OURCQ

Arrêté N°117/2017

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRETE du MAIRE

OBJET :
*Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de CROUY SUR OURCQ*

LE MAIRE

- Vu** le Code de l'Environnement, article L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants,
- Vu** la délibération du Conseil Municipal, en date du 21 décembre 2012 prescrivant l'élaboration de PLU,
- Vu** la délibération du Conseil Municipal, en date du 18 mai 2017, arrêtant le projet de PLU,
- Vu** l'ordonnance N°E177000098/77, en date du 19 septembre 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN désignant Madame Aurélie INGRAND, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130), en qualité de Commissaire-Enquêteur
- Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE L'ENQUETE

Il sera procédé, dans les formes prévues à l'article III au titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU de la commune de CROUY SUR OURCQ), arrêté en Conseil Municipal le 18 mai 2017, pour une durée de 31 jours, du 06 novembre 2017 au 06 décembre 2017.

Objet de l'enquête : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CROUY SUR OURCQ

Caractéristiques principales du projet de PLU :

- **Habitat / urbanisation**
Maîtriser la consommation d'espace, l'évolution démographique de la commune et l'étalement urbain.
- **Environnement / cadre de vie / développement durable**
Protéger et valoriser les espaces naturels les plus sensibles.
Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie.
- **Economie**
Réorganiser les zones d'activités et maintenir le commerce de proximité.
- **Prise en compte des objectifs supra-communaux**
Mise en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)



Cette enquête publique a pour objet de permettre à la population et à toute personne intéressée d'examiner le projet de PLU et de formuler des remarques et observations préalablement à l'approbation du document.

ARTICLE 2 : DECISIONS § AUTORITE COMPETENTE

L'autorité compétente est Madame GOOSSENS Maria-Christine, Maire de la commune de CROUY –SUR-OURCQ, auprès de qui les informations peuvent être demandées. Suite à la réception du rapport d'enquête, le Conseil Municipal se réunira pour étudier et modifier, si nécessaire, le projet de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Madame Aurélie INGRAND, domiciliée à NOGENT-SUR-MARNE (94130), exerçant la profession de thérapeute, a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN, par ordonnance N° N°E17700098/77, en date du 19 septembre 2017.

ARTICLE 4 : CONSULTATION DU DOSSIER

Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés et consultables pendant 31 jours, consécutif aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de CROUY-SUR-OURCQ, du 06 novembre 2017 au 06 décembre 2017 inclus.

L'enquête publique sera close le 06 décembre 2017 à 18 heures.

Les informations relatives à l'enquête publique seront également consultables sur le site Internet de la commune de CROUY –SUR-OURCQ, à l'adresse suivante : <http://www.crouy-sur-ourcq.fr/spip.php?article39>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Madame le Commissaire Enquêteur - Mairie - Place de la Mairie - 77840 CROUY SUR OURCQ.

Les observations pourront également être transmises par courrier électronique à l'adresse suivante : projetplu.crouy.sur.ourcq@gmail.com, portant mention « enquête publique PLU » et « à l'attention de Madame Aurélie INGRAND, commissaire-enquêteur ».

Toutes les observations écrites ou dématérialisées seront mises à disposition du public, dans le dossier projet de PLU, au fur et à mesure de la réception des écrits.

ARTICLE 5 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Madame le Commissaire Enquêteur sera présente à la mairie, pendant la durée de l'enquête, pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes :

- le lundi 06 novembre 2017 de 9 heures à 12 heures
- le samedi 18 novembre 2017 de 9 heures à 12 heures
- le mardi 28 novembre 2017 de 15 heures 30 à 18 heures 30
- le samedi 02 décembre 2017 de 9 heures à 12 heures

ARTICLE 7 : CONSULTATION DU RAPPORT D'ENQUETE

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui rendra son rapport et ses conclusions motivées, au Maire, dans un délai de trente jours, à compter de la clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de MEAUX ainsi qu'à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN.



Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignés dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Sous-Préfecture de MEAUX et à la mairie de CROUY-SUR-OURCQ, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site Internet www.crouy-sur-ourcq.fr, pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : AVIS AU PUBLIC

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département : La Marne et le Parisien.

Cet avis sera affiché dans les conditions définies par le présent arrêté et conformément aux caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, mentionnés dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 à la mairie et sur divers panneaux d'information situés sur le territoire de la commune de CROUY SUR OURCQ.

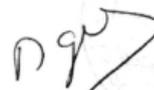
Cet avis sera également publié sur le site Internet de la mairie : www.crouy-sur-ourcq.fr

L'exécution des formalités d'affichage sera justifiée par des certificats du Maire, annexés au dossier avec un exemplaire de l'affiche.

ARTICLE 9 : DIFFUSION DE L'ARRETE

Une copie du présent arrêté sera adressée au Commissaire Enquêteur et à Monsieur le Sous-Préfet de MEAUX. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du Maire.

Fait à CROUY SUR OURCQ, le 03 octobre 2017
Le Maire, Maria-Christine GOOSSENS




République française

Département de Seine-et-Marne

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CROUY SUR OURCQ**

Séance du vendredi 14 septembre 2018

Membres en exercice : 19

Date de la convocation : 10/09/2018

Présents : 14

Votants: 18

*L'an deux mille dix-huit et le quatorze septembre à 20 heures 00 ,
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de
Maria Christine GOOSSENS,*

Secrétaire de séance:
Delphine VANISCOTTE

Présents : Maria Christine GOOSSENS, Bruno PRZYBYL, Victor ETIENNE,
Philippe FAIGNER, Michel KERGAL, Olivier NEYRAUD, Maria Margarida
AUBRIOT, Christine DA SILVA, Catherine FOUCHAULT, Ginette
LARSONNEUR, Marc NOTARIANNI, Jean-Luc NOVAK, Delphine
VANISCOTTE, Magali FOUQUET VERNET

Représentés: Madame Martine GODE par Madame Maria Margarida
AUBRIOT Monsieur Alain HOLLANDE par Madame Catherine FOUCHAULT
Madame Catherine JANSSENS par Madame Maria Christine GOOSSENS
Madame Sandrine MAGLIERI par Madame Christine DA SILVA

Excusés : Monsieur Thomas GOBET

Absents:

N°Délibération : 2018_31

Objet: PLU : VALIDATION DES MODIFICATIONS

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente les modifications qui seraient à apporter au P.L.U. à l'issue de l'enquête publique, pour tenir compte des observations émises par les personnes publiques associées dans le cadre de leur consultation légale, par le public lors de l'enquête publique et par le commissaire enquêteur.



Certaines observations nécessitent d'être prises en compte dans le P.L.U. et donc de modifier son contenu, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont ces modifications qui font l'objet de la présente délibération. La prise en compte de certaines observations ont conduit à des modifications mineures du P.L.U. Les observations et les éventuelles modifications à apporter sont regroupées dans le tableau ci-après :

1. Synthèse des avis des Personnes publiques associées

Avis des Personnes publiques associées	Décisions de la commune
<p>DDT : Avis Favorable sous réserves :</p> <p>1) le PADD doit être complété en fixant un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace.</p> <p>2) Le rapport de présentation doit être complété par un inventaire des capacités de stationnement des véhicules.</p> <p>3) SCoT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si le projet de PLU présente un diagnostic et des objectifs quantitatifs de production de logements, il ne traite d'aucune manière de son aspect qualitatif (taille des logements, réhabilitation du parc de logements, résorption de l'insalubrité....) en dépit notamment de la prescription P34 du SCoT. Il est donc nécessaire de compléter le projet de PLU par un diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier sur la commune. - le Rapport doit intégrer un plan de circulation des engins agricoles. - La prescription P11 du SCoT impose la création d'espaces fonctionnels et paysagers afin de gérer les eaux à l'échelle de l'opération. Les OAP doivent être complétées. - le Règlement de la zone UX doit être modifié pour limiter la surface de vente des commerces à 600 m². <p>4) PDUIF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les articles 12 des zones U et AU du règlement doivent être modifiés afin de réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public dans un rayon de 800 mètres de la gare. 	<p>1) Le PADD est complété en conséquence</p> <p>2) Cet inventaire est ajouté au rapport de présentation.</p> <p>3) SCoT</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PLU prend en compte un objectif de résorption de la vacance. Toutefois, la commune n'a pas compétence en la matière et ne peut qu'inciter et informer les propriétaires sur les dispositifs d'aides existants. - les données du rapport se basent sur les données INSEE. Le rapport sera complété en fonction des données disponibles. - Un plan de circulation des engins agricoles est ajouté au dossier. - La gestion des Eaux pluviales sera complétée dans les Orientations d'aménagement et de programmation. - Le règlement sera modifié au niveau de la surface de vente autorisée (600 m² maximum). <p>4) PDUIF</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Article 12 sera complété pour être compatible avec le PDUIF. Il est également précisé que la commune dispose de stationnements vélos à la gare et de nouvelles places sont prévues sur la place du marché.



5) SUP

Le plan des SUP annexé au projet de PLU identifie des alignements sur des voies communales sans que ceux-ci soient répertoriés au tableau des servitudes. Il serait préférable de compléter le tableau des servitudes en listant de façon exhaustive, aux côtés des alignements départementaux, ceux dépendant de la commune.

6) Règlement

- Le règlement ne peut, à l'Article 6 de chaque zone, faire usage de la dérogation prévue à l'Article R-151-21 du Code de l'Urbanisme. Le règlement doit faire référence à l'Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. De plus, l'usage de cette dérogation nécessite d'être justifié dans le rapport de présentation, ce qui n'est pas le cas ici. Par conséquent il est nécessaire soit de modifier le rapport de présentation pour intégrer une justification de l'usage de cette dérogation, soit de modifier le règlement en retirant cet usage.
- Le règlement ne peut lister que les destinations et sous-destinations prévues à l'Article R123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. Toute autre destination étant illégale, il est nécessaire de retirer les mentions « restauration, services,...).
- Le PLU doit identifier distinctement sur le plan de zonage les bâtiments en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est également nécessaire de faire référence, pour le changement de destination, à l'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme et non à l'Article L151-13.
- Article A2 : il est nécessaire de clarifier les différentes destinations autorisées.
- Article A6 : Revoir l'article. Problème de compréhension.
- Articles A2 et N2 : Les possibilités d'extension des bâtiments existants doivent être limitées aux habitations existantes.

les articles 6 et 7 doivent également fixer des règles pour les GINASPIC (constructions et installations nécessaires aux



5) Le plan est corrigé

6) Le rapport de présentation est complété pour justifier le recours à cette dérogation.

- Les destinations sont revues afin d'être conforme à l'Article R123-9

- le plan de zonage est complété par l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (le Brumier).

- L'ensemble des observations suivantes sont prises en compte.

<p>services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>- UY 6 et 7 : indiquer une règle d'implantation.</p>	
<p>CDPENAF : Avis Favorable :</p> <p>Elle recommande à la commune de limiter le nombre de logements par bâtiment agricole et de préciser pour les extensions « bâtiments d'habitations existants » uniquement.</p>	<p>La commission en prend acte. Le PLU est modifié en conséquence. Le nombre de logement est limité à 1 par siège d'exploitation agricole.</p>
<p>Département 77 : Avis favorable sous réserve</p> <p>- <u>Servitudes d'alignement</u> : Il convient de modifier le plan des servitudes et l'adresse du gestionnaire de la voirie.</p> <p><u>Accès sur RD :</u></p> <p>OAP 1AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé de symboliser en plan et de prescrire dans le texte de l'OAP les aménagements de sécurité routière et d'environnement de la voie induits par l'urbanisation. - il est suggéré de prévoir au droit du site la protection des plantations d'alignements, la création d'une ligne confirmant l'alignement des façades principales parallèles à la RD102, un cheminement doux côté ouest de la RD23. <p>OAP 1AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inscire sur le plan les principes de sécurisation des 2 carrefours, élargissement de la rue Notre dame du chêne, la création de liaisons douces internes au quartier. - Etudes de desserte à mener au préalable pour l'ER n°7 enclavé au sein du pôle gare. - UX : rappeler les principes d'accès à la RD et prévoir le stationnement des vélos. - ER n°2 : les accès devront se faire sur la voirie secondaire et non sur la RD94. <p><u>Bâtiments départementaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Si le classement devait imposer des contraintes spécifiques empêchant les travaux plus ou moins importants dont pourrait faire l'objet le collège, il est demandé de le retirer. - UE13 une exception devra être appliquée aux zones non occupées en ce qui concerne l'obligation de <div data-bbox="359 1601 614 1724" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2018 077-217701481-20180914-2018_31-DE</p> </div>	<p>- Modification prise en compte</p> <p><u>OAP 1AUa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le schéma de l'OAP est complété pour indiquer la sécurisation des futurs carrefours sur les RD. - Les plantations peuvent être maintenues dans la mesure où elles ne gênent pas la visibilité au niveau des carrefours. Le long de la RD102, il s'agit des façades arrières des constructions qui sont alignées sur le futur espace public prévu à l'intérieur de la zone. Pour le cheminement doux, il s'agit du trottoir enherbé et planté existant. <p><u>OAP 1AUb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le schéma de l'OAP est complété. - un projet global autour de l'aménagement de la zone 1AUB, de l'ER 7 et du parvis de la gare est à prévoir. - le règlement de la zone UX est complété. - ER n°2 : La commission en prend acte <p><u>Bâtiments départementaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - le classement n'engendre pas de réelle contrainte, l'avis de la commune est requis au préalable. - le règlement est complété.

plantation d'espaces verts en zone non Bâtie.

Biodiversité :

- les articles 11 pourraient engager à la réalisation de clôtures perméables à la petite faune (en limites séparatives) et les articles 13 devraient favoriser les plantations d'essences locales et interdire les essences exotiques envahissantes.
- Il semble indispensable de préciser dans les OAP que les aménagements paysagers et les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

Eau : Assainissement : Préciser les problèmes rencontrés sur les unités de traitements.

Déplacements :

Transports en commun :

- Compléter le rapport sur les TC
- OAP Gare : elle ne mentionne pas la réalisation d'aménagement permettant l'accueil des bus en gare, il conviendrait, le cas échéant, de prévoir les emprises nécessaires à la réalisation d'un ou plusieurs quais bus accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite.

Stationnements : le rapport pourrait être complété par :

- Ajouter un plan de hiérarchisation du réseau viaire localisant les voies départementales et les voies communales.
- Un schéma directeur des liaisons douces, vélos compris, qui puisse confirmer la continuité des itinéraires des modes actifs prévus aux OAP.
- Une carte des stationnements publics localisant les dysfonctionnements et pouvant suggérer des interventions publiques.

Syndicat mixte Marne-Ourcq : Avis Favorable sous réserves

- Réserve n°1 : le règlement de la zone A doit limiter les constructions à une seule habitation par siège d'exploitation agricole (prescription N°56 du SCoT).
- Réserve n°2 : le règlement de la zone UX devra notamment respecter la prescription N°21 qui limite à 600 m² de surface de vente la taille des commerces susceptibles de s'implanter.

Réserve n°1 : une partie des places de stationnement



Biodiversité :

- Eléments validés et intégrés au PLU.

- Cette précision est ajoutée aux OAP.

Eau :

- Le rapport est complété par les éléments fournis par le Département sur les unités de traitement des eaux usées.

Déplacements :

- le rapport est complété avec les éléments disponibles.

- La création de quais bus n'est pas intégrée dans l'OAP. Il s'agit d'aménagement à prévoir avec la SNCF dans le cadre de la convention d'occupation temporaire.

Stationnements :

- Le plan de hiérarchisation est intégré au rapport.

Les observations du Syndicat sont prises en compte dans le dossier d'approbation.

<p>public seront réservées au stationnement des vélos en zone UA et AU dans un rayon de 800 mètres autour de la gare.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réserve n°4 : un plan de circulation des engins agricoles est à intégrer au PLU (Prescription N°17 du SCoT). - Réserve n°5 : Grand éolien, la prescription N° 64 du SCOT doit être intégrée au règlement de la zone A. Elle conditionne notamment le développement du grand éolien à la réalisation préalable un plan d'ensemble à l'échelle du territoire (Marne-Ourcq). 	
<p>Communauté de communes du Pays de l'Ourcq : <u>Avis favorable avec observations</u></p> <p>Observations sur des modifications ou compléments à apporter au Rapport de présentation et aux annexes sanitaires.</p>	<p>Les observations émises par la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq sont prises en compte dans le dossier d'approbation.</p>
<p>Chambres de Commerce et d'Industrie : <u>avis favorable avec une réserve à lever et 3 remarques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Justifier la croissance du nombre d'emplois prévus sur la commune - Remarques sur la non prise en compte de certaines ZAES - Ajouter les enjeux économiques que représentent les STECAL - Revoir les destinations autorisées pour les STECAL qui semblent trop restrictives - Identifier sur les plans de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - Développer l'enjeu de préservation du commerce en centre bourg dans le rapport. - La CCI recommande d'assortir l'interdiction de changement de destination des RDC, d'une condition de durée de vacance des locaux au-delà de laquelle cette interdiction serait levée. - Retirer l'autorisation des commerces en zone UB. - Diverses observations impliquant des modifications textuelles ou cartographiques (cf. avis) 	<p>Le rapport est complété en prenant en compte les remarques de la CCI.</p> <p>Le PLU n'affiche pas de STECAL, il s'agit seulement d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments implantés en Zone Naturelle. Les destinations autorisées sont complétées en Zone Naturelle pour permettre les hébergements touristiques, l'artisanat et les activités commerciales liées ou dépendantes de l'activité principale (et doit rester une activité secondaire).</p> <p>L'interdiction du changement de destination des RDC est levée au bout de 3 ans de vacance des locaux.</p>
<p>Chambre des métiers et de l'Artisanat : <u>avis favorable</u></p>	<p>La commission en prend acte</p>
<p>CRPF – Observations</p> <p>- 7 propriétés forestières sont dotées d'un PSG qui garantit la</p> <div data-bbox="357 1608 612 1724" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">B.F. Sous Préfecture de Meaux</p> <p style="text-align: center;">Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2018 077-217701481-20180914-2018_31-DE</p> </div>	<p>La commission en prend acte</p>

<p>gestion durable des ces massifs, le classement en EBC n'est de ce fait pas justifié.</p> <p>- Le règlement prévoit que les plantations soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Il vaudrait mieux préciser que les espèces choisies devront être adaptées au contexte pédoclimatique.</p>	<p>Le CRPF ayant transmis les parcelles concernées par un PSG, les EBC sont retirés sur les bois concernés par les PSG.</p> <p>Ce point est précisé dans le règlement de la Zone Naturelle.</p>
SDIS : Rappel du cadre réglementaire	La commission en prend acte
SDESM : Pas d'observations	La commission en prend acte
Seine et marne environnement : Avis favorable	La commission en prend acte
<p>SNCF Immobilier</p> <p>- Une notice technique est à intégrer dans les Servitudes d'Utilité Publique et indique les nouvelles coordonnées du service gestionnaire de cette servitude.</p>	Le dossier prend en compte les éléments fournis par la SNCF.
INAO : Pas de remarques	La commission en prend acte
<p>Conseil régional d'Ile-de-France (Hors délai) :</p> <p>- Le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.</p>	La commission en prend acte
<p>Chambre d'agriculture (Reçu pendant l'enquête) :</p> <p><u>La zone 1AUB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Elle souhaite que le propriétaire du corps de ferme concerné par le projet 1AUB puisse réhabiliter l'ensemble des bâtiments existants avec une liste de destinations futures clairement définies. Elle souhaite aussi que le règlement de la zone 1AU ne stipule plus l'interdiction des constructions nouvelles à vocation industrielle ou agricole afin de ne pas bloquer les projets de l'exploitant actuellement en place Enfin, elle demande la suppression du chemin prévu le long du corps de ferme. <p><u>La réaffectation des corps de ferme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Elle demande que soit identifiés sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme prévu p.77 du 	<p><u>La zone 1AUB :</u></p> <p>- le propriétaire peut réhabiliter les bâtiments du corps de ferme identifiés sur le plan, à vocation de logement ou d'hébergements touristiques dans la limite de 15 logements.</p> <p>Le règlement de la zone 1AUB n'est pas modifié, la vocation de la zone n'est pas le développement de l'activité agricole. Si l'exploitant souhaite développer de l'habitat sur son exploitation il n'est pas possible d'y développer l'activité agricole et d'augmenter les nuisances vis-à-vis de la population.</p> <p>- Avis défavorable, le maintien d'un cheminement est justifié dans le cadre de l'ouverture d'un espace vert au public et permet ainsi un accès piéton aux bâtiments existants dans la ferme.</p> <p><u>La réaffectation des corps de ferme</u></p> <p>- Une partie du corps de ferme est identifiée sur le plan pour le changement de destination (à vocation d'artisanat et d'hébergement touristique).</p>



<p>règlement. Elle souhaite que les bâtiments de monsieur Leseur y soient inclus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enfin, elle demande que la possibilité de réutilisation soit élargie aux activités économiques. <p><u>Les zones humides de classe 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle demande que les zones humides de classe 3 soient simplement mises en annexe et ne soient pas classées en zone Azh, • Elle souhaite aussi que seuls les nouveaux drainages soient interdits en zone Azh. <p><u>La délimitation de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle se questionne sur le choix retenu d'identifier aux plans de zonage certaines parcelles en lisière de massifs boisés de plus de 100ha et notamment la parcelle située au droit de la rue de la Diligence. 	<p><u>Les zones humides de classe 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones de classe 3 sont retirées du plan de zonage. - Les deux zones Azh étant identifiées sur des zones de classe 3, ce zonage ne sera plus reporté au PLU. <p><u>Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le contour des lisières a été vérifié. Sur la rue de la diligence, les lisières s'étendent bien à 50 mètres du bord du massif.
<p>Mairie de Paris : avis favorable sous réserve (1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elle relève que le classement des berges de l'Ourcq en zone Nzh et les règles s'y afférant ne pourront que favoriser le développement touristique tout en évitant son urbanisation. • Elle indique que l'Article N4 correspond à ses attentes et complète en indiquant que les rejets d'eau dans le canal peuvent être autorisés en respectant certaines prescriptions, en particulier des normes de qualité. • Enfin elle rappelle que l'Article 678 du code civil imposant une servitude de reculement d'au moins 1.9m à toute construction avec des vues n'est pas compatible avec l'Article N6 du règlement : « les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci. » 	<p>L'Article 678 fait référence aux limites séparatives, l'article N7 sera modifié pour prendre en compte une distance minimale en cas d'implantation en retrait.</p>

2. Synthèse de l'avis du Commissaire enquêteur

- Suite au déroulement de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a formulé plusieurs recommandations et a rendu un avis favorable au projet de PLU assorti d'une réserve.

Recommandations du Commissaire enquêteur	Décisions de la Commune
<p>Mettre en conformité le projet avec les documents supérieurs (prescription n° 1, 17, 21, 56, 64 du SCOT,</p> <p><small>Sous Préfecture de Meaux Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2018 077-217701481-20180914-2018_31-DE</small></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications apportées à ce sujet sont présentées dans le tableau

<p>règlement concernant le stationnement des vélos du PDUIF, l'article 678 du code civil)</p>	<p>précédent (synthèse des avis des Personnes publiques associées).</p>
<p>Intégrer les modifications proposées par le Conseil Municipal dans son mémoire en réponse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation dans le temps de l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux identifiés • Aménagement des règles d'agrandissement des bâtiments du secteur UAa • Limitation de la hauteur maximale des bâtiments de l'OAP 1AUB à R+1+Combles • Révision avec le département de l'alignement des bâtiments le long de la RD102 • Vérifier les lisières des bois classés • Compléter la liste des plantations à protéger. • Limiter l'interdiction de la zone Azh aux nouveaux drainages • Une nouvelle version de l'article A6 	<ul style="list-style-type: none"> • l'interdiction du changement de destination sera levée après 3 ans de vacance des locaux commerciaux. • la règle du secteur UAa est modifiée pour permettre des extensions plus importantes pour les constructions de faible surface, afin d'atteindre une surface de plancher maximale de 100 m². • la hauteur des bâtiments dans la zone 1AUB est limitée à R+1+combles. • le plan d'alignement est maintenu au niveau du Département, la règle d'implantation retenue par la commune impose un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (dont la limite est définie au plan d'alignement). • le contour des lisières a été vérifié (notamment en lien avec les éléments présentés dans le SRCE). • Plusieurs espaces arborés ont été ajoutés à la liste des plantations préservées (Hêtre pourpre dans la cour du collège, les arbres de la Providence, les arbres de la place du docteur Despaux, prolongement le long de l'avenue de Coulombs, retrait du hêtre implanté à l'angle de l'Avenue de Coulombs et de la rue du Bois Belleau suite à son abattage pour raisons sanitaires) • Le secteur Azh a été supprimé (cf. avis Chambre d'agriculture) • L'article A6 a été modifié.
<p>Modifier les documents du projet pour y intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace dans le PADD • Une meilleure justification du caractère humide des zone UAb et UBB • Un état des lieux des capacités de stationnement • Un état des lieux du fonctionnement des équipements des réseaux collectifs <div data-bbox="359 1608 619 1727" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Sous-Préfecture de Meaux Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 19/09/2018 077-217701481-20180914-2018_31-DE</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD a été complété par des objectifs de modération de l'espace. • La justification des prescriptions émises dans les secteurs UAb et UBB a été complétée dans le rapport de présentation. • L'inventaire des capacités de stationnement présentes sur le bourg a

<p>d'assainissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une modification des articles 11 et 13 du règlement des zones urbaines et à urbaniser pour intégrer des clôtures perméables et favoriser des plantations aux essences locales en interdisant les essences exotiques envahissantes • Un lexique au règlement pour expliciter les termes employés. • Une vérification du caractère non constructible de la parcelle AD345. • Une meilleure protection des chasses-roues, bornes, bancs ou bordures en grès de la zone UA • Une clarification concernant les PPA dans le bilan de concertation • Une justification de la capacité d'accueil de la zone UX comme satisfaisante • Une modification des articles A2 et N2 pour les mettre en conformité avec le Code de l'Urbanisme. • La mise en place de règles concernant les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les articles 6 et 7 des zones UA, UB, UX et 1AU • Une modification de la formulation des articles UY6 et UY7 • Une justification ou un retrait de la dérogation de l'article 7 du règlement. 	<p>été ajouté au rapport.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Rapport et les annexes sanitaires ont été complétés par les éléments fournis par le Département. • Les articles 11 et 13 ont été complétés. • Un lexique est ajouté au règlement. • La parcelle AD345 apparaît non constructible au regard de son implantation. • Les chasses-roues, bornes et bancs en grès sont ajoutés aux éléments à préserver dans le règlement de la zone UA. • Le bilan de concertation est maintenu. Les interventions des PPA pendant les réunions sont clairement exposées. • Les capacités d'accueil de la zone UX sont justifiées dans le rapport de présentation. • Les articles A2 et N2 ont été modifiés conformément à la demande de l'État. • Les règles concernant les CINASPIC ont été clarifiées. • Les UY6 et UY7 ont été modifiés. • Suppression de la dérogation concernant les CINASPIC aux articles 7
<p>Modifier et compléter les 2 OAP afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clarifier les projets (corriger les erreurs des plans, préciser la définition des termes employés, expliciter les objectifs en terme d'arbres ou de % de construction) • en diminuer la densité • Intégrer la volonté de faire de l'OAP 1AUB un éco-quartier • Envisager les propositions de l'ASBVO concernant les choix architecturaux et les vues supplémentaires à protéger • Envisager une option sans la ferme dans le projet 1AUB • Encadrer les règles de construction des bâtiments communaux pour harmoniser l'architecture du projet. • Evaluer l'orientation prévue des bâtiments du secteur 3a au regard du manque 	<p>- Les OAP des zones 1AUa et 1AUb ont été modifiées et complétées pour prendre en compte les divers avis des PPA et des habitants. Les densités ont été diminuées sur les 2 zones pour afficher un objectif de 20 logements à l'hectare.</p> <p>La notion d'éco quartier n'est pas mentionnée dans l'OAP pour éviter le recours à des critères liés à un label. Toutefois, l'ensemble des prescriptions et la proximité des monuments historiques orientent le projet vers un aménagement responsable et surtout, le projet devra être réalisé en conformité avec les attentes de la commune dans le cadre de la réalisation d'un PUP.</p> <p>Plusieurs propositions de l'association ont été reprises dans l'OAP.</p> <p>La réhabilitation de la ferme doit être un élément à prendre en compte dans le PLU.</p>

secteur 3a
Sous Préfecture de Meaux

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 19/09/2018
077-217701481-20180914-2018_31-DE

d'ensoleillement qu'elle va entraîner.	Aucune obligation de construire sur la partie ferme n'est imposée, mais il est essentiel d'intégrer les possibilités de réhabilitation et de densification existantes sur cette partie du bourg. L'objectif de la commune étant d'assurer un projet cohérent et de qualité, les bâtiments communaux s'inscriront en harmonie avec les constructions existantes ou projetées. Les constructions rendues possibles au sein du secteur 3 devront prendre en compte les besoins en matière d'ensoleillement, au même titre que les constructions à venir en densification au sein des zones urbaines.
De manière globale, revoir l'ensemble des documents soumis à enquête pour les mettre à jour et corriger les éventuelles erreurs.	Une relecture générale des documents a été réalisée.
Réserve du Commissaire enquêteur	Décisions de la commission communale
<p>Une nouvelle étude des capacités de construction et de densification du village au regard des objectifs devra être réalisée en tenant compte notamment de ces différents points :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'augmentation effective de la population et les nouvelles constructions depuis 2013 • La justification et/ou la remise en cause de la rétention foncière de 50% prise en compte dans un secteur de l'OAP 1AUB • Le potentiel d'aménagement de nouveaux logements dans les bâtiments existants de la ferme incluse dans l'OAP 1AUB • Le diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier existant • Les capacités de consommation de terres agricoles et naturelles proposées par les documents supérieurs. <p>Avec pour objectif de diminuer la densité des 2 OAP à une vingtaine de logements/ha maximum.</p>	<p>Afin de suivre les observations de la population et l'avis du commissaire enquêteur, le projet de PLU a pris en compte les éléments suivants afin de revoir les capacités d'accueil attendues sur les zones 1AU :</p> <p>L'analyse du bâti existant, la prise en compte des constructions réalisées depuis 2013, l'analyse des capacités de densification en sein des grandes propriétés bâties, et la suppression de la profondeur constructible en zone UA, ont permis de réduire les besoins en logements nouveaux, d'augmenter les capacités d'accueil sur les zones urbaines et de réduire les densités des zones à urbaniser.</p> <p>Les capacités d'accueil au sein de la ferme ont été réévaluées pour s'adapter au contexte bâti. La rétention foncière appliquée sur la zone 1AUB a été remise au même niveau que celle des zone AU, à savoir 25%.</p> <p>En l'absence d'éléments fournis par les services de l'Etat, le diagnostic immobilier n'a pas pu être détaillé dans le rapport de présentation.</p> <p>Les documents supra communaux permettent une consommation d'espace supérieure à celle affichée dans le projet. Toutefois, tout prélèvement d'espace doit être justifié, hors le projet de développement de Crouy-sur-Ourcq ne nécessite pas la ponction d'espaces</p>



supplémentaire pour accueillir de nouveaux habitants.

La réserve du Commissaire enquêteur est donc levée par la nouvelle analyse des capacités d'accueil au sein des zones urbaines qui permet de réduire la densité des zones à urbaniser à 20 logements par hectare.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré,

Considérant que les remarques des personnes associées et les observations du commissaire enquêteur faisant suite à l'enquête publique nécessitent une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Le Conseil Municipal **DECIDE**, par **14 voix POUR** (Mme GOOSSENS Maria-Christine, Mr PRZYBYL Bruno, Mme VANISCOTTE Delphine, Mr NOVAK Jean-Luc, Mr ETIENNE Victor, Mr NEYRAUD Olivier, Mr NOTARIANNI Marc, Mr FAIGNER Philippe, Mme DA SILVA Christine, Mme AUBRIOT Maria-Margarida, Mme FOUQUET VERNET Magali, Mme GODE Martine, Mme JANSSENS Catherine, Mme MAGLIERI Sandrine), **1 ABSTENTION** (Mr KERGALE Michel) et **3 voix CONTRE** (Mme LARSONNEUR Ginette, Mme FOUCHAULT Catherine et Mr HOLLANDE Alain):

- d'arrêter les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme à l'issue de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

La présente délibération sera transmise au Préfet et au Sous-Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré à CROUY SUR OURCQ le jour, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents.



République française

Département de Seine-et-Marne

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CROUY SUR OURCQ**

Séance du vendredi 14 septembre 2018

Membres en exercice : 19

Date de la convocation : 10/09/2018

Présents : 14

Votants: 18

*L'an deux mille dix-huit et le quatorze septembre à 20 heures 00 ,
l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de
Maria Christine GOOSSENS,*

Secrétaire de séance:
Delphine VANISCOTTE

Présents : Maria Christine GOOSSENS, Bruno PRZYBYL, Victor ETIENNE,
Philippe FAIGNER, Michel KERGAL, Olivier NEYRAUD, Maria Margarida
AUBRIOT, Christine DA SILVA, Catherine FOUCHAULT, Ginette
LARSONNEUR, Marc NOTARIANNI, Jean-Luc NOVAK, Delphine
VANISCOTTE, Magali FOUQUET VERNET

Représentés: Madame Martine GODE par Madame Maria Margarida
AUBRIOT Monsieur Alain HOLLANDE par Madame Catherine FOUCHAULT
Madame Catherine JANSSENS par Madame Maria Christine GOOSSENS
Madame Sandrine MAGLIERI par Madame Christine DA SILVA

Excusés : Monsieur Thomas GOBET

Absents:

N°Délibération : 2018_32

Objet: PLU : APPROBATION

Le Conseil Municipal,

- Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR,
l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ;
- Vu le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016,



- Vu la délibération en date du 21 décembre 2012 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la délibération en date du 18 mai 2017 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,
- Vu l'arrêté municipal en date du 3 octobre 2017 soumettant à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal ;
- Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- Vu la délibération en date du 14 septembre 2018, modifiant le projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique nécessitent quelques modifications mineures au projet inhérent au Plan Local d'Urbanisme;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté aux membres du Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **DECIDE**, par 14 voix POUR (Mme GOOSSENS Maria-Christine, Mr PRZYBYL Bruno, Mme VANISCOTTE Delphine, Mr NOVAK Jean-Luc, Mr ETIENNE Victor, Mr NEYRAUD Olivier, Mr NOTARIANNI Marc, Mr FAIGNER Philippe, Mme DA SILVA Christine, Mme AUBRIOT Maria-Margarida, Mme FOUQUET VERNET Magali, Mme GODE Martine, Mme JANSSENS Catherine, Mme MAGLIERI Sandrine), 1 ABSTENTION (Mr KERGAL Michel) et 3 voix CONTRE (Mme LARSONNEUR Ginette, Mme FOUCHAULT Catherine et Mr HOLLANDE Alain):

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'au siège de la Direction Départementale des Territoires à MELUN.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Fait et délibéré à CROUY SUR OURCQ les jour, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents.

