

Commune de **CROUY-SUR-OURCQ**

Plan Local d'Urbanisme

Rapport et Conclusions du Commissaire enquêteur

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

**Département de Seine et Marne- commune
de Crouy-sur-Ourcq**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crouy-sur-Ourcq

**Enquête publique du 06 novembre au 06 décembre
2017 inclus.**

*Rapport, avis et conclusions de Madame Aurélie Ingrand,
commissaire enquêteur désignée par la présidente du
tribunal administratif de Melun (décision n° E17000098/77
du 19 septembre 2017)*

Sommaire

Sommaire

1. Contextes de l'enquête publique	6
1.1. La commune de Crouy-sur-Ourcq	6
1.1.1. Présentation générale	6
1.1.2. L'accessibilité.....	6
1.1.3. L'évolution urbaine.....	6
1.1.4. Les activités économiques.....	7
1.1.5. Le patrimoine historique	7
1.1.6. Les équipements collectifs	7
1.1.7. Le patrimoine naturel.....	8
1.2. Le cadre juridique de l'enquête.....	8
2. Le projet d'élaboration du PLU	9
2.1. Les objectifs de départ du projet	9
2.2. La concertation.....	10
2.2.1. Les modalités de concertation	10
2.2.2. Le bilan de concertation	10
2.3. L'arrêt du projet d'élaboration du PLU	10
2.4. Le contenu du projet	11
2.4.1. Le projet d'aménagement et de développement durable.....	11
2.4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	13
2.4.3. Le règlement.....	18
2.5. L'incidence de ce projet sur l'environnement.....	29
2.5.1. Les impacts sociaux-économiques	30
2.5.2. Les impacts sur le paysage	30
2.5.3. Les impacts sur le milieu naturel.....	31
2.5.4. Les impacts sur la santé publique, l'eau et les déchets	31
2.5.5. Autres impacts.....	32
2.6. Les indicateurs de suivi du PLU	33
2.7. L'articulation du PLU avec les autres documents de planification.....	33
2.7.1. Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)	33
2.7.2. Le schéma de cohérence territoriale.....	35

2.7.3. Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)	36
2.7.4. Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	37
2.7.5. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)	38
2.8. La suite de la procédure d'élaboration du PLU	38
3. Organisation et déroulé de l'enquête	38
3.1. Préparation de l'enquête et visite des lieux.....	38
3.2. Information du public, publicité.....	39
3.3. Réunion publique	39
3.4. Déroulés des permanences	39
3.5. Déroulé de l'enquête.....	39
3.6. Recueil des observations.....	39
3.7. Procès verbal de synthèse.....	40
4. La consultation des personnes publiques associées	40
4.1. La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	40
4.2. L'Etat.....	41
4.2.1. La complétude du dossier	41
4.2.2. L'analyse du projet	41
4.3. Le conseil régional	44
4.4. Le département de Seine et Marne	44
4.5. Le syndicat mixte Marne Ourcq	46
4.6. La communauté de communes du pays de l'Ourcq	47
4.7. La chambre d'agriculture	47
4.8. La chambre de commerce et d'industrie	48
4.8.1. La capacité d'accueil de la zone d'activité.....	48
4.8.2. La participation des STECAL	49
4.8.3. La traduction des objectifs de maintien des commerces au centre du village	49
4.8.4. Demandes de modification des documents.....	49
4.9. La chambre des métiers et de l'artisanat.....	50
4.10. Seine et Marne Environnement	50
4.11. Le centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre-Val de Loire	50
4.12. La SNCF	50
4.13. SDIS (service départemental d'incendie et de secours).....	51
4.14. SDESM (syndicat départemental des énergies de Seine et Marne).....	51

4.15. INAO (institut national de l'origine et de la qualité)	51
4.16. La mairie de Paris, avis délégué par les voies navigables de France,	51
5. L'analyse par thème des observations du public, des avis des personnes publiques consultées et des réponses apportées par l'établissement public.....	51
5.1. L'élaboration du PLU	52
5.1.1. Impression globale	52
5.1.2. La conformité réglementaire.....	54
5.1.3. Les documents soumis à enquête	58
5.1.4. La communication	61
5.1.5. La concertation.....	64
5.1.6. L'augmentation de population.....	66
5.1.7. Les zones de densification.....	74
5.1.8. La prise en compte de l'environnement	77
5.1.9. Le développement des moyens de communication	77
5.1.10. Questions du commissaire enquêteur	78
5.1.11. Avis des PPA	78
5.2. Les règles spécifiques du PLU.....	78
5.2.1. Le règlement.....	79
5.2.2. Le plan de zonage	90
5.3. Les OAP	98
5.3.1. Généralités sur les OAP	99
5.3.2. OAP 1AUa	99
5.3.3. OAP 1AUb	106
6. Avis et conclusions motivées.....	126
6.1. Préambule	126
6.2. Conclusions motivées.....	126
6.2.1. Le déroulement de l'enquête publique.....	126
6.2.2. Le dossier d'enquête publique	127
6.2.3. La concertation.....	127
6.2.4. Le projet.....	127
6.3. Avis	132

1. Contextes de l'enquête publique

1.1. La commune de Crouy-sur-Ourcq

1.1.1. Présentation générale

Située dans l'extrême nord du département de Seine-et-Marne à 23 km de Meaux et à 76 km au nord-est de Paris, la commune de Crouy-sur-Ourcq est limitrophe des départements de l'Aisne et de l'Oise. Elle s'étend sur 1942 hectares et compte 1960 habitants (population légale en 2014). Elle est bordée à l'ouest par la vallée de l'Ourcq et au nord par la vallée du Clignon. Elle est aussi traversée par le ru de la croix Hélène.

Elle est entourée par les communes de Montigny-l'Allier dans l'Aisne, Coulombs-en-Valois, Vendrest, Ocquerre et May-en - Multien en Seine et Marne, Varinfroy et Neufchelles dans l'Oise.

Elle appartient à la communauté de communes du Pays de l'Ourcq qui regroupe les 22 communes du canton de Lizy-sur-Ourcq dont elle fait partie.

Les espaces urbanisés ne représentent que 4.5% du territoire communal, le reste étant des terres agricoles et des boisements ou autres milieux naturels. La grande majorité de l'urbanisation se situe dans le bourg, au centre géographique de la commune : on y trouve l'ensemble des équipements et des services publics ainsi que les entreprises et les commerces de proximité. Les autres secteurs urbanisés sont le hameau de Fussy au sud du centre (une exploitation agricole et une cinquantaine de maisons individuelles) et le hameau de la Chaussée au nord-est du centre (environ 25 constructions). Enfin, pour compléter, la commune est aussi composée du Brumier, lieu dit situé à l'est qui abrite une ancienne exploitation et un domaine avec maison de maître et le château de Gesvres, situé au sud ouest qui abrite 2 familles

1.1.2. L'accessibilité

La route départementale 102 est l'axe structurant nord/sud de Crouy-sur-Ourcq. D'autres départementales traversent la commune : la RD 94, 23 et 102A.

Crouy-sur-Ourcq est desservi aussi par la ligne P du Transilien « Paris Est- Meaux – La Ferté Milon – Château-Thierry ». La gare est située dans le centre de la commune.

Enfin, des lignes de bus desservent la commune : des transports scolaires mais aussi des lignes régulières

1.1.3. L'évolution urbaine

Depuis 1968, la population a toujours été en croissance qui s'est d'ailleurs accélérée depuis le début des années 80 (environ +1.79% par an). Elle vient majoritairement du solde migratoire, le solde naturel étant négatif ou quasi nul depuis 1982

Crouy-sur-Ourcq compte aujourd'hui 1960 habitants (population totale légale en 2014), plutôt jeunes (40% ont moins de 29 ans), vivant très majoritairement dans des maisons (78% contre 22% d'appartements) dont ils sont propriétaires (75% contre 24% de locataires). Le parc de logements est en majorité des résidences principales (88%).

Il n'y a qu'un seul logement locatif social.

1.1.4. Les activités économiques

Le nombre d'emplois situé à Crouy-sur-Ourcq était de 283 en 2013 (en baisse de 13.7% depuis 1999)

Les principales activités économiques sont deux exploitations agricoles (production de céréales et d'oléo protéagineux), des activités commerciales et de service aux personnes, deux maisons d'hôtes ainsi que plusieurs entreprises et artisans principalement orientés sur les travaux du bâtiment.

1.1.5. Le patrimoine historique

Il y a, à Crouy-sur-Ourcq, un patrimoine historique reconnu : 3 édifices sont classés (l'Eglise, le donjon de l'ancien Château de Crouy ainsi que le grand mur pignon de l'ancien logis et les cheminées qui y sont adossées et le pavillon d'entrée de l'ancien château de Gesvres-le-Duc) et 2 édifices sont inscrits monuments historiques (L'aile de l'ancien Château de Crouy et les douves avec leur pont et le portail d'entrée de l'ancien château de Gesvres-le-Duc)

D'autres monuments sont remarquables comme le domaine des Quatre Vents ou celui de Bellevue.

1.1.6. Les équipements collectifs

La commune compte un grand nombre d'équipements collectifs notamment dans le domaine scolaire (une école maternelle et élémentaire, un collège) et périscolaire (cantine, garderie) ou encore dans celui de la petite enfance (un relai d'assistants maternels).

Elle accueille également des installations sportives (gymnase intercommunal, terrain de sport avec vestiaires) et culturelles (salle des fêtes, un musée, salle polyvalente, aire de jeux...).

1.1.7. Le patrimoine naturel

47% (soit 913 hectares) du territoire de Crouy-sur Ourcq est occupé par des terres agricoles. Les boisements et autres milieux naturels occupent eux 39% du territoire soit 756 hectares.

Certaines zones du territoire sont recensées Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type I : le marais de Négando, le bois de la Garenne, la prairie humide de Crouy, la tourbière de Fussy, les pelouses sèches et bois de la Grange et le coteau « Le Cornouiller »

La vallée de l'Ourcq de Lizy-sur-Ourcq à Crouy-sur-Ourcq et la vallée tourbeuse de l'Ourcq de Troesnes à Varinfroy sont recensées ZNIEFF de type II.

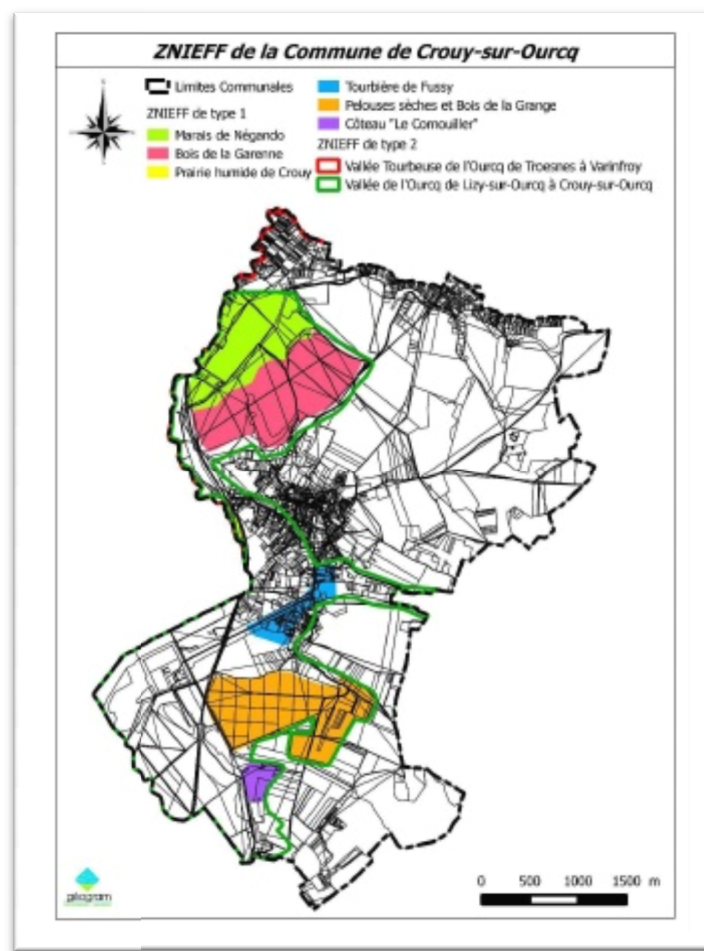


Figure n°1 : Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques sur la commune de Crouy-sur-Ourcq

1.2. Le cadre juridique de l'enquête

Cette procédure d'élaboration du PLU est conduite selon les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-11 à L 153-26 (partie législative, livre 1er, titre V, chapitre III) et R 153-2 à R 153-10 (partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre III).

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suiv. (partie législative, livre 1er, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suiv. (partie réglementaire, livre 1er, titre II, chapitre III).

Le cadre juridique de l'enquête est donc défini par le Code de l'urbanisme et par le Code de l'environnement pour ce qui concerne l'enquête publique.

Les décisions suivantes encadrent la présente enquête publique :

- décision N° E17000098/77 de M le vice président du tribunal administratif de Melun du 19 septembre 2017 me désignant en qualité de commissaire (copie en annexe n° 2). Cette décision répond à la lettre, enregistrée le 14 septembre 2017, par laquelle Me le Maire de la commune de Crouy-sur-Ourcq demande cette désignation en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet «l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme»,
- arrêté n° 117/2017 du 3 octobre 2017 de Me le maire de la commune de Crouy-sur-Ourcq prescrivant l'enquête publique sur ce projet du 06 novembre 2017 au 06 décembre 2017 soit 31 jours consécutifs (copie en annexe n° 3).

2. Le projet d'élaboration du PLU

2.1. Les objectifs de départ du projet

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) de la commune de Crouy-sur-Ourcq a été approuvé par délibération du 1^{er} mars 2001, modifié par les délibérations du 12 décembre 2003, 30 juin 2006 et 27 novembre 2009. La loi SRU du 13 décembre 2000, la loi UH du 2 juillet 2003 et la loi engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 ont poussé le conseil municipal à délibérer et décider le 21 décembre 2012 de prescrire la révision du POS portant élaboration du PLU afin

- au niveau de l'habitat et l'urbanisation :
 - de maîtriser la consommation d'espace, l'évolution démographique de la commune et l'étalement urbain
 - d'engager une réflexion sur la typologie de l'habitat et envisager les mesures nécessaires à sa diversification
- au niveau de l'environnement, du cadre de vie et du développement durable
 - de protéger et valoriser les espaces naturels les plus sensibles
 - de mettre en place les mesures nécessaires pour améliorer les circulations douces sur le territoire communal
 - de concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie
 - de respecter les objectifs du développement durable
- au niveau de l'économie
 - de réorganiser les zones d'activités existantes
- au niveau de la prise en compte des objectifs supra-communaux
 - de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec les futurs SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) et SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

Il décide aussi des modalités de la concertation préalable à cette révision du POS portant élaboration du PLU

- 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 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.

2.2. La concertation

2.2.1. Les modalités de concertation

Comme prévu lors du conseil municipal ayant arrêté le projet de révision,

- Le public a été informé de la mise en œuvre de la procédure de révision du POS portant élaboration du PLU par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.
- Les documents ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration.
- Des informations régulières sur le PLU ont été publiées dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- Une réunion publique d'information a été organisée le 8 décembre 2016 pour présenter le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et sa traduction dans le projet de zonage, le règlement et dans les orientations d'aménagement : la date de cette réunion a été annoncée dans le bulletin municipal, sur le site internet de la ville, par affichage sur le panneau d'informations communales et par annonce diffusée dans les journaux « le Parisien » et « La Marne »
- Un registre a été mis à la disposition du public en mairie pour recueillir les observations

2.2.2. Le bilan de concertation

Le bilan détaillé de la concertation est l'une des pièces du dossier soumis à l'enquête. Ce bilan a mis fin à la phase de concertation. Il reprend en synthèse les observations et demandes du public et indique comment elles ont été prises en compte dans le dossier. Il reprend aussi les remarques des personnes publiques associées à qui le projet a aussi été présenté lors d'une réunion le 8 décembre 2016.

2.3. L'arrêt du projet d'élaboration du PLU

Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par le conseil municipal de Crouy-sur-Ourcq le 18 mai 2017.

Il est constitué des documents suivants :

- Document n°1 : Rapport de présentation
 - Diagnostic communal
 - Etat initial de l'environnement
 - Présentation et justification du PADD
 - Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

- Annexes dont la décision de l'autorité environnementale du 1 août 2014 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale l'élaboration du PLU de Crouy-sur-Ourcq
- Document n°2 : Projet d'aménagement et de développement durable
- Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation
- Document n°4 : Règlement
 - Document n°4.1 : Pièce écrite
 - Document n°4.2 : Documents graphiques
 - Document n°4.2-A : plan de zonage au 1/5000 : ensemble du territoire communal
 - Document n°4.2-B : plan de zonage au 1/2000 : zone bâtie
- Document n°5 : Servitudes d'utilité publique
 - Document n°5.1 : Pièce écrite
 - Document n°5.2.A : Document graphique – Plan des servitudes
 - Document n°5.2.B : Document graphique –Zonage du PPRT
- Document n°6 : Annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique
 - Document n°6.1 : Pièce écrite
 - Document n°6.2 : Documents graphiques
 - Document n°6.2-A : plans du réseau d'alimentation en eau potable
 - Document n°6.2-B : plan du réseau d'assainissement
- Pièces complémentaires
 - Porter à connaissance
 - Bilan de la concertation
- Pièces administratives
 - Délibération prescrivant la procédure d'élaboration du PLU
 - Délibération portant débat sur le PADD
 - Délibération arrêtant le projet de PLU

Le 16 juin 2017, le projet de PLU a été transmis aux personnes publiques associées (liste complète en annexe n°1). Ces personnes disposaient d'un délai de trois mois pour faire connaître leurs observations : leurs réponses ont été ajoutées au fur et à mesure de leur réception dans le dossier d'enquête.

2.4. Le contenu du projet

2.4.1. Le projet d'aménagement et de développement durable

Le conseil municipal de Crouy-sur-Ourcq a débattu et arrêté le nouveau PADD le 14 mars 2014. Celui-ci se décline en 7 orientations et 1 objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2.4.1.1. Les orientations concernant l'habitat

L'enjeu de cette orientation est de maintenir le dynamisme démographique de la commune en respectant le principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles. L'objectif serait la construction de 148 nouveaux logements à horizon 2030 au sein de l'actuelle zone bâtie ou en continuité immédiate, en se limitant aux capacités d'accueil de la commune en particulier en matière de réseaux (eau potable, assainissement, desserte...)

2.4.1.2. Les orientations concernant le développement des activités économiques

Il y a 3 enjeux différents :

- Réorganiser les zones d'activité en supprimant les zones d'extension prévues au POS
- Identifier les commerces de proximité du centre et interdire leur changement de destination
- Pérenniser l'activité agricole en réglementant les utilisations du sol autorisées en zone agricole, en rationalisant les zones de développement de l'urbanisation pour limiter les pertes de surfaces utilisées par l'agriculture

2.4.1.3. Les orientations concernant les déplacements et les transports

Il y a 4 axes différents :

- Renforcer le pôle gare pour répondre aux orientations du SDRIF et du SCOT qui stipulent que le développement urbain doit s'effectuer en priorité à proximité des transports en commun
- Augmenter l'offre de stationnement dans le centre bourg pour améliorer les conditions de circulation
- Sécuriser les circulations en modifiant le plan de circulation aux abords des équipements publics, en élargissant les trottoirs du centre bourg, en fixant des règles plus adaptées pour les voiries nouvelles à créer et en définissant l'accès des zones d'extension.
- Développer les déplacements en modes doux en identifiant le réseau de sentes piétonnes du centre bourg pour renforcer leur rôle dans les déplacements, en prolongeant et/ou renforçant les allées piétonnes vers le hameau de Fussy et vers le collège et la gare et enfin en favorisant ces modes de déplacement au sein des nouveaux programmes d'aménagement

2.4.1.4. Les orientations concernant les équipements publics et les loisirs

L'enjeu de cet axe est de donner la possibilité d'adapter les équipements publics et de loisir aux objectifs démographiques de la commune :

- En réservant des emplacements destinés à la réalisation d'aménagements publics
- En identifiant et protégeant les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées

2.4.1.5. Les orientations concernant les paysages et le cadre de vie

Afin de préserver les éléments identitaires de la commune, d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des zones à urbaniser et les limites entre les espaces naturels, urbanisés et agricoles, le PLU devra préserver les éléments remarquables du patrimoine, les spécificités architecturales et travailler sur les contours des différentes zones pour l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement.

2.4.1.6. Les orientations concernant le développement des communications numériques

Les zones de développement urbain devront se situer à proximité du nœud de raccordement d'abonnés. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement de la fibre devront être prévus dans les travaux.

2.4.1.7. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

Le PLU devra protéger l'environnement naturel de la commune en préservant

- les espaces naturels identifiés (classement en zone naturelle des ZNIEFF de type 1 et protection des grands continuums boisés)
- les cours d'eau et leurs ripisylves (maintien des équilibres hydrauliques en évitant tout aménagement pouvant les perturber)
- les continuités écologiques (préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et à l'échelle communale)
- la ressource en eau (le choix des zones à urbaniser est conditionné par l'existence de réseaux collectifs d'assainissement, gestion des eaux pluviales à la parcelle exigée)

Il devra aussi prendre en compte les risques identifiés sur le territoire communal (glissement de terrain, ancienne carrière, zone humide...)

2.4.1.8. L'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune souhaite limiter l'étalement urbain aux stricts besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

2.4.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU prévoit 2 OAP spatialisées et temporalisées : une première nommée 1AUa, située dans le bourg de Crouy entre l'avenue de Fussy et l'avenue de Coulombs et une deuxième nommée 1AUb, située dans le bourg de Crouy au niveau de la gare ferroviaire et de l'ancien château de Houssoy, qui ne sera ouverte à l'urbanisation que si au moins 80% de zone 1AUa a été construite

2.4.2.1. Le secteur 1AUa

Le secteur de 1.3ha concerné par cette OAP est situé entre l'avenue de Fussy et l'avenue Coulombs et est occupé aujourd'hui par des jardins et un ancien verger. L'objectif de cette OAP est d'en faire une zone résidentielle (26 à 30 logements par hectare).

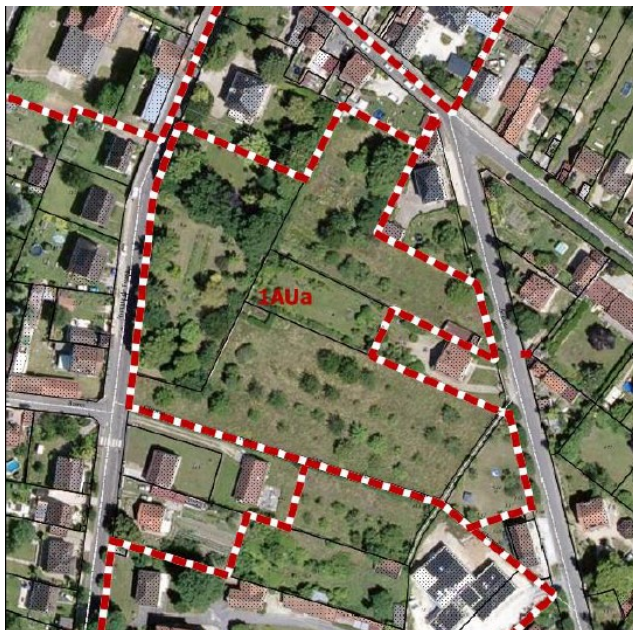


Figure 2 : situation de l'OAP 1AUa

Le choix de cette zone prend en compte :

- la gestion des accès et de la desserte interne de la zone
- la capacité d'accueil existante de la zone
- la proximité d'équipements publics existants et à venir
- la gestion des espaces publics à prévoir sur la zone

Ce secteur est soumis aux règles de la zone 1AU (cf. §2.5.3) auxquelles viennent s'ajouter des prescriptions particulières :

- l'aménagement est soumis à la réalisation d'une voie à double sens avec un accès avenue de Fussy, 2 accès avenue de Coulombs et un accès permettant la jonction avec les projets d'équipements publics au sud de la zone ainsi qu'avec la rue de la Commanderie. Le trottoir et les caractéristiques de cette voie devront suivre les instructions du règlement de la zone 1AU.
- une place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements devra être créée en plus des places inhérentes à chaque logement (1 sur la surface est inférieure à 60m², 2 sinon)
- l'aménagement de la zone doit comprendre la création de plusieurs cheminements doux
- le schéma d'aménagement de la zone prévoit les principes d'alignement à prendre en compte
- la hauteur des constructions se limite à R+1+ combles sauf en cas de toit terrasse (limite à R+1)
- les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés : sinon, des plantations nouvelles devront être réalisées
- il sera prévu l'aménagement d'espace public à l'intérieur de la zone
- une attention particulière sera portée à la gestion des clôtures

La réalisation des aménagements prévus dans cette OAP nécessite la mise en place d'un projet urbain partenarial avec la collectivité pour financer le développement des équipements publics

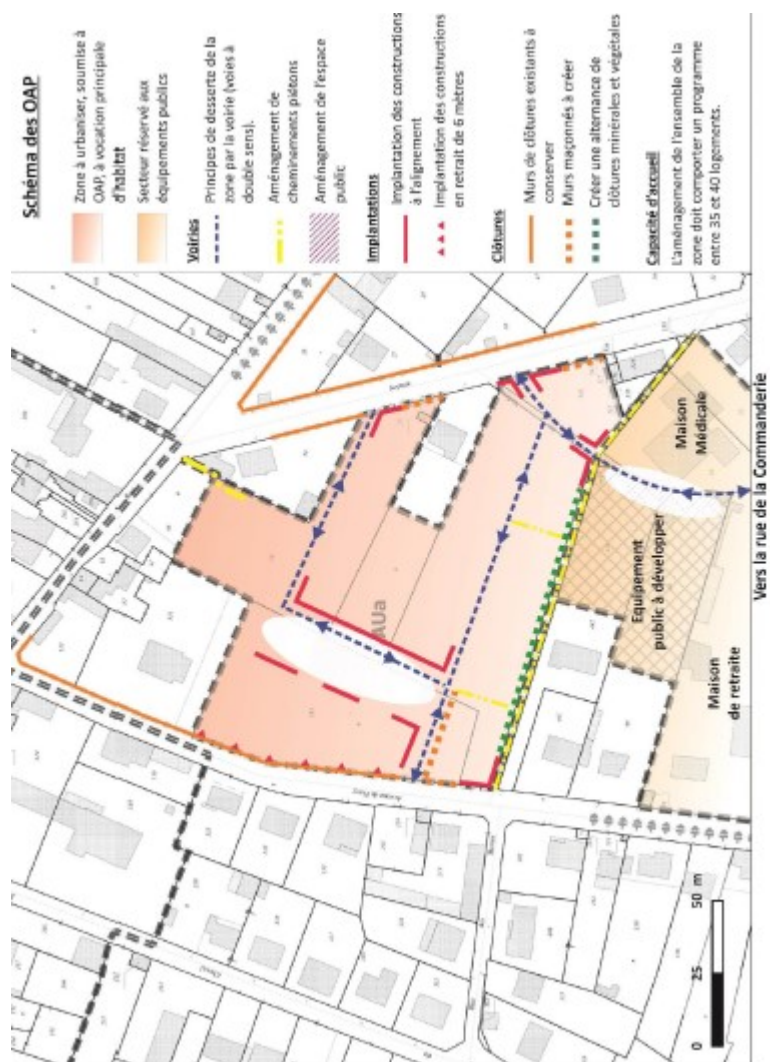


Figure 3 : plan de l'OAP 1AUa

2.4.2.2. Le secteur 1AUb

Le secteur de 2.8ha concerné par cette OAP est situé dans le bourg de Crouy-sur-Ourcq, au niveau de la gare ferroviaire et de l'ancien château du Houssoy. Il englobe plusieurs terrains dont une partie est déjà urbanisée (ancien château du Houssoy et le corps de ferme associé), une partie des stationnements implantés devant la gare ferroviaires et 2 terrains libres occupés par une pâture)

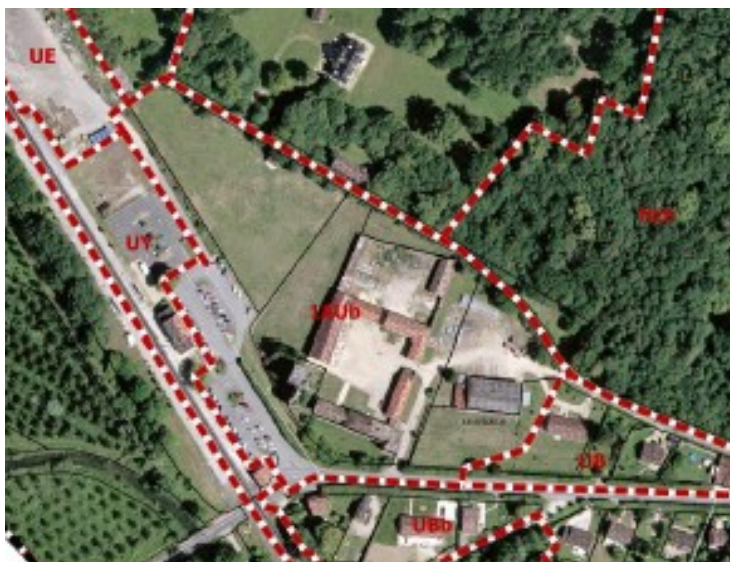


Figure 4 : situation de l'OAP 1Aub

L'aménagement de cette zone est soumis à plusieurs conditions :

- la zone 1Aub ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si la zone 1AUa est construite à 80% minimum
- la réalisation de cette zone nécessite la mise en place d'un projet urbain partenarial avec la collectivité afin de financer le développement des équipements publics nécessaires
- l'aménagement de la zone nécessite le passage d'une convention ou l'obtention d'un accord avec la SNCF (modification du parking de la gare et intervention sur leur propriété)

Cette OAP comporte 3 secteurs différents (secteur 1, 2 et 3, lui-même se divisant en 3a et 3b) avec des objectifs de densité et de type d'habitats différents.

Ces 3 secteurs est soumis aux règles de la zone 1AU (cf. §2.5.3) auxquelles viennent s'ajouter des prescriptions particulières :

- l'accès à la zone devra s'effectuer par la réalisation d'une voie à double sens nécessitant le réaménagement du parking de la gare. Cette voie devra se poursuivre vers la zone UE à l'ouest et devra présenter un trottoir, des places de stationnement en latéral et des plantations d'alignement. Une autre voie interne permettra de rejoindre le Chemin de Notre Dame du Chêne.
- La création de plusieurs cheminements doux est imposée
- Il faudra créer une place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements en plus des places inhérentes à chaque logement (1 sur la surface est inférieure à 60m², 2 sinon)
- Une « prairie ouverte » avec aménagements paysagers sera créée aux abords du donjon
- Un nouveau parvis accompagné de divers aménagements paysagers sera réalisé devant la gare pour mettre en valeur les aménagements
- Sur le secteur 1, la hauteur des constructions est limitée à R+2+combles (objectif de construction de 25 logements sur cette zone). Sur le secteur 2, la hauteur des constructions est limitée à R+1+combles (objectif de construction de 10 logements sur cette zone). L'aménagement devra préserver les vues en profondeur.

- Le secteur 3 est dépendant de l'avenir de l'exploitation agricole qui occupe aujourd'hui le corps de ferme. Le PLU donne l'opportunité de réhabiliter les bâtiments existants et d'en construire de nouveaux avec quelques règles supplémentaires :
 - Les bâtiments identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme pourront être réhabilités en tenant compte des caractéristiques du bâti traditionnel et en respectant l'avis des architectes des bâtiments de France
 - Les constructions nouvelles devront respecter les règles d'alignement et de retrait affichés sur le schéma de l'OAP (cf. figure 5 ci-dessous)
 - Une voie traversante devra être prévue
 - L'objectif global de cette zone est de l'ordre d'une quinzaine de maisons avec une limitation en hauteur à R+2+ combles sans dépasser la hauteur des bâtiments constituant le corps de ferme dans le secteur 3a et R+1+Combles sur le secteur 3b
 - Des plantations seront prévues le long du chemin de Notre Dame du Chêne.

- UAa : secteur regroupant les constructions implantées sur la partie nord de la rue Ricard, leur localisation et l'insuffisance de la desserte par les réseaux ne permettent pas l'accueil de nouvelles constructions
- UAb : secteur regroupant les constructions implantées à l'entrée ouest du bourg, le long de l'allée du Champivert. Ce secteur prend en compte le caractère inondable des terrains implantés au nord des Marais
- UB : zone regroupant l'habitat pavillonnaire de Crouy et de ses hameaux. Cette zone comporte 2 secteurs ayant des particularités
 - UBa : zone regroupant les constructions isolées ou non desservies par l'assainissement collectif
 - UBb : regroupe les constructions implantées à l'entrée Ouest du bourg, le long de l'avenue de la gare. Ce secteur prend en compte le caractère inondable des terrains implantés au nord des Marais
- UE : zone urbaine à vocation d'équipement publics et/ou construction d'intérêt général
- UX : zone d'activité à vocation industrielle ou artisanale
- UY : emprises ferroviaires
- Les zones à urbaniser : zone aujourd'hui à caractère naturel destinées à être ouverte à l'urbanisation. Cela concerne les ZOAP 1AUa et 1AUb
- Les zones agricoles : zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées par l'indice A. Cette zone A comporte un secteur Azh qui regroupe les zones humides
- Les zones naturelles : repérées par l'indice N, elles correspondent aux secteurs à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit par leur caractère d'espaces naturels. Cette zone N comporte un secteur Nzh qui regroupe les zones humides

Voila la répartition des différentes zones en terme de surface :

Zones		Surfaces
Zones urbaines	UA	18.59ha
	dont UAa	1.62ha
	Dont UAb	1.6ha
	UB	48.31ha
	Dont UBa	5.05ha
	Dont UBb	1.58ha
	UE	7.8ha
	UX	3.08ha
	UY	10.35ha
Zones à urbaniser	1AUa	1.33ha
	1AUb	2.8ha
Zones naturelles	N	1183.36ha
	Dont Nzh	555.87ha
Zones agricoles	A	666.72ha
	Dont Azh	41.34ha
Total		1942.34ha

2.4.3.2. Le règlement écrit

Le règlement de chaque zone fait l'objet d'un chapitre qui compte un corps de règle en 15 articles

L'article 1 :

Il donne les occupations et utilisations du sol interdites

L'article 2 :

Il donne les occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Un X dans la case signifie que la destination est autorisée dans la zone. Un X* signifie que la destination est autorisée mais sous condition spécifique. Une * seule signifie que la destination est interdite sauf conditions particulières.

Destination	Zone	UA	UB	UE	UX	UY	1AU	A	N
Habitation	Logement	X	X	X*	X*		X*	X*	X*
	Hébergement	X	X	X*	X*		X*	X*	X*
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X*	X*		X				
	Restauration	X	X		X		X	X*	
	Commerce de gros				X				
	Activités services avec accueil de clientèle	X*	X*		X		X*		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X		X		X*	X*	
	Cinéma				X				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées	X	X	X		X	X	X*	X*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et	X	X	X		X	X	X*	X*

	assimilées								
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	X	X		X	X	X*	X*
	Salles d'art et de spectacle					X	X	X*	X*
	Equipements sportifs	X*	X*	X*		X	X	X*	X*
	Autres équipements recevant du public	X	X	X		X	X	X*	X*
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				X*			X	
	Exploitation forestière							X	
Autres activités de secteur tertiaire ou secondaire	Industrie				X*	X*			
	Entrepôt	X*	X*		X	X*			
	Bureau	X*	X*		X	X*	X*		
	Centre de congrès et d'expositions				X				

Dans la zone UA, il est précisé que les locaux commerciaux repérés sur le plan de zonage ne pourront pas changer de destination

Dans les zones UAa et UBa, il est interdit de réaliser de nouvelles constructions au-delà d'annexes isolées ou de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit moins de 10 ans auparavant

L'article 3

Il donne les règles concernant les accès et la voirie: les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès de 3.5m minimum de largeur à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

L'article 4

Il donne les règles concernant la desserte par les réseaux :

- toute installation ou construction nouvelle qui utilise de l'eau potable devra être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant les caractéristiques nécessaires (sauf en zones A,N où l'absence d'un tel réseau est prévu)
- De même, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, de caractéristiques appropriées, est obligatoire si l'installation ou la construction en rejette (sauf en zones UB, A et N où le règlement prévoit la possibilité d'installer des dispositifs autonomes en cas d'impossibilité de raccordement).
- Enfin, les eaux pluviales des nouvelles constructions devront faire l'objet d'une infiltration ou récupération à la parcelle, avec une limite de rejet dans le réseau collecteur à 1l/seconde/hectare tandis que les nouveaux aménagements des constructions existantes ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver la servitude d'écoulement.

L'article 5

Il fait référence aux caractéristiques des terrains : il n'est réglementé dans aucune des zones

L'article 6

Cet article donne les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 7

Cet article donne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives
UA	A l'alignement sauf exception Implanté dans une bande de 25m à compter de la voie publique	Aligné sur au moins une limite séparative latérale et si besoin en retrait d'au moins 3 m (voire 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre) sur les autres En retrait d'au moins 6 m à la limite de fond de parcelle
UAb	A l'alignement sauf exception Implanté dans une bande de 20m à compter de la voie publique	Aligné sur au moins une limite séparative latérale et si besoin en retrait d'au moins 3 m (voire 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre) sur les autres En retrait d'au moins 6 m à la limite de fond de parcelle
UB	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	En retrait d'au moins 6 m à la limite de fond de parcelle

	Implanté dans une bande de 30m à compter de la voie publique	Par rapport aux limites séparatives : - soit en retrait d'au moins 3 m (voire 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre) - soit sur une limite séparative et alors alignée sur la façade de la construction voisine
UBb	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m Implanté dans une bande de 20m à compter de la voie publique	En retrait d'au moins 6 m à la limite de fond de parcelle Par rapport aux limites séparatives : - soit en retrait d'au moins 3 m (voire 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre) - soit sur une limite séparative et alors alignée sur la façade de la construction voisine
UE	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	Soit sur les limites séparatives, soient en retrait d'au moins 3 m (voire 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre)
UX	Respect du plan d'alignement approuvé	En retrait des limites séparatives d'au moins la hauteur de la façade, avec un minimum de 6m
UY	A l'alignement ou en retrait	En limite séparative ou en retrait
1AU	A l'alignement ou en retrait d'au moins 6m	Soit sur les limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 m (voire 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre)
A	A l'alignement ou dans une bande de 10m de l'alignement ou en continuité d'une construction existante	La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces

		deux points.
N	A l'alignement ou en retrait	A l'alignement ou en retrait

L'article 8

Cet article donne les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : si elles ne sont pas contigües, elles doivent être implantées à une distance

- d'au moins 8m en UA et UB
- non réglementée en UE, UY, 1AU et A
- au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4m en UX
- dans un rayon de 15m en zone N

L'article 9

Cet article donne les règles d'emprise au sol maximum

Zone	Emprise au sol maximum
UA	60%
UB	40%
UE	-
UX	50%
UY	-
1AU	-
A	-
N	-

L'article 10

Cet article donne les règles de hauteur maximale des constructions

Zone	Hauteur maximale des constructions
UA	11m
UB	11m ou 6.5m en cas de toiture terrasse

UE	15m pour les équipements collectifs et 11m pour les habitations
UX	11m
UY	Non réglementé mais notion d'harmonie avec les constructions avoisinantes
1AUa	6,5m pour les toits terrasses et R+1+combles sinon
1AUb	6,5m pour les toits terrasses et - R+2+ combles en secteur 1 - R+1+ combles en secteur 2 - R+2+ combles sans dépasser les bâtiments du corps de ferme en secteur 3a - R+1+ combles en secteur 3b
A	15m
N	Hauteur du bâtiment agrandi et 4.5m pour les annexes isolées

L'article 11

Cet article donne les règles concernant l'aspect extérieur des constructions en termes d'aspect général, de toitures, de parements extérieurs et des ouvertures, les clôtures et des dispositions particulières en fonction des zones.

L'article 12

Cet article donne les règles en termes de création de places de stationnement

- pour les voitures

Destination	UA	UB	UX	1AU	UE	UY	A	N
Habitation	1 place par logement de moins de 60m2, 2 places ensuite		2 places par logement	1 place par logement de moins de 60m2, 2 places ensuite et 1 place de stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la			

			banalisée par tranche de 3 logements créés	voie publique
Bureau	1 place par tranche de 55m2	1 place par tranche de 55m2	1 place par tranche de 55m2	
Commerce	1 place pour 100m2 puis 1 place par tranche de 50m2 supplémentaires	Au delà de 40m2, 1 place par tranche de 30m2	1 place pour 100m2 puis 1 place par tranche de 50m2 supplémentaires	
Artisanat et industrie		Au moins 30% de la surface de plancher du bâtiment		
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre jusque 40 chambres puis 0.5 places par chambre au- delà	-	-	
Activité, commerce, artisanat, équipements, services de plus de 500m2	1 place par tranche de 5 employés	- Au delà de 40m2, 1 place par tranche de 30m2 pour les activités commerciales - Au moins 30% de la surface de plancher du bâtiment pour les activités artisanale et industrielle	-	

- pour les deux roues motorisées

Destination	UA	UB	1AU	UX	UE	UY	A	N
Habitation	1 espace dédié de 5m2 pour le premier logement et 1m2 par logement supplémentaire dans la limite de 100m2			Inclus dans les places pour les voitures	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique			
Bureau	1m2 pour 100m2							
Commerce et artisanat	-							
Hébergement hôtelier et touristique	-							
Activité, commerce, artisanat, équipements, services de plus de 500m2	1 place pour 10 employés							

- pour les vélos et poussettes

Destination	UA	UB	1AU	UE	UX	UY	A	N
Habitation	1 espace dédié clos et couvert de 3m2 pour le premier logement et 1,5m2 par logement supplémentaire dans la limite de 100m2		1 espace dédié clos et couvert de 3m2 pour le premier logement et 1,5m2 par logement supplémentaire dans la limite de 100m2	Pas de disposition particulière				
Bureau	1,5m2 pour 100m2		1,5m2 pour 100m2					

Commerce et artisanat	-	1 place pour 10 employés	
Hébergement hôtelier et touristique	-	-	
Activité, commerce, artisanat, équipements, services de plus de 500m2	1 place pour 10 employés	1 place pour 10 employés	

- pour les locaux pour le tri sélectif des déchets

Destination	UA	UB	UE	UX	UY	1AU	A	N
Habitation	5 m2 jusqu'à 9 logements, 10m2 pour 10 logements puis 4 m2 supplémentaires par tranche de 10 logements		-			5 m2 jusqu'à 9 logements, 10m2 pour 10 logements puis 4 m2 supplémentaires par tranche de 10 logements	-	
Bureau								
Commerce et artisanat								
Hébergement hôtelier et touristique								
Activité, commerce, artisanat, équipements, services de plus de 500m2								

L'article 13

Cet article indique les règles à suivre en terme de plantations

Dans les zones à vocation principale d'habitation

- 1 arbre doit être planté par tranche de 100m² de terrain bâti
- Les marges de recul doivent être plantées
- Il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul des espaces verts de pleine terre :
 - Pleine terre : 1
 - Toitures, dalles et murs végétalisés =0.5

La superficie du terrain, hors construction et stationnement à traiter en pleine terre :

Zone	Surface à traiter en pleine terre
UA	30%
UB	60%
1AU	20%

En zone UE, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent et les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

En zone UX, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent et les aires de stationnement doivent être aménagées par la plantation d'au moins 1 arbre pour 40m²

En zone A et N, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes

L'article 14

Cet article indique les dispositions à prendre en termes de performances énergétique et environnementales

L'article 15

Il indique que les fourreaux nécessaires au raccordement de la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux

2.5. L'incidence de ce projet sur l'environnement

Au regard des incidences que peut avoir le projet de PLU sur l'environnement, le préfet de Seine et Marne a dispensé la commune de réaliser une évaluation environnementale (décision n°77-015-2014)

Le rapport de présentation contient les éléments d'évaluation requis par l'article R. 151-1 du code de l'urbanisme : ainsi, sa deuxième partie décrit l'état initial de l'environnement et la 4ème partie fait l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

2.5.1. Les impacts sociaux-économiques

2.5.1.1. Les impacts sur le développement économique

Le PLU sujet à enquête devrait avoir un impact positif concernant le développement économique de la commune car

- Il préserve les commerces du centre ville en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux
- Il permet le développement économique en autorisant les commerces, activités de service et bureaux au sein du village
- Il permet d'accueillir de nouvelles entreprises sur la zone réservée UX mais aussi au sein des zones urbaines si leurs activités ne génèrent pas de nuisance aux habitants
- L'augmentation de la population prévue devrait se traduire par une clientèle supplémentaire ainsi qu'une augmentation des rentrées fiscales, qui permettront de maintenir le dynamisme de la commune

2.5.1.2. Les impacts sur l'agriculture

Le PLU sujet à enquête a des impacts concernant l'activité agricole :

- Des impacts négatifs car il consomme 10 145m² de surface agricole déclarée et 5 945 m² de pâture non identifiés sur le registre parcellaire graphique
- Des impacts neutres via
 - o Le changement de destination d'une parcelle agricole en zone naturelle : cela ne change pas la pratique culturale mais limite la constructibilité
 - o Le PLU soumis à enquête ne devrait pas avoir d'impact sur la circulation des engins agricoles
- Des impacts positifs car le zonage et la réglementation spécifique des zones agricoles assurent la pérennité et les besoins d'extension des exploitations ainsi que la limitation de la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol

2.5.2. Les impacts sur le paysage

Le PLU soumis à enquête propose des mesures destinées à protéger les composantes du paysage du village :

- protection des espaces naturels identifiés par un classement en zone naturelle
- protection des espaces boisés par un classement en EBC
- identification et protection d'éléments du patrimoine végétal
- attention particulière à l'intégration des constructions nouvelles dans le cadre paysager avec des règles de hauteur, concernant l'aspect extérieur... ainsi que l'obligation de maintenir une partie de la parcelle en espace non imperméabilisé

Une attention particulière au respect du paysage urbain est proposée dans ce PLU soumis à enquête :

- Le développement urbain autorisé est localisé au sein et/ou en continuité de zones déjà bâties.

- La majeure partie de cette zone bâtie est dans un périmètre de 500m autour de monuments classés historiques (Eglise, Donjon et Château) et permet ainsi de bénéficier de l'avis des l'Architecte des bâtiments de France pour les nouvelles constructions et les aménagements.
- Certains éléments sont protégés par leur identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.
- Le règlement de chacune des zones en termes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur de nouvelles constructions assure leur intégration harmonieuse

2.5.3. Les impacts sur le milieu naturel

Le PLU soumis à enquête a eu une attention particulière pour prendre en compte les zones humides : elles ont été identifiées sur le plan et le règlement s'adapte à cette particularité avec des interdictions spécifiques.

La commune de Crouy-sur-Ourcq n'abrite aucun site Natura 2000 (2 sites y sont toutefois à proximité) : le PLU soumis à enquête n'a donc pas d'impact direct sur ces sites. Cependant, leur proximité relative, des incidences indirectes peuvent se révéler concernant les barrières physiques et naturelles séparant ces sites et les zones urbaines ainsi que les possibles dégradations des eaux de l'Ourcq par les rejets : la volonté de n'autoriser une urbanisation nouvelle que dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement qui répond aux normes en vigueur permet d'éviter toute détérioration des eaux.

Finalement, les perturbations que le PLU pourraient induire ne sont pas suffisantes pour affecter les habitats et espèces présents sur les sites Natura 2000.

Enfin, le PLU soumis à enquête identifie et protège les espaces naturels présents sur le territoire à travers leur classement en zone naturelle ou en EBC pour les boisements.

2.5.4. Les impacts sur la santé publique, l'eau et les déchets

2.5.4.1. Le bruit

Le bruit est un élément important à prendre en compte : le PLU soumis à enquête en tient compte en interdisant au sein des zones urbaines des activités susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitants. L'OAP 1AUb ne situe à proximité directe de la gare : il faudra prendre en compte cette nuisance dans les méthodes d'isolation acoustiques des bâtiments concernés.

2.5.4.2. L'air

Le PLU soumis à enquête a un impact négatif concernant la pollution de l'air par le développement de l'urbanisation qui entraîne

- une augmentation de la circulation automobile
- une augmentation des systèmes de chauffage

Cependant, la pérennisation des boisements et le recours aux énergies renouvelables facilité par le règlement devraient diminuer cet impact.

2.5.4.3. La gestion des déchets

L'augmentation de la population prévue par le PLU soumis à enquête aura un impact négatifs sur la quantité de déchets produits. Cependant, cette augmentation devrait être absorbée par les filières actuelles.

2.5.4.4. L'eau potable

L'augmentation de la population prévue par le PLU soumis à enquête entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable. Cependant, les services de la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, qui détient la compétence en la matière, n'ont pas émis d'avis négatif concernant les capacités de captage qui alimentent la commune. De plus, l'urbanisation supplémentaire est prévue uniquement sur le bourg donc raccordable facilement au réseau existant.

2.5.4.5. L'assainissement

L'augmentation de la population prévue par le PLU soumis à enquête entraînera une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter : comme pour l'eau potable, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'en zone raccordable au réseau d'assainissement existant qui a aujourd'hui les capacités nécessaires pour l'absorber.

Concernant les eaux pluviales, chaque nouvelle construction doit respecter une obligation d'infiltration à la parcelle afin de limiter l'impact négatif du PLU soumis à enquête.

2.5.5. Autres impacts

2.5.5.1. Les zones à risque

Crouy-sur-Ourcq est soumis à 2 risques principaux :

- Son territoire est couvert par le PPRT de Germigny-sous-Coulombs qui instaure 3 secteurs soumis à périmètre de protection, reportés au plan des servitudes : ces secteurs n'affectent pour autant pas les zones bâties
- Il y a un risque d'inondation et de remontées de nappes : le PLU soumis à enquête prend en compte ce risque sur les zones les plus sensibles en imposant des restrictions concernant des éventuelles constructions ou en ne permettant pas l'urbanisation.

2.5.5.2. Le trafic et la sécurité routière

L'augmentation de la population prévue au PLU soumis à enquête devrait augmenter le trafic routier : pour limiter son impact, plusieurs dispositions ont été prises

- les possibilités de développement sont situées dans les zones urbaines et elles bénéficient déjà d'accès sur les principales voies de desserte
- Les 2 OAP précisent les modalités d'accès
- Des prescriptions ont été fixées dans le règlement concernant l'éventuelle réalisation de nouvelles voies d'accès (article 3 du règlement) et des places de stationnement pour éviter le stationnement sur les voies publiques (article 12 du règlement)
- Les itinéraires piétons sont valorisés et développés dans le cadre des OAP

2.5.5.3. Le patrimoine archéologique

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de refuser ou de donner sous réserve d'observations de prescriptions spéciales un permis de construire dans une zone pouvant compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.6. Les indicateurs de suivi du PLU

Conformément à l'article L 153-27 du code de l'urbanisme une analyse des résultats de l'application du PLU sera présentée au conseil municipal au plus tard 9 ans à compter de son approbation. En application de l'article R. 151-1, le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

Les indicateurs retenus sont présentés dans le document n°1 Rapport de présentation (5ème partie) dans un tableau.

20 indicateurs ont ainsi été retenus, classés dans 5 catégories (population, permis de construire, foncier, habitat et équipements).

Pour chacun d'entre eux, une définition est donnée et une périodicité est indiquée : elle est l'année pour tous ces indicateurs.

Cependant, aucune cible n'est explicitée : en définir permettrait d'identifier rapidement et simplement les dérives ou les points positifs au fil du temps.

2.7. L'articulation du PLU avec les autres documents de planification

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. La prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le rapport de présentation (3ème partie) expose les contraintes de compatibilité du projet de PLU soumis à enquête avec le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF), le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), le plan de déplacements urbains (PDU) et le programme de gestion de risques d'inondation (PGRI).

2.7.1. Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et définit la politique régionale d'urbanisation et d'aménagement du territoire.

Ils proposent des orientations à suivre sur 3 grands thèmes :

2.7.1.1 Relier et structurer

Les objectifs des orientations de ce thème (relatives à une commune comme Crouy-sur-Ourcq) sont de faciliter la mobilité quotidienne en favorisant les moyens de transports collectifs ou actifs (marche et vélo) et de conserver les réseaux (eau, assainissement, voirie, ..).

Le PLU soumis à enquête respecte ces orientations en prévoyant

- un développement urbain à proximité de la gare
- un renforcement des dispositions réglementaires concernant les normes de voirie et de stationnement
- en définissant des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux existants

2.7.1.2. Polariser et équilibrer

L'objectif principal des orientations de ce thème (relatives à une commune comme Crouy-sur-Ourcq) est de développer la densité urbaine en minimisant l'impact sur les zones agricoles et naturelles.

Il définit notamment des objectifs précis en matière d'intensification urbaine et d'espaces verts à préserver et valoriser.

Il met l'accent sur les quartiers à proximité des gares de transports en commun, présentes ou futures qui doivent se densifier à hauteur de 15% minimum entre 2013 et 2030, en terme de densité humaine (division de la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé) et de densité moyenne des espaces d'habitat (rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat) : dans le cadre de Crouy-sur-Ourcq, cela concerne les 86.4 hectares urbanisés. Les chiffres de 2013 étaient

- Densité moyenne des espaces d'habitats : 8.21 logements par hectare
- Densité humaine moyenne: 24.7 habitants par hectare

Le SDRIF donne donc des objectifs minimum de

- Densité moyenne estimée des espaces d'habitats en 2030 : 9.44 logements par hectare
- Densité humaine moyenne en 2030: 28.4 habitants par hectare

Concernant les possibilités d'extension, le SDRIF donne la possibilité à la commune de Crouy-sur-Ourcq d'étendre son urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé et 5% supplémentaire dans les secteurs en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée: ce dernier est de 86.4 ha, le SDRIF permet donc à horizon 2030, qu'il atteigne 95.04ha.

Le PLU soumis à enquête prévoit la création de 99 logements supplémentaires (128 logements créés mais 29 vont « servir » à compenser le desserrement de la population) avec en moyenne, 2.7 habitants par logement et la création de 67 emplois.

Cela permet ainsi de respecter les contraintes de densification du SDRIF.

Le PLU tel que soumis à enquête prévoit de consommer 4.35ha. En comptant la mutualisation de 2,3 ha au profit de la ZAE des Effaneaux, les objectifs de consommation de surfaces agricoles et naturelles sont largement atteints.

2.7.1.3. Préserver et valoriser

Les objectifs des orientations de ce thème (relatives à une commune comme Crouy-sur-Ourcq) sont d'identifier et préserver les zones agricoles et naturelles.

Le PLU soumis à enquête respecte ces orientations en prévoyant

- Le classement des espaces boisés en EBC
- De protéger les espaces sensibles ainsi que les cours d'eau et leurs abords en les classant en zone naturelle
- La préservation des zones humides par une identification et une réglementation spécifique
- La protection des lisières
- Le classement de la majorité des terres cultivées en zone agricole

2.7.2. Le schéma de cohérence territoriale

Le schéma de cohérence territoriale sert de cadre de référence pour les PLU sur les différents périmètres de la région Ile de France.

La commune de Crouy –sur-Ourcq est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territorial Marne –Ourcq. Celui-ci a été approuvé le 6 avril 2017, soit tardivement par rapport au calendrier du projet de PLU soumis à enquête.

Ce document se compose de 72 prescriptions et 54 recommandations autour de 5 thèmes

2.7.2.1. Organiser l'armature urbaine et la mobilité

Il y est question d'organiser le développement urbain, d'assurer une cohérence entre urbanisation et mobilité et promouvoir un urbanisme durable. Le PLU soumis à enquête reprend ces 3 enjeux en

- développant l'urbanisation au niveau du centre et de Fussy, secteurs les mieux desservis
- proposant une zone de développement de l'urbanisation à proximité directe de la gare
- incluant des OAP afin de garantir un développement urbain cohérent et de qualité

2.7.2.2. Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

Il y est question de développer les activités économiques locales, de permettre le développement d'infrastructures et d'équipements structurants et de développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations. Le PLU soumis à enquête reprend ces enjeux en

- maintenant le tissu économique local à travers différentes mesures
- mettant en place un zonage et une réglementation spécifique des terres agricoles
- prévoyant la réalisation d'environ 150 logements à horizon 2030

2.7.2.3. Réduire l'impact foncier des projets de développement

Il y est question d'optimiser les enveloppes urbaines existantes, d'organiser un développement résidentiel et économique plus économe en foncier. Le PLU soumis à enquête reprend ces enjeux en

- proposant un développement urbain basé à 2/3 sur la densification et à 1/3 sur l'extension du territoire
- remplissant les objectifs d'augmentation des densités humaines et d'habitat (cf. § 2.8.1.2)
- autorisant l'implantation des entreprises dont les nuisances ne sont pas incompatibles avec le caractère résidentiel au sein de certaines zones urbaines et a réduit les extensions de la zone d'activité du POS.
- mutualisant les espaces urbanisables au profit de la ZAE des Effeneaux

2.7.2.4. Garantir le bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets de développement du territoire

Il y est question de préserver les richesses écologiques en assurant le maintien des trames vertes et bleue et de veiller au respect et au maintien des éléments structurants de l'identité paysagère et des spécificités locales pour garantir l'attractivité touristique. Le PLU soumis à enquête reprend ces enjeux en

- protégeant les espaces naturels à travers différentes actions (identification, zonage et réglementation adaptée à la préservation des trames et des zones humides, classement des réservoirs de biodiversité et des espaces boisés, protection des abords des cours d'eau

- identifiant les éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver
- réglementant les constructions des zones agricoles
- préservation des coteaux et de la vallée par un classement en zone N

2.7.2.5. Gérer durablement les ressources

Il y est question de protéger durablement les ressources en eau, encourager la production d'énergie renouvelable et inciter aux économies d'énergies, concilier l'exploitation des ressources naturelles avec la mise en valeur du territoire et enfin maîtriser les risques pour garantir un développement territorial sécurisé. Le PLU soumis à enquête reprend ces enjeux en

- tenant compte des capacités en termes d'alimentation en eau potable et en assainissement
- participant au développement des énergies renouvelables à travers les articles 11 et 14 du règlement écrit
- prenant compte de la gestion forestière dans le règlement de la zone N
- prenant compte la gestion des risques naturels, en particulier l'inondation en limitant la constructibilité des zones considérées humides.

L'avis du sous préfet de Meaux, entre autres, indique cependant que le PLU tel que soumis à enquête ne répond pas à certaines prescriptions du SCOT (cf. §4.2).

2.7.3. Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)

Crouy-sur-Ourcq est couverte par le SDAGE 2016-2021 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Il est composé de 191 dispositions classées dans 44 orientations, dont 12 concernent le PLU soumis à enquête

Orientation n°1 : poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux en veillant à pérenniser la dépollution existante

- limiter l'impact des infiltrations en nappe
 - améliorer la collecte des eaux usées par les réseaux collectifs
- ➔ L'article 4 du règlement écrit impose le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif ou, si le secteur n'est pas desservi, obligation d'utiliser un dispositif autonome de traitement des eaux usées

Orientation n°2 : maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

- renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanismes
 - réduire les volumes collectés par temps de pluie
- ➔ L'article 4 du règlement écrit impose l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales pour les nouvelles constructions et les articles 9 et 13 limitent l'imperméabilisation des sols liée aux constructions nouvelles des zones U et AU

Orientation n°4 : adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire le risque de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

- protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la création de zones tampons
- conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

- limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
- ➔ Le plan de zonage du PLU soumis à enquête préserve les berges de l'urbanisation sur une bande de 6m, les ripisylves et les boisements isolés par un classement en EBC et le règlement écrit interdit le drainage dans les zones humides identifiées.

Orientation n°16 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

- ➔ Le PLU soumis à enquête a pris en compte les réseaux d'eau existant et leur niveau pour choisir les zones de développement et délimiter les zones urbaines

Orientation n°18 : préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

- Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques
- Préserver les espaces naturels à haute valeur patrimoniale et environnementale
- Identifier et protéger les forêts alluviales
- ➔ Le plan de zonage classe les espaces naturels identifiés en zone N (donc protégé de l'urbanisation) et les boisements alluviaux en EBC

Orientation n°22 : mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- Préserver la fonctionnalité des zones humides
- ➔ Le plan de zonage identifie les zones humides et le règlement écrit impose des règles spécifiques visant à leur préservation

Orientation n° 32 : préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

- Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- ➔ Le PLU soumis à enquête préserve de toute urbanisation nouvelle la vallée de l'Ourcq et du Clignon.

Orientation n°34 et 35 : ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées et prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement

- Prévenir la genèse des inondations par la gestion des eaux pluviales adaptée
- Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle
- ➔ L'article 4 du règlement écrit oblige l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle des nouvelles constructions

2.7.4. Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France est un document qui traite les modes de déplacements des franciliens et des marchandises à horizon 2020 et donne en particulier des règles concernant les stationnements véhicules et vélos.

Le PLU soumis à enquête prend en compte ce plan en

- délimitant des emplacements réservés pour améliorer la circulation des véhicules sur des secteurs en impasse
- maintenant la zone UX le long de la RD102 afin d'en faciliter l'accès

- renforçant les dispositions réglementaires concernant les normes de voirie et de stationnement
- développant les cheminements piétons dans les OAP

Cependant, d'après le sous préfet de Meaux, le PLU soumis à enquête ne respecte pas entièrement les recommandations du PDUIF (cf. 4.2)

2.7.5. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Crouy-sur-Ourcq n'est pas soumis à un plan de prévention des risques d'inondation, donc il lui suffit d'après l'articulation des différents documents d'être compatible avec le SDAGE pour être compatible avec le PGRI : cette compatibilité a été traitée au §2.8.3.

2.8. La suite de la procédure d'élaboration du PLU

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet le présent rapport et ses conclusions motivées. Puis, le conseil municipal approuvera le PLU en y apportant, s'il le souhaite et/ou si nécessaire des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes consultées. Les modifications apportées après l'enquête publique ne doivent toutefois pas remettre en cause l'économie générale du document. Sinon, une nouvelle enquête sera nécessaire.

3. Organisation et déroulé de l'enquête

3.1. Préparation de l'enquête et visite des lieux

Une première réunion de présentation et de remise du dossier a été organisée dans les locaux de la mairie de Crouy-sur-Ourcq le 26 septembre 2017 entre Me Goossens maire de la commune, Anne Cabon, secrétaire de mairie et moi-même. Nous y avons décidé les dates de permanence et les modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations du public.

- Je tiendrai les permanences en mairie les
 - 6 novembre 2017 de 9h à midi
 - 18 novembre 2017 de 9h à midi
 - 28 novembre 2017 de 15h30 à 18h30
 - 2 décembre 2017 de 9h à midi
- Un exemplaire du dossier ainsi qu'un registre seront mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête, soit du 6 novembre à 9h au 6 décembre 18h aux heures d'ouverture de la mairie (lundi matin : 9h à 12h - Après-midi : 13h30 à 17h30, mardi matin : 9h à 12h - Après-midi : 13h30 à 18h30, mercredi matin : 9h à 12h - Après-midi : 13h30 à 17h30, jeudi matin : 9h à 12 h - Après-midi : Fermé au public, vendredi matin : Fermé au public - Après-midi : 13h30 à 18h30)
- Une version électronique du dossier ainsi que la possibilité de laisser des observations par voie dématérialisée seront mises à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit du 6 novembre à 9h au 6 décembre 18h sur le site de la mairie.

J'ai effectué des visites de la ville, seule, au fur et à mesure de l'avancée de l'enquête pour mieux comprendre les différentes observations reçues.

3.2. Information du public, publicité

Un avis au public reprenant les indications contenues dans l'arrêté du maire du 03 octobre 2017 a été publié dans le Parisien – édition Seine et Marne et dans la Marne, le 18 octobre, puis rappelé le 8 novembre (copies en annexe n° 4).

Une affiche portant à la connaissance du public les indications contenues dans l'arrêté du maire a été apposée avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le panneau d'affichage de la mairie.

Le certificat d'affichage, signé par Me Goossens, maire de Crouy-sur-Ourcq le 27 octobre 2017 et attestant de l'affichage réglementaire, m'a été remis (copie en annexe n° 6) et j'ai personnellement constaté lors de mes déplacements que l'affichage était en place en mairie.

Tous les habitants ont été informés de l'enquête publique grâce à la distribution d'une affiche format A5 dans chaque boîte aux lettres les 26 ou 27 octobre 2017 (cf. annexe n°6).

Enfin, une communication a été mise en place sur le site internet de la ville en page d'accueil.

3.3. Réunion publique

Avec le conseil municipal, nous nous sommes interrogées sur la nécessité d'organiser une réunion publique et nous avons décidé de ne pas le faire.

3.4. Déroulés des permanences

Les permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues dans l'arrêté, dans une salle mise à disposition par la mairie.

Elles m'ont permis de recevoir 65 personnes.

3.5. Déroulé de l'enquête

Il n'y a eu aucun incident pendant cette enquête.

3.6. Recueil des observations

75 observations ont été recueillies :

- 26 messages électroniques qui ont été rendus disponibles à la consultation sur la page internet relative à l'enquête et imprimés et mis à disposition du dossier papier de la mairie
- 49 observations sur le registre papier mis à disposition en mairie, chacune d'entre elle ayant été scannées et accessibles dès le lendemain sur la page internet relative à l'enquête. 3 livrets composent ce registre : le premier, de 28 pages, a été ouvert, coté et paraphé par mes soins le 6 novembre peu avant 9h, moment d'ouverture de l'enquête et comporte 23 observations, le deuxième, de 28 pages, coté et paraphé par mes soins le 28 novembre à 18h, contient 23 observations et le troisième a été ouvert, coté et paraphé par mes soins le 2 décembre à midi comporte 3 observations.

J'ai clos le registre papier le 12 décembre 2017, à réception des documents par la poste.

1 observation vient de l'association ASBVO,

1 observation vient de chambre d'agriculture qui a souhaité que son avis en temps que PPA soit repris dans ces observations,

1 observation vient d'un cabinet d'avocat qui représente un particulier ayant aussi déposé une observation

Le reste des observations a été déposé par des particuliers, des représentants d'indivision ou de commerces locaux

3 observations ont des doublons (2 ont été reçues à la fois en format numérique et en format papier et une a été laissée en main propre puis envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception)

Une pétition a été reçue, signée par 195 personnes en fin d'enquête ainsi que deux lettres ouvertes signées respectivement par 4 et 36 personnes.

1 observation a été reçue après la fin de l'enquête : elle n'a donc pas été comptabilisée ni prise en compte.

La teneur de ces observations sera reprise dans la suite de ce document et le résumé de chacune se trouve en annexe n°13.

3.7. Procès verbal de synthèse

J'ai observé l'ensemble des contributions et je les ai classées dans 3 thèmes différents dans le procès verbal de synthèse, dont la première page est reproduite en annexe n° 10, le contenu étant repris dans la suite de ce document.

Comme prévu par l'article R.123-18 du Code de l'environnement, ce procès verbal a été remis en main propre à Me Goossens, Maire de la commune de Crouy-sur-Ourcq le 12 décembre 2017 dans les locaux de la mairie de Crouy-sur-Ourcq.

Les observations formulées par le conseil municipal, en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse m'ont été envoyées par mail le 22 décembre 2017.

L'intégralité du contenu de ces réponses a été reprise dans la suite du document, une copie de la réception de ce mail est en annexe n°11.

4. La consultation des personnes publiques associées

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme et comme rappelé dans la délibération du 18 mai 2017 du conseil municipal de Crouy-sur-Ourcq, le dossier a été communiqué pour avis le 16 juin 2017 aux différentes personnes publiques associées (liste en annexe n°1).

Les réponses ont été reçues avant ou pendant l'enquête : elles ont été intégrées dans le dossier papier consultable à la mairie de Crouy-sur-Ourcq et en ligne, sur la page internet concernant l'enquête publique.

Voici en synthèse les différents avis reçus, le détail par thème sera repris dans la suite du document

4.1. La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF précise qu'elle peut se prononcer uniquement sur les zones A et N.

Elle émet un avis favorable sur le règlement de ces zones et propose 2 recommandations :

- ➔ limiter le nombre de logements par bâtiment agricole
- ➔ préciser pour les extensions « bâtiments d'habitations existants » uniquement

Cet avis sera repris dans le §5.2.1.3 de la suite de ce document

4.2. L'Etat

L'état est représenté par le sous préfet de Meaux.

Celui-ci donne un avis favorable avec réserve que soient apportées les modifications suivantes :

4.2.1. La complétude du dossier

Il indique que le dossier soumis aux PPA n'est pas complet car il manquait

- ➔ le bilan de concertation
- ➔ l'avis du CDPENAF

Ces deux documents ont été rajoutés pour l'enquête publique

Il indique aussi que le PADD ne respecte pas l'obligation imposée par l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Enfin, le code de l'urbanisme impose à travers l'article L.151-4 un inventaire des capacités de stationnement dans la commune : il demande que le rapport de présentation soit complété.

4.2.2. L'analyse du projet

Le sous préfet a analysé le projet pour l'évaluer au regard des éléments qui s'imposent

4.2.2.1. Compatibilité avec le SCoT

Il considère que le projet est compatible avec ce document sur de nombreux aspects :

- ➔ les objectifs de densification
- ➔ la taille et la situation géographique des extensions urbaines
- ➔ les densités urbaines prévues
- ➔ la protection des trames vertes et bleues et des continuités écologiques.
- ➔ La protection de l'activité agricole

Il relève cependant un certain nombre d'incompatibilité avec certaines prescriptions du SCoT :

Prescription 34 : « Dans le cadre de réflexions engagées dans les documents d'urbanisme, les thématiques sur l'amélioration, la réhabilitation du parc de logements ou la résorption de l'habitat insalubre devront être obligatoirement abordées. » Le rapport de présentation ne fait pas mention de cette étude qui semble nécessaire au vu des chiffres : 35 logements considérés comme potentiellement indignes en 2011, 54 logements vacants en 2013.

- ➔ Il demande donc que soit réalisé à minima un diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier.

Prescription 17 : « La pérennité de l'activité agricole est souhaitée sur l'ensemble du territoire du SCoT. Pour y parvenir, les exploitants agricoles de la commune sont consultés aux phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux afin d'intégrer un volet agricole et un plan de circulation des engins agricoles au projet d'urbanisme... » : Le rapport de présentation n'intègre pas ce plan de circulation

- ➔ Il demande donc que ce plan soit réalisé

Prescription 11 : « Dans les OAP, la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- ➔ La continuité et l'articulation du réseau routier avec l'existant.
- ➔ L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles (ex : en limite, parcellaire en bande...).
- ➔ Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- ➔ Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers. »

La gestion des eaux à l'échelle des 2 OAP n'est pas prévue dans le projet aujourd'hui.

- ➔ Il demande donc que les OAP soient modifiées pour tenir compte de cette prescription

Prescription 21 : « Les commerces de + de 600m² de surface de vente devront s'implanter préférentiellement dans les centralités commerciales et les ZACOM (zone d'aménagement commercial)»

Dans le PLU soumis à enquête, la zone UX autorise l'implantation de commerce ; cette zone n'est pas dans la centralité commerciale de la commune et le règlement ne peut donc pas y autoriser les commerces sans limiter leur surface de vente

- ➔ Il demande donc que le règlement de la zone UX soit modifié dans ce sens

4.2.2.2. Compatibilité avec le plan de déplacement urbain d'Ile-de France (PDUIF)

Le PDUIF régleme entre autres le nombre de places de stationnement à réserver pour les différents moyens de locomotion. Il prévoit en particulier de réserver des espaces de stationnement vélo dans l'espace public dans un rayon de 800m autour de la gare ce qui n'est pas prévu aujourd'hui dans le règlement

- ➔ Il demande que le règlement prenne en compte ce point

4.2.2.3. Les servitudes d'utilité publique

L'état indique que le tableau récapitulatif des servitudes indique les servitudes relatives à l'alignement des voies départementales mais pas les communales qui sont pourtant indiquées sur le plan des servitudes

- ➔ Il demande que ce tableau soit complété avec les servitudes relatives à l'alignement des voies communales.

4.2.2.4. Le règlement

L'état demande plusieurs modifications concernant le règlement :

Prise en compte du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 :

L'élaboration du projet de PLU ayant commencé bien avant le 1^{er} janvier 2016, date de consolidation du nouveau code de l'urbanisme, le conseil municipal aurait du délibérer pour décider de prendre en

compte ce nouveau code : étant donné que cela n'a pas été fait, le règlement doit se référer à l'ancien code en vigueur au 31 décembre 2015.

Ainsi, la dérogation prévue à l'article 6 fait référence dans le règlement à l'article R.151-21 mais il devrait faire référence à l'article R.123-10-1.

De la même manière, le règlement fait référence à des usages ou destination non prévus dans ce code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre

→ il demande de corriger le règlement en ce sens.

Dérogation article 7 :

L'article 7 fait mention d'une dérogation concernant les constructions de lotissement ou de plusieurs bâtiments sur une même parcelle (R.123-10-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015). L'usage de cette dérogation nécessite d'être justifié dans le rapport de présentation ce qui n'est pas le cas

→ Il demande de compléter le rapport de présentation pour justifier de l'usage de cette dérogation ou de supprimer cet usage.

Changement de destination de bâtiments existants : le plan de zonage identifie des bâtiments en zone N dont le changement de destination est autorisé (conformément à L151-11 du code de l'urbanisme). Il indique que ce changement de destination est aussi possible en zone A sans que soit identifié de bâtiment sur le plan de zonage. De plus, il est fait référence à la loi L151-13 alors que c'est la L151-11

→ Il demande que soit corrigé la référence au code de l'urbanisme et que soient identifiés les bâtiments en zone A dont on autorise le changement de destination ou à défaut que soit retiré cette possibilité dans le règlement.

Article A2 :

L'état indique que cet article doit être clarifié

- Au sujet des destinations autorisées
- Au sujet de la possibilité donnée de construire une habitation à proximité ou dans le bâtiment d'exploitation uniquement en cas de nécessité avérée de proximité avec l'exploitation.
- L'article L.151-12 du code de l'urbanisme limite la possibilité d'extension des bâtiments existants aux habitations uniquement contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement aujourd'hui.

Article N2 : L'état indique que cet article doit être clarifié car l'article L.151-12 du code de l'urbanisme limite la possibilité d'extension des bâtiments existants aux habitations uniquement contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement aujourd'hui.

Article 6 et 7 des différentes zones :

- L'article 6 et 7 des zones UA, UB, UX et 1AU : ces articles prévoient des dérogations aux bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Selon l'article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, ces dérogations sont autorisées mais des règles doivent toutefois être fixées

- ➔ La formulation des articles UY6 et UY7 équivaut à ne pas fixer de règle (implantation autorisée à l'alignement ou en limite séparative) ce qui est contraire à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015
- ➔ L'article A6 est incompréhensible en l'état.

Cet avis sera repris dans les §5.1.3.2, 5.2.1.3, 5.2.2.4, 5.3.2.3 et 5.3.3.13 de la suite de ce document

4.3. Le conseil régional

Le conseil régional indique que le projet de PLU tel que soumis à enquête s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le SCOT :

- Objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport au POS
- Extension de l'urbanisation légèrement en deçà des possibilités offertes par le SCOT
- Rationalisation du développement de l'urbanisation qui est limité et qui privilégie la continuité des zones déjà bâties.
- Attention particulière à la préservation des espaces naturels
- Attention particulière au développement des modes doux
- Objectif de 2130 habitants en 2030, soit une croissance annuelle autour de 1% (ce qui correspond à la dynamique des 10 dernières années) avec 150 nouveaux logements s'inscrivant dans les deux zones d'extension urbaine envisagées

4.4. Le département de Seine et Marne

Le département de Seine et Marne donne un avis favorable au projet de PLU tel que soumis à enquête sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.

Les plans d'alignement des voies départementales ont bien été pris en compte dans le diagnostic mais ne sont pas bien localisés au plan de servitude : il faudrait donc modifier ce plan, corriger l'adresse du gestionnaire de la voirie et spécifier le lieu de consultation du plan.

Concernant l'OAP 1AUa, elle sera desservie par des carrefours sur la RD102 et RD23 : il faudrait symboliser en plan et prescrire dans le texte les aménagements de sécurité routière et d'environnement de la voie, ces aménagements étant à la charge de la commune ou de l'aménageur.

- Aménagements de sécurisation des carrefours entre les RD et les voies de dessertes internes au projet mais aussi au droit des traversées et au débouché des liaisons douces du projet
- Préconisation d'une distance de 50m entre les 2 intersections sur la RD23 et décision de considérer celui au sud comme étant le plus structurant
- Mise en lien des cheminements doux internes spécifiques de ce nouveau projet avec le maillage existant
- Regroupement aux abords du quartier de la réalisation de parkings collectifs

Il propose qu'au droit du site prévu pour l'OAP 1AUa, la protection des plantations d'alignement soit inscrite sur le plan de zonage et dans l'OAP.

En agglomération, il souhaite que soit indiqué au règlement que les accès directs sur les RD sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage des arbres d'alignement existants et que les conditions de visibilité et de sécurité les permettent.

Il souhaite que soit indiqué sur le plan de l'OAP 1AUa l'alignement des façades principales parallèles à la RD102.

Il propose de mener une réflexion pour trouver un cheminement doux côté ouest de la RD23

Concernant l'OAP 1AUB, le département demande que le plan et le document de l'OAP soient complétés concernant

- la sécurisation des 2 carrefours avec la RD 94
- l'élargissement du chemin de Notre dame du Chêne et sa requalification en voie urbaine à double sens jusqu'au carrefour avec la RD 94
- la création de liaisons douces internes au quartier

Le département s'interroge sur la localisation de l'emplacement réservé n°7 pour les ateliers municipaux et la salle des fêtes et souhaite que les études de desserte soient réalisées au préalable

Concernant la zone UX, le département souhaite que soit engagée une réflexion afin de définir quelques principes d'aménagement notamment de desserte et d'accès en concertation avec l'ART. Il demande aussi que soit rappelé que les modifications d'accès sur route départementales sont soumises à l'avis du gestionnaire de voirie. Il souhaite enfin que le stationnement sécurisé des vélos soit favorisé aussi dans cette zone

Il indique que l'emplacement réservé n°2, ne devra pas déboucher sur la RD 94 mais sur la voirie secondaire.

Les bâtiments départementaux

Le collège est inscrit dans ce PLU soumis à enquête dans le classement du patrimoine bâti : si cela implique des contraintes spécifiques empêchant des travaux plus ou moins importants, le département demande qu'il en soit retiré

Il souhaite aussi qu'une exception soit appliquée au collège afin de ne pas avoir à planter des zones comme la cour de récréation, la cour de service, le parvis d'entrée...comme prévu dans l'article UE13

La biodiversité

Il indique que le rapport de présentation présente deux fois la même carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB du SRCE (p54 et p97) : il propose ainsi de remplacer la seconde par la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE.

A la page 101 de ce même rapport, il indique que la légende ne mentionne pas les hachures de la carte.

Il indique que le règlement et les documents graphiques protègent bien les composantes de la TVB mais souhaite que les articles 11 engagent à la réalisation de clôtures perméables à la petite faune en limite séparative et les articles 13 devraient favoriser les plantations d'essences locales et interdire les essences exotiques envahissantes, y compris en zone urbaine et en particulier dans les OAP où il devrait être précisé que les aménagements doivent être réalisés avec des essences locales.

Agriculture et forêt

Le département fait remarquer qu'il y a un fort enjeu de production et de sortie de bois sur la forêt et que le PLU devrait veiller à ce que les éventuelles constructions ne gênent pas la sortie des bois en bloquant la circulation d'engins forestiers

L'assainissement

Le département souhaite que soit précisés les éventuels problèmes rencontrés sur chaque système d'assainissement que compte la commune

- au niveau du bourg : station d'épuration remise à niveau en 2015
- au niveau de Fussy : installation en permanence en surcharge hydraulique qui nécessiterait des travaux en domaine privé et public pour en rétablir un bon fonctionnement
- au niveau de la Chaussée : traitement des eaux usées partiel avec nécessité de revoir l'ensemble du dispositif qui ne peut être considéré comme conforme aujourd'hui.

Déplacements

- transports en commun :
 - le département souhaite que soit réalisée une carte localisant les itinéraires des lignes de transport de la commune, les points d'arrêt et la gare
 - il relève des erreurs concernant la ligne de train indiqué p35 du rapport de présentation
 - il souhaite que soit précisé dans le rapport les aménagements aux abords de la gare (point d'arrêt transport en commun, nombre de places de stationnements pour les voitures et vélos, cheminements piétons...)
 - il indique que l'OAP 1AUb ne mentionne pas la réalisation d'aménagement permettant l'accueil des bus en gare : il souhaite donc que soient prévues des emprises nécessaires à la réalisation d'un ou plusieurs quais bus accessibles au PMR
 - il rappelle que l'aménagement de la gare peut être pris en charge partiellement par le STIF dans le cadre de la politique Ile de France Mobilité
- Stationnement/modes actifs
 - Le département indique que l'analyse des différentes thématiques de déplacement manque au diagnostic et cela empêche d'identifier et de localiser les dysfonctionnements et les besoins mais aussi de comprendre les objectifs p 113 ou de justifier les emplacements réservés
 - il souhaite donc que le rapport de présentation soit complété avec
 - un plan de hiérarchisation du réseau viaire
 - un schéma directeur des liaisons douces, vélos compris
 - une carte des stationnements publics localisant les dysfonctionnements et suggérant des interventions publiques

Cet avis sera repris dans les §5.1.3.2, 5.2.1.3, 5.2.2.4, 5.3.2.3 et 5.3.3.13 de la suite de ce document

4.5. Le syndicat mixte Marne Ourcq

Le comité syndical a délibéré lors de sa séance du 22 juin 2017 concernant le PLU soumis à enquête : il a été voté à l'unanimité un avis favorable sous réserve

- ➔ que le règlement de la zone A limite les constructions à une seule habitation par siège d'exploitation agricole (conformément à la prescription n°56 du SCOT)
- ➔ que le règlement de la zone UX respecte la limitation de 600m² maximum de surface de vente pour les commerces s'implantant dans cette zone d'activité (conformément à la prescription n°21 du SCOT)

- ➔ qu'une partie des places de stationnement public soient réservées aux vélos en zone UA et AU, dans un rayon de 800m autour de la gare (conformément à la prescription n°7 du SCOT et du PDUIF)
- ➔ qu'un plan de circulation des engins agricoles soit intégré au PLU (conformément à la prescription n°17 du SCOT)
- ➔ que la prescription n°64 du SCOT soit intégrée au règlement (conditionnant le développement du grand éolien)

Cet avis sera repris dans le §5.2.1.3 de la suite de ce document

4.6. La communauté de communes du pays de l'Ourcq

La communauté de communes du pays de l'Ourcq a donné un avis favorable au projet avec uniquement quelques remarques concernant le rapport de présentation

- ➔ précision concernant la SAUR qui n'assure que l'exploitation du réseau d'assainissement collectif, le SPANC étant géré en régie par la communauté de communes
- ➔ proposition de remplacer le terme « schéma directeur d'assainissement » par « zonage d'assainissement »
- ➔ proposition d'indiquer que le SDA et le SDE fixeront les orientations en eau potable et assainissement dans un chapitre « schéma directeur » différencié du chapitre « zonage d'assainissement »
- ➔ proposition de remplacer le terme « niveau » p 157 par « dimensionnement »

Cet avis sera repris dans le §5.1.3.2 de la suite de ce document

4.7. La chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture de Seine et Marne a envoyé une première réponse à l'envoi du projet, qui invite la commune à lire le guide sur le PLU qu'elle a édité.

Elle a ensuite envoyé son avis sur le PLU soumis à enquête : dans ce cadre, elle émet plusieurs remarques sur 4 thèmes différents :

- La zone 1AUb :

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

- La réaffectation des corps de ferme

Elle demande que soit identifiés sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme prévu p77 du règlement. Elle souhaite que les bâtiments de monsieur Leseur y soient inclus. Enfin, elle demande que la possibilité de réutilisation soit élargie aux activités économiques

- Les zones humides de classe 3 :

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

- La délimitation de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha

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.

Cet avis ayant été envoyé à nouveau avec la demande de le prendre en temps qu'observation du public, les demandes et questions de la chambre sont déjà incluses dans l'étude des observations du public.

4.8. La chambre de commerce et d'industrie

La chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable au PLU tel que soumis à enquête avec une réserve concernant la capacité d'accueil de la zone d'activité et trois remarques : la participation des STECAL, l'objectif de maintien des commerces en centre-bourg et des demandes de modifications des documents

4.8.1. La capacité d'accueil de la zone d'activité

La chambre de commerce et d'industrie relève que les perspectives de croissance d'emplois sur la commune prises en compte dans ce projet représentent une inversion de tendance vis-à-vis des années précédentes qui ont vu plutôt une baisse des emplois sur la commune. Elle demande donc une justification de ces prévisions

Elle considère aussi que le diagnostic économique est incomplet car elle a relevé

- 2 zones d'activité uniquement économiques
- 5 zones d'activité économiques spécifiques

Elle aimerait que ces zones soient incluses dans ce diagnostic textuellement et cartographiquement au titre 2.3.3. Les activités industrielles, artisanales et commerciales du rapport de présentation

Elle partage l'évolution de la zone d'activité économique près de la gare du POS en zone UE et A dans ce PLU soumis à enquête

Elle relève que par rapport au POS, le périmètre de la zone d'activité le long de la RD102 est réduit et donc que ses capacités de développement et d'accueil de nouvelles entreprises également.

Elle indique que l'espace réservés au ZAES identifiées au POS est réduit aussi car seuls 2 ZAES du POS sont repris en STECAL les 3 autres étant reclassées en zone N où les changements de destination à vocation d'activités de service ne sont pas autorisés.

Elle indique partager l'ambition de laisser s'implanter des activités dans les zones urbaines tant qu'aucune gêne n'est apportée au voisinage résidentiel mais déplore que cette ambition ne soit pas reprise au PADD : elle propose donc de l'y intégrer. De plus, elle attire l'attention sur le fait que les règles architecturales et environnementales des zones UA et UB vont exclure certaines activités comme celles liées à l'artisanat qui nécessitent des zones d'activités économiques.

Tout cela pousse la CCI à se demander si la capacité d'accueil de la ZAE le long de la RD102, seule zone d'activité de la commune, est suffisante pour les besoins futurs : elle indique donc donner un avis favorable à ce PLU sous réserve que soit justifié ce choix

4.8.2. La participation des STECAL

La CCI indique partager la vision du PLU tel que soumis à enquête sur l'identification des STECAL pour limiter toute urbanisation déraisonnée des grandes propriétés foncières implantées en limite de zone urbaine. Elle indique partager aussi que les domaines de Bellevue et des 4 vents présentent également des intérêts économiques pour la commune. Elle regrette cependant que l'identification de ces STECAL ne soit pas présente au sein des enjeux économiques du rapport de présentation et au sein des orientations concernant le développement des activités économiques du PADD. Elle demande donc que ce soit rajouté.

Elle regrette aussi que le changement de destination de ces STECAL au profit de d'hébergements hôteliers et de bureaux ne soit plus autorisé dans le PLU soumis à enquête alors que c'était possible dans le POS : elle demande que ce soit à nouveau autorisé.

Enfin, elle relève que contrairement à ce qui est indiqué au rapport de présentation p 129, ces STECAL ne sont pas identifiés au plan de zonage : elle demande que ce soit fait.

4.8.3. La traduction des objectifs de maintien des commerces au centre du village

La CCI partage l'objectif de maintien des commerces et services de proximité au centre du village. Cependant, elle remarque que cet enjeu n'est pas mentionné clairement p 113 du rapport de présentation et n'est pas repris p13 du PADD. La CCI demande donc que ce soit plus explicité dans ces 2 documents mais aussi d'illustrer cartographiquement la polarité commerciale identifiée au SCOT et de représenter cet enjeu au sein du PADD.

Elle indique que l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage peut entraîner une vacance durable de ces locaux ce qui pourrait détériorer l'image et la qualité du bâti : elle propose donc que cette interdiction soit assortie d'une condition de durée de vacance au delà de laquelle elle serait levée.

Enfin, elle soulève que la polarité commerciale du village est dans son centre soit en zone UA. Ainsi, l'autorisation d'implantation des commerces en zone UB va à l'encontre d'un soutien de cette polarité commerciale et est en contradiction avec l'interdiction d'implantation des commerces en zone 1AU. Elle propose donc de supprimer la possibilité d'installer des commerces en zone UB

4.8.4. Demandes de modification des documents

Elle demande de compléter ou modifier le rapport de présentation

- concernant l'absence de l'activité Ourcadia p 32 du document : cette entreprise n'est en effet pas mentionnée dans le paragraphe 2.3.3. Les activités industrielles, artisanales et commerciales
- concernant l'absence de la maison de retraite p 33 au titre de l'inventaire des services médicaux présentés
- concernant l'illustration cartographique des activités industrielles, artisanales et commerciales et des équipements et services à la population
- concernant l'impact du PLU sur le développement économique de la commune en ajoutant la conservation d'une seule ZAE, celle située le long de la RD102 et l'identification de 2 des 5 ZAES en STECAL

- concernant l'intégration textuelle des orientations du SDRIF liées au quartier à densifier à proximité d'une gare et aux espaces urbanisés à optimiser : les objectifs liés à ces orientations sont bien respectés sans qu'elles soient textuellement intégrées
- concernant l'espace urbanisé de référence qui est considéré à 86.4ha p149 alors que l'IAU le définit à 92.9ha, chiffre d'ailleurs pris en référence en p155
- concernant la densité de logement attendue par le SCOT qui est de 17 alors qu'elle est indiquée à 12 p 154
- concernant une erreur p122 : il est indiqué la zone UC au lieu de la zone UA

Elle propose aussi de compléter le PADD avec une carte représentant les enjeux économiques de la commune afin de mieux les comprendre

Elle relève aussi deux erreurs sur le plan de zonage :

- la zone UX est noté UY sur le plan 1:5000eme
- l'emplacement réservé n°5 n'apparaît pas sur le plan de zonage

Cet avis sera repris dans les §5.1.11, 5.1.3.2, 5.2.1.3 et 5.2.2.4 de la suite de ce document

4.9. La chambre des métiers et de l'artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable au projet

4.10. Seine et Marne Environnement

Seine et Marne Environnement donne un avis favorable à ce projet en soulignant particulièrement l'initiative de préservation des zones humides.

4.11. Le centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre-Val de Loire

Le centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre-Val de Loire indique qu'il faudrait préciser que les espèces choisies pour maintenir ou remplacer les plantations doivent être adaptées au contexte pédoclimatique.

Elle joint à son avis une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU.

Cet avis sera repris dans le §5.2.1.3 de la suite de ce document.

4.12. La SNCF

La SNCF fait quelques observations :

Elle demande que la fiche T1 et la notice technique jointe qui identifie les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer soient intégrées en totalité aux documents annexes du PLU traitant des servitudes d'utilité publique et souhaite que l'identification et les coordonnées actualisées du service gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer soit mise à jour.

Elle rappelle que le règlement de la zone UY réservée aux emprises affectées au service public ferroviaire doit permettre de réaliser les constructions, équipements et installations nécessaires à son activité.

Elle rappelle aussi que la végétation conservée sur les talus de remblais ne peut être qu'au plus arbustive et que leur maintenance est à l'initiative de la l'exploitant ferroviaire.

Enfin, elle rappelle qu'il est nécessaire de consulter la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate forme ferroviaire et que la responsabilité de supporter ou prendre des mesures d'isolation acoustique appartient aux personnes ayant choisi de s'établir à proximité de leur domaine.

Cet avis sera repris dans les §5.1.3.2 et 5.2.1.3 de la suite de ce document.

4.13. SDIS (service départemental d'incendie et de secours)

Le SDIS indique le cadre réglementaire fixant les règles de la défense extérieure contre l'incendie, rappelle les règles d'accessibilité des secours, les règles d'implantation des appareils hydrauliques et les caractéristiques des bassins utilisés pour la lutte contre les incendies.

4.14. SDESM (syndicat départemental des énergies de Seine et Marne)

Le SDESM n'a pas de remarque particulière sur le projet de PLU.

4.15. INAO (institut national de l'origine et de la qualité)

L'INAO n'a pas de remarque particulière sur le projet de PLU.

4.16. La mairie de Paris, avis délégué par les voies navigables de France,

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. »

Elle donne un avis favorable au projet sous cette seule réserve.

Cet avis sera repris dans le §5.2.1.3 de la suite de ce document

5. L'analyse par thème des observations du public, des avis des personnes publiques consultées et des réponses apportées par l'établissement public

L'enquête publique a donné lieu à 75 observations écrites.

- 49 inscriptions sur le registre d'enquête, référencées R1 à R49

- 26 messages électroniques, référencés C1 à C26.

Ces observations, ainsi que les avis des personnes publiques consultées ont été classées dans 3 thèmes différents :

- 1- L'élaboration du PLU
- 2- Les règles du PLU
- 3- Les OAP

Pour chacun de ces thèmes, j'ai donc synthétisé les observations du public, les avis des personnes publiques associées et mes propres questions posées dans le PV de synthèse. J'ai ensuite indiqué la réponse de l'établissement public et enfin mes commentaires éventuels sur ces réponses

5.1. L'élaboration du PLU

48 observations ont abordé ce thème

5.1.1. Impression globale

Quelques uns sont pour le projet : M.Nicolas Mouisel (C10) indique être très favorable au projet, Me Vanessa Guérin (R28) soutient le projet de PLU soumis à enquête ainsi que M Jeremy Nicolas, représentant le Moz (R38)

Mais la grande majorité des personnes qui se sont exprimées sur le sujet s'oppose au PLU tel que soumis à enquête.

Ainsi, M Gérard Galtrand (R11) indique être contre le PLU comme M et Me Patrice Gibert (R20), Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny(C9), M. et Me Philippe Miot (R23), les Familles Metzger et Herbain, représentant la SARL Ourcadia et la SCI MH Bellevue (R30), M. et Me Gérard et Reine Dumas (R36), M Michel Larsonneur (R43), les 36 personnes ayant signé la lettre ouverte n°2 (R48)

M. Alain Hollande (C4) considère que le conseil municipal se fourvoierait en adoptant ce PLU tel que soumis à enquête. Il rajoute que le travail des élus concernant le projet de PLU est considérable mais que le manque de compétence en urbanisme de l'équipe n'a pas permis de contredire ou faire des suggestions au bureau d'étude mandaté et cela les a amenés à proposer un PLU non-conforme aux aspirations des habitants de Crouy-sur-Ourcq. **Il considère même que ce serait mieux de ne pas avoir de PLU qu'avoir un PLU inadapté et demande des informations sur les contraintes d'être assujetti au RNU comme aujourd'hui**

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Nous rappelons à Monsieur Hollande que le projet de PLU présenté à l'enquête publique est issu de plusieurs années de travail et de réflexions. Le bureau d'études qui a assisté la commune depuis 2013 n'a en aucun cas imposé ce projet à la commune mais fait en sorte que le projet réponde aux règles en vigueur et soit compatible avec les documents supra communaux qui s'imposent au document d'urbanisme.

Si la commune reste au RNU, aucun terrain implanté en dehors de la partie actuellement urbanisée ne pourra accueillir de nouvelles constructions.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter sur des terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ou aux grés des divisions parcellaires et des opportunités foncières privées.

La commune ne disposera plus du droit de préemption urbain ni de la possibilité de créer des emplacements réservés pour développer les équipements publics.

Les règles de constructibilité sont peu contraignantes, la hauteur et la densité des constructions ne seront pas limitées. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce serait effectivement très dommageable que la commune n'ai pas de PLU et soit assujetti au RNU. Elle n'aurait alors plus la main sur la densification du village et les nouvelles constructions ne devraient pas suivre les règles qui permettent une certaine harmonie dans le village en terme de hauteur, d'architecture ou même de préservation de pleine terre. Il n'est donc pas envisageable de recommencer au départ toute l'étude comme le propose M. Hollande.

M et Me Billondeau (C18) refusent ce projet sous sa forme actuelle, en particulier avec des immeubles collectifs qu'ils considèrent comme une aberration dans un village

Me Jeanne Quintin (R19) considère que le PLU ne peut pas être accepté en l'état et doit être revu en fixant un objectif humain : améliorer le bien vivre à Crouy-sur-Ourcq et accueillir de manière intelligente les futurs habitants

M. Pascal Dubus (R22) considère que ce projet amène plus de contraintes aux habitants de Crouy-sur-Ourcq

M. et Me Claude Masson (R24) s'opposent au PLU qu'ils considèrent comme trop mercantiles

M. Richard Nodzenski (R26) considère le PLU tel que soumis à enquête décevant pour les habitants actuels, malhonnête pour les futurs habitants et dévastateur pour le village

M Didier Manson (R46) est lui choqué par ce PLU

M. Daniel Hue (C1) considère que parmi les personnes qui sont au courant de cette démarche, la majorité est contre le projet :

- les 4 conseillers municipaux qui ont voté contre
- les habitants du village qui souhaitent que le village reste rural à échelle humaine avec quelques évolutions mais pas de petits immeubles à loyers intermédiaires de type R+2+combles aménagés
- les habitants dont les intérêts personnels sont touchés par ce projet (commerçants qui ne peuvent plus transformer leur local)

et que les seuls qui sont favorables à ce PLU tel que soumis à enquête sont ceux qui ont un intérêt financier aux projets.

Me Sabrina Karneev (C26) indique sa crainte et son mécontentement concernant le PLU tel que soumis à enquête

Certains considèrent que l'élaboration de ce PLU n'a pas été faite en respectant le besoin des Crouycois et l'harmonie du village

M Alain Hollande (C4) considère que la question principale à se poser à l'origine de ce projet est « pourquoi il fait bon vivre à Crouy-sur-Ourcq et comment faire pour que ce soit encore le cas dans 20 ans » Il propose de réfléchir au sein du conseil municipal à un PLU plus acceptable puis de lancer une enquête sérieuse auprès de toute la population pour connaître leurs souhaits pour l'avenir

Me Martine Godé (R37) comprend la nécessité de réaliser un PLU mais considère qu'il doit être fait dans le respect de l'environnement et de l'identité du village et qu'il faut revoir le reste de l'étude pour que Crouy-sur-Ourcq garde son charme et identité de village.

M et Me Dabriou (R44) considèrent que le projet tel que soumis à enquête ne rentre pas au niveau architectural de la commune et qu'il lui fera perdre le charme d'un village médiéval.

M Didier Manson (R46) considère que ce projet de PLU ne correspond pas du tout à l'esprit et au cœur du village et que cette décision aura un impact extraordinaire sur la vie de la commune et des générations futures.

Dans la pétition (R49) signée par 195 particuliers, il est indiqué qu'ils souhaitent un PLU qui respecte l'identité du village et refuse ce projet sous sa forme actuelle avec des immeubles collectifs

M Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes ayant signé la première lettre ouverte (R47) considère que le projet de PLU soumis à enquête va à l'encontre de ce que veut une majorité de Crouy-ciens pour l'avenir de leur village.

M et Me Hazouard (R21) considèrent que le PLU soumis à enquête manque de considération pour le patrimoine historique.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le projet de PLU a été élaboré dans un souci de cohérence et de préservation de la morphologie urbaine du bourg. La préservation du patrimoine historique a été prise en compte et l'urbanisation au niveau de la gare ne remet pas en cause les préoccupations architecturales. L'ABF et le CAUE ont été associés au projet afin de recueillir leurs avis avant l'arrêt du Projet. Ils ont accompagné les élus dans l'élaboration des OAP et n'ont émis aucun avis défavorable sur le projet pendant la période de consultation des personnes publiques associées qui dure 3 mois. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les logements intermédiaires proposés dans les OAP ont été une grande source d'incompréhension dans ce dossier car ils ont été perçus comme des immeubles, voire des barres d'immeubles ce qui ne correspond pas aux attentes des habitants de Crouy-sur-Ourcq en terme de construction.

De fait, la commune a dû concilier le respect de l'urbanisme actuel du village et les objectifs des documents supérieurs et en particulier l'augmentation de la population avec une consommation d'espace naturel ou agricole la plus faible possible. Elle a donc proposé de nouvelles zones d'urbanisation avec une densité supérieure à celle de la commune aujourd'hui.

L'implication de l'ABF et du CAUE dans la réalisation de ce dossier et leur consultation comme PPA qui n'a pas déclenché d'avis défavorable va dans le sens d'un respect validé du patrimoine historique du village

5.1.2. La conformité réglementaire

5.1.2.1. Observations du public

M. Daniel Hue (C1) remet en cause la conformité réglementaire de l'élaboration de ce PLU sur certains points

- Il indique que la justification du vote « contre » des 4 conseillers municipaux n'apparaît pas sur l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18/05/2017 envoyé à la sous-préfecture ce qui pourrait constituer un faux.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Lors de la présentation du bilan de concertation et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, les membres du Conseil Municipal ont présenté leurs arguments et observations en faveur ou défaveur du projet. Madame FOUCHAULT Catherine, conseillère municipale, a lu une lettre détaillant les observations portées par les 4 membres de l'assemblée opposés au PLU et a demandé expressément que le contenu de la lettre figure au compte-rendu du Conseil Municipal. Le contenu de cette lettre figure au compte-rendu de la réunion du 18 mai 2017, affiché dans le hall de la mairie jusqu'au 06 juillet 2017 et toujours accessible sur le site internet de la mairie. La délibération transmise à la Sous-préfecture de MEAUX reprend l'ensemble des données relatives au projet PLU mais il est matériellement impossible d'y faire figurer tout le débat. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le compte rendu d'un conseil municipal n'a pas effectivement obligation de retracer l'ensemble des débats.

- Il indique aussi que l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18/05/2017 envoyé à la préfecture de Meaux n'est ni certifié conforme, ni signé ni daté par Me le Maire et considère donc qu'il n'a aucune valeur juridique.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Toutes les délibérations du Conseil Municipal sont transmises par voie dématérialisée auprès de la Sous-préfecture de MEAUX, par clé RGS (signature électronique). Au sein du dossier d'enquête PLU, tous les arrêtés du Maire et délibérations du Conseil Municipal ont été réunis au sein d'un dossier « pièces administratives », dont la page de garde est signée et certifiée par Mme GOOSSENS Maria-Christine. »

- Enfin, il indique que le document 6-2-B_ASS.pdf a été remplacé par le document 6-2-B-ASS.pdf le 16/10/2017 et considère que ce type de changement est préjudiciable pour les personnes qui veulent examiner le projet dans le détail.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ce document a été modifié suite à la phase d'arrêt, pour répondre aux visuels de pages de garde de l'enquête publique. Ce document représente le plan des réseaux assainissement (plans fournis par la communauté de communes) et son contenu n'a pas été modifié entre l'arrêt et l'enquête publique »

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce document n'est pas une pièce essentielle de compréhension du dossier et sa modification de mise en page n'a pas pénalisé la bonne information des habitants sur le projet.

Des observations vont aussi dans le sens que le PLU tel que soumis à enquête ne respecte pas les lois ou les documents supérieurs

M. Pascal Dubus (R22) estime qu'il pourrait y avoir un conflit d'intérêt dans le dossier, que des représentants d'intérêts « des lobbies » existent et que la Haute Autorité de transparence de la vie publique pourrait être saisie du dossier

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les élus ne voient quels lobbies peuvent exercer une pression sur ce projet au sein du conseil municipal. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je n'ai pas de commentaire sur cette observation : si M. Dubus considère qu'il y a un conflit d'intérêt dans ce dossier, libre à lui d'entamer une démarche pour le dénoncer.

M Daniel Hue (C1) considère que le PLU tel que soumis à enquête va à l'encontre des recommandations du SCOT de protéger les entrées de ville (par rapport aux projets autour de l'entrée du village par la RD 120) et de protéger les monuments historiques

M Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes ayant signé la première lettre ouverte (R47) indiquent que le projet des OAP va à l'encontre des enjeux du SCOT comme « préserver le patrimoine bâti reconnu, les espaces remarquables vis-à-vis de l'urbanisation et des éventuels projets d'aménagement, maintenir les milieux ouverts (prairie) » ou « développer le territoire en conservant son identité rurale, caractérisée par la qualité de ses paysages et de son cadre de vie en général »

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le projet de PLU a reçu un avis favorable du Syndicat mixte Marne-Ourcq. Aucune des observations visant à compléter le projet de PLU ne concernent la question des entrées de ville ou la préservation du patrimoine. La protection des monuments historiques est présente dans le projet et la notion des entrées de ville est prise en compte dans l'OAP.

Les espaces ouverts sont préservés avec au moins 4000 m² de la zone 1AUb vouée au maintien d'espaces enherbés. Les monuments sont mis en valeur par la préservation de perspective vers la propriété du Manoir des 4 vents et sur le donjon. Aucune construction ne vient s'implanter à moins de 70 mètres du donjon (sur les secteurs 1 et 2). »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'état ou d'autres PPA ont indiqué des incompatibilités entre les prescriptions du SCOT et le projet mais aucun n'a effectivement relevé cette problématique. L'entrée de ville dont il est fait référence est celle concernée par l'OAP 1AUb : nous y reviendrons dans la suite de ce document.

M Daniel Hue (C8) indique que le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme, et comme Crouy-sur-Ourcq est susceptible de subir des inondations, il estime que la commune et le maire ont la responsabilité d'organiser l'occupation des sols et de prévenir leurs administrés sur les risques connus et les interdictions de construire éventuelles.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les zones AU ne sont pas implantées dans des zones inondables connues. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune n'est effectivement soumise à aucun PPRn. De plus, le projet de PLU tel que soumis à enquête a pris en compte les zones les plus sensibles au risque d'inondation en les préservant de toute construction ou en les limitant en fond des parcelles à proximité des marais de l'Ourcq.

M Alain Hollande (C4) considère au contraire que le PLU tel que soumis à enquête respecte trop les lois et qu'il devrait s'en affranchir. Ainsi, il indique le travail réalisé est considérable et de qualité mais que la commission d'urbanisme est restée enfermée dans un cadre rigide qu'elle a considéré à tort comme obligatoire. Il considère que ce projet n'est pas un reflet des souhaits et intérêts de la population mais une application irréfléchie de la loi ALUR et du SCOT Marne/Ourcq et pense qu'il aurait été nécessaire de rappeler que Madame la Préfète a indiqué que les PLU doivent s'inscrire dans les orientations du SCOT sans pour cela être en stricte conformité.

Ainsi, il considère que les règles du SCOT sont totalement inappropriées pour les villages ruraux comme Crouy-sur-Ourcq et qu'il faut donc s'en détacher autant que possible. De la même façon, il pense que la loi ALUR n'est pas adaptée à un village comme Crouy-sur-Ourcq.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cette remarque ne peut être prise en compte au regard du contexte législatif actuel. Le PLU doit prendre en compte la loi ALUR et le SCoT. Il est rappelé que ce dernier document a été voté par l'ensemble des élus du syndicat et de ce fait il s'impose aux documents d'urbanisme locaux. Par ailleurs, même en cas d'absence de SCoT, le PLU devrait se conformer aux orientations inscrites dans le SDRIF qui prône la densification et la gestion économe des ressources, en particulier de la terre agricole. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, le PLU se doit de respecter les documents supérieurs et ne peut pas s'affranchir des lois.

5.1.2.2. Avis des PPA

Le préfet considère que le projet est compatible avec le SCOT sur de nombreux aspects :

- ➔ les objectifs de densification
- ➔ la taille et la situation géographique des extensions urbaines
- ➔ les densités urbaines prévues
- ➔ la protection des trames vertes et bleues et des continuités écologiques.
- ➔ La protection de l'activité agricole

Il relève cependant quelques incompatibilités avec certaines prescriptions (34, 17, 11, 21). Pour y remédier, il demande

- ➔ que soit réalisé à minima un diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier.
- ➔ qu'un plan de circulation des engins agricoles soit intégré au rapport de présentation
- ➔ que les OAP soient modifiées en intégrant une gestion des eaux à l'échelle de chacune des opérations

- ➔ que le règlement de la zone UX soit modifié pour ne pouvoir accueillir des commerces de maximum 600m² de surface de vente

Il indique aussi que le règlement n'est pas compatible avec le PDUIF concernant les espaces de stationnement vélo dans l'espace public dans un rayon de 800m autour de la gare

- ➔ Il demande que le règlement prenne en compte ce point

Le syndicat mixte Marne-Ourcq considère que le PLU tel que soumis à enquête ne respecte pas la prescription n°64 du SCOT

Commentaire du commissaire enquêteur

Le PLU se doit de respecter les prescriptions du SCOT et du PDUIF

5.1.3. Les documents soumis à enquête

5.1.3.1. Observations du public

M Gérard Galtrand (R11) remet en cause des documents soumis à enquête : ainsi, il les considère comme très incertains et lui font craindre le pire

Des observations relèvent des erreurs concernant les documents composant le PLU tel que soumis à enquête

- Dans la pétition (R49) signée par 195 personnes il est indiqué que les documents du PLU font référence au bourg de Crouy-sur-Ourcq alors que c'est un village.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Définitions d'un bourg :

- *Un bourg est une agglomération rurale moins importante que la ville, où se tient ordinairement le marché des villages environnants et qui tient lieu de centre administratif local (un droit de fortification existait à l'époque médiévale) ce qui le distingue de la simple bourgade.*
- *Gros village qui présente certains caractères urbains.*
- *Agglomération principale d'une commune (par opposition aux hameaux).*

La population (1921 habitants en 2014), les équipements publics, le niveau de commerces, la desserte ferroviaire... traduisent bien le fait que Crouy-sur-Ourcq est un bourg et non un village. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le nom que l'on donne à la commune de Crouy-sur-Ourcq n'a que peu d'importance aux regards du projet de PLU.

- M Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes ayant signé la première lettre ouverte (R47) relèvent une incohérence sur les chiffres retenus de taux de non réalisation de construction sur les dents creuses (25% p 133 et 30% p123 du rapport de présentation)

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« En effet, le taux à appliquer est bien celui de 25%. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette remarque qu'il faudra corriger dans les documents.

- Ils relèvent aussi une contradiction dans le dossier p154 du rapport de présentation « La répartition 50% de nouveaux logements en densification et 50% en extension est respectée, la part en densification est d'ailleurs plus importante avec une prévision de 99 logements et 55 en extension »
- Enfin, ils soulignent une incohérence dans le rapport de présentation : p30, il est indiqué que 913ha est cultivé alors qu'en page 132 la zone A est affichée à 666.72ha

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il s'agit d'une erreur de texte, la surface des terres agricoles est de 591 ha. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette remarque qu'il faudra corriger.

M. Daniel Hue (C1) fait quelques observations concernant les réponses des PPA

- ✓ Il se demande à quoi correspondent les zones d'activités économiques spécifiques du document de la CCI Seine et Marne

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La CCI identifie des ZAES autour des grandes propriétés dans le sens où ces secteurs ont vocation à accueillir des activités économiques. »

- ✓ Il considère que les avis des PPA sont arrivés en retard, après l'adoption du PLU

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les avis officiels des PPA ne peuvent être formulés qu'une fois le projet arrêté par le conseil municipal. Les réunions de concertation réalisées pendant l'élaboration du projet ne font pas l'objet d'avis écrits. Il s'agit de la procédure réglementaire d'élaboration des documents d'urbanisme. »

Commentaire du commissaire enquêteur

En effet, la procédure implique que des réunions de concertation soient réalisées au cours du projet d'élaboration du PLU avec les PPA puis, une fois le projet arrêté par l'entité décisionnaire, les PPA sont consultés et peuvent rendre un avis officiel : cette procédure a bien été respectée

- ✓ Il indique qu'il n'y a eu que 2 réunions avec les PPA

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il n'y a pas de minimum à respecter, de nombreuses communes ne réalisent qu'une seule réunion PPA pendant l'élaboration de leur document. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La procédure vis-à-vis des PPA a bien été respectée.

5.1.3.2. Avis des PPA

Le préfet indique que le PADD ne respecte pas l'obligation imposée par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Il indique aussi que le code de l'urbanisme impose à travers l'article L.151-4 un inventaire des capacités de stationnement dans la commune : le préfet demande que le rapport de présentation soit complété dans ce sens.

Enfin, il demande que le tableau récapitulatif des servitudes soit complété avec les servitudes relatives à l'alignement des voies communales.

Le département propose plusieurs modifications concernant le rapport de présentation au sujet

- ✓ Des objectifs de préservation et de restauration de la TVB du SRCE : il indique que le rapport présente deux fois la même carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB du SRCE (p54 et p97) : il propose ainsi de remplacer la seconde par la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE
P101 de ce même rapport il indique que la légende ne mentionne pas les hachures de la carte
- ✓ Des déplacements
 - transports en commun :
 - le département souhaite que soit réalisée une carte localisant les itinéraires des lignes de transport de la commune, les points d'arrêt et la gare
 - il relève des erreurs concernant la ligne de train indiqué p35 du rapport de présentation
 - il souhaite que soit précisé dans le rapport les aménagements aux abords de la gare (point d'arrêt transport en commun, nombre de places de stationnements pour les voitures et vélos, cheminements piétons...)
 - Stationnement/modes actifs
 - Le département indique que l'analyse des différentes thématiques de déplacement manque au diagnostic et cela empêche d'identifier et de localiser les dysfonctionnements et les besoins mais aussi de comprendre les objectifs p 113 ou de justifier les emplacements réservés
 - il souhaite donc que le rapport de présentation soit complété avec
 - un plan de hiérarchisation du réseau viaire
 - un schéma directeur des liaisons douces, vélos compris
 - une carte des stationnements publics localisant les dysfonctionnements et suggérant des interventions publiques
- ✓ De l'agriculture et des forêts
Le département fait remarquer qu'il y a un fort enjeu de production et de sortie de bois sur la forêt et que le PLU devrait veiller à ce que les éventuelles constructions ne gênent pas la sortie des bois en bloquant la circulation d'engins forestiers

La communauté de communes du pays de l'Ourcq fait quelques remarques concernant le rapport de présentation

- ➔ précision concernant la SAUR qui n'assure que l'exploitation du réseau d'assainissement collectif, le SPANC étant géré en régie par la communauté de communes
- ➔ proposition de remplacer le terme « schéma directeur d'assainissement » par « zonage d'assainissement »
- ➔ proposition d'indiquer que le SDA et le SDE fixeront les orientations en eau potable et assainissement dans un chapitre « schéma directeur » différencié du chapitre « zonage d'assainissement »
- ➔ proposition de remplacer le terme « niveau » p 157 par « dimensionnement »

La CCI regrette que l'identification des STECAL ne soit pas présente au sein des enjeux économiques du rapport de présentation et au sein des orientations concernant le développement des activités économiques du PADD. Elle demande donc que ce soit rajouté.

Elle demande de compléter ou modifier le rapport de présentation (cf. §4.8.4)

Elle propose aussi de compléter le PADD avec une carte représentant les enjeux économiques de la commune afin de mieux les comprendre

La SNCF demande que la fiche T1 et la notice technique jointe qui identifie les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer soient intégrées en totalité aux documents annexes du PLU traitant des servitudes d'utilité publique et souhaite que l'identification et les coordonnées actualisées du service gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer soit mise à jour.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation nécessite en effet quelques corrections et compléments pour justifier les différentes décisions prises dans ce projet de PLU.

5.1.4. La communication

Dans une seule observation est indiqué que la communication a été suffisante : ainsi M. Jean-Claude Offroy (R13) indique que de nombreuses réunions ont eu lieu avec peu d'intéressés

Toutes les autres observations abordant ce thème considèrent que la communication n'a été assez importante ou d'assez bonne qualité.

Ainsi, certaines remarques vont dans le sens d'un manque de communication autour du projet en particulier l'information dans le bulletin municipal.

Monsieur François Quintin (R1) relève un manque d'information dans la communication de présentation du PLU dans le bulletin municipal

Me Catherine Fouchault (R12) regrette que l'information du bulletin municipal soit partielle, en particulier concernant la densité des zones à urbaniser

M. Pascal Dubus (R22) considère que la note d'information promise dans le bulletin municipal n'a jamais été envoyée et donc que la communication et la concertation annoncée n'ont pas eu lieu avec les habitants sur ce projet

M. et Me Philippe Miot (R23) considèrent que l'information proposée sur le bulletin municipal n'était pas assez complète et que les habitants n'ont pas tous internet ni le temps de rechercher les informations sur le site de la mairie

Les 36 personnes ayant signé la lettre ouverte n°2 (R48) auraient souhaité que le texte rédigé par les conseillers municipaux ayant voté contre soit édité dans le bulletin municipal présentant ce projet et qu'une réunion publique soit organisée

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La concertation s'est déroulée selon les modalités définies dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLU (prise en décembre 2012).

Les documents étaient mis à disposition tout au long de la procédure. L'information de la réunion publique a été largement relayée dans la presse, sur les panneaux d'affichage de la mairie, sur le site INTERNET de la mairie et chez les commerçants.

Par ailleurs, une exposition des travaux réalisés par les étudiants de l'école d'architecture de Marne la Vallée, sur les secteurs destinés à ouverts à l'urbanisation a eu lieu en juin 2016. De nombreux Crouyciens se sont déplacés et ont donc eu connaissance du projet de la commune d'ouvrir à l'urbanisation ces 2 secteurs.

En aucun cas la commune n'a caché les projets d'aménagement, toutefois le détail des OAP a été le dernier élément défini avant l'arrêt du projet (en février 2017) c'est pourquoi elles n'ont pu être présentées en détail lors de la réunion publique de décembre 2016. Par contre, les projets de développement étaient clairement identifiés et ils ont bien été présentés aux habitants qui se sont déplacés le 8 décembre 2016. »

M Daniel Hue (C1) soulève des points précis concernant la communication tout au long de la procédure d'élaboration

- Il se demande dans quel journal l'annonce de la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU a été faite

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« 1/ INSERTION : 10 juillet 2013 –

Journal : la Marne

Objet : Mise en révision du Plan Local d'Urbanisme

2/ INSERTION : 23 novembre 2016

Journal : La Marne

Objet : Réunion publique – projet PLU

INSERTION : 17 novembre 2016

Journal : Le Parisien

Objet : Réunion publique – projet PLU

3/ INSERTION : 18 octobre 2017 et 08 novembre 2017

Journal : la Marne

Objet : Avis enquête publique PLU

INSERTION : 18 octobre 2017 et 09 novembre 2017

Journal : Le Parisien

Objet : Avis enquête publique PLU »

- Il indique que le fait de devoir entrer dans la mairie et lire le dossier n'est pas évident pour tout le monde
- Il considère que les éléments d'étude sont restés en vase clos et que la mairie n'a pas mis à disposition ces éléments tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le diagnostic, le PADD, Les plans de zonage, le Porter à connaissance (avec l'ensemble des règles qui s'imposent à la commune) ont été mis à disposition du public pendant la procédure au fur et à mesure de leur validation. A ce titre, plusieurs courriers de particuliers et observations inscrites dans le cahier des registre ont été recensés par la commune pendant l'élaboration du PLU afin que ces demandes soient étudiées par les membres de la commission urbanisme. »

- Il indique que les comptes rendus du conseil municipal ne font jamais mention d'un projet sur le secteur de la gare : il considère donc que les habitants n'ont pas eu et pu avoir connaissance de ce projet
- Il se demande dans quelle mesure la mairie a mis en évidence les différents documents pendant la durée de l'élaboration comme indiqué sur le bilan de concertation

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les plans étaient affichés dans le hall de la mairie pendant plusieurs mois (la zone de la gare étant identifiée comme zone de développement de l'habitat). »

- Il considère que la mairie a réalisé de la désinformation auprès des Crouycois qui n'ont pas pu lire le compte rendu de la réunion du conseil municipal du 18/05/2017 affiché en mairie et figurant sur le site internet de la mairie (et qui n'avaient donc que l'information du bulletin municipal) ils n'ont ainsi pas eu connaissance du motif du vote contre de 4 conseillers municipaux et ils n'ont pas eu connaissance du nombre complet de logements ni du type de logements que le PLU tel que soumis à enquête prévoit

Commentaire du commissaire enquêteur

La concertation s'est effectivement déroulée selon les modalités définies et il est regrettable que la participation du public ait été aussi faible pendant toute cette période.

La mairie a fait des efforts autour de la communication avec des affichages en mairie des plans du projet, des publications dans le bulletin municipal de l'avancée de ce projet (cf. annexe n°8) : la participation d'une école d'architecture autour de l'urbanisation des nouveaux secteurs est par exemple une manière originale de faire prendre connaissance de ces projets d'urbanisation.

Les détails des OAP n'ont été approuvés que tardivement et cela n'a pas permis de les présenter lors de la réunion publique. Elles ont été présentées dans le bulletin municipal du 13 octobre 2017 à travers leur plan sans autres formes d'explication : ces plans peuvent effectivement prêter à confusion et nous y reviendrons dans la suite de ce document. Cependant, je ne considère pas cela comme un manque de communication : chacun avait la possibilité ensuite de venir chercher l'information sur internet, à la mairie ou lors des permanences de l'enquête publique pendant lesquelles j'ai reçu 65 personnes.

La réunion de présentation du 8 décembre 2016 apparaît dans certaines observations comme insatisfaisante et certains regrettent qu'il n'y en ait pas eu d'autres

Me Catherine Fouchault (R12) déplore qu'une nouvelle réunion n'ait pas été organisée sous prétexte que ce n'était pas obligatoire

M Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes ayant signé la première lettre ouverte (R47) indiquent que le projet présenté lors de la réunion publique n'est pas conforme avec celui qui est aujourd'hui soumis à enquête, en particulier sur les deux OAP et ils pensent que le conseil municipal, en n'organisant pas une autre réunion publique, n'a pas voulu informer et ainsi affoler une partie des administrés concernés.

M et Me Philippe Foucart (C21) souhaitent avoir une nouvelle réunion pour mieux comprendre le sens de ce projet, avoir le retour de l'enquête, voir émerger une autre solution correspondant d'avantage au village.

Me Marie-Hélène Latil (C24) n'était pas au courant de la réunion publique du 8 décembre 2016 et se demande comment l'information a circulé. Elle considère d'ailleurs qu'il aurait été nécessaire d'au moins prévenir individuellement de la tenue de cette réunion les propriétaires dont le terrain est directement concerné par les décisions.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La réunion du 8 décembre 2016 a été annoncée par 2 annonces dans la presse locale, Journal La Marne et Journal Le Parisien, un affichage sur le panneau lumineux, chez les commerçants et sur le site Internet de la commune.

Le fait qu'il n'y est pas eu de 2eme réunion n'est pas due à la volonté des élus de désinformer la population, mais la procédure de concertation étant conforme et vu le faible nombre de participants à la première réunion, il n'a pas été jugé nécessaire de réaliser une nouvelle réunion, d'autant que le projet n'a pas été modifié mais complété au regard de l'objectif démographique inscrit dans le PADD »

Commentaire du commissaire enquêteur

Peu d'habitants se sont déplacés pour la réunion du 8 décembre 2016 et il paraît normal que la mairie n'ait pas souhaité en organiser une nouvelle.

La communication individuelle autour de cette réunion aurait effectivement pu être envisagée mais a forcément un coût, d'autant plus que l'enquête publique qui suivait sert à recueillir les avis du public.

Lors de cette enquête, nous nous sommes questionnés avec le conseil municipal sur l'intérêt de réaliser une nouvelle réunion publique pour expliquer le projet mais le conseil craignait que cela prenne une tournure très politique et ne souhaitait pas entrer dans ce genre de débat qui n'aurait pas été constructif dans le cadre de ce projet.

Une réunion publique sera cependant probablement organisée début 2018 pour y présenter les résultats de cette enquête et la suite du projet.

5.1.5. La concertation

Beaucoup d'observations vont dans le sens d'un manque de concertation pendant l'élaboration de ce projet

Par exemple, Monsieur Daniel Hue (C1) rappelle que la loi SRU oblige à la concertation dès le début d'une procédure d'élaboration du PLU et en donne une définition. Il considère qu'une grande majorité des habitants ne savent ce qu'est un PLU et ignorent que le conseil municipal a décidé d'en créer un pour la commune.

Ou Madame Danielle Cirotteu (R2) qui souhaite plus de concertation

M. Pascal Dubus (R22) considère qu'il y a eu un manque de concertation avec les habitants et que le projet a été réalisé par un nombre restreint de personnes qui ne sont pas des habitants du village. La pétition (R49) signée par 195 particuliers indique qu'ils considèrent que la concertation n'a pas eu lieu.

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes ayant signé la première lettre ouverte (R47) considèrent que les modalités de concertation telle que reprise p14 du rapport de présentation n'ont pas été respectées car l'information donnée préalablement à l'enquête publique n'était pas complète et ne permettait pas une analyse objective du PLU.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les modalités de concertation ont été conformes à la délibération de prescription. Les habitants qui ont souhaité se renseigner ont pu le faire en mairie. Les documents n'ont jamais été dissimulés. Nous rappelons seulement que le dossier a été finalisé en avril 2017 et arrêté par le conseil municipal en mai 2017.

L'analyse du dossier complet du PLU par les habitants a été possible pendant l'enquête publique ce qui est tout à fait conforme à la réglementation. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La concertation a effectivement bien eu lieu, conformément aux modalités définies par délibération du conseil municipal le 21 décembre 2012, même si la participation du public a été faible. Le projet a avancé à son rythme pendant toute la période de préparation, les documents ont été mis à disposition du public au fur et à mesure : il est donc normal que l'information ne soit pas complète dès le départ. L'enquête publique permet ainsi de recueillir l'avis du public alors que le projet est complet.

M. Daniel Hue remet en cause le bilan de concertation dans une de ses observations (C1)

- Il indique que dans le tableau de synthèse des demandes formulées lors de la concertation préalable est écrit que le projet a reçu un avis favorable des PPA alors que ne figure aucun avis des PPA dans le compte rendu de la réunion de présentation du projet aux PPA : il considère donc que c'est un mensonge

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Lors de la présentation du Projet de PLU aux Personnes publiques associées en décembre 2016, ces dernières n'ont pas émis d'objections ou d'avis négatifs sur le projet. Des remarques ont été formulées pour améliorer le dossier et notamment pour renforcer la prise en compte de la préservation du patrimoine bâti du centre-bourg (demande émise par l'ABF). Il n'y a aucun mensonge dans le fait de dire que les avis des PPA étaient positifs sur le projet. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le bilan de concertation fait apparaître différentes remarques des PPA lors de la réunion du 8 décembre 2016 mais aucun avis négatifs. Ceci a été confirmé par la suite à travers les avis officiels reçus pendant la période de consultation des PPA suite à l'arrêt du projet. Il n'y a donc effectivement pas de mensonge à ce sujet.

- Il indique qu'aux 14 requêtes formulées sur le cahier destiné à recueillir des observations pendant la phase d'élaboration du PLU dont 4 concernaient les grandes orientations du PLU, les réponses apportées sont inscrites dans ce document comme venant de la commission urbanisme alors que seul le conseil municipal doit avoir le pouvoir de décision.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il est tout à fait normal que les demandes faites dans le cadre de la concertation soient analysées par les membres de la commission urbanisme avant d'être présentées en conseil municipal. Le bilan de concertation a été présenté à l'ensemble du conseil municipal et validé par la délibération d'arrêt du PLU. Ce bilan a été transmis aux conseillers municipaux plusieurs jours avant le Conseil municipal, et aucune observation n'a été portée à la connaissance des élus sur une remise en cause de ce bilan. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Monsieur Hue aurait préféré que dans le bilan de concertation soit indiqué que c'est bien le conseil municipal qui répond aux différentes demandes des habitants ayant envoyé des observations. Cependant, cela ne remet pas en cause ce document, ni les réponses apportées.

5.1.6. L'augmentation de population

Quelques commerçants indiquent que l'augmentation de la population du village est une bonne chose car elle va pérenniser leur commerce

Me Vanessa Guérin (R28) considère ainsi que ce projet va dans le sens des commerçants en augmentant la population du village et que ne pas soutenir ce projet de développement mettrait en péril l'activité des commerces du village. M. Jeremy Nicolas (R38) est du même avis

A contrario, certains habitants ne souhaitent pas que la population du village augmente : par exemple Me Danielle Cirotteau est contre la volonté d'augmenter la population qui transformerait le village en bourg et ainsi attirer des enseignes de grande surface (R2) ou M. William Rescoussie (C15) indique être opposé à l'augmentation du nombre d'habitants du village

D'autres, plus nombreux, acceptent une augmentation potentielle mais considèrent que celle prévue dans le PLU tel que soumis à enquête est beaucoup trop importante pour le village :

Comme, M. François Quintin (R1) qui indique que ce n'est pas compatible d'après lui avec un village de campagne ou Me Raymonde Bricogne (R4) considère que la densification prévue est excessive

Me Amandine Ducastel (R15) souhaite que les nouvelles habitations à Crouy-sur-Ourcq soient limitées et que le village s'épanouisse mais de manière limitée

Les 36 personnes ayant signé la lettre ouverte n°2 (R48) Sont conscients que l'augmentation de l'habitat sur la commune est nécessaire mais souhaite qu'elle soit raisonnable et ne se transforme pas en fuite en avant pour de l'immobilier

Me et M Lepage (C22) demandent une nouvelle étude de ce PLU pour que l'accroissement de la population soit réalisable mais de manière étudiée pour garder l'harmonie du village

M Alain Hollande (C4) considère que la densification n'est pas souhaitable dans le village Il considère ainsi qu'il faut autoriser la construction de maisons individuelles avec jardins, espaces verts et viser des propriétaires en évitant les logements collectifs et locatifs. Il Indique aussi que l'augmentation de la population de ces dernières années est de 1.9% par an et que cela amènerait le village à une population de 2539 habitant dans 20 ans proche de la barre des 3000 habitants qu'il considère comme étant la limite d'un village à taille humaine

M Christian Leboeuf (R41) propose que le village puisse accueillir de nouvelles familles sur la base d'un schéma immobilier approprié à son entité

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les objectifs de croissance démographique se basent sur la croissance que connaît la commune depuis une quinzaine d'années. Il n'y a donc aucune volonté d'accélérer le rythme démographique.

Par contre, le fait d'afficher 2 zones destinées à recevoir de nouveaux logements renforce la notion de densité concentrée sur 2 secteurs.

Les élus prennent en compte la crainte des habitants et vont revoir les objectifs de densité sur les zones AU. Par contre, il n'est pas possible, ni souhaitable, de limiter l'offre en logement à des maisons individuelles entourées de jardins. La commune doit prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation d'espaces et offrir une diversité de logement à la population. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'augmentation de la population prévue dans ce PLU tel que soumis à enquête est effectivement dans la lignée de ce qui s'est passé ces dernières années : elle n'est donc pas forcée. Elle correspond aussi à une obligation légale prévue par le SCOT : la population doit augmenter de 15% entre 2013 et 2030. Elle nécessite donc de nouveaux logements et ainsi de nouvelles zones urbanisables sans toutefois consommer trop d'espaces naturels et agricoles. Ces obligations vont dans le sens du développement durable et ne peuvent pas être remises en cause : le modèle unique de la maison individuelle sur une grande surface de jardin n'est donc pas compatible avec cette double obligation.

La possibilité d'offrir une diversité de types de logement est aussi une obligation du SCOT et permet ainsi d'attirer une population hétérogène et de développer la mixité.

C'est la densité des nouvelles zones à urbaniser qui semble le plus problématique

Ainsi Me Jeanne Quintin (R19) comprend que l'on doit prévoir un accroissement de la population mais souhaite que cela soit réalisé de manière raisonnable, ce qui ne semble pas être le cas sur les zones de Fussy et de la gare. M Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes qui ont signé la première lettre ouverte (R47) ne sont pas contre la création de logements sur la commune mais c'est la densité envisagée des 2 OAP qui ne leur semblent pas acceptable. Ils s'interrogent même sur l'attractivité de la commune en contradiction avec le taux de mise sur le marché de logements vacants à 20%.

M Didier Manson (R46) considère que cette densification à outrance dans deux endroits privilégiés va dénaturer le village et que le développement du village ne doit pas passer par une urbanisation déraisonnable.

Me Sabrina Karneev (C26) se demande si d'autres zones ne pourraient pas être identifiées pour devenir habitable afin que la densité de chacune ne vienne pas questionner les habitants sur leur qualité de vie

M. Alain Hollande (C4) considère lui que la vertu d'un projet ne doit pas être relative à sa densité mais le bien-être des administrés contrairement à ce que le bureau d'étude SIAM URBA avait indiqué

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les densités prévues sur les zones AU vont être retravaillées pour prendre en compte les observations de la population. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les zones concernées par les OAP proposent effectivement des densités très importantes, au-delà de ce qui est attendu par le SCOT. Nous reviendrons dans la suite de ce document sur ces zones particulières mais je prends bonne note de la volonté du conseil municipal de diminuer la densité de ces zones

Et surtout les immeubles qui y sont prévus (ces thèmes spécifiques aux OAP seront détaillés dans la suite de ce document)

M et Me Philippe Foucart (C21) comprennent que le village doit évoluer et que ne pas avoir de PLU peut avoir des conséquences négatives pour le village mais se demandent si le PLU proposé est la seule solution. En tous les cas, ils sont interpellés par l'arrivée d'immeubles concentrés sur 2 zones ce qui va à l'encontre de l'identité rurale du village

Me Jeanne Quintin (R19) Considère absurde la construction d'immeubles dans le village

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il y a eu une mauvaise interprétation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones AU avec la réalisation d'immeubles, ce qui n'est pas la volonté des élus. La définition des types de constructions attendues sur ces zones sera ajoutée aux OAP pour mieux encadrer les constructions autorisées. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les documents explicitant les deux OAP portent effectivement à confusion concernant les bâtiments attendus : nous y reviendrons dans la suite de ce document

Les objectifs imposés à la commune de Crouy-sur-Ourcq par les documents supérieurs ne semblent pas clairs.

Me Catherine Fouchault (R12) considère que le PLU soumis à enquête permettra une augmentation de la population au-delà des objectifs et des exigences

M Daniel Hue (C1) indique que les objectifs du bassin de Meaux est de construire 829 nouveaux logements par an dont 30% de logements sociaux : il calcule que cet objectif rapporté à la commune de Crouy-sur-Ourcq est donc de 27 logements sociaux. Il considère aussi que la commune fait partie des « bourgs, villages et hameaux » recensés au SDRIF et que dans ce cadre la production de logements et la consommation d'espaces doivent se faire dans une perspective de développement modéré soit 55 logements supplémentaire d'ici 2030 et pas 90 tel que prévu dans la proposition de PLU

Me Maryse Offroy-Quintin (C3) ne comprend pas pourquoi le PLU soumis à enquête prévoit 90 logements sur les 2OAP ce qui correspond à 366 habitants environ alors que le SDRIF et le SCOT obligent à une augmentation de la population de 15% soit 266 habitants supplémentaires

M Alain Hollande (C4) Indique que les objectifs du SCOT concernant les pôles de proximité sont bien inférieurs à l'augmentation de la population du village ces dernières années : il considère ainsi que le rythme de développement de l'ordre de 1.5% d'augmentation du nombre d'habitants par an est adéquate, quelque soit les prescriptions du SCOT à ce sujet. Il ajoute que le motif de densification autour des gares est principalement afin d'éviter la pollution des voitures et que cela ne concerne pas Crouy-sur-Ourcq. De la même manière il considère que la réduction de consommation d'espaces ne concerne pas la commune de Crouy-sur-Ourcq du au fait de sa faible densité d'habitants.

M. William Rescoussie (C15) demande quelles sont les obligations à respecter concernant les objectifs supra-communaux et les conséquences.

M Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 personnes ayant signé la première lettre ouverte (R47) indiquent que même si le SDRIF impose une densification à proximité des gares, cela ne signifie pas des immeubles de 3 et 4 niveaux habitables et rajoutent que de manière globale la notion de densification n'est ni claire ni cohérente dans le PLU soumis à enquête et que cela ne permet pas à la population d'avoir une perspective des aménagements ainsi que d'évaluer les impacts d'une telle densification beaucoup plus forte que ce qu'imposent les documents supra-communaux. Ils rajoutent que l'urbanisation rendue possible par le SDRIF autour de la gare n'a pas caractère à être obligatoire

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Aucune obligation de création de logements sociaux ne s'impose à la commune de Crouy-sur-Ourcq. C'est pourquoi les OAP n'indiquent pas de % de création de logements sociaux.

Si la densification des secteurs gare n'est pas une obligation, les communes bénéficiant d'une desserte ferroviaire ne peuvent pas afficher des zones d'extensions éloignées de la gare si des espaces sont disponibles à proximité de celle-ci. La priorité étant de développer l'offre en logements autour des dessertes en transports collectifs. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les obligations chiffrées imposées par le SCOT et le SDRIF sont les suivants : à horizon 2030, la ville doit présenter

- ✓ une densité d'habitat de 9.44 logements par hectare
- ✓ une densité humaine de 28.4 personnes par hectare
- ✓ une consommation d'espace agricole ou naturel inférieure à 6.9hectares (en comptant l'espace mutualisé pour la ZAE des Effaneaux.
- ✓ une densification particulière aux environs de la gare.

Il n'y a effectivement aucune obligation de création de logements sociaux.

Le PLU tel que soumis à enquête répond à ces obligations en proposant

- ✓ Une consommation de 4.35ha d'espace agricole ou naturel
- ✓ Une densité d'habitat à horizon 2030 de 9.44 logements par ha en
 - Projetant que les dents creuses d'ores et déjà constructibles mais non construites se construiront d'ici 2030 à hauteur de 70% soit 40 logements supplémentaires
 - Proposant la construction de 40 logements dans la zone 1AUa et 47 dans la zones 1AUb (35 dans les secteurs 1 et 2 et 25 avec un taux de rétention de 50% sur le secteur 3)
 - Prévoyant la nécessité de 29 logements pour prendre en compte le desserrement de population
- ✓ Une densité humaine de 28,56 personnes par hectare en
 - Tenant compte des nouveaux logements qui amèneront 267 habitants supplémentaires
 - Prévoyant la création de 67 emplois

Le PLU tel que soumis à enquête est donc bien dans les clous concernant les objectifs imposés par les documents supérieurs voire même au dessus des attentes concernant la consommation des espaces naturels ou agricoles d'autant plus que ces chiffres ne tiennent pas compte des 13 logements déjà construits entre 2013 et 2016 et embarquent l'erreur de rétention de 30% à la place de 25% (cf. §5.1.3.1)

Certains ont peur que cette densification modifie les caractéristiques du village :

Me Raymonde Bricogne (R4) considère que la densification prévue ne permettra plus de proposer aux nouveaux arrivants espace et qualité de vie

Me Catherine Fouchault (R12) indique comprendre la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants mais déplore que le PLU soumis à enquête propose de l'habitat collectif en R+3 ce qui n'est pas en

adéquation avec la typologie de l'habitat d'un village à caractère rural comme Crouy-sur-Ourcq. Elle rajoute ne pas comprendre pourquoi on reproduit des schémas d'urbanisation urbaine dans un village

Me Amandine Ducastel (R15) craint qu'une supérette s'implante si la population augmente, ce que souligne aussi Me Danielle Cirotteau (R2)

Me Laura Feigner (R16) considère que le village perdra son authenticité sociale à la suite des constructions prévues et souhaite que le calme soit conservé à Crouy-sur-Ourcq

M. Richard Nodzenski (R26) considère que les 90 logements prévus représentent une augmentation soudaine et déraisonnable de la population : cela correspond à 360 habitants supplémentaires dont 180 enfants que le village ne pourra accueillir dans les écoles actuelles

M. et Me. Dinneweth (R35) indiquent ne pas souhaiter que Crouy-sur-Ourcq devienne une petite ville de banlieue mais reste un village

Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny(C9) se demandent si Crouy-sur-Ourcq aura autant d'assistés que Lizy-sur-Ourcq et si le centre ville sera mort avec des grandes surfaces en périphérie et pas suffisamment de médecins

Dans la pétition (R49) signée par 195 personnes est indiqué que les 90 logements de ces 2 OAP vont transformer le village en bourg et M Daniel Hue (C1) considère même que l'utilisation des termes centre-bourg et bourg dans le dossier est une anticipation du projet qui transforme le village en bourg

M. Emmanuel Hergot (C12) indique que le village de Crouy-sur-Ourcq est spécial car il allie le confort, le calme et la ruralité. Il est aussi très beau et a un patrimoine et un environnement privilégié. Il donne pour référence le village de Lizy-sur-Ourcq pour constater l'horreur d'une urbanisation mal contrôlée et indique que la ville ne doit pas être une fatalité et que la ruralité doit être préservée. Ainsi, il considère que les projets vont défigurer le village. Il ajoute que le changement brutal de caractère et d'environnement de la commune créé par ce PLU soumis à enquête accentuerait la crise identitaire et la défiance du village. M. William Rescoussie (C15) considèrent que ces nouvelles constructions feront évoluer le statut du village en ville (plus de 2000 habitants) avec tous les changements que cela peut comporter (règles d'urbanisme différentes et conséquences importantes comme les logements sociaux

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le passage de « village » au statut de « ville » ne sera pas du fait du PLU mais simplement de la poursuite de l'accueil de nouveaux habitants sur la commune. Entre 2009 et 2014, la population a accueilli 155 habitants supplémentaires et le phénomène se poursuit. Afin d'éviter une urbanisation incontrôlée issue de découpages à outrance de parcelles privatives, le PLU a pour objectif de cadrer ce développement et d'y définir des règles afin de préserver un cadre bâti et des espaces de vie de qualité.

L'accroissement de la population et les besoins en équipements qu'il induit ont été prévus dans le projet de PLU par la mise en place d'emplacements réservés et par la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) afin de prévoir la réalisation et le financement des équipements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants estimés sur la zone à urbaniser. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, l'augmentation de la population est un phénomène naturel d'arrivée régulière de nouveaux habitants. Le PLU a pour objectif de cadrer ce développement et de mettre en place à son échelle les dispositions nécessaires pour les accueillir. Cette augmentation de population est aussi un objectif clair du SCOT que doit prendre en compte le PLU.

Nombreux sont ceux qui souhaitent garder une harmonie architecturale et refuse les bâtiments à étages prévus dans les OAP :

Les Familles Metzger et Herbain (R30) sont favorables à la construction de maisons individuelles réparties sur des parcelles disponibles au sein de l'espace urbanisé voire sur des parcelles devenant constructibles, avec pour objectif d'éviter la concentration ponctuelle de population et considèrent que les habitants de Crouy-sur-Ourcq souhaitent vivre dans un village avec une harmonie architecturale et sociale, qui ne serait plus respectée par la construction de barres ou logements R+2. M. et Me Claude Masson (R24) se sentent menacés par le PLU lorsqu'il propose des immeubles R+2+comble : ils ont peur que comme dans d'autres endroits, les pavillons soient systématiquement remplacés par ce genre de construction.

M Christian Leboeuf (R41) souhaite un aménagement plus aéré que ce qui est prévu dans le PLU soumis à enquête

M et Me Dabriu (R44) indiquent être pour la construction de pavillons ou maisons individuelles mais contre la construction de bâtiments

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il n'est pas possible de poursuivre une urbanisation mono spécifique avec des pavillons individuels. Ce type d'habitat est beaucoup trop consommateur d'espace et ne répond pas à l'ensemble de la demande des populations. Les élus souhaitent diversifier les logements sur la commune afin d'offrir aux jeunes actifs, aux personnes seules,... des logements en adéquation avec leurs attentes (logements de plus petite taille, avec ou sans jardin,...).

Pour prendre en compte les observations des habitants, la hauteur des constructions autorisées en zone 1AUb sera revue à la baisse. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les PLU doivent préserver le développement durable et pour cela, l'augmentation de la population doit se faire en consommant un minimum de surface agricole ou naturelle. Ainsi, les maisons individuelles avec jardin ne peuvent plus être les seuls bâtiments constructibles car ils vont à l'encontre de ces recommandations. De plus, ils ne répondent pas aux besoins de certaines populations qui cherchent des logements plus petits, sans forcément de jardin. C'est pourquoi il est nécessaire de proposer d'autres types de bâtiments comme le fait le PLU tel que soumis à enquête dans les OAP.

Nous reviendrons dans la suite de ce document à la zone 1AUb

Certains soulignent les problèmes d'infrastructures que vont soulever cette urbanisation et les coûts que cela va représenter

Me Catherine Fouchault (R12) pense que cela représentera un surcoût important pour la commune en terme d'équipement

Me Amandine Ducastel (R15) et Me Laura Feigner (R16) se demandent comment seront scolarisés les nouveaux enfants alors que les classes la cantine et le périscolaire sont déjà surchargés

M. et Me Philippe Miot (R23) se demandent qui financera les coûts engendrés par l'arrivée de ces nouveaux logements (assainissement, renforcement de l'éclairage public, renforcement du réseau de téléphonie, renforcement de la station d'épuration, agrandissement des écoles, cantines et centres de loisir, de nouveaux parkings, emplois de nouveaux employés municipaux...)

Les Familles Metzger et Herbain (R30) souhaitent avoir des informations sur l'impact fiscal que ces projets engendreraient et que ces informations soient diffusées avant prise de décision du conseil municipal

M. et Me. Dinneweth (R35) craignent que l'augmentation prévue de la population engendre de nombreux inconvénients (école trop petite, problème de stationnement)

Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny(C9) considèrent que l'augmentation de la population va entraîner des problèmes de transports (voitures en surnombre) et de stationnements, d'infrastructures (écoles, cantines..) et de stations d'épuration plus adaptées à la population et se questionnent sur le financement et le manque de moyen de la commune

M.Daniel Hue (C1) indique que le PLU tel que soumis à enquête va faire en sorte que la population du village dépasse un seuil ce qui transformera Crouy-sur-Ourcq en bourg alors que les infrastructures qui devraient suivre ne sont pas prévues dans ce même PLU. Il considère aussi qu'il faudra alors plus de commerces et qu'il n'y a pas de locaux commerciaux disponibles pour les créer dans le centre

Me Maryse Offroy-Quintin (C3) se demande qui financera les structures nécessaires à cet accueil étant donné que les subventions sont difficiles et qu'il n'y a plus de dotations de l'état

M. William Rescoussie (C15) considère que cela va nécessiter des aménagements supplémentaires pour accueillir les nouveaux habitants (école, cantine, collège, stationnement..) ce qui va faire évoluer significativement le budget communal et donc cela aura un impact sur les habitants

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Comme indiqué précédemment, l'urbanisation des zones AU n'est pas à la charge de la commune. Que ce soit par le biais d'un PUP ou de la taxe d'aménagement, la commune ne paie pas les infrastructures nécessaires inhérentes à l'urbanisation de la zone. Cela permet de prendre en charge tout ou partie des besoins en développement des équipements publics pour accueillir les nouveaux habitants (ce qui n'est pas le cas en cas d'urbanisation au coup par coup dans les zones urbaines de la commune). »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les aménagements nécessaires à l'augmentation de population de la commune ne se font pas dans le cadre d'un PLU au-delà des espaces réservés pour y créer de nouvelles infrastructures.

Le PUP va permettre effectivement de corréler la construction de la zone aux infrastructures nécessaires

D'autres soulignent les problèmes de circulation, stationnement, incivilité que rencontrent déjà la ville et qui ne seront qu'exacerbés par plus de population

Me Jeanne Quintin (R19) considère que le PLU ne devrait pas être prioritaire face à certains problèmes de la commune (circulation, places de parking insuffisantes, incivilités, entretien du patrimoine...) et pense que ces problèmes non réglés seront d'autant plus importants avec l'accroissement massive des logements

M. et Me Philippe Miot (R23) se demandent comment vont être gérés les problèmes de circulation, de sécurité et le manque de médecins

M Christian Leboeuf (R41) souhaite que la densité d'habitation reste cohérente avec le bien fondé du vivre ensemble : il rappelle qu'un habitat resserré voire concentré peut avoir des effets sur les comportements

Les 36 personnes ayant signé la lettre ouverte n°2 (R48) indiquent que la qualité de vie et la convivialité du village ont déjà bien changé au cours des dernières années et que les incivilités ne sont pas réglées ni maîtrisées. Ils considèrent donc que ce phénomène s'amplifiera avec une densité plus élevée de l'habitat et sans une maîtrise ferme du sujet.

Me et M Lepage (C22) considèrent que la concentration d'habitants est source de désagréments prévisibles et de coûts importants pour les contribuables

Pour les Familles Metzger et Herbain (R30) cette densification va engendrer un déséquilibre concernant le travail : les nouveaux habitants devront se déplacer vers de grandes agglomérations pour travailler et cela transformera le village en dortoir.

Dans la pétition (R49) signée par 195 personnes, il est indiqué que ces nouveaux habitants amèneront 180 voitures supplémentaires et que cela entraînera des problèmes de stationnement dans tout le village (centre ville, parking de la gare, avenues de Fussy et Coulombs.)

M. Richard Nodzenski (R26) considère que le stationnement et la circulation en centre ville sont déjà critiques

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le stationnement engendré par les constructions prévues sur les zones 1AU sera prévu à l'intérieur des zones et n'aura pas de répercussions sur les capacités de stationnement existantes. Par contre, le nombre de véhicules augmentant sur la commune, il est fort probable que la circulation dans le centre-bourg au moment des entrées sorties d'école sera renforcée. Cet élément peut être géré par la mise en plan d'un plan de circulation, l'acquisition de terrains pour renforcer le stationnement (exemple : acquisition, en 2017, de parcelles non bâties à proximité de la mairie en vue d'y aménager un parking public) »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les nouvelles constructions prévoient effectivement suffisamment de places de parking réservées pour qu'il n'y ait pas de problèmes de stationnement. Cependant, la circulation dans le centre du village augmentera et nécessiterait un nouveau plan de circulation mais cela ne concerne pas le PLU.

Certains craignent le type de population qui arriverait dans le village

Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny(C9) se demandent s'il y a une vraie demande pour un si grand nombre de logements supplémentaires et pour quel type de population seront dédiés ces deux lotissements.

M. Alain Hollande (C4) considère qu'il faut autoriser la construction de maisons individuelles avec jardins, espaces verts et viser des propriétaires en évitant les logements collectifs et locatifs car il pense qu'une augmentation du pourcentage de locataires nuirait à la qualité de vie du village

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il est du devoir de la commune d'éviter toute discrimination en matière d'accueil de population. Ces observations ne peuvent être prises en compte. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'objectif du PLU est de proposer une diversité de logements pour répondre aux attentes différentes des potentiels habitants de Crouy-sur-Ourcq sans faire de discrimination. De plus, il n'est pas dans les prérogatives du PLU ni même du conseil municipal de décider de l'utilisation de la propriété de quelqu'un en terme de résidence ou d'investissement locatif. Enfin, après renseignement auprès de différentes agences immobilières du secteur, les habitations à vendre de Crouy-sur-Ourcq trouvent aujourd'hui facilement acheteurs.

5.1.7. Les zones de densification

Dans de nombreuses observations revient le fait que des zones potentiellement urbanisables n'ont pas été étudiées et présentées comme l'indiquent par exemple Me Catherine Fouchault (R12) ou Me Marie-Pierre Mitri (R14) qui plaide pour qu'une recherche de sites moins sensibles soient réalisée

M. Fouchault (R17, C2) et les 5 personnes qui ont signé la première lettre ouverte (R47) indiquent que des dents creuses sur des secteurs urbanisés n'ont pas été étudié et leur potentiel de densification pas comptabilisé : il les a repéré sur ce plan.



Figure n°6 : proposition de M. Fouchault (R17)

M Didier Manson (R46) va dans le même sens

Me. Fouchault (R12) propose de plus prendre en compte la densification par scission de grandes propriétés (parcelles AI329, AI340, AK250, AK256, AI358, AI211, AI212...). M Alain Hollande (C3) va dans ce sens aussi en proposant de garder en tête la tendance à créer de nouveaux logements dans les grandes maisons.

M et Me Philippe Foucart (C21) se demandent si un inventaire des terrains à bâtir et un recueil des souhaits de vente des propriétaires ont été réalisés : ils considèrent en effet que cela pourrait permettre d'avoir de nouvelles constructions, parsemées, en harmonie avec le village

Dans une observation de M Michel Fouchault (C2), transformé en lettre ouverte (R47) signée par 4 habitants, il indique qu'il y'a des bâtiments de grande taille à l'avenir incertain qui pourraient être transformés en logement mais dont le potentiel n'a pas été étudié (Tamaris, l'ex-laiterie, les anciens bâtiments de la ferme à Fussy): il considère que c'est une vraie omission à assumer. Il indique qu'une quarantaine de logements pourraient y être construits ce qui permettrait de diminuer la densité des autres zones

M Daniel Hue (C25) indique qu'en transformant 1800m² de terres agricoles, 1900m² d'espace de zone artisanale non utilisée, 40 750m² de jardins et parcs non entretenue et de dents creuses, la commune pourrait disposer de 44 450m² de surface possible à transformer en terrains constructibles, loin des 20 000m² que propose le projet de PLU. Il a réalisé un plan pour étayer cette proposition

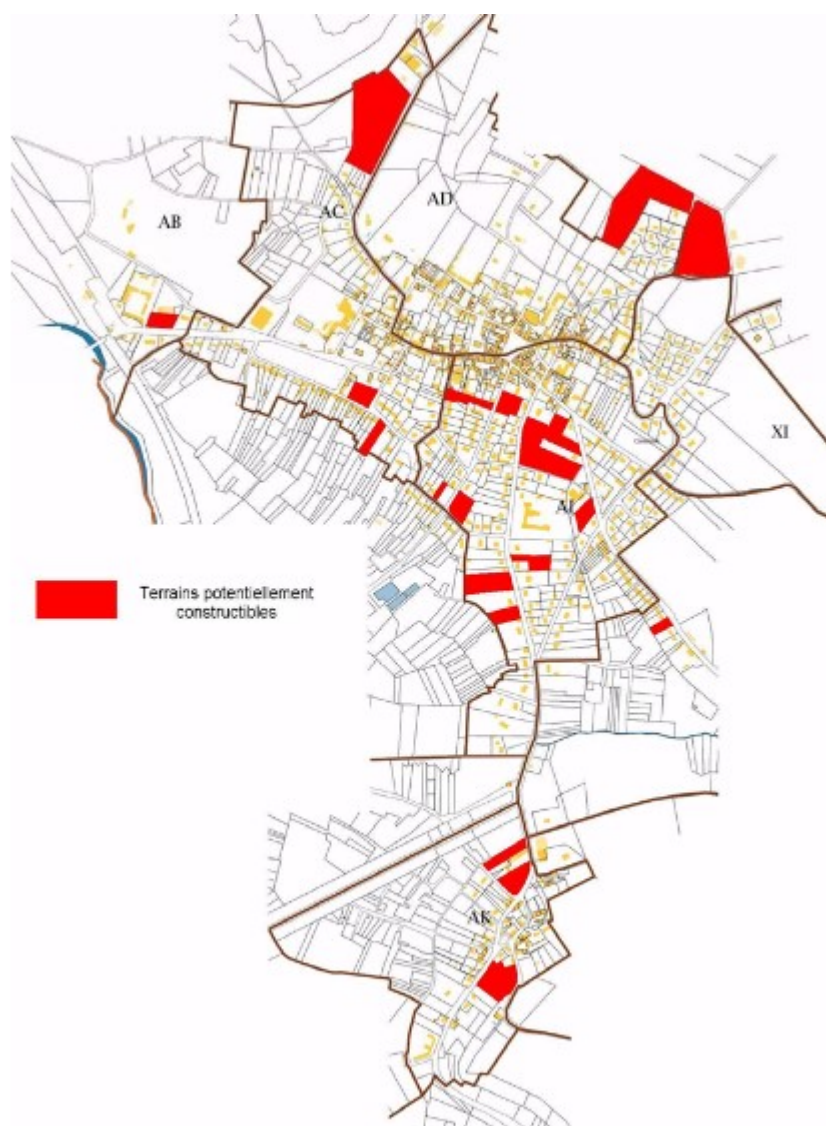


Figure n°7: Proposition Monsieur Daniel Hue (C25)

M Alain Hollande (C3) estime comme nécessaire de privilégier les constructions des dents creuses et des friches urbaines Il indique par ailleurs que la plupart des constructions de lotissements se sont réalisées sur des parcelles anciennement classées agricole dont la destination a été changée pour l'occasion : il propose d'étendre la zone pavillonnaire dans ces secteurs déjà viabilisés, car il

considère que compte tenu des très grandes surfaces agricoles et forestières existant sur la commune, ce n'est pas la disparition de 2 ou 3 ha qui mettra en péril les exploitations existantes.

M. Francis Lely (C14) demande s'il serait possible de trouver plus de zones constructibles disséminées dans le village ou remettre en état des logements vacants afin de diminuer la nécessité de densifier les OAP

M Michel Larsonneur (R43) indique que les nouvelles règles qui ne limitent plus les largeurs des parcelles pour être constructibles pourraient permettre de construire plus de logements que comptabilisés sur les dents creuses de la zone UA ce qu'il estime à 15 logements.

M Nicolas Mouisel (C10) appuie tout changement qui pourrait amener la constructibilité de parcelles situées proche du centre ville des commerces, des écoles ou des équipements sportifs : leur localisation les rend attractives pour de nouveaux habitants.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les capacités d'accueil au sein des zones urbaines ont fait l'objet d'analyses pendant l'élaboration du projet. Les terrains libres et desservis ont été pris en compte. Toutefois, afin de prendre en compte ces observations, les capacités existantes dans le parc bâti seront revues afin d'affiner les possibilités d'accueil dans les zones urbaines et de réduire les densités affichées dans les zones 1AU. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, les terrains libres et desservis ont été pris en compte à hauteur de 3,34 ha soit, avec une densité de 17 logements par ha et un taux de rétention foncière de 30%, la création de 40 logements supplémentaires. Cependant, il pourrait être intéressant d'analyser les différentes propositions faites par les habitants de Crouy sur Ourcq et en y intégrant

- la remise en cause ou la justification des 50% de rétention foncière du secteur 3 de la zone 1AUb
- la possibilité de consommer plus d'espaces naturels pour diminuer la densité des nouvelles zones à urbaniser
- un calcul des besoins précis du nombre de logements nécessaire pour valider les obligations du SCOT : les chiffres de la page 134 du rapport de présentation ne sont pas cohérents avec ceux des pages 147-148. De plus, les 13 logements déjà créés depuis 2013 n'ont pas été pris en compte dans ces calculs qui dimensionnent fortement la densité des deux zones ouvertes à l'urbanisation

D'autres propositions individuelles ont été faites dans les différentes observations (cf. paragraphe 2.2.2)

M. et Me Séverine Bécard (R33) proposent que des alternatives de densification soient réfléchies et en particulier d'autres formes de logements, moins denses, et plus respectueuses de la nature comme des éco-quartier, résidences d'artistes, colocation pour personnes âgées...

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Sans citer le terme éco-quartier qui fait référence à un label, les élus partagent cet avis en intégrant dans les OAP l'obligation de réaliser un aménagement de type Eco quartier afin de permettre l'adaptation des constructions aux évolutions réglementaires et technologiques. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le fait de créer un éco-quartier dans les zones ouvertes à l'urbanisation est une bonne idée qui va dans le sens du développement durable. Il serait intéressant que cette volonté soit rajoutée dans les OAP de manière plus claire

5.1.8. La prise en compte de l'environnement

Certaines observations demandent que le PLU soit plus tourné vers l'environnement comme Me Danielle Cirotteau (R2) ou M Jean-Luc Jaunet (R9) qui aurait aimé plus de contraintes environnementales comme une réduction des rejets de gaz, fumée par exemple ou M. et Me Gérard et Reine Dumas (R36) qui considèrent que les objectifs pour maintenir et préserver le patrimoine naturel et écologique du village ne sont pas garantis.

M. et Me Gérard et Reine Dumas (R36) disent même que le PLU tel que soumis à enquête pourrait entraîner des problèmes environnementaux. Ainsi, ils indiquent que bétonner à outrance le centre aura des conséquences :

- inondations lors des orages
- les égouts datant de 1950 et les eaux de ruissèlements non séparées des égouts
- travaux attendus depuis 42 ans

Enfin, M Daniel Hue (C1) considère que l'installation de lotissements à presque 1km du centre village est contraire au développement des modes de déplacement doux

Il considère aussi que la mairie de Crouy-sur-Ourcq aurait pu proposer à ses administrés une analyse de la déperdition de chaleur par les toits sur le village grâce à la thermographie aérienne.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les préoccupations environnementales ont été prises en compte dans le projet. Les objectifs en matière de gestion des eaux pluviales ont été définis sur les nouvelles zones pour éviter les rejets directs dans les réseaux.

La distance de la zone 1AUb par rapport au centre bourg n'est absolument pas contraire aux objectifs de déplacements doux puisque les liaisons entre la gare et le centre existent et que l'accès au transport ferroviaire est direct. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Cependant, l'Etat demande qu'une gestion globale des eaux soit prévue dans chaque projet pour respecter la prescription n°11 du SCOT

Concernant la distance entre la zone 1AUb et le centre, elle peut effectivement facilement se faire à pied ou à vélo (1km = une dizaine de minutes) et la proximité directe avec la gare est un réel avantage pour limiter les déplacements en véhicule, ce qui va dans le sens d'une protection de l'environnement.

5.1.9. Le développement des moyens de communication

M Daniel Hue (C1) se demande si les maisons avec téléphone fixe du village ont été reliées au sous répartiteur par un signal ADSL comme l'indiquait Seine-et-Marne.fr dans le cadre des objectifs du PLU de développements des communications électroniques et de l'aménagement numérique et quand aura lieu le raccordement de la vraie fibre avec les maisons actuelles

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ce sujet est compétence du Conseil Départemental de SEINE et MARNE. »

5.1.10. Questions du commissaire enquêteur

Les objectifs des documents supérieurs donnent l'opportunité de consommer jusque 9.2 ha de terres agricoles et naturelles pour permettre d'augmenter le nombre de logements et donc la population de la commune.

En comptant, la surface de 2,3 ha mutualisée au profit de la ZAE des Effaneaux, il reste 6.9ha. Les projets de ce PLU soumis à enquête ne consomment que 4.35ha : qu'est-ce qui justifie ne pas souhaiter consommer plus de terres agricoles ou naturelles ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Au regard de l'objectif de croissance démographique de la commune et des capacités existantes au sein des zones urbaines, l'ouverture des 2 zones suffit à répondre aux objectifs chiffrés.

Le SDRIF indique bien qu'une « extension de l'urbanisation de l'ordre de 10% est possible » mais cette dernière doit être nécessaire et justifiée, ce n'est pas un droit acquis de fait. Par exemple, si une commune dispose de suffisamment d'espaces à l'intérieur de sa zone urbaine, en densification, elle ne pourra pas afficher de surfaces en extension même si le SDRIF lui en donne la possibilité.

Par ailleurs, l'identification de ces zones permet de limiter l'impact sur les terres agricoles cultivées. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, c'est une possibilité qui est donnée pour permettre l'augmentation de population. Aujourd'hui, l'ouverture des 2 zones telle que proposée permet effectivement de répondre aux objectifs chiffrés mais en affichant des densités très importantes et très supérieures aux préconisations de densité : par exemple, en zone 1AUa, la densité globale du projet est de 30 logements par ha bien au-dessus des 17 imposés par la prescription n°42 du SCOT. Je pense que cette densité est beaucoup trop importante et qu'il serait nécessaire de la diminuer quitte à augmenter la consommation de terres agricoles ou naturelles comme le permettent les documents supérieurs.

5.1.11. Avis des PPA

La chambre de commerce et d'industrie se demande si la capacité d'accueil de la ZAE le long de la RD102, seule zone d'activité de la commune, est suffisante pour les besoins futurs : elle souhaite donc que ce choix soit justifié.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une justification de ce choix est nécessaire pour valider ce choix qui peut être structurant concernant l'implantation de nouvelles entreprises et donc l'atteinte des objectifs de création de 63 emplois d'ici 2030 (comme le propose le rapport de présentation p147).

5.2. Les règles spécifiques du PLU

38 observations ont abordé les règles spécifiques du PLU, soit sur le règlement soit sur le plan de zonage

5.2.1. Le règlement

5.2.1.1. Observations du public

L'interdiction de changer de destination les commerces du centre ville :

Un certain nombre de commerçants ont indiqué que cette règle est très injuste pour les propriétaires des murs qui peuvent peiner à trouver des locataires et donc doivent financer le bâtiment (prêt immobilier, taxes, entretien...) sans revenu. (R2, R28, R38)

Madame Danielle Cirotteau (R2) indique même que la possibilité de laisser des surfaces de vente de 500m² s'installer dans la zone UX peut entraîner la fin du commerce en centre ville et accentuer cette injustice

M. Daniel Hue (C1) indique qu'avec l'augmentation de la population, le village aura besoin de garder les commerces existants et même d'en installer d'autres : il considère que c'est à la municipalité de faire des propositions dans le cas de cession d'activité d'un commerce pour que l'activité perdure dans le local ou ailleurs

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les élus souhaitent maintenir cette protection afin de préserver la vocation économique du centre-bourg. Toutefois, afin de prendre en compte les préoccupations des commerçants et les recommandations de la CCI, le règlement sera modifié afin d'assortir l'interdiction de changement de destination des RDC à une condition de durée de vacance des locaux au-delà de laquelle cette interdiction serait levée. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la volonté d'aménager cette règle : cela permettra effectivement de ne pas pénaliser les propriétaires des murs ne trouvant pas repreneur sur un temps trop long.

Registre minérale de la voirie dans la zone UA (R8) : L'association ASBVO demande que le règlement stipule la conservation du registre minéral de la voirie dans la zone UA

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Plusieurs règles permettent la préservation des murs ou des façades en alignement des voiries. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'ASBVO souhaitait que soient aussi protégés les chasse-roues, bornes, bancs ou bordures en grès de la zone UA ce qui me semble une bonne chose pour préserver le patrimoine du village.

Conservation des persiennes à la Française dans la zone UA (R8) : L'association ASBVO demande que le règlement impose la conservation des persiennes à la française dans la zone UA et ce, même en complément de volets roulants si besoin

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ce point sera étudié par la commission urbanisme »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision d'étudier la proposition

Maisons identifiées (R12) : Me Catherine Fouchault déplore que certaines maisons identifiées initialement comme remarquables aient été retirées de la liste et pourront ainsi disparaître à long terme

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« De quelles maisons s'agit-il ? Depuis l'identification du bâti par les membres de la commission, aucun bâtiment n'a été retiré du plan de zonage »

Arbres identifiés (C11) : Me Laure-Agnès Bourdial indique apprécier l'identification et la protection de certaines plantations (alignement d'entrée de bourg, place du Champivert, l'orme et le hêtre remarquables). Cependant, elle indique aussi que certains arbres ont été oubliés : elle l'avait évoqué lors de la réunion du 8 décembre 2016 mais cela n'a pas été mentionné dans le bilan de concertation. Elle propose une liste non exhaustive des arbres à protéger et indique qu'une étude plus précise serait nécessaire afin de conserver la qualité du paysage de Crouy-sur-Ourcq

- arbres du parc du collège et en particulier le cercle de hêtres pourpres
- arbres du parc de la Providence
- tilleuls du jardin de la Vigne
- tilleuls place du Dr Despaux
- arbres du parc de Gesvres situés hors espace boisé classé
- quelques beaux arbres des grands jardins privés en particulier place du Champivert ou près de la vigne

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Un complément sera apporté sur l'identification des plantations à protéger. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision

Règles d'urbanisation en zone UAa (R18) : M. Patrick Hakmoun indique que sa parcelle AD389 est située dans la zone UAa dont l'urbanisation prévue dans le PLU soumis à enquête est très restreinte alors qu'elle est située au cœur du centre du village. Cette nouvelle réglementation ne lui permettrait plus que d'étendre la construction existante de 15% de la surface initiale (auparavant, la limite était à 250m²). La construction existante ne faisant que 30m² (sur une parcelle de 867m²), cela donne une habitation beaucoup trop petite. Il demande donc que cette règle soit modifiée pour laisser les petites constructions s'agrandir jusqu'à 100m² maximum.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le règlement du secteur UAa sera corrigé pour prendre en compte les constructions existantes présentant des faibles surfaces de plancher. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision qui me semble effectivement intéressante

Article A6 (C1) : M. Daniel Hue indique que cet article n'est pas compréhensible

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La rédaction de l'article A6 sera revue. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision

Toiture zone UA : M. Daniel Hue (C1) souhaite des éclaircissements car selon sa compréhension du règlement, on peut réhabiliter un toit avec le même type de tuiles que celles qui existaient auparavant (Note du commissaire enquêteur : je n'ai pas retrouvé ce paragraphe dans le règlement)

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ce point n'est pas stipulé de cette manière : en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants, il est possible de déroger aux règles de l'article UA11 afin de préserver une harmonie avec l'existant. Par contre s'il s'agit d'une réfection de l'ensemble de la toiture, le pétitionnaire doit se conformer au règlement. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette explication

Règles contraignant la construction zone UA (C13) : M et Me Edouard Galinier souhaitent que dans les articles UA2, UA6, UA 7, UA8 et UA9 soient révisées ou annulées les dispositions prévoyant des interdictions et des restrictions d'implantations des constructions en surface, distance des voies ou d'emprise au sol : en effet, ils considèrent que ces dispositions sont contraires à l'esprit du centre du village qui comporte des maisons de ville, souvent sans jardin et des terrains qui pourraient être utilisés et qui ne pourront l'être à cause de ces restrictions. Ils indiquent que ces restrictions engendrent une inutilisation des espaces inoccupés et donc sont contraire au principe de la gestion économe de l'espace et de la loi ALUR. Ils proposent donc de supprimer toutes formes de limitations au niveau des surfaces, alignement par rapport aux emprises et prospect ainsi que d'implantation

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La zone UA correspond aux constructions anciennes de Crouy. La densité y est plus importante toutefois, les élus souhaitent conserver une cohérence et une harmonie dans les constructions à venir sur cette zone. Le maintien d'espaces végétalisés est essentiel pour la préservation d'une trame verte en centre-bourg et pour maintenir les capacités d'infiltration des sols. Il n'est donc pas souhaitable d'autoriser une urbanisation à outrance du centre-bourg. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec le fait que la suppression des règles qui limiteraient la constructibilité des terrains de la zone UA pourrait entraîner une incohérence architecturale dommageable pour l'harmonie du village et une densité urbaine préjudiciable pour l'environnement et la structuration du village : ce n'est donc pas recommandé.

Règle d'implantation des bâtiments en zone UA (C13) : M et Me Edouard Galinier indiquent que les règles d'implantation sont contradictoires avec l'article UA14 qui impose la prise en compte d'une orientation des bâtiments pour tenir compte des dépenses énergétiques

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ces règles peuvent être complémentaires. Toutefois, il est logique d'imposer une implantation en zone UA afin de préserver le caractère minéral de la voirie. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces règles peuvent effectivement être vues comme contradictoires dans certains cas : cependant, la protection du caractère minéral de la zone UA est importante pour conserver l'esprit de Crouy-sur-Ourcq. L'implantation dans cette zone doit donc d'abord respecter cette contrainte et si possible ensuite prendre en compte l'orientation favorable aux économies d'énergie.

Règle de création de places de stationnement en zone UA (C13) : M et Me Edouard Galinier indiquent une contradiction entre les règles qui imposent la création de places de stationnement mais limitent en même temps la surface pour les annexes isolées à usage de garage ou la constructibilité par un coefficient d'emprise au sol. Ils considèrent l'article UA 12-2 comme incohérent : comment justifier l'existence de 2 places de stationnement soit 55m² (27.5 m² par place) dans un rayon de 300m alors qu'aucune construction à usage de garage n'est permise si elle dépasse 30 m² Ils proposent ainsi de supprimer la limitation des surfaces d'annexes prévue de 30 m² maximum

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La possibilité de justifier de 2 places de stationnement dans un rayon de 300 m² ne se traduit pas forcément par la présence d'un garage. Le règlement demande que sur les 2 places nécessaires par logement, une soit couverte (les carports étant autorisés). Il n'y a donc pas d'incohérence. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Il n'y a effectivement pas d'incohérence dans cette règle.

Parement, éléments extérieurs:

- M. Daniel Hue (C1) considère que l'harmonie des couleurs, des clôtures, des matériaux utilisés demandée dans le règlement concernant les parements d'extérieurs est un vœu pieux car les habitations sont diverses et il n'y a pas et il n'y aura donc jamais d'harmonie
- M. Daniel Hue (C1) considère que si tous les portails sont noir foncé, cela va être triste
- M. Daniel Hue (C1) indique que le règlement n'autorise plus les façades en pierres beurrées alors que c'était plus authentique régionalement que se qu'impose le règlement
- M. Daniel Hue (C1) indique que le règlement n'autorise pas, sur les volets, les adjonctions de barres diagonales ou persiennées alors qu'il y en a déjà dans le village
- M. Daniel Hue (C1) considère que l'obligation d'encastrer les mécanismes volets roulants fait perdre une partie de la lumière entrant et c'est dommage (même si c'est plus beau de l'extérieur)
- M et Me Edouard Galinier (C13) considèrent que les règles imposant des toitures de pente entre 30 et 45° en zone UA sont contradictoires avec les objectifs de développement durables : les constructions contemporaines à haute performance énergétique ou innovantes peuvent, à ce titre, présenter des aspects de toitures sans pente ou avec toit terrasse végétalisé. Ils considèrent donc que cette incohérence empêche la possibilité de construire

des bâtiments innovants aux caractéristiques énergétiques durables et préservant l'environnement. Ils proposent donc de supprimer toute référence aux pentes des toitures et aux parements extérieurs qu'ils considèrent incompatibles avec les obligations de l'article UA14 obligeant l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, présentant des caractéristiques énergétiques, durables et préservant l'environnement.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les règles concernant l'aspect extérieur en zone UA sont justifiées au regard de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti du centre-bourg, et ont été renforcées à la demande de l'ABF. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'ABF impose au règlement un certain nombre de règles pour préserver la qualité architecturale de la zone UA : ces règles ne peuvent être allégées sous peine de voir le projet rejeté par l'Architecte des bâtiments de France

Citerne à gaz ou à mazout : M. Daniel Hue (C1) propose de rajouter « si cela est possible » à l'obligation d'enterrer les citernes à gaz ou à mazout

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ce point sera étudié par la commission urbanisme »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision

Règle concernant la toiture des bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité M. Daniel Hue (C1) souhaite des éclaircissements car selon sa compréhension du règlement les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité dont les toitures sont recouvertes de bac acier couleur tuile doivent être le moins visible du domaine public immédiat (Note du commissaire enquêteur : je n'ai pas retrouvé ce paragraphe dans le règlement)

Règles de construction : Me Jeanne Quintin souhaite que l'on reste sur des maisons individuelles R+1 sur des parcelles de 500 à 600m² minimum

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il n'est plus possible de limiter la constructibilité d'un terrain au regard de sa superficie. »

Commentaire du commissaire enquêteur

En effet, la loi Alur supprime cette possibilité.

Zone UAb (R31,R40 et R45) : M. et Me Iriart ont laissé plusieurs observations concernant leur parcelle en zone UAb, considérant comme illégale la règle UA6 qui les empêche de réaliser un détachement de terrain à bâtir de leur propriété (obligation d'implanter les constructions dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques). Ainsi, ils indiquent que cette condition est illégale car aucune disposition du code de l'urbanisme n'autorise la réglementation des fonds de parcelles par rapport à la voie. Ainsi, ils relèvent que selon le code de l'urbanisme, les jurisprudences, la convention européenne des droits de l'homme et le code civil

- l'article 6 a pour unique finalité de réglementer les façades donnant sur la rue pour en déterminer un ordonnancement urbain
- le pouvoir d'habilitation de cet article ne confère à ses auteurs que l'obligation de prescrire des règles d'implantation par rapport à la voie publique et non de définir une bande de constructibilité comme le fait l'article UAb6 du PLU soumis à enquête.
- la justification donnée dans le rapport de présentation du fondement de cet article UAb6 est non seulement incompréhensible en l'état mais fait aussi référence à un risque d'inondation dont les références ne sont pas indiquées.
- si une cote altimétrique aurait pu se concevoir pour justifier un tel risque, la distance de constructibilité d'une voie n'est pas en lien avec un risque d'inondation.
- cette réglementation vient limiter la zone constructible admettant uniquement les constructions annexes à l'habitation sans justification et sans que cela contribue à définir une forme urbaine quelconque : ils considèrent que cela peut s'apparenter à une charge spéciale exorbitante qui doit faire l'objet d'une indemnisation comme cela est prévue dans la convention européenne des droits de l'homme et du citoyen.
- le code civil permet au propriétaire de disposer librement de son bien à moins que cela soit justifié dans le rapport de présentation.

Ils demandent donc que soient modifiées la règle de la zone UAb en ce sens.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La profondeur de 20 mètres a été définie pour prendre en compte la proximité des marais et des espaces boisés. La volonté des élus est de préserver la qualité de vie des habitants. Or, autoriser des nouvelles constructions en limite de massif forestier (limitant l'ensoleillement du bâti) et en secteurs de zones humides potentielles n'apparaît pas souhaitable par les élus. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La volonté de la mairie de ne pas laisser construire des zones humides est bien entendu louable, cependant, bien que la zone concernée soit à proximité d'un marais, elle n'apparaît pas comme humide sur les cartes du rapport de présentation



Figure n°8 : zoom de la carte des zones humides de la commune de Crouy-sur-Ourcq

Ainsi, le désir de justification de M. Iriart me semble légitime même si celle ci ne permettra probablement que de confirmer la règle énoncée dans le PLU soumis à enquête et pas d'aller dans le sens d'une constructibilité plus importante de son terrain.

Zone UB (C22) : Me et M Lepage indiquent que les règles d'implantation de construction de la zone de leur terrain situé au n°25 de la rue de la Commanderie imposent une zone de 30m par rapport à la voirie ce qui n'est pas équitable avec les constructions existantes dans les terrains avoisinants Ils considèrent que ces nouvelles règles vont rendre contraignant la conception et l'implantation d'un pavillon sur ce terrain de 2500m2 et ils ne comprennent pas pourquoi ces règles sont aussi contraignantes alors que dans certaines zones, les habitations sont très concentrées

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La bande des 30 mètres a été établie pour limiter le phénomène d'urbanisation en second plan qui s'opère en fonction d'opportunités foncières en totale rupture avec la morphologie urbaine, qui ne prend pas en considération la qualité du cadre de vie et le maintien d'un ensoleillement des constructions. Par ailleurs, cette bande permet de préserver les arrières de jardins en zone non imperméabilisée qui facilite la gestion des eaux pluviales et permet la préservation d'espaces semi naturels en zone urbaine. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La volonté de construire dans une bande de 30m de la voirie permet de conserver une harmonie de la morphologie du village en évitant l'urbanisation des fonds de parcelle, ce qui est une bonne chose à mon avis.

Zone UE : M. Daniel Hue (C1) se demande ce que signifie dans le règlement de cette zone : « les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages » Il se demande aussi pourquoi une référence à la l'article L151-35 du code de l'urbanisme n'exigeant qu'une seule place de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat y est fait

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le premier point fait référence au code de l'urbanisme (R111-21), il s'agit d'un rappel qui permet d'éviter des constructions inappropriées ou en rupture avec l'environnement immédiat.

Le second point est à retirer puisque la zone n'a pas vocation à accueillir des logements autre que du gardiennage. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la volonté de corriger cet article en retirant le second point qui n'a pas lieu d'être dans cette zone qui n'a pas vocation à accueillir des logements.

Zone A :

M François Petit (C5) propose d'interdire le boisement des terres agricoles pour les préserver car sinon, ils échappent au contrôle agricole et permettent la création d'immenses propriétés foncières qui enclavent les exploitations agricoles subsistantes

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Ce point n'est pas du ressort du PLU »

M. Alain Hollande (C4) demande que les zones agricoles soient classées autrement pour les rendre constructible tout en ayant un avis favorable de la CDCEA

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cela ne traduit pas la volonté du conseil municipal. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'objectif des documents supérieurs au PLU est de préserver les terres agricoles pour des enjeux évidents de développement durable : la demande de Monsieur Hollande est donc irrecevable et incongrue

La chambre d'agriculture de Seine et Marne (R42) souhaite que soient identifiées sur le plan de zonage les constructions existantes de la zone A dont le changement de destination est autorisé afin de permettre des activités d'hôtellerie, de restauration et la création de gîtes ruraux. Il demande que la ferme du Brumier en fasse partie et propose que ces autorisations soient élargies aux activités économiques

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les bâtiments dont le changement de destination est autorisé seront identifiés sur le plan de zonage et les destinations. La question de la ferme du Brumier sera analysée par les membres de la commission. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est effectivement nécessaire que l'identification des bâtiments soit réalisée sur le plan de zonage. L'autorisation d'ouvrir le changement de destination à certaines activités économiques pourrait être envisagée pour faciliter la reprise des bâtiments.

Article A6 (C1): M. Daniel Hue indique que cet article n'est pas compréhensible

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La rédaction de l'article A6 sera revue. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision

Zone Azh : La chambre d'agriculture de Seine et Marne (R42) souhaite que les zones humides de classe 3 soient simplement indiquées en annexe (car elle considère qu'elles ne sont pas avérées mais seulement présumées) et que ces zones humides de classe 3 classées Azh sur le plan soient reclassées en zone A Elle propose aussi que seuls les nouveaux drainages soient interdits en secteur Azh et pas tous, comme l'indique le règlement tel que soumis à enquête.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le règlement sera modifié pour interdire les nouveaux drainages. Par contre l'identification des zones humides de classes 3 sera maintenue sur les plans de zonage afin d'être compatible avec les orientations du SDAGE et du SCoT qui stipulent que les zones humides doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme. La réalisation d'études de

détermination de zones humides en dehors des zones urbaines n'étant pas du ressort de la commune. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La prescription n° 63 du SCOT indique que les zones humides de classe 3 doivent effectivement être identifiées et prises en compte.

Je prends bonne note de la volonté d'interdire uniquement les nouveaux drainages de ces zones humides.

5.2.1.2. Questions du commissaire enquêteur

Il est fait référence à l'article UX6 d'un plan d'alignement du 07 avril 1880 : est ce que ce plan pourrait être annexé au dossier ? Est-ce que le retrait de la limite séparative de 6 m minimum et ce plan d'alignement n'empêche pas la parcelle du coin bas droite de la zone UX d'être construite ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La zone UX étant située le long de la RD 102, le plan d'alignement a été établi par le Département de SEINE et MARNE. Les membres de la commission étudieront avec les services du Département l'opportunité de supprimer cet alignement. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la volonté de la mairie de vérifier que ce plan d'alignement et les règles de retrait de limite séparative permettent la construction des parcelles de la zone UX.

5.2.1.3. Avis des PPA

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) propose dans les zones A et N de

- ➔ limiter le nombre de logements par bâtiment agricole
- ➔ préciser pour les extensions « bâtiments d'habitations existants » uniquement

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte ces demandes de la CDPENAF

L'état fait quelques remarques concernant le règlement :

- ➔ il demande de corriger le règlement en prenant en compte le code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015
- ➔ Il demande de compléter le rapport de présentation pour justifier de l'usage de la dérogation mentionnée à l'article 6 ou de supprimer cet usage
- ➔ Il demande de clarifier l'article A2
 - ➔ Au sujet des destinations autorisées
 - ➔ Au sujet de la condition qu'il est possible de construire une habitation à proximité ou dans le bâtiment d'exploitation uniquement en cas de nécessité avérée de proximité avec l'exploitation.
 - ➔ L'article L.151-12 du code de l'urbanisme limite la possibilité d'extension des bâtiments existants aux habitations uniquement, contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement aujourd'hui.

- ➔ Il demande de clarifier l'article N2 : l'article L.151-12 du code de l'urbanisme limite la possibilité d'extension des bâtiments existants aux habitations uniquement, contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement aujourd'hui.
- ➔ Il demande de fixer des 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
- ➔ Il demande de modifier la formulation des articles UY6 et UY7
- ➔ Il demande de modifier l'article A6, incompréhensible en l'état.
- ➔ Il demande que soit corrigée la référence au code de l'urbanisme L151-13 et que soient identifiés les bâtiments en zone A dont on autorise le changement de destination ou à défaut que soit retiré cette possibilité dans le règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte ces demandes de l'état qui sont pour certaines redondantes avec les demandes de la CDPENAF

Concernant la zone UX, le département souhaite que soit engagée une réflexion afin de définir quelques principes d'aménagement notamment de desserte et d'accès en concertation avec l'ART. Il demande aussi que soit rappelé que les modifications d'accès sur route départementales sont soumises à l'avis du gestionnaire de voirie. Il souhaite enfin que le stationnement sécurisé des vélos soit favorisé dans cette zone

Il indique que l'emplacement réservé n°2, ne devra pas déboucher sur la RD 94 mais sur la voirie secondaire.

Le collège, bâtiment départemental, est inscrit dans ce PLU soumis à enquête dans le classement du patrimoine bâti : si cela implique des contraintes spécifiques empêchant des travaux plus ou moins important, le département demande qu'il en soit retiré.

Il souhaite aussi qu'une exception soit appliquée au collège afin de ne pas avoir à planter des zones comme la cour de récréation, la cour de service, le parvis d'entrée...comme prévu dans l'article UE13.

Il indique que le règlement et les documents graphiques protègent bien les composantes de la TVB mais souhaite que les articles 11 engagent à la réalisation de clôtures perméables à la petite faune en limite séparative et les articles 13 devraient favoriser les plantations d'essences locales et interdire les essences exotiques envahissantes, y compris en zone urbaine et en particulier dans les OAP où il devrait être précisé que les aménagements doivent être réalisés avec des essences locales

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte ces demandes du département

Le syndicat mixte Marne Ourcq demande

- ➔ que le règlement de la zone A limite les constructions à une seule habitation par siège d'exploitation agricole (conformément à la prescription n°56 du SCOT)
- ➔ que le règlement de la zone UX respecte la limitation de 600m² maximum de surface de vente pour les commerces s'implantant dans cette zone d'activité (conformément à la prescription n°21 du SCOT)

- ➔ qu'une partie des places de stationnement public soient réservées aux vélos en zone UA et AU, dans un rayon de 800m autour de la gare (conformément à la prescription n°7 du SCOT et du PDUIF)
- ➔ qu'un plan de circulation des engins agricoles soit intégré au PLU (conformément à la prescription n°17 du SCOT)
- ➔ que la prescription n°64 du SCOT soit intégrée au règlement (conditionnant le développement du grand éolien)

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte ces demandes du syndicat mixte Marne Ourcq qui sont pour certaines redondantes avec des demandes d'autres PPA

La CCI regrette que le changement de destination de ces STECAL au profit de d'hébergements hôteliers et de bureaux ne soient plus autorisé dans le PLU soumis à enquête alors que c'était possible dans le POS : elle demande que ce soit à nouveau autorisé

Elle indique que l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage peut entraîner une vacance durable de ces locaux ce qui pourrait détériorer l'image et la qualité du bâti : elle propose donc que cette interdiction soit assortie d'une condition de durée de vacance au delà de laquelle elle serait levée.

Elle relève que contrairement à ce qui est indiqué au rapport de présentation p 129, ces STECAL ne sont pas identifiés au plan de zonage : elle demande que ce soit fait.

Enfin, elle soulève que la polarité commerciale du village est dans son centre soit en zone UA. Ainsi, l'autorisation d'implantation des commerces en zone UB va à l'encontre d'un soutien de cette polarité commerciale et est en contradiction avec l'interdiction d'implantation des commerces en zone 1AU. Elle propose donc de supprimer la possibilité d'installer des commerces en zone UB.

Commentaire du commissaire enquêteur

La mairie a indiqué qu'elle prendrait en compte la demande de limiter dans le temps l'interdiction de changement de destination des rdc commerciaux du centre-bourg.

Je soutiens la demande d'interdire les commerces en zone UB afin de soutenir le pôle commercial du centre bourg ainsi que celle d'autoriser à nouveau le changement de destination des STECAL et de les identifier sur le plan de zonage

Le centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre-Val de Loire indique qu'il faudrait préciser que les espèces choisies pour maintenir ou remplacer les plantations doivent être adaptées au contexte pédoclimatique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte cette demande.

La SNCF rappelle que le règlement de la zone UY réservée aux emprises affectées au service public ferroviaire doit permettre de réaliser les constructions, équipements et installations nécessaires à son activité.

Elle rappelle aussi que la végétation conservée sur les talus de remblais ne peut être qu'au plus arbustive et que leur maintenance est à l'initiative de la l'exploitant ferroviaire

Enfin, elle rappelle qu'il est nécessaire de consulter la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate forme ferroviaire et que la responsabilité de supporter ou prendre des mesures d'isolation acoustique appartient aux personnes ayant choisi de s'établir à proximité de leur domaine

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte toutes ces demandes de la SNCF

La mairie de Paris, avis délégué par les voies navigables de France, indique 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. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je propose de prendre en compte cette demande de la mairie de Paris

5.2.2. Le plan de zonage

5.2.2.1. Observations générales

Zones à urbaniser (R15) : Me Amandine Ducastel se demande comment des parcelles appartenant à des particuliers apparaissent comme zone à urbaniser alors qu'ils n'ont pas donné leur accord

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Un document d'urbanisme a pour objectif la mise en œuvre d'un projet de développement qui répond à un intérêt commun et non particulier. Il n'est pas souhaitable de consulter chaque propriétaire concerné par des terrains inscrits en zone à urbaniser au regard de la prise en compte d'intérêts privés au détriment de l'intérêt public. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, le PLU encadre l'urbanisation possible des différentes parcelles sans obliger les propriétaires à profiter de l'opportunité qui leur ai donnée. De plus, un propriétaire a toujours un fort intérêt financier à ce que son terrain devienne constructible : une consultation individuelle semble ainsi complètement inutile car ce changement de zone n'apporte que des avantages sans obligation aux propriétaires.

Lisières de bois : M. Michel Fouchault (R17) et M. Alain Hollande (C4) signalent que les lisières de bois de plus de 100ha ne semblent pas toujours cohérentes sur le plan de zonage: certaines semblent manquer alors que certaines semblent y être à tort. M. Fouchault l'a matérialisé sur son plan (figure n°1 de ce document). La chambre d'agriculture de Seine et Marne (R42) fait la même remarque et indique en particulier la parcelle située au droit de la rue de la Diligence

Me et M Lepage (C22) se demandent aussi pourquoi la lisière des 50m près des zones boisées n'est pas identifiée et colorée de la même façon dans toute la zone UB notamment

M. François Petit (C5) demande que les lisières de bois soient mieux entretenues car sinon cela engendre une perte de récolte très importante sur les 20 premiers mètres (arbres qui tombent, gibier...). Cela permettrait aussi

- aux chasseurs de se garer sur leur terrain plutôt que sur des terres agricoles
- une meilleure conservation des chemins ruraux
- l'installation des clôtures de la FDC77 sur l'emprise des bois plutôt que dans les champs
- le développement de la biodiversité
- le respect des prescriptions publiques concernant les distances de plantation et d'élagage

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« L'ensemble des lisières seront vérifiées afin d'éviter toute erreur cartographique sur le dossier de PLU. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette volonté de vérifier ces informations

Zone d'assainissement du hameau de Fussy (C16) : M. Christophe Moreno souhaite que le classement de la zone d'assainissement du hameau de Fussy soit clarifié : il indique que depuis 10 ans, lors de l'établissement du POS, cette zone est classée en zone d'assainissement collectif alors que les équipements actuels ne sont pas en adéquation avec ce classement. Il indique que cela implique une surfacturation par la société de fermage pour un service non rendu. Il propose de profiter de l'établissement de ce PLU pour remettre à plat ce schéma d'assainissement sur la zone de Fussy et recenser les travaux à programmer. Il joint à cette observation des documents pour prouver ses dires :

- le rapport du commissaire enquêteur concernant la délimitation des zonages d'assainissement collectif de la communauté de commune dont fait partie Crouy-sur-Ourcq
- une lettre d'explication du commissaire enquêteur en charge de cette enquête publique adressée à M Comte
- un extrait d'un conseil de la communauté de commune datant de juin 2009 indiquant que la station de Fussy de type décanteur est dysfonctionnante
- une attestation de la communauté de commune relative au non raccord de la propriété de M. Moreno à l'assainissement collectif datant du 28 mai 2004
- une lettre destinée à M. Moreno datant du 6 avril 2009 adressé du Saur indiquant l'obligation de payer la redevance assainissement collectif, car son habitation est située dans la zone d'assainissement collectif, ce courrier faisant entre autre référence à l'attestation précédemment nommée
- une demande d'accès à des équipements pour réhabiliter le réseau d'assainissement datant du 27 avril 2009 adressée à M. Moreno

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La réalisation d'un schéma d'assainissement n'est pas de compétence communale. Toute nouvelle construction qui s'implante sur le hameau de Fussy doit se raccorder au réseau collectif d'assainissement qui le dessert. Si des constructions existantes (avec un système de traitement individuel antérieur à la mise en place du réseau collectif) ne peuvent se raccorder pour des raisons techniques, cela n'est plus du ressort du PLU mais de la structure compétente en assainissement (la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq). »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question est aussi soulevée par le département qui souhaite que l'état de chacun des systèmes de traitement collectif du village soit précisé. Je demande donc que cette observation soit reçue et que les annexes sanitaires décrivent l'état de ces équipements et les travaux nécessaires à leur bon fonctionnement.

5.2.2.2. Demandes spécifiques

Parcelle AD49 (R3) : Me Beaufort souhaite que la parcelle AD49 soit déclarée constructible (elle est contigüe à la parcelle AD413 qui est elle constructible et forment toutes les 2 une seule et même propriété clôturée)

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cette parcelle est en extension de la zone bâtie et intégrée dans les lisières boisées. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec la justification du refus de la mairie.

Parcelle AD295 (R6) : Monsieur Patrick Hakmoun souhaite que la parcelle AD295 soit rendue constructible car

- sa configuration permet de bénéficier de tous les réseaux nécessaires
- elle est située en centre village,
- les parcelles qui la jouxtent sont constructibles

Cette parcelle est déjà complètement clôturée

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cette parcelle est classée en EBC et clôt de murs en pierre identifiés comme élément du patrimoine bâti à conserver. Ce secteur de la rue Ricord n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions afin de prendre en compte les réseaux et la préservation des coteaux boisés en limite du bourg. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec la justification du refus de la mairie.

Carré du Brumier (R7) Monsieur Raymond Leseur souhaite que la destination de sa construction située au niveau du Carré du Brumier puisse être changée pour pouvoir l'utiliser dans le cadre d'une activité économique comme le préconise la chambre d'agriculture. Il renouvelle sa demande dans une autre observation (R27) en rajoutant qu'étant donné l'arrêt de leur activité agricole, il souhaiterait que leur parcelle actuellement en zone A soit changée de zone (passage en zone UF) pour anticiper une mutation prochaine du bâtiment agricole vers d'autres fonctions

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le classement de la ferme en zone UF est injustifié et ne sera pas appliqué puisqu'il ne s'agit pas d'une zone urbaine bénéficiant de l'ensemble des réseaux. Concernant le changement de destination, il peut être appliqué à l'ensemble des bâtiments en fonction du type d'activité autorisée. Ce point sera débattu avec les élus. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec la justification du refus de la mairie et sur la volonté de réfléchir à la possibilité d'intégrer ces bâtiments dans la liste des constructions qui pourront changer de destination.

Parcelle AL357 (R10): Me Marie-Pierre Mitri Beaufort souhaite vérifier que la parcelle AL357 située au 54 avenue de Coulombs, prévue en zone UB est bien constructible

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La parcelle est incluse en zone UB et constructible en suivant les règles édictées dans le règlement. »

Parcelles réservées pour la salle municipale : M Gérard Galtrand (R11) se demande ce que devient la parcelle réservée dans le parc de la Vigne initialement prévue pour la salle municipale aujourd'hui incluse en zone N. Il considère que cette parcelle serait plus adéquate que celles réservées dans la zone 1Aub pour cette utilisation.

Monsieur Francis Renault (R34) se demande pourquoi la commune souhaite acheter de nouveaux terrains pour la création d'une salle des fêtes alors que d'autres terrains pourraient être utilisés

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« L'identification de l'emplacement réservé n°7 à destination d'équipements publics se justifie au regard de la réalisation de la zones 1Aub et du projet de réhabilitation du parking de la gare et de la création de nouveaux accès.

La parcelle dans le parc de la Vigne a été reclassée en zone N puisqu'aucun projet à court terme (10 ans) n'est identifié dans ce secteur. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le choix de l'emplacement de la salle communale a déclenché de nombreuses observations. Initialement prévue dans le parc de la Vigne, le projet de PLU la déplace au niveau de la zone 1Aub. Ce choix est justifié par l'éloignement du centre ville pour éviter les nuisances sonores et la proximité des places de stationnement de la gare : ces raisons semblent recevables même si ce nouvel emplacement a aussi des contraintes. Nous reviendrons sur ce sujet dans la suite du document.

Parcelle AD345 (R25 et C7) : Me Cécile Muisel demande que la parcelle située rue Raphaël section AD 345 soit rendue constructible : constructible lors de la division en 1995, elle est depuis devenue inconstructible alors que toutes les parcelles autour se sont construites et qu'elle est une dent creuse de 800m² dans le village

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La bande des 30 mètres a été établie pour limiter le phénomène d'urbanisation en second plan qui s'opère en fonction d'opportunités foncières en totale rupture avec la morphologie urbaine, qui ne prend pas en considération la qualité du cadre de vie et le maintien d'un ensoleillement des constructions. Par ailleurs, cette bande permet de préserver les arrières de jardins en zone non imperméabilisée qui facilite la gestion des eaux pluviales et permet la préservation d'espaces semi naturels en zone urbaine. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone UB dans laquelle est cette parcelle impose une construction dans la zone des 30m de la voie publique. Cependant, la jurisprudence CAA. Douai, 7 septembre 2006, Cne de Faumont, req. n°05DA00991 indique que « *Lorsque l'article 6 du règlement d'urbanisme local régit l'implantation des constructions par rapport aux voies en instituant une marge d'implantation ou de recul au sein ou en dehors de laquelle les bâtiments doivent être édifiés, cette prescription n'est opposable qu'aux terrains jouxtant la voie de référence. Par voie de conséquence, les constructions projetées sur une unité foncière séparée de cette voie par une autre unité foncière peuvent s'implanter librement, indépendamment de toute considération liée à cette marge.* » ce qui est visiblement le cas de cette parcelle.

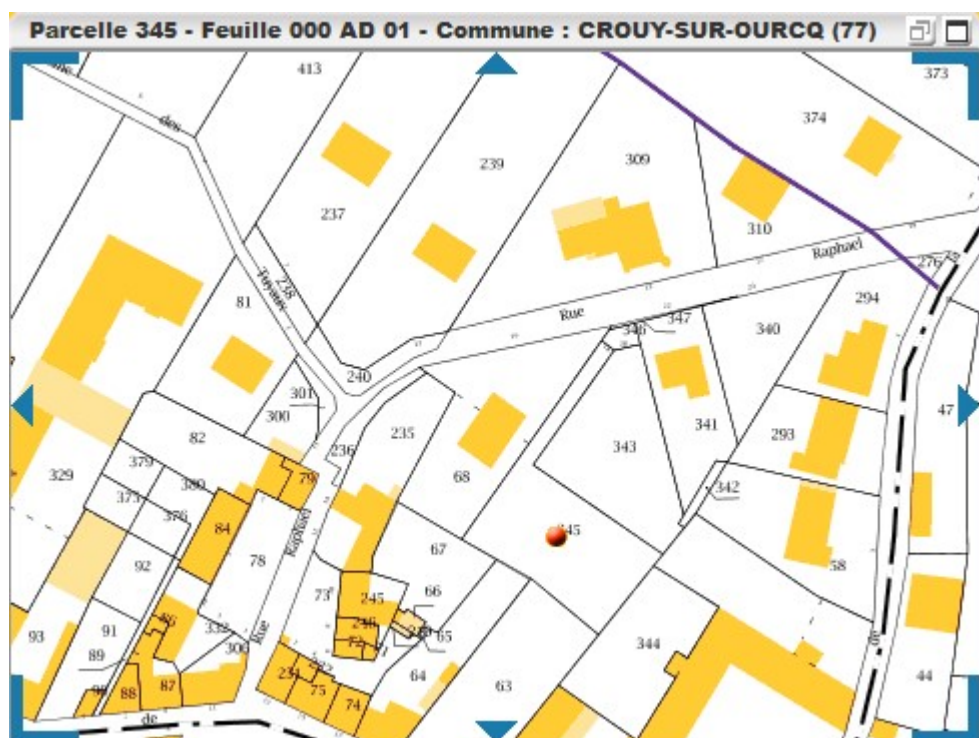


Figure n°9 : situation de la parcelle AD345

Je demande donc que cette situation soit éclaircie au regard de cette jurisprudence.

Parcelle AL359, Chalet de Bellevue (R29 et R30) : M. Marc Metzger (R29) individuellement puis les familles Metzger et Herbain, représentant la SARL Ourcadia et la SCI MH Bellevue demande à ce qu'une partie de la parcelle AL359 soit rendue constructible (10 000m² le long de l'avenue de Coulomb). Ils indiquent avoir fait cette proposition déjà depuis une dizaine d'années mais sans avoir de retour alors qu'ils leur semblent que cette parcelle a de nombreux avantages

- elle est idéalement située le long de l'avenue de Coulombs, pratiquement non boisée et en face de pavillons déjà existants

- cela permettrait de mieux répartir les logements à construire tout en réduisant les frais supportés par la commune car les aménagements nécessaires (eau, électricité, réseaux d'assainissement..) sont déjà présents

- la vente de ces terrains permettrait la création de un à 2 emplois dans l'activité commerciale liée au château de Bellevue

- c'est effectivement une zone boisée mais un certain nombre de parcelles identifiées agricoles ou naturelles ont été ou vont être rendues constructibles, comme le parc Giono pour l'OAP 1AUa

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les élus ne sont pas favorables à l'ouverture à l'urbanisation des terrains implantés le long de l'Avenue de Coulombs. Ces terrains sont en grande majorité boisés et sont entièrement intégrés dans le domaine clôt du château de Bellevue. Un classement en zone urbaine constituerait une extension linéaire de l'urbanisation qui va à l'encontre des principes et orientations du SDRIF et du SCoT. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement la prescription n°40 du SCOT impose que l'extension urbaine sera recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire. Je suis donc d'accord avec le refus de rendre ces parcelles constructibles.

Parcelle AF120 (R32) : M. Hervé Chavin et Me Odile Chavin demandent que leur parcelle répertoriée AF120 devienne constructible pour respecter une certaine cohérence avec les parcelles environnantes déjà construites

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La parcelle AF 120 n'est pas construite, elle constitue une unité foncière indépendante implantée en limite du massif forestier, elle est donc couverte par les lisières boisées. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec la justification du refus de la mairie.

Parcelle AC176 (R34): M Francis Renault indique qu'aujourd'hui sa parcelle AC176 est située en zone destinée à recevoir des constructions et équipements collectifs. Cependant, le PLU soumis à enquête propose d'inclure cette parcelle dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha ce qui l'empêcherait d'utiliser ce terrain pour créer un centre de poney-club à Crouy-sur-Ourcq, ce qui n'est plus envisageable si le PLU tel que soumis à enquête est validé en l'état : il demande donc une indemnité compensatrice pour la perte financière afin d'acheter un autre terrain

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cette parcelle a été retirée de la zone d'équipements publics puisqu'aucun projet d'extension des équipements existants n'est envisagé d'ici 2030. De ce fait et pour éviter

d'afficher des secteurs en extension sans aucune justification, ce terrain a été retiré de la zone UE. Ce dernier se retrouvant en dehors de la zone urbaine, il est nécessaire de reporter les lisières des massifs de plus de 100 ha.

Par ailleurs la création d'un poney-club en zone d'équipements publics n'aurait pas été autorisée. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec la justification du refus de la mairie.

Parcelle XH36 (C17, C19, C23) : M Frédéric Malhomme puis M. Ludovic Malhomme et enfin Madame Sonia Malhomme s'opposent au projet n°1 d'expropriation de 4415m² de la parcelle XH36 dont ils sont propriétaires pour un projet d'aménagement sportif : cette parcelle est aujourd'hui exploitée à titre agricole avec des projets en cours et sa perte rendrait ceux-ci impossible. Ils proposent donc

- d'abandonner cette option
- de réserver la totalité de cette parcelle ainsi que le hangar en face avec la surface derrière
 - le hangar pourra être utilisé pour les services techniques ou tout autre projet pour des bâtiments communaux.
 - les aménagements 1 et 2 pourraient se faire dans la parcelle XH34 en totalité
 - récupérer une partie de la terre agricole de la parcelle XH33 pour l'échanger avec M Gautier impacté par le PLU tel que soumis à enquête
- ou de transformer ce terrain en constructible avec de nombreux avantages :
 - viabilisable à moindre coût (présence des équipements collectifs car il jouxte le lotissement et complètement entouré de route goudronnée ou chemin)
 - proche du centre ville donc pas de problème de stationnement ou de circulation
 - proche des équipements sportifs déjà en place
 - Cette option préserverait le cadre naturel et historique du donjon

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La création d'un ER ne correspond pas à une procédure d'expropriation. Si les propriétaires ne souhaitent pas vendre leur terrain, le projet communal restera en suspens. Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur le plateau ne correspond pas au souhait des élus et ne s'intègre pas aux dispositions réglementaires supra communales. L'impact paysager d'une zone urbaine au-dessus des terrains de sports modifierait les perceptions paysagères depuis les points hauts alentours (urbanisation fortement visible depuis May-en-Multien). Ce type de développement irait à l'encontre du respect de la morphologie urbaine du bourg. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec la justification du refus de rendre constructible de ces parcelles même si cette justification aurait pu apparaître dans le rapport de présentation.

Concernant les équipements réservés, il ne s'agit effectivement pas d'expropriation mais de priorité d'achat par la mairie si les propriétaires venaient à vendre leur terrain.

Parcelle réservée au sud de l'OAP 1AUa (C24) : Me Marie-Hélène Latil indique que lorsqu'elle avait acheté son terrain, elle avait décidé en connaissance de cause d'en prendre 2 : un constructible et un non constructible. Elle se doutait qu'il y aurait un jour des constructions autour de son pavillon mais a été terriblement surprise et en colère de voir que ce serait des habitations collectives et que son propre terrain serait réservé par la mairie Elle se demande ce qu'il va se passer sur cette parcelle réservée par la mairie qui se situe au ras de sa parcelle construite Elle considère que c'est un très

grand préjudice pour elle car elle ne peut plus vendre ce terrain seul ou même la maison qui va perdre énormément de valeur : elle se sent complètement spoliée

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le terrain concerné était classé en zone à urbaniser au POS. Aujourd'hui il est réservé par la commune en vue de garantir le lien entre la maison de retraite et la maison de santé et d'envisager si besoin la mise en place de nouveaux services à la population.

Ce classement ne représente pas un préjudice au regard que son terrain, si elle souhaite le vendre, sera proposé en priorité à la commune au prix des Domaines. Aucune spéculation en pourra avoir lieu sur ce terrain qui aujourd'hui est enclavé et ne bénéficie d'aucune desserte par les réseaux. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Me Latil a construit sa maison sur une parcelle constructible et agrandi son jardin en le prolongeant avec une parcelle non constructible.

Cette dernière sera désormais prioritairement achetée par la mairie si elle décidait de vendre son terrain. En attendant, si elle ne vend pas, rien ne se passera sur sa propriété.

5.2.2.3. Questions du commissaire enquêteur

- ✓ La zone UX n'a pas l'air d'apparaître sur le plan de zonage de l'ensemble du territoire ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« En effet, il s'agit d'une erreur d'affichage sur le plan au 1/5000e (affichage en UY au lieu de UX). »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande donc que le plan soit corrigé

- ✓ Le plan de zonage laisse apparaître une aire identifiée au nord de la zone 1AUa sans que soit indiqué à quelle zone du règlement elle appartient : est ce que vous pourriez m'indiquer dans
- ✓ quelle zone elle est ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il s'agit d'une zone UB. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande donc que le plan soit corrigé

- ✓ Certaines aires du plan de zonage sont délimitées par un trait pointillé rouge et d'autres par un double trait pointillé rouge sans que soit indiqué la différence dans la légende : est ce que c'est une erreur ou cette différence a une signification ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

Il s'agit d'un problème d'impression qui sera corrigé dans le dossier d'approbation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande donc que le plan soit corrigé

- ✓ Parcelle du château de la Vigne : Dans le POS, la partie construite de cette propriété était comprise dans une zone urbaine alors que dans le PLU soumis à enquête, elle est incluse dans la zone naturelle : qu'est ce qui justifie ce choix ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Dans le POS cette propriété était classée en zone UC où seules « Les annexes (garages, serres, abris de jardins...), les piscines, et les extensions des constructions existantes dans la limite d'atteindre 250 m² » de surface de plancher étaient autorisées. Par ailleurs, l'ensemble de la propriété, en dehors des constructions existantes et des EBC, était identifiée sur le plan de zonage par un figuré présentant des « Espaces boisés non classés » avec l'obligation de préserver les plantations existantes et de planter les espaces libres, non occupés par des bâtiments ou des aires de stationnement.

Dans le PLU, le maintien en zone urbaine UA ou UB ne permettait pas de préserver l'intégrité de cette grande propriété et engendrait également un affichage en terme de consommation d'espaces en extension qui n'était pas justifié.

Le classement en zone Naturelle avec possibilité d'extension des constructions à usage d'habitation ainsi que des annexes isolées ne revêt pas un caractère plus contraignant que le POS et la notion d'espaces boisés non classés a été retirée, ce qui laisse plus de possibilité aux propriétaires pour aménager leur terrain. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse.

5.2.2.4. Avis des PPA

Le département souhaite que soit précisés les éventuels problèmes rencontrés sur chaque système d'assainissement que compte la commune

- au niveau du bourg : station d'épuration remise à niveau en 2015
- au niveau de Fussy : installation en permanence en surcharge hydraulique qui nécessiterait des travaux en domaine privé et public pour en rétablir un bon fonctionnement
- au niveau de la Chaussée : traitement des eaux usées partiel avec nécessité de revoir l'ensemble du dispositif qui ne peut être considéré comme conforme aujourd'hui.

La CCI relève deux erreurs sur le plan de zonage :

- la zone UX est noté UY sur le plan 1:5000eme
- l'emplacement réservé n°5 n'apparaît pas sur le plan de zonage

Commentaire du commissaire enquêteur

La demande du département a été abordée au paragraphe 5.2.2.1

Je propose que soit corrigé les erreurs identifiées par la CCI

5.3. Les OAP

42 observations ont mentionné les OAP

5.3.1. Généralités sur les OAP

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) considèrent que l'urbanisation future des 2 zones 1AU est en rupture avec celle existante aujourd'hui sur la commune car l'aménagement prévu dans les deux OAP est à modèle urbain et donc beaucoup trop dense pour le village : cela aura d'après eux des conséquences sociales, environnementales et économiques. Ils indiquent que d'autres zones alternatives auraient du être étudiées pour éviter la sur-densification de ces 2 OAP

Ils ne sont pas d'accord avec le règlement allégé de la zone 1AU :

- 20% de surface de pleine terre uniquement contre 60% en zone UB,
- implantation des constructions les unes par rapport aux autres non réglementée
- règlement allégé sur les aspects extérieurs

Ils considèrent que le règlement de ces zones représente une porte ouverte à un projet de ville à la campagne et qu'il comporte des incohérences qui ne permettront pas d'instruire les permis de construire

M. Alain Hollande (C4) considère que les 2 OAP prévues sont contraires aux intérêts du village et de ses habitants

M. Emmanuel Hergot(C12) demande que les projets soient abandonnés et que soit repensé le développement de la commune dans le respect du caractère rural. Il propose, si ces projets étaient conservés, d'organiser un référendum municipal

M et Me Philippe Foucart (C21) se demandent pourquoi le PLU tel que soumis à enquête concentre autant de logements sur 2 zones avec les incidences que cela peut comporter :

- stationnement dans les rues adjacentes car places de parking insuffisantes
- bétonnage important de ces zones et donc risque plus important d'inondation de ces quartiers et des quartiers voisins en cas d'orages ou de pluies diluviennes

5.3.2. OAP 1AUa

5.3.2.1. Observations du public

Il a l'air d'exister quelques incompréhensions autour de ce projet

Madame Danielle Cirotteau (R2) considère que le projet de la zone 1AUa n'est pas clair et inclus des parcelles que les propriétaires ne souhaitent pas vendre. De la même manière, Me Laura Faigner (R16) ne comprend pas pourquoi la zone 1AUa comprend la moitié de son jardin alors qu'elle n'en a pas été informée et qu'elle ne souhaite pas se séparer de son terrain. M Daniel Hue (C1) ne comprends pas cela non plus (Indique que le propriétaire de la parcelle AI76 ne souhaite pas la raccourcir alors que c'est prévu dans le cadre de l'OAP 1AUa)

M Gérard Galtrand(R11), lui, ne comprend pas la différence entre les 26 à 30 logements indiqués dans l'OAP 1AUa et le bulletin municipal qui indiquait 35 à 40 logements

Enfin, M Daniel Hue (C1) ne comprend pas comment, dans la zone 1AUa, il sera possible d'implanter des constructions à vocation d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux ou de services alors qu'il est prévu d'y construire des logements intermédiaires, des maisons de ville et des maisons individuelles

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le classement en zone 1AU ne nécessite pas l'obtention préalable de l'accord des propriétaires. Un PLU a pour objectif de programmer le développement d'une commune et d'identifier les secteurs où les constructions sont autorisées et le cadre réglementaires qu'elles doivent respecter. Nous rappelons que les propriétaires restent libres de vendre ou non leur bien.

Les 26 à 30 logements correspondent à la densité brute affichée sur la zone qui se traduit par un maximum de 40 logements sur l'ensemble de la zone 1AUa.

Le règlement de la zone 1AU permet de développer une mixité dans la zone d'habitat afin de permettre l'implantation d'activités dans les bâtiments prévus sur la zone. Cela ne va pas à l'encontre de l'objectif affiché mais rend possible l'installation de locaux à vocation d'activité. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, comme vu précédemment, le PLU a pour vocation de déterminer la destination des parcelles, libre ensuite aux propriétaires d'en faire bon usage selon leur gré tout en respectant les règles imposées par ce PLU.

La possibilité de développer des activités dans les bâtiments de la zone 1AUa me semble intéressante pour atteindre l'objectif de 67 nouveaux emplois sur le village d'ici 2030.

Le type de bâtiments choisis n'a pas l'air clair et/ou ne satisfait pas

M Gérard Galtrand(R11) considère que la surface nécessaire aux stationnements, routes et trottoirs sera d'environ 3000m2 en plus des plantations : il faudra alors construire des immeubles pour respecter la densité, ce qui n'est pas favorable à l'harmonie d'un village.

Les 36 signataires de la deuxième lettre ouverte (R48) considèrent que sur le projet 1AUa, 25 maisons sur 500m2 de parcelle pourraient être implantées voire même 20 en tenant compte de l'emprise de la voirie et des parkings. Ils indiquent qu'il faudra donc réaliser des immeubles pour atteindre les 40 logements prévus sauf à diminuer les parcelles à 325m2 sans compter l'emprise de la voirie et des parkings

Monsieur François Quintin (R1) ne veut pas de ces immeubles dans la zone 1AUa mais des maisons individuelles pour que la zone reste aérée et que l'intégration des nouveaux arrivants soient facilitée. Madame Danielle Ciotteau (R2) est elle aussi contre les immeubles de la zone 1AUa

M Didier Manson (R46) ne comprend pas la décision de construire des barres de logements de 4 niveaux sur le secteur de Fussy/Coulombs.

Dans la pétition (R49), signée par 195 personnes, il est indiqué que la proposition de maisons de ville dans l'OAP 1Aua n'est pas cohérente avec le fait que Crouy-sur-Ourcq est un village.

Dans la pétition (R49), signée par 195 personnes est indiquée une définition des logements intermédiaires en précisant que ce type de bâtiments n'a pas forcément d'escaliers individuels comme annoncé avant le vote concernant le projet de PLU au conseil municipal du 18/05/2017

M Daniel Hue (C1) lui aussi donne des définitions de logements intermédiaires, maisons de villes et maisons individuelles

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il a été rappelé précédemment que sur les zones à urbaniser il n'est plus possible d'afficher uniquement des maisons individuelles. Dans un souci d'intérêt général, il est de la responsabilité de la commune de permettre la diversité du parc de logement. Par ailleurs l'habitat individuel sous forme de pavillon isolé est beaucoup trop consommateur d'espace.

C'est pourquoi sur la zone 1AUa, le projet affiche une mixité de constructions entre logements intermédiaires, maisons de ville et maisons individuelles. La définition de ces types de logements sera ajoutée dans les OAP des zones 1AU afin qu'il n'y ait plus d'ambiguïté sur le projet.

Par ailleurs, la hauteur maximum des constructions s'élève à R+1+combles, ce qui ne permet pas la construction de « barres d'immeubles de 4 niveaux ».

Commentaire du commissaire enquêteur

L'utilisation de terme désignant des types de construction sans en donner la définition a été une grande source de confusion sur le dossier. Il est vraiment important que ces définitions apparaissent clairement sur le projet pour que chacun puisse comprendre ce qu'il en est.

La volonté de proposer des types de bâtiments différents a deux objectifs principaux :

- répondre a des besoins de population diverse (personne seule, âgée, jeune actif..)
- qui ne souhaite pas forcément des pavillons avec jardin
- proposer des logements qui ne consomment pas trop d'espace afin de limiter l'urbanisation des surfaces agricoles ou naturelles.

Cette proposition me semble importante à garder.

La densification de cette zone semble réellement poser problème

Ainsi, Madame Raymonde Bricogne (R4) considère que les 40 logements prévus sur la zone 1AUa sont excessifs et souhaite des pavillons sur des terrains de 400-500 m2, Me Catherine Fouchault (R12) déplore la surdensité prévue par le règlement en particulier sur la zone 1AUa, Me Laura Faigner (R16) considère qu'ils vont être entassés dans la zone 1AUa, M et Me Hazouard (R21) sont inquiets face à la densification prévue importante dans les 2 zones à urbaniser, M. et Me Séverine Bécard (R33) émettent leurs craintes concernant la concentration trop importante de logements dans les 2 OAP : ils préféreraient la construction moins condensée de logements

Les 36 signataires de la deuxième lettre ouverte (R48) considèrent qu'autant de proximité entrainera inévitablement des problèmes de voisinage et une altération de l'harmonie du village

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) indiquent que dans le projet 1AUa, la densité prévue est de 30 logements par hectare soit le double de ce qui est conseillé pour la région

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« En fonction de la nouvelle analyse des capacités de densification au sein des zones urbaines, la densité prévue sur la zone pourra être revue à la baisse. Toutefois, les objectifs de mixité de l'habitat seront maintenus (pas de suppression de logements intermédiaires au profit de pavillons). »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je suis d'accord avec les observations du public : la densité de population sur cette zone est très supérieure à ce que l'on pourrait attendre dans un village et bien supérieure aux préconisations des documents supérieurs. Il semble important de redéfinir ce projet pour y

abaisser la densité, même si effectivement la diversité des types de bâtiments doit être conservée comme vu précédemment. Une densité de 20 logements par ha serait d'après moi un bon objectif dans la lignée de la demande du SCOT de proposer des densités à 17 logements par hectare minimum.

Les problèmes de stationnement qui découleraient de cette densité urbaine interrogent

Me Catherine Fouchault (R12) considère que cette surdensité posera des problèmes de stationnement

M. et Me Gérard et Reine Dumas (R36) considèrent que les 40 logements supplémentaires sur le secteur 1AUa rajouteront 80 voitures dans le centre alors que la circulation est déjà trop importante

Certains s'interrogent aussi sur les places de parking prévus au sein de ce projet

Dans la pétition (R49), signée par 195 personnes il est indiqué que dans les 2 zones d'OAP, la réalisation de sous sols ne sont pas possibles : cela implique que les places de stationnement seront prévues en extérieur et cela signifierait 1200m² de bitume pour l'OAP 1AUa ; M Daniel Hue (C1), lui, calcule 2200m².

M Daniel Hue (C1) considère que la création d'une place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements créés sur la zone 1AUa n'est pas suffisante vu le nombre de logements et le fait que les logements intermédiaires et les maisons de ville n'auront pas de garage

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« L'ensemble des besoins en stationnement seront prévus sur la zone 1AU, chaque logement créé devant justifier d'une ou 2 places de stationnement en fonction de sa surface de plancher (inférieure ou supérieure à 60 m²). Ces espaces voués au stationnement ne seront pas forcément imperméabilisés. Il est également nécessaire de réaliser des places de stationnement «visiteur » par tranche de 3 logements créés sur la zone ce qui renforce les capacités de stationnement sur la zone. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, l'OAP prévoit suffisamment de places de parking pour ne pas créer de problèmes de stationnement. Cependant, la non-imperméabilisation de ces places ne m'apparaît pas réaliste. La circulation dans le centre sera effectivement augmentée mais cela découle de l'augmentation de la population et est donc une contrainte invariable qui nécessitera peut-être un nouveau plan de circulation , ce qui ne fait pas partie de l'objet de l'élaboration du PLU.

M Daniel Hue (C1) se questionne sur les sentes au sein de ce projet : il indique ainsi que le chemin rural n°38 « des Vieilleux » va être transformé en voie à double sens et se demande pourquoi prévoir dans cette zone un accès piéton quand on voit comment les Crouyciens utilisent les sentes.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La prise en compte des liaisons douces répond à une volonté communale de maintenir sur le bourg des sentes piétonnes qui permettent de relier différents quartiers en toute sécurité

(à pied ou à vélos). Par ailleurs il est essentiel de maintenir des accès piétons pour faciliter et sécuriser les déplacements piétons sur la commune. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est effectivement important de prévoir dans les nouveaux quartiers des sentes pour développer les modes de transport doux dans un objectif de développement durable

Concernant le choix de la zone, Me Maryse Offroy-Quintin (C3) considère que le secteur de l'OAP 1AUa est bien situé

Cependant, ce choix a l'air de poser question concernant les possibilités de remontée de nappe.

Ainsi, M. Daniel Hue (C8) indique que selon le plan de l'annexe sanitaire, l'OAP 1AUa est située dans une zone pouvant subir des remontées de nappe très fortes à l'est et les nappes sont sub-affleurant à l'ouest, la zone 1AUB étant elle en zone de nappe sub-affleurante. Il considère donc comme scandaleux de laisser y construire 90 logements et considère que les personnes qui y viendront habiter ne sauront pas que par la décision du 18/05/2017, la commune va les obliger à y emménager les pieds dans l'eau.

De la même manière, Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny (C9) considèrent que construire en zone avec remontées de nappe sub-affleurante et remontées de nappe phréatique très fortes n'est pas responsable. Elles rajoutent que construire sur des zones de vergers et prairies entrainera des problématiques d'écoulement des eaux de pluie et donc des surcouts : qui les paiera ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Comme toutes les communes implantées dans les secteurs de vallées, les constructions sont identifiées dans les secteurs de nappe dite sub-affleurante (correspond à un secteur dans lequel la nappe se situe en moyenne à un niveau proche de la surface du sol (inférieur à 3 m). Cette proximité de l'eau souterraine y est habituellement connue.

Ce classement, en nappe sub-affleurante, n'induit pas une inconstructibilité de la zone mais informe sur la présence de l'eau à faible profondeur. C'est pourquoi la construction de sous-sols a été interdite. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, une grande partie du village est située en zone de nappe sub-affleurante : cela ne pose pas de problème de constructibilité si les précautions nécessaires sont prises.

Mais aussi concernant le fait que l'ancienne propriété Giono est la seule à avoir été choisie parmi les grandes propriétés densifiables ; ainsi Me et M Lepage (C22) se demandent pourquoi seule la remarquable propriété Giono est identifiée comme dent creuse

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La position de cette propriété en plein centre-bourg justifie pleinement son classement en zone à urbaniser. Elle répond aux objectifs en matière de densification en permettant la constructibilité de terrains en dents creuses et en évitant l'enclavement de parcelles en arrière-plan par la réalisation d'un projet de desserte et d'aménagement global du secteur. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le choix de cette parcelle est effectivement judicieux car très proche du centre du village et avec des caractéristiques de viabilisation intéressantes.

Un certain nombre de propositions ont été réalisées par rapport à cette zone, en particulier concernant les types et nombre d'habitations : ainsi, M. et Me Philippe Miot (R23) proposent de prévoir uniquement 18 à 20 pavillons traditionnels avec jardin sur la zone 1AUa pour garder un poumon vert sur le secteur, Me Maryse Offroy-Quintin (C3) propose, elle, 20 à 25 pavillons traditionnels pour respecter l'harmonie du village. M. et Me Gérard et Reine Dumas (R36) proposent de construire une belle construction « résidence sénoriale », de plein pied avec de belles allées ombragées ou en tous les cas, au moins de renoncer aux immeubles et de ne construire que des pavillons individuels sur des parcelles de 500m².

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cf. réponses précédentes »

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme indiqué précédemment, la réalisation de type de bâtiments varié différents des pavillons avec jardin est une volonté ferme de la mairie qui répond aux prescriptions du SCOT : il est donc inenvisageable de ne réaliser que ce type de construction sur cette zone.

3 observations vont aussi dans le sens de créer un parc public dans le Parc Giono : ainsi, Me Marie-Pierre Mitri (R14) propose que la partie parc arboré de la propriété Giono soit sauvegardée pour sa qualité et son utilité pour les habitants qui ne peuvent se déplacer au Champivert, M. et Me Gérard et Reine Dumas (R36) proposent de créer un square Giono au niveau du parc de la zone 1AUa et garder les arbres centenaires et une partie du jardin fleuri et dans la pétition (R49), signée par 195 personnes il est aussi indiqué que le parc Giono pourrait être transformé en parc public au lieu d'être utilisé dans l'OAP 1AUa.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le parc Giono représente une surface important de la zone 1AU et sa préservation en espace vert remettrait en cause la viabilité du projet au sein de la zone AU et renforcerait la densité des constructions attendues sur le reste de la zone 1AU. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le parc Giono doit effectivement correspondre à un quart environ de la surface de la zone 1AUa et se situe le long de la voie principale : le transformer en parc nécessiterait une refonte complète du projet en terme de densité mais aussi de dispositions des bâtiments et équipements, en particulier des voiries. Cela ne semble pas adéquat

5.3.2.2. Questions du commissaire enquêteur

- ✓ Il est indiqué dans l'OAP « une attention particulière devra être portée sur la conservation d'une partie des arbres existants (dans la mesure où l'aménagement de la zone est compatible avec cet objectif). Dans le cas contraire, des plantations nouvelles devront être réalisées afin de préserver un cadre végétalisé dans le centre-bourg » : est ce qu'un objectif est fixé ? dans quelle proportion souhaitez vous le remplacement des arbres, 1 pour 1, 1 pour 2, moins?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« L'OAP n'a pas défini d'objectifs chiffrés en matière de conservation des arbres puisque ces derniers n'ont pas l'objet d'un inventaire détaillé sur le terrain (propriété privée et clôturée). Il apparaît donc difficile de réglementer cet aspect. Une discussion pourra toutefois être lancée avec les élus pour savoir le PLU affiche un objectif chiffré. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je comprends que l'inventaire des arbres existants n'est pas possible et donc mettre un objectif de remplacement des arbres n'est pas envisageable. Cependant, un objectif de nombre d'arbres sur le projet pourrait effectivement être intéressant.

- ✓ A quoi correspondent les zones blanches sur le plan de l'OAP ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« il s'agit d'une erreur d'impression lors du passage des fichiers en PDF. Les zones blanches sont en fait des zones hachurées légendées par « aménagement de l'espace public ». »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande que ce plan soit corrigé

- ✓ Il est indiqué dans la légende une zone hachurée qu'on ne retrouve pas sur le plan et de la même façon, une zone autrement hachurée apparaît sur le plan sans être légendée : est ce qu'il serait possible d'éclaircir ces zones ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les hachures violettes correspondent aux « zones blanches » et le quadrillage gris correspond aux emplacements réservés indiqués sur les plans de zonage. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande que ce plan soit corrigé

- ✓ Il est indiqué dans l'OAP que cette zone 1AUa doit être construite à au moins 80% pour déclencher l'urbanisation de la zone 1AUb : à quoi correspond les 80% ? est ce que cela concerne la surface urbanisée ? le nombre de logements créés ? autres choses ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« En réunion de travail, les 80% avait été présentés comme tel : lorsque 80% des logements prévus dans la zone seront réalisés, la zone 1AUb pourra être ouverte à l'urbanisation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande que cela soit précisé sur l'OAP

- ✓ Est ce qu'il serait possible de détailler un peu plus ce projet en indiquant entre autre clairement quels types de bâtiments pourraient être construits et en donnant des définitions des termes employés ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Une définition des logements intermédiaires et des maisons de ville sera ajoutée dans les OAP :

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. La surface des logements est en général plus grande que celle d'appartements en collectifs.

Une maison de ville, maison mitoyenne, maison en rangée est un type de maison, en général de plan rectangulaire, qui présente une façade sur rue, parfois une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines. Ce sont des maisons individuelles, de conception généralement analogue, juxtaposées et mitoyenne par tout ou partie de leur pignons.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette réponse et demande à ce que ces éléments soient inclus dans le projet pour le clarifier.

5.3.3. OAP 1AUb

5.3.3.1. La communication autour du projet

Des observations soulèvent des problèmes de communication autour de ce projet

Me Catherine Fouchault (R12) indique ainsi que le projet présenté aux Crouyciens lors de la réunion publique est bien différent du projet de l'OAP 1AUb soumis à enquête :

- 16 logements présentés contre 60 aujourd'hui
- intégration de l'exploitation agricole dans le projet alors que ce n'était pas prévu

Elle considère que cela a brouillé la compréhension des enjeux

Les 36 signataires de la deuxième lettre ouverte (R48) considèrent eux que l'OAP 1AUb est imprécise en termes de descriptif et du nombre de logements prévus

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les changements concernant la zone 1AUb ont effectivement eu lieu après la réunion publique. Après la réunion des PPA, les élus ont souhaité travailler sur l'OAP de la zone avec les services du CAUE afin de garantir des aménagements cohérents et de qualité sur ce secteur. Il en est ressorti que l'aménagement de la zone 1AUb ne pourrait pas être cohérent sans prendre en compte le devenir de la ferme. L'intégration du corps de ferme dans la zone 1AU permet de ce fait d'encadrer la constructibilité de ces terrains ce qui n'était pas le cas en le laissant en zone A ou U. »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'intégration de la ferme semble effectivement nécessaire à la bonne conduite de ce projet : elle serait sinon complètement enclavée dans une zone urbanisée et rencontrerait probablement de grandes difficultés à exercer son activité. Cette intégration a été tardive ce qui a empêché de présenter le projet complet aux habitants lors de la réunion publique. Cependant, ils ont eu loisir de découvrir ce projet lors de l'enquête publique et ils ont eu la possibilité de donner leur avis sur la question, opportunité qui a été relativement bien saisie.

5.3.3.2. Choix de la zone

Dans de nombreuses observations, le choix de la zone apparaît comme ne pas convenir, et ceci pour différentes raisons. Ainsi, Madame Danielle Cirotteau (R2) est contre les immeubles et les maisons patio de la zone 1AUB car

- zone trop proche du donjon, site classé
- le projet ne respecte pas les 50m de distance d'un bois classé
- suppression de la vue bucolique d'entrée du village
- la gare et la ligne P ne sont pas pérennes
- cette zone est loin du centre et de ses services, ce qui implique une utilisation importante de la voiture (trafic et empreinte écologique)
- la proximité de la voie de chemin de fer est dangereuse pour les enfants et les animaux domestiques
- ce projet est situé sur une zone pas stable (présence de la nappe phréatique et du marais)

Certains soulèvent la distance vis-à-vis du centre : Me Laure-Agnès Bourdial (C11) considère ainsi que cette zone va créer un second centre ville à 1km du centre ancien. M Francis Renault (R34) indique aussi être contre la création d'un nouveau hameau à la gare, excentré en impasse et avec des barres d'immeubles. Il considère que le PLU devrait avoir pour objectif de rechercher un équilibre dans l'habitat et la mixité sociale alors que ce hameau sera un dortoir, non convivial et non sécuritaire. M. Pascal Dubus (R22) pense que les futurs résidents de cette zone seront éloignés de toutes activités commerciales du centre.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« L'aménagement de cette zone ne constituera pas un hameau isolé mais sera réalisé en continuité avec les constructions existantes. Le réaménagement du parking de la gare et des voies de desserte va permettre d'intégrer les constructions au tissu bâti existant. L'éloignement par rapport au centre et très subjectif (900 m par rapport à la mairie), les accès au centre étant facilité par les cheminements piétons existants. Cette zone présente l'avantage d'être proche du collège et surtout de la gare. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette zone sera effectivement en continuité d'une zone déjà bâtie : elle n'est donc pas isolée. La distance de 0.9 à 1km du centre est faisable à pied ou à vélo. Sa proximité avec la gare en fait une zone adéquate pour l'ouverture à l'urbanisation.

D'autres indiquent que la beauté du site pâtirait grandement de ce projet : M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) indiquent ainsi que les bâtiments prévus sur la zone 1AUB de 3 et 4 niveaux habitables seront difficiles à fondre dans le paysage et vont à l'encontre du plan vert de la région visant à offrir des espaces naturels au plus près des lieux de vie, l'espace choisi pour ce projet étant un espace naturel de grande qualité paysagère au pied d'une gare.

M. Pascal Dubus (R22) lui considère que le PLU va dénaturer la perspective de descente du train qui est aujourd'hui un paysage calme et serein, avec vue sur le donjon, les pâturages et le bois

Me Laure-Agnès Bourdial (C11) pense que le nombre et la volumétrie des logements prévus vont compromettre la perception et la qualité de l'environnement du donjon et de la ferme : les bâtiments R+2+Combles feront à peu près la même hauteur que la ferme et constitueront des premiers plans préjudiciables

M. Emmanuel Hergot(C12) indique apprécier particulièrement la vue à l'arrivée du train de Paris et considère que les projets d'urbanisation, notamment celui de la gare sont une atteinte grave à l'identité et à la beauté de Crouy-sur Ourcq.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les OAP ont été travaillées pour préserver la vue sur le donjon. L'entrée de Crouy depuis la gare sera améliorée par une requalification de la voirie et du parking de la gare. Autoriser la réhabilitation du corps de ferme à vocation de logement permettra également de maintenir le patrimoine bâti et les abords immédiats du donjon.

La préservation d'une grande partie de la pâture en espaces verts permet la mise en valeur des monuments (donjon, chapelle des 4 vents) et des vues sur ces derniers. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, la préservation des vues a été intégrée dans le projet, même si elle peut encore être améliorée (cf. la suite de ce document). L'arrivée de constructions autour du donjon peut ne pas être dommageable pour la beauté du site. Le reste de la zone n'est pas fondamentalement très joli avec le parking de la gare et la zone de stockage de la SCNF : une belle requalification de cette zone pourra même être valorisable pour le donjon en le mettant mieux en valeur.

M. Alain Hollande (C4) considère au contraire que l'endroit ne pourra accueillir que des logements locatifs ordinaires et peu coûteux car personne n'a envie d'habiter près d'un marais infecté de moustiques avec vue sur la voie ferrée, un parking et une zone de stockage.

De nombreuses observations soulèvent que le donjon n'est pas assez considéré dans ce projet, comme celle de Monsieur François Quintin (R1) qui indique que le donjon n'est pas pris en compte dans ce projet, en particulier les normes de préservation des bâtiments classés ou celle de Me Catherine Fouchault (R12) qui considère que l'OAP 1Aub dénaturerait le site du donjon et que ce serait ensuite irrévocable pour les générations futures. Elle se demande d'ailleurs pourquoi le site du château du Houssoy n'est pas inclus dans la zone naturelle contenant la propriété des 4 vents.

Me Laura Faigier (R16) pense que l'environnement du donjon sera dénaturé par la zone 1Aub

Me Jeanne Quintin (R19) considère comme invraisemblable la construction de bâtiment dans la périphérie du château du Houssoy. M Francis Renault (R34) lui, indique avoir été adjoint au maire et avoir pour objectif de sauvegarder le périmètre de protection des 2 bâtiments classés dont le donjon. M. et Me Philippe Miot (R23) indiquent être surpris par la possibilité de pouvoir construire des immeubles si près du donjon, d'autant plus que cette zone est humide

M. et Me Séverine Bécard (R33) considèrent que le site de l'OAP 1Aub est un site historique et un terrain naturel et préservé qui permet de rappeler que c'est un village de campagne

Me Martine Godé (R37) indique être opposée au projet de constructions collectives dans la perspective du donjon

Les 36 signataires de la deuxième lettre ouverte (R48) considèrent que les logements dans les deux secteurs encadrant le château diminueront l'intérêt de ce patrimoine

M.Daniel Hue(C1) considère que les constructions prévues autour du donjon vont complètement dévaloriser le site contrairement à ce que Me Goossens aurait annoncé lors de la réunion des PPA du 8/12/2016

M. Alain Hollande (C4) considère que la construction de logements en face de la gare dénaturerait complètement le donjon et obstruerait la visibilité

Me et M Lepage (C22) se demandent pourquoi il est prévu des immeubles au pied du Château du Houssoy, zone classée et boisée dont le point bas est 1m plus bas que la station d'épuration.

Me Sonia Malhomme (C23) souhaite garder le cadre naturel du donjon

Me Sabrina Karneev (C26) se demande si le donjon et son environnement proche ne vont pas perdre de son attrait. Me Maryse Offroy-Quintin (C3) est opposée à la l'OAP 1Aub car le site historique est à protéger.

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) se questionnent sur la sauvegarde du patrimoine historique

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Afin de garantir la préservation du donjon et de ses alentours, le projet d'aménagement de la zone 1Aub a été réalisé avec les services du CAUE et de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine). »

Commentaire du commissaire enquêteur

La bonne préservation du monument historique a effectivement été validée par la collaboration à ce projet des services du CAUE et de l'UDAP.

Nombreux sont ceux qui se questionnent ou qui rappellent les règles de construction autour des bâtiments classés

M. Daniel Hue (C1) rappelle ainsi la règle de protection du périmètre autour des monuments historiques et l'obligation qu'a indiqué Me la Maire à obtenir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France lors d'une demande d'autorisations d'urbanisme pour garantir un aménagement de qualité et une préservation des abords du donjon. Il rappelle aussi que le projet de construction de l'OAP 1Aub est dans cette zone de protection autour du donjon et il considère que le projet de cette zone ne pourra pas suivre les recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en l'état.

Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny (C9) rappellent aussi que les constructions dans un périmètre de 500m autour du donjon et de l'église sont soumises au jugement des monuments historiques et à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France

M et Me Philippe Foucart (C21) se demandent comment il est possible de construire des petits immeubles aussi proches du donjon, car il leur semble que c'est contraire à la législation des monuments classés. Me Marie-Pierre Mitri (R14) indique, elle, qu'elle a du contraindre la rénovation de son habitation aux recommandations de l'architecte des bâtiments de France alors qu'elle est bien plus éloignée des sites remarquables.

M. Pascal Dubus (R22) se questionne car ce choix ne respecte pas les 500m du site classé du Donjon.

M. Jean-Claude Offroy (R13), lui, semble rassuré par cette règle : il indique que le sujet principal de la pétition est la zone de la gare qui est à proximité du château donc que l'architecte des bâtiments de France devra donner son avis, ce qui avait été le cas lors d'un projet de la société Offroy qui s'était vue contraindre en termes de hauteur et d'habillage.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historique ne correspond pas à un périmètre d'inconstructibilité. Au contraire, il assure le respect de la qualité architecturale et surtout l'intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement des monuments concernés. Il est tout à fait légal d'inscrire une zone constructible au pied du Donjon.

Comme rappelé dans les observations, les permis devront obtenir un avis conforme de l'ABF pour être autorisé ce qui constitue un gage supplémentaire de qualité dans les constructions qui seront réalisées sur ce secteur. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, la zone autour du donjon n'est pas de fait inconstructible mais nécessite l'avis de l'ABF : cela permettra d'autant plus de valider que le projet sera qualitatif et mettra en valeur ce bâtiment historique.

De nombreuses observations soulèvent que la zone de 50m inconstructible à la lisière des bois classés pourrait concerner ce projet. Ainsi, M. Pascal Dubus (R22) se questionne car ce choix ne respecte pas l'interdiction d'installation à moins de 50m d'un bois classé

Dans la pétition (R49), signée par 195 personnes, il est indiqué que les implantations du projet 1AUb ne respectent pas les dispositions des textes les interdisant à moins de 50m d'un bois classé (comme celui de la propriété des 4 vents)

M. Daniel Hue (C1) se demande pourquoi la zone où se situerait l'OAP 1AUb n'est pas concerné par la bande de 50m bordant les espaces boisés de plus de 100ha et il considère même comme illogique de refuser la constructibilité d'un terrain en arguant qu'il appartient à un bois classé alors que le PLU soumis à enquête propose de s'asseoir sur celui du manoir des 4 vents et de construire dans les 50m autour de ce bois

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) considèrent que l'application de la définition de la lisière boisée inconstructible n'est pas respectée dans la zone 1AUb car la propriété des 4 vents n'est pas un site urbain constitué au regard de la définition en page 49 et 50 alors même que cette lisière rend inconstructible certains terrains pratiquement viabilisés (propriété Beaufort).

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La délimitation des lisières a été réalisée en suivant la cartographie des boisements de plus de 100 ha identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France. Par ailleurs, aucune PPA n'a fait mention d'une incompatibilité avec le SCoT à ce niveau. La DDT a par ailleurs validé la localisation de cette zone bien avant l'arrêt de projet. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, cette zone semble bien conforme à être urbanisable au regard des documents supérieurs.

La proximité de la voie de chemin de fer et de la gare semble aussi poser question

M. Pascal Dubus (R22) considère que la proximité de la voie ferrée et de la gare pose un problème de sécurité, pour les enfants et les animaux domestiques

M. Alain Hollande (C4) indique que les rumeurs disant que s'il n'y a pas de constructions autour de la gare, elle viendrait à être supprimée sont fausses car cette fermeture ne dépend pas du nombre d'habitants mais plutôt du nombre d'usagers et de sa rentabilité

M. Daniel Hue (C1) fait remarquer que personne ne connaît le devenir de la gare et qu'il est possible qu'elle ferme. Cette fermeture mettrait en péril le projet de PLU tel que soumis à enquête et en particulier les logements de cette zone 1AUb, ce qui risquent d'être une source de déception importante pour les personnes qui occuperont ces logements

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La proximité de la gare ne représente pas plus de risque que de construire le long d'une route départementale. La zone n'est pas accolée aux voies ferrées.

Par ailleurs, la localisation de la zone 1AUb repose sur la présence d'une desserte ferroviaire. A l'heure actuelle, le maintien de la gare et la pérennité de la ligne ferroviaire P (Paris – La Ferté Milon) ne sont nullement remises en cause, il est donc essentiel et indispensable de prévoir un développement autour de ce secteur gare. »

Commentaire du commissaire enquêteur

En effet, la prescription n°40 du SCOT impose une densification à proximité directe de la gare : cette zone doit donc quasi obligatoirement être ouverte à l'urbanisation avec tous les avantages que cela implique

Le fait que le projet soit situé dans une zone de nappe sub-affleurante pose problème

Ainsi, M. Pascal Dubus (R22) indique que ces constructions seraient réalisées dans le marais, les pieds dans l'eau

M Francis Renault (R34) se demande pourquoi le Pays de l'Ourcq assure que la nappe à faible profondeur n'est pas déterminante alors que la commune a installé des équipements pour se protéger de l'eau

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) se questionnent sur la prise en compte des risques naturels liés aux remontées de nappes

Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny (C9) considèrent que construire en zone avec remontées de nappe sub-affleurante et remontées de nappe phréatique très fortes n'est pas responsable

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cf. réponse sur la zone 1AUa »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette question a effectivement déjà été abordée concernant la zone 1AUa

5.3.3.3. Densification de la zone

La densification de la zone est indiquée dans de nombreuses observations comme trop importante et entraînant de nombreux désagréments

Monsieur François Quintin (R1) considère ainsi que la zone 1AUb va être surchargée et donc que le trafic et le parking de la gare seront difficiles à vivre

L'ASBVO(R8) souhaite que de la mesure soit apportée en terme de hauteur et de surface bâtie pour garder le potentiel de ce quartier

M et Me Hazouard (R21) sont inquiets face à la densification prévue importante dans les 2 zones à urbaniser

M. et Me Séverine Bécard (R33) indiquent leurs craintes concernant la concentration trop importante de logements dans les 2 OAP : ils préféreraient la construction moins condensée de logements

M Michel Larsonneur (R43) considère qu'au vue de la surface disponible dans le secteur 1 de la zone 1AUb, la possibilité sera de construire 50 logements et pas les 25 tels qu'indiqué dans le projet de l'OAP ce qui augmentera encore la densité de la zone

M. Francis Lely (C14) indique redouter l'aménagement prévu dans l'OAP 1AUb : les immeubles, l'afflux soudain de population, de voitures dans cet espace et avoue avoir peur de la densification soudaine proche de chez lui alors qu'il a choisi et apprécie vivre à la campagne.

Me Sabrina Karneev (C26) considère que les nuisances sonores vont être importantes par l'afflux de voiture et se demande s'il est vraiment nécessaire de prévoir autant de logements sur cette zone

Me Laure-Agnès Bourdial (C11) pense que la densité de la zone 1AUb est disproportionnée par rapport à la densité des constructions dans le village (R+1+ combles étant la norme avec de très rares R+2+Combles)

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Suite à ces observations, la hauteur maximum autorisée sur la zone va être revue à la baisse pour limiter l'impact paysager des constructions et réduire la densité des logements. Pour rappel, le nombre de constructions autorisées ne peut pas être supérieur à celui indiqué dans l'OAP. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de la volonté de diminuer la hauteur maximum prévue sur la zone et donc de réduire la densité des logements prévus.

Effectivement le nombre de constructions autorisées ne peut pas être supérieur à celui indiqué dans l'OAP mais la réhabilitation de la ferme en logement n'est pas réglementé dans ce document et donne une liberté qu'il faudrait encadrer.

La densité prévue dans ce projet n'est pas si élevée car il correspond à 21,5 logements par ha ce qui est beaucoup moins que ce qui est prévu sur l'OAP 1Aua. Cependant, la hauteur de R+2+comble est effectivement importante vis-à-vis du reste du village et la diminuer à une hauteur de R+1+ comble favorisera d'après moi une meilleure harmonie au sein de la commune et permettra de créer un décalage de hauteur plus important avec le donjon et les bâtiments de la ferme qui seront ainsi mieux mis en valeur.

Une des problématiques de cette densification la plus abordée est le stationnement

Madame Raymonde Bricogne (R4) indique qu'il y aura des problèmes de stationnement sur la zone 1AUb : le parking de la gare va être complètement investi et les usagers ne pourront plus stationner. L'ASBVO (R8) se questionne concernant la place prévue pour le stationnement qui n'est pas indiqué sur le plan : l'association ne souhaite pas que cela empiète sur la surface prévue pour la prairie ouverte.

Me Catherine Fouchault (R12) s'inquiète du nombre de stationnements prévu dans l'OAP 1AUb et donc de l'occupation par les habitants du parking de la gare, une place banalisée plus une pour 3 logements ne suffisant pas.

M. Pascal Dubus (R22) considère que les bâtiments entraîneront un problème de stationnement car le parking de la gare est déjà saturé et le centre du village manque d'emplacements.

Dans la pétition (R49), signée par 195 personnes il est indiqué que dans les 2 zones d'OAP, la réalisation de sous sols ne sont pas possibles : cela implique que les places de stationnement seront prévues en extérieur et cela signifierait 1500m² pour ce projet. M Daniel Hue (C1) calcule lui, 2750m² pour ce même projet.

M Daniel Hue (C1) craint que le nombre insuffisant de places de parking prévues dans la zone 1AUb obligent les habitants de cette zone à se garer sur le parking de la gare et que cela crée des affrontements avec les utilisateurs du train qui viennent se garer. Il considère qu'il faut maintenir voire augmenter le nombre de places de stationnement du parking de la gare.

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) s'interrogent sur le stationnement des véhicules.

M. Alain Hollande (C4) ne comprend pas comment on ne peut prévoir qu'une place de stationnement pour 3 logements dans ce projet.

M. Emmanuel Hergot (C12) considère que ce projet de la gare va aggraver les problèmes de circulation et de stationnement en centre ville.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Comme pour la zone 1AUa, les besoins en stationnement générés par les nouveaux logements seront gérés sur l'emprise foncière de la zone 1AUb et en dehors de l'espace réservé à la prairie ouverte.

Le parking de la gare sera réaménagé et étendu vers l'ER n°7. Il n'y aura pas de conflit d'intérêt entre les habitants et les usagers de la gare, chaque espace de stationnement étant identifié et indépendant. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet prévoit effectivement suffisamment de places de parking par logement pour que le stationnement ne pose pas de problème. Le parking de la gare pourra être étendu et cela facilitera l'accès au transport au commun ce qui est un objectif.

5.3.3.4. Contenu du projet

Les types de bâtiments choisis soulèvent de nombreuses observations

Ainsi, l'ASBVO (R8) se questionne concernant la justification des types de logements choisis : est-ce que ce sont les plus adéquats pour ce projet ? L'association se questionne aussi sur la définition des maisons patios et sur l'adéquation du jardin intérieur avec le contexte du village.

M Jean-Luc Jaunet (R9) considère que les immeubles R+2+Combles prévus dans l'OAP 1AUb vont dégrader l'image du village au près des visiteurs arrivant par le train, qu'ils sont incohérents avec la zone existante et qu'ils vont nuire aux pavillons prévus en les enclavant et leur faisant de l'ombre.

Me Marie-Pierre Mitri Beaufort (R10) indique être d'accord avec cette observation en rajoutant que cela défigurera l'entrée la plus prestigieuse du village, le donjon et la ferme nécessitant un grand dégagement et une architecture de qualité pour être mis en valeur

M Gérard Galtrand (R11) considère inconcevable la construction d'immeubles autour d'un bâtiment historique : il préférerait une zone pavillonnaire

Me Amandine Ducastel (R15) considère qu'il est inapproprié de construire un immeuble même bas près du donjon.

M. Pascal Dubus (R22) considère que la zone 1AUb serait défigurée par la construction de 3 barres d'immeubles collectifs

M Didier Manson (R46) ne comprend pas la décision de construire des barres de logements de 4 niveaux sur le secteur de la gare et du donjon

Me Laure-Agnès Bourdial (C11) indique qu'actuellement cette zone est construite avec un habitat individuel espacé, sans alignement sur rue avec de grands jardins, ce qui est en opposition avec ce qui est prévu dans l'OAP. M. William Rescoussie (C15) considère que l'OAP 1AUb est difficile à accepter car les constructions prévues ne respecteraient pas le caractère rural de la commune

Madame Raymonde Bricogne (R4) considère qu'implanter des immeubles de 3 étages sur la zone 1AUb est une aberration

M. Alain Hollande (C4) considère que les constructions n'amèneront que des locataires de passage et que l'idée d'y accueillir des étudiants est mauvaise car les étudiants allant à Paris ne s'installeront non seulement pas là mais au cas où, ils ne s'attacheraient pas au village ce qui le transformerait en village dortoir. M. Francis Lely (C14) considère aussi que les locataires à venir dans cette zone risquent de ne pas se soucier du respect de l'environnement et du voisinage

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le projet d'aménagement envisagé sur la zone 1AUB ne correspond pas à la création de barres d'immeubles collectifs. La réduction des hauteurs permettra de rassurer les habitants sur les attendus en matière de logements ainsi que la définition des logements intermédiaires.

La mise en place d'un PUP sur cette zone induit un accord préalable de la commune sur les constructions envisagées et surtout un avis conforme de l'ABF. L'objectif des élus n'est pas de dénaturer les abords du donjon mais de permettre le développement de la commune sous condition d'un aménagement de qualité qui s'intègre dans l'environnement.

Les observations concernant l'arrivée de locataires irrespectueux du voisinage et de l'environnement constituent des propos discriminatoires et n'ont pas à être pris en compte dans le projet de PLU. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La diminution de la hauteur des bâtiments ainsi que la validation nécessaire de l'ABF pour toute construction dans cette zone devrait permettre de proposer un projet en adéquation avec les attentes des habitants et les prescriptions des documents supérieurs

Dans 4 observations est indiqué que les règles de la zone 1AU ne sont pas cohérentes avec le projet

Ainsi, les 36 signataires de la deuxième lettre ouverte (R48) indique qu'une hauteur de 6.5m est indiqué dans le règlement ce qui est en contradiction avec les R+2+combles indiqués plus loin : même du R+1+ combles dépasse les 6.5m

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les 6,50 mètres concernent les constructions présentant un toit terrasse. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Il y a effectivement une restriction dans le règlement de la zone AU en terme de hauteur des bâtiments qui ne concerne que les bâtiments ayant un toit terrasse : les bâtiments avec toit en pente peuvent dépasser les 6.5m

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) considèrent comme incohérent la possibilité de construire des bâtiments en R+2+comble dans l'OAP 1AUb alors qu'il est indiqué dans le rapport de présentation art 10 p 139 chapitre 5.1 que la hauteur est limitée à R+1+ comble.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La hauteur maximum va être modifiée »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification dans l'OAP 1AUb va effectivement uniformiser les hauteurs autorisées dans le village concernant les bâtiments à destination d'habitation.

M Daniel Hue (C1) ne comprend pas comment, dans la zone 1AUb, il sera possible d'implanter des constructions à vocation d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux ou de services alors qu'il est prévu d'y construire des logements intermédiaires, des maisons de ville et des maisons individuelles

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Cf. Réponse sur la zone 1AUa »

Me Christine Heusèle considère, elle, que les règles de construction ne sont pas légales (C6). Ainsi, elle indique que le conseil d'état vient de préciser qu'il était possible d'obtenir par la voie d'un

recours pour excès de pouvoir dirigé contre un PLU l'annulation d'OAP si elles sont susceptibles de justifier un refus d'autorisation de construire : dans le cas de Crouy-sur-Ourcq, elle considère que bien que les OAP soient en cohérence avec le PADD, elles restent critiquables au regard des règles qu'elles établissent :

- les règles littérales sont très contraignantes concernant les nouvelles constructions en particulier dans le secteur 3 qui dépend fortement du devenir de l'exploitation agricole qui occupe aujourd'hui le corps de ferme (règles très strictes de hauteur des bâtiments, réhabilitation possible des bâtiments existants mais sous réserve de prendre en compte les caractéristiques du bâti traditionnel et de respecter l'avis de l'ABF)
- les règles apposées spatialement dans le schéma des OAP qui impose d'autres restrictions (retrait de constructions)

Elle en conclut que les limitations du droit de construire se traduisent par des contraintes qui ne pourront à priori jamais être respectées, ce qui rend, d'après elle, les OAP illégales

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Les OAP ont été réalisées afin de garantir des aménagements de qualité en cohérence avec le patrimoine bâti historique implanté sur l'actuel siège d'exploitation agricole. Si elles contraignent l'aménagement, elles n'empêchent pas la constructibilité des parcelles identifiées en zone 1AUb. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les règles d'implantation des bâtiments, celles concernant leur hauteur ou le besoin de respecter l'avis de l'ABF ne semblent pas incompatibles les uns les autres et ne devraient pas rendre pas le projet infaisable comme le craint Me Heusèle.

La chambre d'agriculture de Seine et Marne (R42) demande un changement de règle dans la zone 1AU : elle souhaite en effet que l'interdiction concernant les constructions nouvelles à vocation industrielle ou agricole soit retirée afin de ne pas bloquer l'exploitant actuellement en place dans la zone 1AUb

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Si la volonté de l'exploitant est de développer son activité sur ce site, les élus devront probablement reclasser le secteur en zone agricole afin de prendre en compte les objectifs de développement de l'exploitant. Le développement de l'habitat sur le corps de ferme et le développement de l'activité agricole sur le même secteur seraient difficilement conciliables. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, si le propriétaire de la ferme souhaite l'exploiter, le projet ne pourra pas avoir lieu en l'état car la construction de logements aux alentours contraindrait fortement cette exploitation qui risquerait d'ailleurs d'apporter des nuisances vis-à-vis des nouveaux habitants. Il devra donc faire un choix qui conditionnera le reste du projet.

La disposition prévue des bâtiments pose problème à M Daniel Hue (C1) : ainsi, il considère que les apports solaires et la lumière naturelle seront réduits pour les constructions de la zone 1AUb. Il propose aussi une vision de ce qu'il imagine sur ce projet (C20) et indique qu'il ne souhaite pas de cela.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La prise en compte des objectifs en matière de réduction de consommations énergétiques est une obligation en matière d'habitat. Ces éléments seront intégrés au projet. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les constructions du secteur 3a risquent effectivement d'avoir un ensoleillement limité étant donné leur orientation nord et la proximité immédiate au sud des bâtiments de la ferme. Cette contrainte devra être prise en compte dans la réalisation du projet.

5.3.3.5. Ferme

La ferme au centre de ce projet fait l'objet de nombreuses observations. Ainsi, certains s'opposent à la transformer en habitations

Me Catherine Fouchault (R12) déplore qu'on ôte le caractère et la vitrine du monde rural en délocalisant la ferme dans le projet 1AUb

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) indiquent ne pas comprendre l'acharnement à changer de destination un bâti agricole en activité

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Il ne s'agit pas d'un acharnement pour délocaliser l'exploitation agricole mais d'une possibilité laissée à l'exploitant de réhabiliter ses bâtiments pour en faire des logements ou des locaux d'activités. La position de cette exploitation dans le bourg et le patrimoine bâti qu'elle représente impliquent une prise en compte spécifique dans le projet de développement communal. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Encore une fois, le PLU n'oblige pas le propriétaire de la ferme d'arrêter son activité mais lui donne l'opportunité de réhabiliter ses bâtiments en logements. Il saisira cette opportunité s'il le souhaite.

Pour d'autres, cela ne pose pas de problèmes

Me Martine Godé (R37) considère que l'aménagement de logements dans la ferme jouxtant le donjon n'est pas dérangeante tant que l'on respecte les bâtiments existants

Pour M François Petit (C5), propriétaire de cette ferme, le changement de destination de son bâtiment est plus que souhaitable : ainsi, il rappelle souhaiter depuis longtemps que ses terrains soient classés en zone U comme le reste du village mais les personnes qui se succèdent à la mairie l'ont tour à tour classé A puis N et maintenant 1AU.

La quantité de logements pouvant y être construits ne semblent pas claire

Ainsi, L'ASBVO (R8) demande qu'une étude fine du potentiel urbanistique du corps de ferme soit réalisée afin de pouvoir adapter le reste du projet

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) considèrent que la division de propriété bâtie n'est pas contrôlable, et donc que le corps de ferme pourra contenir beaucoup plus de logements que les 10 prévus initialement pour maximiser le profit

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Un point sera refait avec les élus sur les capacités d'accueil prévues sur l'OAP 1AUb. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette décision qui semble effectivement importante pour calibrer le reste de l'OAP.

Concernant ce qui est prévu dans cette ferme, Me Marie-Pierre Mitri (R14) considère que la démolition du hangar de la ferme, prévue dans l'OAP 1AUb est préjudiciable au secteur de la gare. M François Petit (C5) propriétaire de cette ferme s'oppose aussi à la destruction de sa 2eme cour et propose plutôt sa réhabilitation, en particulier l'ancienne grange du 17eme siècle. Il ajoute souhaiter rester libre chez lui et clore sa propriété, conserver les différents accès existants et pouvoir aménager l'intérieur de sa propriété comme il le souhaite en respectant les règles de sécurité si nécessaire

Enfin, il considère que la réhabilitation du corps de ferme sera plus couteuse que la construction des zones naturelles et indique que la réhabilitation de ses bâtiments devraient même être subventionnée car de l'intérêt de tous

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La grange n'est pas forcément destinée à être détruite. Par contre, la constructibilité de ce secteur ne peut pas être libre, à la volonté du propriétaire. Au même titre que l'ensemble des zones, ce secteur a un règlement et des orientations plus strictes au regard des possibilités offertes sur la zone et sur la proximité immédiate du patrimoine architectural historique de la commune. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le projet tel que proposé n'implique effectivement pas la destruction de la grange. La zone très spécifique ne permet pas de donner liberté au propriétaire de la ferme d'en faire ce qu'il veut.

Concernant le chemin piéton le long de la ferme, la chambre d'agriculture de Seine et Marne (R42) demande sa suppression et M François Petit (C5) propriétaire de cette ferme s'oppose à la création d'un chemin dans son jardin

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La création de ce cheminement fait partie de l'orientation générale d'aménagement de la zone 1AU et ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Monsieur Petit semble vouloir garder la propriété de sa ferme et dans ce cadre ne souhaite pas ce chemin. Cependant, s'il ne vend pas sa propriété, le projet ne pourra probablement pas voir le jour et donc le chemin n'aura pas lieu d'être.

5.3.3.6. Le chemin de notre dame du chêne

6 observations concernent ce chemin de randonnée

Madame Danielle Ciotteau (R2) et Me Catherine Fouchault (R12) ne veulent pas que l'on transforme le chemin de Notre Dame du Chêne en une double voie (chemin de randonnée historique et très emprunté). Me Martine Godé (R37) propose aussi de sauvegarder le chemin bucolique le long du domaine des 4 vents

Dans la pétition (R49), signée par 195 personnes, il est indiqué que le projet 1AUB entrainerait la fin des promenades le long du chemin de ND du Chêne.

M Jean-Luc Jaunet (R9) lui, considère que la largeur du trottoir prévu pour la route au niveau du chemin de Notre Dame du Chêne est insuffisante.

Enfin, M. Jean-Claude Offroy (R13) indique qu'il y a une confusion dans la pétition entre la route prévue au niveau du chemin de Notre Dame du Chêne et le chemin de promenade.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le « Chemin » de Notre Dame du Chêne constitue déjà à l'heure actuelle une voie goudronnée empruntée par des véhicules motorisés. Le projet de renforcement de la voirie ne vient pas supprimer un chemin de randonnée réservé aux piétons. Le projet d'aménagement prendra toutefois en compte l'existence de cet itinéraire de randonnée pour renforcer le traitement des espaces dédiés aux piétons. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, le chemin est déjà goudronné : il s'agira alors de l'élargir pour y permettre 2 voies et y intégrer des aménagements spécifiques piéton qui renforceront la sécurité de cette randonnée

5.3.3.7. Zone réservée à des installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif

Cette zone soulève de nombreuses remarques et questions

Certains considèrent que cet emplacement n'est pas approprié pour y construire une salle communale et lui préfèrent la parcelle route de Montigny

François Quintin (R1) pense que le projet de salle communale est trop proche des habitations alors qu'il y a un terrain loin des habitations plus appropriés

M Gérard Galtrand(R11) considère que la parcelle route de Montigny serait plus adéquate que celles réservées dans la zone 1AUB pour cette utilisation

M Michel Larsonneur (R43) considère que le terrain initialement prévue route de Montigny pour construire la salle municipale était beaucoup plus approprié que celui prévu dans la zone 1AUB car :

- le nouvel emplacement est plus loin du centre (1km versus 350m) ce qui nécessitera un accès motorisé sans qu'une zone de stationnement soit prévue à cet effet
- le nouvel emplacement est très prêt de la ligne de chemin de fer ce qui nécessitera des traitements acoustiques et pour les vibrations transmises par le sol
- le nouvel emplacement a pour conséquence de faire participer la commune dans les coûts de l'urbanisation de la zone 1AUB qui auraient du être supportés en intégralité par les constructeurs des zones d'habitat sinon

Il est indiqué la même chose dans la pétition (R49), signée par 195 personnes

Les 36 signataires de la deuxième lettre ouverte (R48) considèrent que l'atelier communal prévu dans l'OAP 1AUB est trop loin du centre du village : cela impliquerait loin des décisions journalières prises par la municipalité et loin de tout contrôle

Ils indiquent aussi être perplexes concernant l'investissement concernant la salle communale à l'heure des diminutions des attributions financières

Me Martine Godé (R37), elle pense le contraire et considère comme une bonne chose l'installation de la salle des fêtes et des bâtiments communaux au bout de l'avenue de la gare car leur situation actuelle au centre du village n'est pas idéale

M. Emmanuel Hergot(C12) considère comme inutile les salles associatives prévues dans le projet

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le projet de développement d'une salle municipale et des ateliers se justifie par sa localisation (à l'extrémité du centre bourg) permettant d'éloigner les éventuelles nuisances sonores et faciliter les accès. Les capacités de stationnement sont suffisantes dans le cadre d'un réaménagement et d'un prolongement des stationnements de la gare vers l'ER. »

Commentaire du commissaire enquêteur

La localisation de ces projets semble effectivement plus adaptée que l'actuelle salle de fête située au cœur du village avec les avantages que la proximité de la gare entraîne. De plus, cette implantation permettra d'intégrer plus facilement les nouvelles constructions dans le village car tous les habitants se rendront dans ce quartier au moins occasionnellement

Concernant les règles correspondant à ces parcelles réservées,

M Daniel Hue (C1) indique que la hauteur de la salle et ateliers municipaux pourront dépasser de 4 m les immeubles prévus dans la zone 1AUb

L'ASBVO (R8) se demande quelles règles correspondent aux installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif de la zone 1AUb

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La hauteur des constructions sera revue dans le règlement afin de renforcer l'intégration paysagère des bâtiments. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, il semblerait intéressante que la hauteur et l'architecture des bâtiments soient en adéquation avec le reste du projet : cela nécessite que de nouvelles règles soient imposées concernant ces constructions

5.3.3.8. Les réseaux

Ce sujet a fait l'objet de 3 observations

M Gérard Galtrand(R11) souhaite comprendre ce qui est prévu en termes d'évacuation des eaux dans le projet de l'OAP 1AUb :

- Le tout à l'égout de cette zone remonte à la station d'épuration par une pompe qu'il craint non prévue pour les extensions envisagées
- Concernant les eaux pluviales, les faire passer sous la ligne de chemin de fer aura un coût prohibitif

M Francis Renault (R34) se demande si la commune a évalué le coût de viabilisation de ces surfaces

M Daniel Hue (C1) considère qu'il faudra une station de relevage et un changement de taille de la canalisation pour alimenter les constructions de la zone 1AUb en eau potable Il se demande aussi si le poste de relevage du réseau d'assainissement sera assez puissant pour absorber les 50 nouveaux logements et les salles communales de la zone 1AUb.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« Le traitement des eaux usées devra être raccordé sur le réseau existant (qui présente une capacité suffisante pour traiter ces apports supplémentaires). Si des pompes de relevage sont nécessaires elles seront prévues par l'aménageur de la zone.

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur l'emprise foncière de la zone. Leurs éventuels rejets dans le réseau collecteur sont soumis à un débit maximum. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cela répond aux questions abordées dans les observations du public. Cependant, l'Etat indique que l'OAP ne respecte pas la prescription n°11 du SCOT qui impose une gestion des eaux à l'échelle de la zone : je demande donc que cette prescription soit prise en compte.

5.3.3.9. Financement de la zone

Nombreuses sont les questions ou les remarques autour du financement de ce projet

M Gérard Galtrand(R11) se questionne sur le financement du PUP prévu, au vu des restrictions budgétaires, une convention avec la SNCF lui semblant être un vœu pieu

M. Michel Fouchault (C2) ainsi que les 4 signataires de la première lettre ouverte (R47) s'interrogent sur la prise en charge des travaux (parvis de la gare, réseaux d'eau et d'assainissement à renforcer)

M. Alain Hollande (C4) suppose que les terrains où il est prévu de construire ce projet sont actuellement en zone non constructible et que la viabilisation ainsi que la construction d'une voie de circulation, la réduction de places de stationnement entraîneront des coûts élevés pour la commune Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny (C9) considèrent que construire sur des zones de vergers et prairies entrainera des problématiques d'écoulement des eaux de pluie ce qui entrainera des surcoûts : qui les paiera ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La mise en œuvre d'un PUP permet l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Le détail du PUP et les niveaux de financements de chaque partie sont à déterminer lors du passage de la convention. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, la mise en œuvre d'un PUP est adéquate à la réalisation de ce type de projet et il serait aujourd'hui prématuré d'entrer dans un détail plus important.

Certains considèrent que le déplacement de la salle communale de la route de Montigny dans cette zone a un objectif financier :

M Michel Larsonneur (R43) indique que le nouvel emplacement de cette salle communale a pour conséquence de faire participer la commune dans les coûts de l'urbanisation de la zone 1AUb qui auraient du être supporter en intégralité par les constructeurs des zones d'habitat sinon. La pétition (R49), signée par 195 personnes stipule la même chose

M Daniel Hue (C1) indique que la création d'une salle et d'un atelier municipaux sur la zone 1AUb n'a été décidée qu'en mai 2017 : il considère que c'est une manœuvre sournoise pour ne pas faire incomber tous les frais de raccordement au promoteur mais de les partager avec la commune

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« En aucun cas ces notions de financements partagés de la commune n'ont été formulées lors des réunions de travail. La localisation de cet emplacement réservé est seulement issue d'une réflexion en termes d'aménagement du territoire et de logique d'implantation. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le choix de l'implantation des salles communales à cet endroit est justifié par l'éloignement du centre pour éviter les nuisances sonores tout en restant accessible, la proximité du

parking de la gare pour permettre un stationnement facilité et l'intégration facilitée de cette nouvelle zone urbanisée dans le village.

La commune n'aurait aucun intérêt à vouloir partager les frais de raccordement avec un promoteur.

5.3.3.10. Autres remarques

Dans 2 observations est soulevée la temporalité du projet : en effet, M François Petit (C5) souhaite que la réhabilitation de la zone 1AUB secteur 3 du corps de ferme ne doit pas être retardée par la priorité donnée à l'urbanisation du secteur 1AUa car il pense que la construction de la zone 1AUa prendra au moins 5 ans ce qui l'empêche pendant au moins toutes ces années et même plus de commencer la mise en valeur de ses anciens bâtiments dont la réhabilitation est freinée depuis 20 ans déjà. Il rajoute que ce secteur 3 de l'OAP 1AUB doit donc être soumis à la taxe d'aménagement et pas surtaxé par un projet urbain partenaire. Cela permettra de respecter aussi l'équité devant l'impôt car toutes les autres zones construites de la commune pouvant faire l'objet d'un aménagement sont soumises à la taxe d'aménagement uniquement.

Me Christine Heusèle (C6) indique que les zones 1AU sont des zones immédiatement urbanisables. Elle ajoute que d'après elle, la temporalité des 2OAP implique que la constructibilité de la zone 1AUB ne sera pas immédiate et qu'elle bloque même de façon durable son urbanisation. Elle considère que cela porte atteinte au principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques et se demande ce qui justifie ce choix

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La volonté de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones s'explique par :

- la volonté de réguler l'accueil de nouveaux habitants afin d'éviter un apport « massif » de population par l'aménagement simultané des 2 zones à urbaniser.*
- Prioriser la densification du centre-bourg en ouvrant en priorité la zone 1AUa qui est englobée dans les zones urbaines existantes.*
- S'assurer de la pérennisation de la desserte ferroviaire. »*

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement la zone 1AUa peut être considérée comme prioritaire au vu de sa proximité avec le centre du village. De plus une arrivée massive de nouvelles populations entraînée par l'urbanisation simultanée de ces deux zones pourrait entraîner une impossibilité d'adapter les structures nécessaires à ces nouveaux habitants. Le phasage des OAP me semble donc une bonne chose.

La pérennité de la gare a effectivement été souvent abordée par les habitants de Crouy-sur-Ourcq lors de l'enquête : sa fermeture n'est pas à l'ordre du jour mais elle ne semble pas inenvisageable non plus. Si elle venait à arriver d'ici l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUB, le projet pourrait alors être adapté voire même abandonné en fonction de la réalisation des objectifs qui pourraient aussi être ajustés.

La globalité du projet leur pose aussi problème : Ainsi, M François Petit (C5) propriétaire de la ferme au cœur du projet 1AUB indique que l'entretien de ses bâtiments coûte très cher pour une fonctionnalité réduite voire nulle et que pour cela, il s'attend à avoir la liberté de les mettre en valeur. Il souhaite ainsi que l'aménagement du secteur 3 de la zone 1AUB puisse être réalisé par les propriétaires actuels sans leur imposer un aménagement global de la zone et un nombre minimum de logements. Il considère que, sinon, cela prive les propriétaires de la possibilité de mettre en valeur leur patrimoine familial. Il considère qu'il faut exclure l'obligation d'aménagement d'ensemble de cette OAP car cela précipiterait l'aménagement et la construction d'un promoteur pour bénéficier

de l'exonération de TA dû au versement de la PUP. Il indique aussi qu'il n'a pas les moyens ni le souhait de déplacer toute son exploitation et de mener seul le projet 1Aub mais qu'il ne souhaite pas vendre non plus. La chambre d'agriculture de Seine et Marne (R42) soutient cette demande et propose que dans le cadre de l'OAP 1Aub, le propriétaire de la ferme puisse réhabiliter ses bâtiments existants avec une liste de futures destinations clairement définies

Me Christine Heusèle (C6) indique que selon le code de l'urbanisme, tous travaux ou opérations de constructions et d'aménagements exécutés par toute personne privée doivent être simplement compatibles avec les OAP.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La mise en œuvre d'OAP sur le secteur de la ferme permet de garantir un aménagement cohérent, de qualité et limite également les capacités d'accueil en terme de logements afin d'éviter une densification inappropriée de ce secteur. »

Commentaire du commissaire enquêteur

En effet, l'ouverture de cette zone à urbanisation doit forcément être encadrée par une OAP pour maîtriser la densité de la zone et réaliser les aménagements nécessaires à l'implantation de nouveaux bâtiments. La mairie à travers sa réponse ne laisse pas de doute sur sa volonté de ne pas laisser Monsieur Petit envisager la réhabilitation de sa ferme en parallèle de la réalisation de l'OAP. Cela pourrait mettre en péril l'urbanisation de la zone complète s'il décide de ne pas vendre sa ferme. Il pourrait être intéressant de tenir compte de ce risque et d'envisager ce cas (urbanisation des secteurs 1 et 2 uniquement ?)

5.3.3.11. Propositions

Dans quelques observations sont proposées des alternatives à ce projet

Monsieur François Quintin (R1) ne veut pas d'immeubles dans cette zone mais des maisons individuelles de 1 étage sur 600m² de terrain en dehors de la zone de protection du donjon

Me Laure-Agnès Bourdial (C11) considère comme plus raisonnable de revoir à la baisse la densité et les hauteurs de constructions dans la zone 3 et éviter toute construction sur les secteurs 1 et 2 afin de conserver le lien entre le donjon et son paysage environnant de bois et de prairies

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La hauteur des constructions et la densité vont être revues sur cette zone. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cela répond en partie aux propositions de Me Bourdial et de M Quintin même si la construction uniquement de maisons individuelles n'est pas envisageable comme vu précédemment

L'ASBVO (R8) fait de nombreuses propositions pour adapter le projet

✓ en termes de bâtiment

Elle propose de limiter la hauteur des bâtiments en zone 1Aub à R+1+C voire à garder la hauteur proposée initiale (R+2+C) mais en imposant une variation des hauteurs pour éviter un aspect massif aux abords du donjon quitte à revoir les secteurs 1 et 2 : maison patio ? Bâtiments frontaux aux voies ferrées ?

Elle souhaite que soit spécifiée une définition de ces maisons patios et propose que soit autorisée l'ouverture des jardins sur la prairie alors que seraient interdites les haies mono spécifiques

✓ En termes de préservation des vues

L'association propose de rajouter la préservation des vues au niveau de la perspective au débouchée du chemin de Notre Dame du Chêne et au niveau de l'entrée de ferme

Elle propose aussi d'indiquer plus clairement la préservation des vues sur le schéma de l'OAP 1AUb en supprimant les hachures et en précisant dans la légende que cette préservation de vues est sur toute la hauteur du bâtiment.

✓ En termes d'architecture

Elle souhaite que soit précisées des conditions concernant l'architecture des bâtiments de la zone 1AUb afin que l'architecture du projet soit non massive, non monolithique mais plutôt fragmentée et jouant sur la volumétrie. Elle propose dans ce sens de

- privilégier les toitures terrasse et autoriser les toitures en pente mais avec une mixité de matériaux et de hauteurs
- favoriser la mixité des matériaux de parement et des couleurs pour éviter un bloc d'unité d'aspect
- ne pas autoriser les enduits ton pierre

✓ En termes de plan

Elle souhaite que soit indiquée sur le plan de l'OAP au niveau des zones d'habitats : zone d'habitats et de stationnements. Elle propose aussi que soit précisée que la zone de prairie ouverte est inconstructible et que sa superficie ne pourra pas être inférieure à 4500m²

✓ En termes de projet global

Elle propose enfin que l'OAP 1AUb devienne un éco-quartier et que cela soit indiqué dans le règlement.

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« L'ensemble des observations émises ci-dessus par l'ASBVO vont être analysées lors de la prochaine réunion de travail avec la commission urbanisme afin de compléter les OAP sur la zone 1AUb. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Les remarques et les propositions de l'ASBVO semblent effectivement très pertinentes : les intégrer peuvent permettre d'améliorer le contenu et le ressenti dégagé par ce projet.

La préservation des vues au niveau de la perspective au débouchée du chemin de Notre Dame du Chêne et au niveau de l'entrée de ferme me semble importante, la volonté d'en faire un éco-quartier aussi même s'il est difficile de l'inscrire aujourd'hui dans les documents sans présager des normes relatives à ce label au moment de la construction de ce projet.

Enfin, il me semble nécessaire de rajouter des règles autour de la prairie : sa superficie minimum et son inconstructibilité.

5.3.3.12. Questions du commissaire enquêteur

Est-ce qu'il serait possible de détailler un peu plus ce projet et en particulier de définir les types de logements préconisés ?

Réponse de la mairie de Crouy-sur-Ourcq :

NB : ceci est un extrait du mémoire en retour, je n'y ai apporté aucune modification ou commentaire

« La définition des types logements sera ajoutée dans les OAP (cf. OAP zone 1AUa). L'aménagement de la zone sera revu en commission pour voir si des précisions peuvent être apportées dans les constructions envisagées. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Je prends bonne note de cette volonté de clarifier ce projet.

5.3.3.13. Avis des PPA

Le département demande que le plan et le document de l'OAP 1Aub soient complétés concernant

- la sécurisation des 2 carrefours avec la RD 94
- l'élargissement du chemin de Notre dame du Chêne et sa requalification en voie urbaine à double sens jusqu'au carrefour avec la RD 94
- la création de liaisons douces internes au quartier

Le département s'interroge sur la localisation de l'emplacement réservé n°7 pour les ateliers municipaux et la salle des fêtes et souhaite que les études de desserte soient réalisées au préalable

Il indique que l'OAP 1Aub ne mentionne pas la réalisation d'aménagement permettant l'accueil des bus en gare : il souhaite donc que soient prévues des emprises nécessaires à la réalisation d'un ou plusieurs quais bus accessibles au PMR

Il rappelle que l'aménagement de la gare peut être pris en charge partiellement par le STIF dans le cadre de la politique Ile de France Mobilité

L'Etat indique que les OAP ne respectent pas la prescription n°11 du SCOT qui impose une gestion des eaux à l'échelle de chacun de ces projets.

Avis et conclusions motivées

6. Avis et conclusions motivées

6.1. Préambule

Le POS (Plan d'Occupation des Sols) de la commune de Crouy-sur-Ourcq a été approuvé par délibération du 1^{er} mars 2001, modifié par les délibérations du 12 décembre 2003, 30 juin 2006 et 27 novembre 2009. La loi SRU du 13 décembre 2000, la loi UH du 2 juillet 2003 et la loi engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 ont poussé le conseil municipal à délibérer et décider le 21 décembre 2012 de prescrire la révision du POS portant élaboration du PLU

Ce projet d'élaboration du PLU est soumis à une enquête publique régie par le code de l'environnement.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est Me le maire de Crouy-sur-Ourcq qui a demandé à Mme la vice présidente du tribunal administratif de Melun la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté territorial du 3 octobre 2017, l'enquête publique a été ouverte en mairie de Crouy-sur-Ourcq, du 6 novembre au 6 décembre 2017. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté municipal. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été satisfaisantes. Il n'y a eu aucun incident lors de l'enquête. Outre le registre d'enquête en mairie, une adresse Internet dédiée a été mise à disposition du public pour y consigner ses observations.

Le registre d'enquête ouvert en mairie, comportant 3 volumes a été clos le 12 décembre 2017 (dès réception par la poste de ces documents qui ont été envoyé dès le lendemain de la fin de l'enquête par la mairie) avec 49 contributions écrites, y compris les courriers reçus. En parallèle, 26 contributions ont été reçues par mail. Des contributions collectives ont été apportées par une association et à travers 2 lettres ouvertes ayant reçues respectivement 4 et 36 signatures et une pétition ayant recueilli 195 signatures. L'ensemble des contributions ont été mises à disposition sous format papier et informatique pour compléter au fur et à mesure les dossiers d'enquête disponible en mairie et sur internet, sur le site de la ville.

J'ai examiné toutes les observations reçues au cours de l'enquête et j'ai classé leur contenu selon 3 thèmes dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique qui a été remis à Me le Maire de Crouy-sur-Ourcq, lors d'une réunion en mairie de Crouy-sur-Ourcq, le 12 décembre 2017.

A son tour, Me le maire de Crouy-sur-Ourcq, a rédigé un mémoire en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse ; il m'a été envoyé le 22 décembre sous format électronique, je l'ai intégré dans le rapport et j'ai commenté les réponses.

6.2. Conclusions motivées

6.2.1. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, sans incident et conformément aux modalités définies. L'information du public a été largement assurée grâce aux mesures de publicités légales (voie d'insertion dans la presse et d'affichage) mises en place dans les conditions et délais prescrits mais aussi grâce à des moyens complémentaires : affichage chez quelques commerçants,

distribution d'affichette par voie postale chez tous les habitants, information sur le panneau lumineux de la ville et sur le site internet de la ville...

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil et m'ont permis de bien recevoir le public. Madame le maire de Crouy-sur-Ourcq ainsi que les deux secrétaires de mairie se sont rendues disponibles pour me présenter le dossier, répondre à mes questions et organiser une rencontre de présentation du PV de synthèse.

6.2.2. Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comportait l'ensemble des pièces nécessaires et permettait d'apporter au public les informations utiles à la compréhension du dossier.

6.2.3. La concertation

Le bilan de concertation fait état d'effort suffisant pour impliquer et susciter la participation du public aux différentes étapes de l'élaboration du PLU. Cette participation n'a pas été importante et c'est effectivement regrettable mais cela ne peut pas porter préjudice à la suite de l'élaboration de ce PLU.

6.2.4. Le projet

La compatibilité du projet de PLU avec les documents supérieurs, et notamment avec le SCOT est globalement bonne avec quelques ajustements à prendre en compte concernant des prescriptions du SCOT, comme l'attestent les avis de l'Etat et du Syndicat mixte Marne Ourcq.

- ✓ Les objectifs d'augmentation de population et de consommation d'espaces naturels ou agricoles sont dans la lignée des ambitions du SCOT et ont été validés entre autres par l'Etat et la région. Cependant, d'après moi, certains ajustements devraient être mis en place car les nouvelles constructions sont principalement prévues sur 2 zones ouvertes à l'urbanisation dont le projet attend une densité très importante (30 logements/ha) vis-à-vis de la densité actuelle du village et même des densités proposées dans le SCOT pour des communes considérées comme pôle de proximité (prescription n°42 : préconisation de 17 logements/ha minimum). Ces projets, avec de telle densité, risque de devenir des points noirs dans une commune plutôt harmonieuse. Il me semble donc nécessaire d'essayer dans la mesure du possible de diminuer les densités de ces projets tout en gardant les objectifs de densification. Pour cela, voici quelques pistes identifiées qui pourraient être explorées (elles ne sont probablement pas exhaustives)
 - Tout d'abord, le calcul du nombre de constructions nouvelles au regard des objectifs ne me semble pas tout à fait juste et clair au regard
 - L'augmentation effective de la population et les nouvelles constructions depuis 2013 qui n'ont pas été prise en compte
 - de la rétention foncière de 50% prise en compte dans un secteur de l'OAP 1Aub sans que celle-ci soit justifiée
 - le potentiel d'aménagement de nouveaux logements dans les bâtiments existants de la ferme incluse dans l'OAP 1Aub
 - du diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier existant qui n'a pas été réalisé et qui pourrait permettre d'identifier des capacités d'accueil de nouveaux habitants. (prescription n°34 du SCOT)
 - De plus, la commune a fait état d'une volonté très claire et louable de consommer un minimum de terres agricoles et naturelles, bien en deçà des opportunités laissées par le SCOT

(4.35ha consommés pour une possibilité offerte de 6.9ha). Il me semble que dans le cas présent, cette volonté n'est pas sans conséquence sur la qualité des projets proposés : une nouvelle étude des capacités urbanisables du village pourrait peut-être permettre d'identifier de nouvelles opportunités et diminuer ainsi la densité des ZOAP.

- ✓ La qualité de la protection des trames vertes et bleues, des continuités écologiques et des zones humides a été soulignée par l'Etat, la région et d'autres PPA.
- ✓ Quelques adaptations doivent être toutefois prévues pour que le PLU tel que soumis à enquête soit totalement compatible avec les documents supérieurs :
 - Réalisation d'un plan de circulation des engins agricoles conformément à la prescription n° 17 du SCOT
 - Rajout dans chacune des ZOAP d'une gestion des eaux globale à chacun des projets conformément à la prescription n° 11 du SCOT
 - Limitation des surfaces de vente à 600m² dans le règlement de la zone UX conformément à la prescription n° 21 du SCOT.
 - Obligation de créer des espaces de stationnement vélo dans l'espace public dans un rayon de 800m autour de la gare pour respecter le PDUIF.
 - Intégration de la prescription n°64 du SCOT relative au développement du grand éolien au règlement.
 - Limitation de la construction à une seule habitation par siège d'exploitation agricole dans la zone A conformément à la prescription n°56 du SCOT.

Le PADD définit des orientations claires et cohérentes avec le reste des documents.

- ✓ L'orientation concernant l'habitat a pour objectif de poursuivre la dynamique démographique de la commune en respectant le principe de gestion économe des terres agricoles et naturelles : le maintien des possibilités d'urbanisation et de densification des dents creuses ainsi que les 2 ZOAP permettent la mise en œuvre de cet objectif.
- ✓ L'orientation concernant le développement des activités économiques a pour objectif de réorganiser les zones destinées à l'activité, de participer au maintien des commerces du centre et de pérenniser l'activité agricole : le règlement, à travers l'interdiction de changer de destination certains commerces identifiés, l'opportunité d'installer des activités non nuisibles à l'entourage dans les zones urbaines et les règles de la zone A ainsi que le plan de zonage, à travers la redéfinition de la zone UX traduisent bien ces objectifs.
- ✓ L'orientation concernant les déplacements et les transports a pour objectif de renforcer le pôle de la gare, augmenter l'offre de stationnements, sécuriser les circulations et développer les modes doux : l'OAP 1AUB, les règles concernant les places de stationnements des zones urbaines et à urbaniser, le travail d'accessibilité des nouvelles zones urbanisables autant au niveau des routes que des sentes participent à la réalisation de ces objectifs.
- ✓ L'orientation concernant les équipements publics et les loisirs a pour objectif de donner la possibilité d'adapter les équipements publics et de loisir aux objectifs démographiques de la commune : la réservation de plusieurs terrains pour développer les infrastructures de la commune traduise bien cette volonté.

- ✓ L'orientation concernant les paysages et le cadre de vie a pour objectifs de préserver les éléments identitaires de la commune, d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones urbanisables et de prévoir le traitement des franges entre espaces naturels et espaces urbanisés : le règlement de la zone UA, les OAP tel que prévus et l'identification des lisières de forêt de plus de 100 ha sur le plan de zonage sont cohérents avec ces objectifs.
- ✓ L'orientation concernant le développement des communications numériques est traduite par l'article 15 du règlement.
- ✓ L'orientation concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques a pour objectif de préserver les espaces naturels identifiés sur le territoire, de préserver les cours d'eau et la ressource en eau, de protéger les continuités écologiques et de prendre en compte les risques identifiés sur le territoire communal : là encore, tous ces objectifs sont traduits par le règlement et le plan de zonage en conditionnant l'urbanisation à l'existence des réseaux collectifs d'assainissement, en imposant une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en identifiant et protégeant les zones humides..
- ✓ L'objectif de modérer la consommation de l'espace et de limiter l'étalement urbain est clairement au centre de ce projet comme vu précédemment.

Le PADD devra cependant être complété par des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Ainsi, le règlement et le plan de zonage sont en adéquation avec ce PADD et répondent bien à ses différents objectifs : il faudra cependant les reprendre pour

- corriger certaines coquilles non intentionnelles (cf. annexe 12)
- tenir compte dans le règlement du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015
- revoir l'écriture de l'article A6, incompréhensible en l'état
- revoir l'article N6 non compatible avec l'article 678 du code civil
- identifier les bâtiments de la zone agricole dont le changement de destination est autorisé.
- clarifier l'article A2 au sujet des destinations autorisées et de la possibilité laissée de construire une habitation à proximité ou dans le bâtiment d'exploitation uniquement en cas de nécessité avérée et prendre en compte le fait que l'article L.151-12 du code de l'urbanisme limite la possibilité d'extension des bâtiments existants aux habitations uniquement, contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement aujourd'hui
- prendre en compte l'article L.151-12 du code de l'urbanisme pour l'article N2 aussi
- fixer des 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
- modifier la formulation des articles UY6 et UY7 qui équivalent aujourd'hui à ne pas fixer de règle, ce qui n'est pas autorisé.
- Renoncer ou justifier la dérogation proposée à l'article 7

Dans son mémoire en réponse, le conseil municipal a indiqué vouloir procéder à plusieurs modifications :

- assortir l'interdiction de changement de destination des RDC commerciaux identifiés dans la zone UA à une condition de durée de vacance des locaux au-delà de laquelle cette interdiction serait levée.
- revoir avec le département l'alignement des bâtiments le long de la RD102 pour éviter que les règles de positionnement des bâtiments vis-à-vis des limites de parcelles (séparatives ou sur la voie) empêchent leur construction.
- Vérifier les lisières des bois classés
- Revoir le règlement du secteur UAa afin de permettre l'agrandissement des constructions existantes.
- Compléter la liste des plantations à protéger.
- Limiter l'interdiction de la zone Azh aux nouveaux drainages

Je recommande aussi que d'autres modifications soient prises en compte

- Article 11 des zones urbaines : prévoir des clôtures perméables à la petite faune en limite séparative
- Articles 13 des zones urbaines ou à urbaniser : favoriser les plantations d'essences locales et interdire les essences exotiques envahissantes
- Intégrer un lexique au règlement pour expliciter les termes employés.
- Vérifier le caractère non constructible de la parcelle AD345
- Protéger les chasse-roues, bornes, bancs ou bordures en grès de la zone UA
- Remettre en cause la possibilité d'implanter des commerces en zone UB pour favoriser l'attractivité des commerces du centre-bourg.

Concernant les autres documents du projet, certaines modifications ou compléments pourraient être apportées

- corriger certaines coquilles non intentionnelles (cf. annexe 12)
- justifier de l'humidité du secteur UAb dans le rapport de présentation
- compléter l'annexe sanitaire par un état des lieux du fonctionnement des équipements des réseaux collectifs d'assainissement.
- Revoir le bilan de concertation en y intégrant l'explication des abréviations des PPA et le rappel des PPA représentés par chacun des intervenants dans le texte.
- Justifier que la capacité d'accueil de la ZAE le long de la RD102, seule zone d'activité de la commune, est suffisante.
- Compléter le rapport de présentation avec
 - un plan de hiérarchisation du réseau viaire
 - un schéma directeur des liaisons douces, vélos compris
 - un inventaire des capacités de stationnement et une carte permettant de localiser les dysfonctionnements et suggérant des interventions publique

Les 2 OAP représentent la principale opposition du public. Je considère qu'elles sont cohérentes sur de nombreux points :

- le choix des zones : raccordables facilement aux infrastructures sanitaires, en centre-bourg pour la 1AUa ou à proximité directe de la gare et du collège en 1AUb, ces zones sont particulièrement bien choisies pour développer l'urbanisation du village

- le choix des bâtiments à y construire : le village est principalement composé de maisons individuelles et il est important de pouvoir proposer d'autres types de logements pour répondre à des attentes différentes
- la volonté d'y inclure des sentes pour favoriser les modes de déplacement doux
- la temporalité du projet qui permet de mieux maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants et donc de plus facilement adapter les infrastructures nécessaires
- la volonté d'y intégrer suffisamment de places de parking pour s'affranchir des difficultés de stationnement
- la volonté d'y insérer des espaces verts avec la conservation des arbres existants sur la zone 1AUa et la prairie sur la zone 1AUb

La proximité du Donjon ne me semble pas problématique pour la zone 1AUb : en effet, un beau projet pourra mettre en valeur ce bâtiment et ce secteur, qui, aujourd'hui, ne me semble pas si exceptionnel que les observations le laisse entendre : le parking de la gare, le stockage de matériel SNCF juste à côté ternissent la beauté du site et cela pourra ainsi être modifié via ce nouveau projet. La consultation obligatoire de l'ABF permettra de plus de s'en assurer.

La volonté d'intégrer à ce projet une salle des fêtes et un atelier municipal me semble opportune : en effet, cela permettra d'intégrer ce quartier facilement au reste du village en poussant les habitants à s'y rendre régulièrement.

Cependant, certains points me semblent à revoir

Remarques communes aux 2 OAP :

- la densité prévue des 2 OAP me semblent beaucoup trop importante pour un village même considéré comme pôle de proximité : j'ai bien noté que dans son mémoire en réponse, le conseil municipal a proposé de diminuer la hauteur des bâtiments de l'OAP 1AUb à R+1+combles ce qui me semble être une bonne chose mais il faudrait aussi d'après moi diminuer notablement la densité de la zone 1AUa avec un objectif de 20 logements/ha
- Les 2 OAP devraient intégrer une gestion des eaux à l'échelle du projet selon la prescription n°11 du SCOT
- Les OAP indiquent des bâtiments spécifiques à construire sans que la définition des différents termes employés soit donnée : cela a porté énormément à confusion et nécessite d'être complété.

OAP 1AUa

- le plan de l'OAP 1AUa comporte de nombreuses erreurs non intentionnelles qui ne rendaient pas clair ce projet : il faudra les corriger
- l'OAP 1AUa prévoit des objectifs de préservation des arbres sans que ceux-ci soient clairement explicités : il faudra mieux les encadrer

OAP 1AUb

- Faire de l'OAP 1AUb un éco-quartier a l'air d'être une volonté de la mairie, sans que ce soit explicité dans les documents : il faudrait que ce soit écrit (en tenant compte du fait que ce

terme implique des normes qui pourraient être obsolètes au moment de la construction de cette zone)

- L'OAP 1AUb est fortement dépendante du devenir de la ferme : il serait intéressant de réfléchir à une solution si celle-ci ne peut pas être incluse au projet
- L'OAP 1AUb est temporalisée par la construction de 80% de l'OAP 1AUa sans que soit précisé si ces 80% concerne le nombre de logements, la surface ou autre chose : il faudra le préciser
- Les remarques de l'ASBVO concernant l'architecture et surtout les vues supplémentaires à protéger sur le projet 1AUb me semblent très intéressantes : il serait nécessaire de les étudier pour voir s'il est possible de les intégrer au projet.
- Les bâtiments communaux prévus sur ce projet me semblent être une bonne chose : il faudrait cependant leur imposer des règles de hauteur et d'architecture pour qu'ils soient en harmonie avec les autres constructions.
- Les bâtiments prévus sur secteur 3a pourrait pâtir d'un manque d'ensoleillement important au vu de leur localisation : il faudrait voir comment y remédier

6.3. Avis

NB : une recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées.

Après avoir formulé les recommandations suivantes sur 5 sujets :

- Mettre en conformité le projet avec les documents supérieurs (prescription n°11, 17, 21, 56, 64 du SCOT, règlement concernant le stationnement des vélos du PDUIF, l'article 678 du code civil)
- Intégrer les modifications proposées par le conseil municipal dans son mémoire en réponse
 - 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
- Modifier les documents du projet pour y intégrer
 - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace dans le PADD
 - Une meilleure justification du caractère humide des zones UAb et UBb
 - Un état des lieux des capacités de stationnement
 - Un état des lieux du fonctionnement des équipements des réseaux collectifs d'assainissement.
 - 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 chasse-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.
- Modifier et compléter les 2 OAP afin de
 - 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 d'ensoleillement qu'elle va entraîner.
- De manière globale, revoir l'ensemble des documents soumis à enquête pour les mettre à jour et corriger les éventuelles erreurs.

Compte tenu :

- De la concertation mise en place pour réaliser ce projet d'élaboration,
- De la cohérence et de la qualité de présentation des documents soumis à l'enquête,
- Des conditions satisfaisantes du déroulement de l'enquête,
- Du respect par le projet de PLU des objectifs fixés par les documents supérieurs,
- De la qualité des objectifs retenus pour l'élaboration de ce projet
- De la cohérence entre les objectifs du projet et les mesures prises

Je donne **un avis favorable avec 1 réserve** à l'adoption du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Crouy-sur-Ourcq (si la réserve n'est pas levée par le maître d'ouvrage, l'avis est alors réputé défavorable)

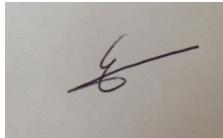
Reserve n°1 : Une nouvelle étude des capacités de construction et de densification du village au regard des objectifs devra être réalisée en tenant compte notamment de ces différents points :

- 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

Avec pour objectif de diminuer la densité des 2 OAP à une vingtaine de logements/ha maximum.

Fait à Nogent sur Marne, le 2 janvier 2018

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a small flourish.

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste des personnes publiques consultées

Annexe 2 : Décision de désignation du commissaire enquêteur

Annexe 3 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Crouy-sur-Ourcq

Annexe 4 : Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux

Annexe 5 : Affiche de l'avis d'enquête

Annexe 6 : Certificat d'affichage

Annexe 7 : Certificat d'information d'enquête publique via la distribution d'une affiche

Annexe 8 : Copie de la page internet spécifique concernant l'enquête publique

Annexe 9 : Extraits du bulletin municipal

Annexe 10 : Première page du procès verbal de synthèse

Annexe 11 : Copie du mail justifiant la réception du mémoire en réponse du conseil municipal

Annexe 12 : Erreurs relevées sur les documents

Annexe 13 : Résumé des observations

Annexe 14 : Source des figures de ce rapport

Annexe 1 : Liste des personnes publiques consultées

ETAT

Sous-préfecture de MEAUX

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie 77

REGION

Conseil Régional Ile de France

Agence Régionale de Santé – Délégation Territoriale de SEINE et MARNE

DEPARTEMENT

Conseil Départemental de Seine et Marne

Service Départemental d'Incendie et de Secours

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

CHAMBRES CONSULAIRES

Chambre de commerce et d'industrie de SEINE et MARNE

Chambre des métiers

Chambre d'agriculture de SEINE et MARNE

GESTIONNAIRE des PROPRIETES FORESTIERES

Direction Régionale du Centre de la Propriété Forestière

ETABLISSEMENTS et COLLECTIVITES PUBLIQUES

STIF

Syndicat Mixte Marne-Ourcq

Institut National de l'Origine et de la Qualité

SDESM (Syndicat Mixte des Energies de SEINE et MARNE)

COLLECTIVITES TERRITORIALES LIMITOPHES

Mairie de COULOMBS EN VALOIS

Mairie de MONTIGNY L'ALLIER

Mairie de NEUFCHELLES

Mairie d'OCQUERRE

Mairie de VARINFROY

Mairie de VENDREST

Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq

Union des Communautés de Communes du sud de l'Aisne (UCCSA)
Communauté de Communes du Pays du Valois
Syndicat Intercommunal pour la Gestion et l'Aménagement de la Rivière Ourcq
Syndicat Intercommunal pour la Gestion du Bassin du Clignon

GESTIONNAIRES des SERVITUDES

SNCF RESEAU
GRT Gaz Région Val de Seine
VNF

ASSOCIATION

AVEN du Grand Voyeux

Annexe 2 : Décision de désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

19/09/2017

N° E17000098 /77

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 14/09/2017, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de CROUY-SUR-OURCQ demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la révision son POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Vu la décision en date du 1^{er} septembre 2017, par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Maurice DECLERCQ, Premier vice-président du tribunal administratif de Melun, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévus par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Aurélie INGRAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de CROUY-SUR-OURCQ et à Madame Aurélie INGRAND.

Fait à Melun, le 19/09/2017

Le Premier vice-président délégué,


M. DECLERCQ

Annexe 3 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Crouy-sur-Ourcq

	N° 164
Arrêté N°117/2017	
Département de SEINE et MARNE Canton de LA FERTE SOUS JOUARRE COMMUNE de CROUY SUR OURCQ	
REPUBLIQUE FRANCAISE Liberté – Egalité – Fraternité	
ARRETE du MAIRE	
OBJET : <i>Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CROUY SUR OURCQ</i>	
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 du 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.	
<u>Objet de l'enquête</u> : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CROUY SUR OURCQ.	
<u>Caractéristiques principales du projet de PLU :</u>	
- 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 GOSSENS 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°L17/000098/77, 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 peut 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 13 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 Melun et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN.



Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-15 du Code de l'Environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées 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 GOÛSSENS



Annexe 5 : Affiche de l'avis d'enquête



Annexe 6 :

Certificat d'affichage

COMMUNE de CROUY SUR OURCQ

Mairie

77840 **CROUY SUR OURCQ**

Tél. : 01 64 35 61 38

Fax : 01 64 35 60 39

e-mail : mairie.crouy-sur-ourcq@laposte.net

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

PROJET de PLAN LOCAL d'URBANISME de CROUY SUR OURCQ

ENQUETE PUBLIQUE

AFFICHES FORMAT A2

PANNEAU AFFICHAGE et COMMERCANTS

Je soussignée, Maria-Christine GOOSSENS, Maire, atteste que tous les affiches format A2, inhérentes à l'enquête publique / Projet PLU, ont été collées sur les panneaux d'information communaux (Mairie, La Providence, Hameau de Fussy, Hameau de la Chaussée et Gare SNCF) et distribuées chez tous les commerçants mardi 24 octobre 2017.
(photos jointes au présent certificat).

Fait à CROUY SUR OURCQ, le 27 octobre 2017

Le Maire, Maria-Christine GOOSSENS



Annexe 7 : Certificat d'information d'enquête publique via la distribution d'une affiche.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**MAIRIE
de
CROUY-SUR-OURCQ**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CROUY-SUR-OURCQ

Par Arrêté du Maire N° 1172017, en date du 03 octobre 2017, le Maire de CROUY-SUR-OURCQ a proposé l'ouverture l'enquête publique sur le projet de PLU, arrêté par le Conseil Municipal en date du 18 mai 2017.

Le projet de PLU soumis à enquête publique comporte plusieurs objets et notamment :

- **PLANS / L'AMENAGEMENT**
Maîtriser la consommation d'espaces, l'évolution démographique de la commune et l'étalement urbain.
- **ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE / DEVELOPPEMENT DURABLE**
Protéger et valoriser les espaces naturels les plus sensibles.
Contribuer à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie.
- **Economie**
Requalifier les zones d'activités et maintenir le commerce de proximité.
- **Prise en compte des objectifs supra-communaux**
Mettre en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France).

A l'issue de l'enquête et au vu du rapport du Commissaire-Enquêteur, le projet de révision du PLU sera soumis à la délibération du Conseil Municipal pour approbation.

A cet effet,
Le Tribunal Administratif de MELUN a désigné Madame Aurélie INGRAND (thérapeute) comme Commissaire-Enquêteur.
Le Commissaire-Enquêteur résidera, en mairie de CROUY SUR OURCQ,

- le jeudi 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

L'enquête se déroulera à la mairie du **06 novembre 2017 au 02 décembre 2017**, aux jours et heures habituels d'ouverture. Chaque citoyen pourra prendre connaissance des dossiers, consigner ses observations sur le registre d'enquête publique, les adresser écrit à l'adresse suivante : **Madame le Commissaire-Enquêteur Mairie Place de la Mairie 77840 CROUY-SUR-OURCQ** les transmettre par courrier électronique à : projetplu.crouy-sur-ourcq@gmail.com

L'enquête publique sera close le **02 décembre 2017 à 18 heures**.

A compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie.

L'activité complémentaire, en charge du PLU, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Madame GOOSSE Maria-Christine, Maire de la commune.

L'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées est la suivante : www.crouy-sur-ourcq.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du Maire.

COMMUNE de CROUY SUR OURCQ

Mairie

77840 CROUY SUR OURCQ

Tél. : 01 64 35 61 38

Fax : 01 64 35 60 39

e-mail : mairie.crouy-sur-ourcq@laposte.net

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

PROJET de PLAN LOCAL d'URBANISME de CROUY SUR OURCQ

ENQUETE PUBLIQUE

AFFICHES Format A5

Je soussignée, Maria-Christine GOOSSENS, Maire, atteste que tous les habitants de la commune de CROUY SUR OURCQ ont été informés du déroulement de l'enquête publique inhérente au projet PLU, par distribution d'une affiche (format A5) dans chaque boîte aux lettres (modèle joint au présent certificat).

Cette distribution a eu lieu les jeudi 26/10/2017 et vendredi 27/10/2017.

Fait à CROUY SUR OURCQ, le 27 octobre 2017
Le Maire, Maria-Christine GOOSSENS



Annexe 8 : Copie de la page internet spécifique à l'enquête

COMMUNE de CROUY SUR OURCQ

Mairie

77840 CROUY SUR OURCQ

Tél. : 01 64 35 61 38

Fax : 01 64 35 60 39

e-mail : mairie.crouy-sur-ourcq@laposte.net

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

PROJET de PLAN LOCAL d'URBANISME de CROUY SUR OURCQ

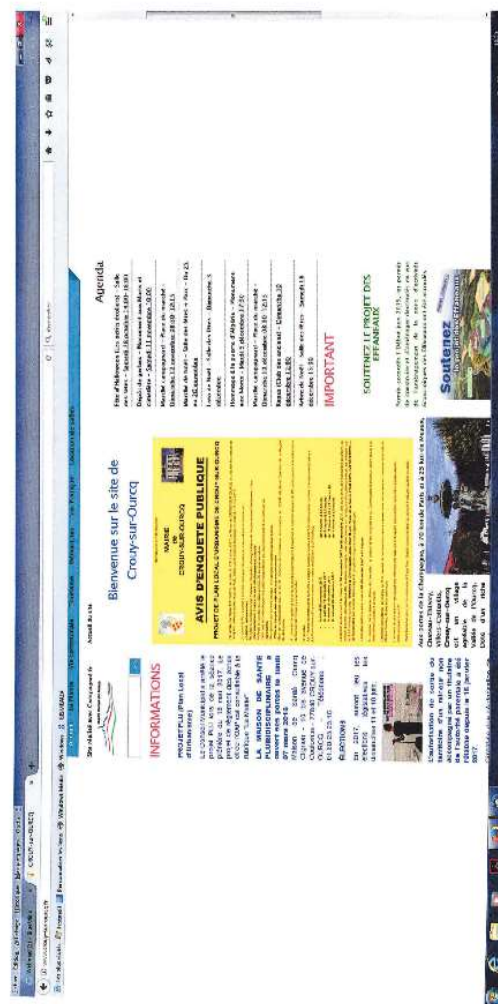
ENQUETE PUBLIQUE

SITE INTERNET

Je soussignée, Maria-Christine GOOSSENS, Maire, atteste que tous les documents administratifs inhérents à l'enquête publique / Projet PLU (projet règlement, plans, avis personnes associées...) peuvent être visionnés et téléchargés sur le site Internet de la commune de CROUY SUR OURCQ (www.crouy-sur-ourcq.fr). Une mise à jour a été réalisée le 23 octobre 2017, facilitant l'accès aux diverses informations.

Fait à CROUY SUR OURCQ, le 27 octobre 2017

Le Maire, Maria-Christine GOOSSENS



Annexe 9 : Extraits du bulletin municipal

Bulletin municipal n°72 édition JANVIER 2017

INFORMATION P.L.U. - PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a remplacé les "Plans d'Occupation des Sols (POS)" par les "Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)". Comme le POS, le PLU définit la façon précise du droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, définit les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Pour délibération, en date du 21 décembre 2012, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal qui tiendra les perspectives d'aménagement de la commune sur les 10 à 15 ans à venir et ainsi répondre aux nouveaux enjeux locaux.

Le cabinet d'études GÉORRM (situé à Witry les Reims) a été mandaté par la commune de CROUY-sur-OURCQ afin d'élaborer le futur PLU en secondant le Conseil Municipal dans les diverses démarches inhérentes à ce dossier.



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), document clé du PLU, a été validé par le Conseil Municipal le 14 mars 2014. Ce document définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme, portant sur l'habitat, les transports et déplacements, le développement économique, les équipements publics et de loisirs, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Depuis l'approbation du PADD, plusieurs réunions de la commission d'urbanisme ont permis d'élaborer un projet de zonage et de règlement du plan local d'urbanisme, en adéquation avec les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



Ces consultations ont été précédées le 08 décembre 2016 aux personnes associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Etat, Département 77, Région IDF, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, CAUE, Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, AVEN du Grand Voisins...) ainsi qu'à la population lors d'une réunion publique organisée le même jour.

Le projet de PLU sera arrêté, par le Conseil Municipal, au cours du 1^{er} trimestre 2017. Ce projet sera soumis, pendant trois mois, aux Personnes Publiques Associées qui, à l'issue de la consultation, rédigeront des avis qui seront joints au dossier d'arrêté.



La prochaine étape consistera à une mise à l'enquête publique de l'ensemble des pièces composant le projet PLU (règlement, plans de zonage...). Ce dossier sera consultable aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie. Parallèlement, un commissaire-enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif, recueillera vos remarques et observations, lors de permanences à la mairie de CROUY-sur-OURCQ.

Bulletin municipal - Crouy-sur-Ourcq

Page 14

Bulletin municipal n°70 édition décembre 2015

CEREMONIE DE COMMEMORATION DU 08 MAI 1945

Pour le 70^{ème} anniversaire, c'est avec émotion que se sont rassemblés, Mme Le Maire Maria Christine GOOSENS, le Conseil Municipal, les Anciens Combattants, le Cique Crouydien et les Crouydien, afin de célébrer la commémoration du 8 mai 1945, date marquant la fin de la Seconde Guerre Mondiale.



Après le dépôt de gerbe, Madame le Maire a évoqué quelques faits marquants de ce douloureux souvenir, et a rendu hommage à tous les valeureux combattants. Les participants étaient ensuite invités au vin d'honneur à la salle de La Providence.

EXPOSITION DES ELEVES ARCHITECTES

Dans le cadre de la transformation du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) en P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), les étudiants de 2^{ème} année de l'école d'Architecture de Marne-La-Vallée, encadrés par Monsieur Philippe PARY enseignant architecte, ont dans le but de leur formation, étudié de mars à juin 2015, l'architecture, le patrimoine, l'environnement et le caractère rural de notre commune de Crouy-sur-Ourcq.



Après quelques journées passées à observer dans les rues de notre bourg et de ses hameaux, les étudiants ont élaboré de nombreux projets. Ce travail mit en valeur par des maquettes, des croquis, a été présenté à l'ensemble des habitants, lors d'une exposition le mardi 30 juin 2015, dans le parc de la Providence.



Les jeunes étudiants nous ont ainsi exposé des projets tous aussi originaux les uns que les autres, en nous expliquant les raisons qui les avaient poussés à imaginer ces ouvrages, tant par le choix des matériaux que par leur intégration environnementale.

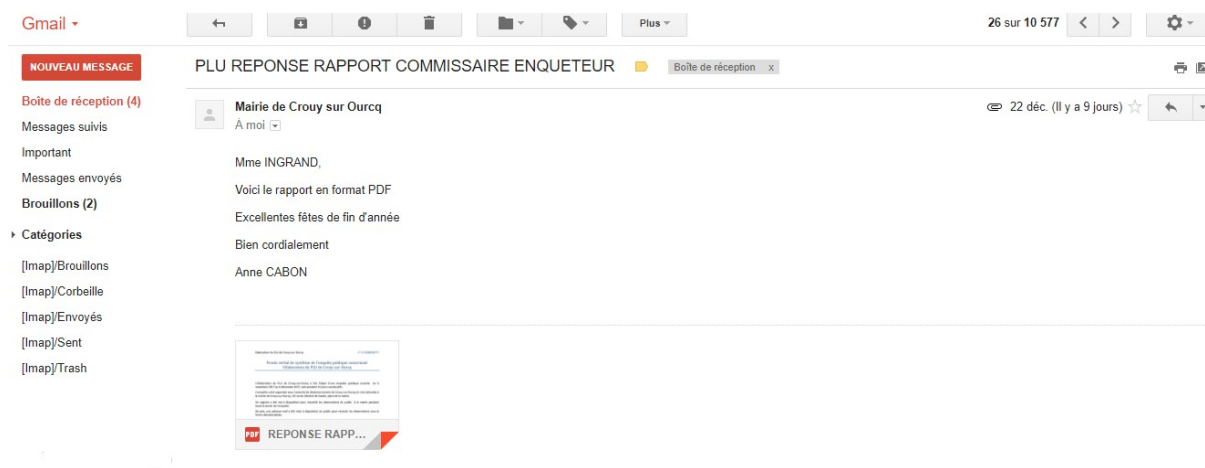
Bulletin municipal - Crouy-sur-Ourcq

Page 21

Annexe n° 10 : Première page du procès verbal de synthèse

Elaboration du PLU de Crouy-sur-Ourcq	n° E17000098/77				
Procès verbal de synthèse de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Crouy-sur-Ourcq					
L'élaboration du PLU de Crouy-sur-Ourcq a fait l'objet d'une enquête publique ouverte du 6 novembre 2017 au 6 décembre 2017, soit pendant 31 jours consécutifs. L'enquête a été organisée sous l'autorité de Madame la maire de Crouy-sur-Ourcq et s'est déroulée à la mairie de Crouy-sur-Ourcq, 10 rue du Général de Gaulle, place de la mairie. Un registre a été mis à disposition pour recueillir les observations du public à la mairie pendant toute la durée de l'enquête. De plus, une adresse mail a été mise à disposition du public pour recevoir les observations sous la forme dématérialisée. L'ensemble des observations, quelles soient leurs origines (courrier, courriel ou registre) a été mis à la disposition du public sur le site dédié http://www.crouy-sur-ourcq.fr/spip.php?article39, ainsi que dans le dossier d'enquête à disposition à la mairie. Quatre permanences pour accueillir le public se sont tenues dans les locaux de la mairie: - o 6 novembre 2017 de 9h à midi - o 18 novembre 2017 de 9h à midi - o 28 novembre 2017 de 15h30 à 18h30 - o 2 décembre 2017 de 9h à midi Lors de ces permanences, j'ai reçu 65 personnes. Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai dressé le présent procès-verbal de synthèse, représentant l'ensemble des courriers, courriels et observations recueillis au cours de cette enquête ainsi que mes propres interrogations, en demandant au conseil municipal, de produire s'il le souhaite dans les 15 jours un mémoire en réponse. Ce procès-verbal est remis ce jour en mains propres à Madame la maire de Crouy-sur-Ourcq ou à son représentant qualifié. Le 12 décembre 2017, à Crouy-sur-Ourcq <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; vertical-align: top;">Madame la maire</td><td style="width: 50%; vertical-align: top;">Le commissaire enquêteur</td></tr><tr><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> Aurélie Ingrand</td></tr></table>		Madame la maire	Le commissaire enquêteur	 	 Aurélie Ingrand
Madame la maire	Le commissaire enquêteur				
 	 Aurélie Ingrand				

Annexe n°11 : Copie du mail justifiant la réception du mémoire en réponse du conseil municipal



Annexe n° 12 : Erreurs relevées sur les documents

Cette liste n'est pas exhaustive

PADD

- Mauvais déroulés des titres (2*I)
- P7 : erreur sur le nombre de zone de type 2
- Carte p 21 sans aucune légende ou explication

Plan de zonage

- UX transformé en UY sur le plan 1/5000
- Une zone sans affectation (proche OAP n°1)
- Présence de double trait rouge et simple trait rouge sans que ce soit différencié dans la légende
- l'emplacement réservé n°5 n'apparaît pas sur le plan de zonage

OAP

- Schéma p9 : légende qui comporte des indications qu'on ne retrouve pas sur le plan et des zones blanches qui ne correspondent à rien

Le rapport de présentation

- absence de la mention de l'activité Ourcadia p 32
- absence de la mention de la maison de retraite p 33
- l'espace urbanisé de référence considéré à 86.4ha p149 alors que l'IAU le définit à 92.9ha, chiffre d'ailleurs pris en référence p155
- densité de logement attendue par le SCOT à 17 alors mais indiquée à 12 p 154
- zone UC indiquée p122 au lieu de la zone UA
- la légende ne mentionnant pas les hachures de la carte p101
- ligne de train erronée p35
- 30% à la place de 25% p123 du rapport de présentation

Règlement

- référence à la l'article L151-35 du code de l'urbanisme dans l'article UE12

Annexe n° 13 : Résumé des observations

Observations du registre papier numéroté R1 à R49

N°	Date	Nom	Qualité	Observation	Thèmes			
					Adequation	Règles	OAP	Hors sujet
R1	06/11/17	Monsieur François Quintin	Particulier habitant à Crouy-sur-Ourcq, 16 rue des Meuniers	Relève un manque d'information dans la communication de présentation du PLU dans le bulletin municipal	X			
				Comprend qu'il y aura une densification importante de la population ce qui n'est pas compatible d'après lui avec un village de campagne	X			
				Ne veut pas d'immeubles dans la zone 1AUa mais des maisons individuelles pour que la zone reste aérée et que l'intégration des nouveaux arrivants soient facilitée			X	
				Considère que la zone 1AUB va être surchargée et donc que le trafic et le parking de la gare sera difficile à vivre			X	
				Projet de salle communale trop proche des habitations alors qu'il y a un terrain loin des habitations plus appropriés			X	
				Le donjon n'est pas pris en compte dans ce projet, en particulier les normes de préservation des bâtiments classés			X	
				Ne veut pas d'immeubles dans cette zone mais des maisons individuelles de 1 étage sur 600m2 de terrain en dehors de la zone de protection du donjon			X	
R2	06/11/17	Madame Danielle Ciotteau	Particulier commerçant et habitant à Crouy-sur-Ourcq, 10 rue Dufresne	Considère que l'interdiction de changer la destination des locaux commerciaux du centre ville n'est pas juste pour les propriétaires des murs qui peuvent peiner à trouver des locataires		X		
				D'autant plus la possibilité de créer des surfaces de vente de 500m2 dans la zone UX, ce qui peut tuer complètement le commerce du centre		X		
				Est contre la volonté d'augmenter la population ce qui va transformer le village en bourg et ainsi attirer des enseignes de grande surface	X			
				Est contre les immeubles de la zone 1AUa			X	
				Considère que le projet de la zone 1AUa n'est pas clair et inclus des parcelles que les propriétaires ne souhaitent pas vendre			X	
				Est contre les immeubles et les maisons patio de la zone 1AUB car - zone trop proche du donjon, site classé - le projet ne respecte pas les 50m de distance d'un bois classé			X	

				- suppression de la vue bucolique d'entrée du village - la gare et la ligne P ne sont pas pérennes - cette zone est loin du centre et de ses services, ce qui implique une utilisation importante de la voiture (trafic et empreinte écologique) - la proximité de la voie de chemin de fer est dangereuse pour les enfants et les animaux domestiques - ce projet est situé sur une zone pas stable (présence de la nappe phréatique et du marais)				
				Ne veut pas que l'on transforme le chemin de Notre Dame du Chêne en une double voie (chemin de randonnée historique et très emprunté)			X	
				Souhaite que le village garde son authenticité, qu'il soit plus tourné vers l'environnement et souhaite qu'il y ait plus de concertation	X			
R3	06/11/17	Madame Beaufort	Particulier habitant à Crouy-sur-Ourcq, 4 rue de la Fontaine aux Tuyaux	Souhaite que la parcelle AD49 soit déclarée constructible (elle est contigüe à la parcelle AD413 qui est elle constructible et forment toutes les 2 une seule et même propriété clôturée)		X		
R4	17/11/17	Madame Raymonde Bricogne	Particulier habitant à Crouy-sur-Ourcq, 17 rue de la Commanderie	Considère que l'urbanisation envisagée est excessive et ne permettra plus de proposer aux nouveaux arrivants espace et qualité de vie	X			
				Considère que les 40 logements prévus sur la zone 1AUa sont excessifs et souhaite des pavillons sur des terrains de 400-500 m2			X	
				Considère qu'implanter des immeubles de 3 étages sur la zone 1Aub est une aberration			X	
				Problème de stationnement sur la zone 1Aub : le parking de la gare va être complètement investi et les usagers ne pourront plus stationner			X	
R5	18/11/17	Madame Pias	Particulier habitant à Crouy-sur-Ourcq,	Ne comprends pas pourquoi je lui ai indiqué que les constructions envisagées étaient des maisons à un étage lors de la permanence, ce qu'elle considère comme un mensonge			X	
R6	18/11/17	Monsieur Patrick Hakmoun	Particulier	Souhaite que la parcelle AD295 soit rendue constructible car - sa configuration permet de bénéficier de tous les réseaux nécessaires - situé en centre village, - les parcelles qui la jouxtent sont constructibles Cette parcelle est déjà complètement clôturée		X		
R7	18/11/17	Monsieur Raymond Leseur	Particulier habitant à Crouy-sur-Ourcq,	Souhaite que la destination de sa construction située au niveau du Carré du Brumier puisse être changée pour pouvoir l'utiliser dans le cadre d'une activité économique comme le préconise la chambre d'agriculture		X		
R8	18/11/17	ASBVO	Association pour la sauvegarde de la basse vallée de l'Ourcq et de ses affluents	Souhaite que le règlement stipule la conservation du registre minéral de la voirie dans la zone UA		X		
				Souhaite que le règlement de la zone UA impose la conservation des persiennes à la française dans la zone UA et ce, même en		X		

				complément de volets roulants si besoin				
				Propose de limiter la hauteur des bâtiments en zone 1Aub à R+1+C voire à garder la hauteur proposée initiale (R+2+C) mais en imposant une variation des hauteurs pour éviter un aspect massif aux abords du donjon quitte à revoir les secteurs 1 et 2 : maison patio ? bâtiments frontaux aux voies ferrées ?			X	
				Se demande quelles règles correspondent aux installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif de la zone 1Aub			X	
				Propose de rajouter la préservation des vues au niveau de la perspective au débouché du chemin de Notre Dame du Chêne et au niveau de l'entrée de ferme			X	
				Propose d'indiquer plus clairement la préservation des vues sur le schéma de l'OAP 1Aub en supprimant les hachures et en précisant dans la légende que cette préservation de vues est sur toute la hauteur du bâtiment.			X	
				Souhaite que soit précisé des conditions concernant l'architecture des bâtiments de la zone 1Aub afin que l'architecture du projet soit non massive, non monolithique mais plutôt fragmentée et jouant sur la volumétrie. Elle propose dans ce sens de - privilégier les toitures terrasse et autoriser les toitures en pente mais avec une mixité de matériaux et de hauteurs - favoriser la mixité des matériaux de parement et des couleurs pour éviter un bloc d'unité d'aspect - ne pas autoriser les enduits ton pierre			X	
				Se questionne concernant la place prévue pour le stationnement qui n'est pas indiqué sur le plan : ne souhaite pas que cela empiète sur la surface prévue pour la prairie ouverte. Propose donc que soit indiqué sur le plan de l'OAP au niveau des zones d'habitats : zone d'habitats et de stationnements. Propose de plus que soit précisée que la zone de prairie ouverte est inconstructible et que sa superficie ne pourra pas être inférieure à 4500m2			X	
				Souhaite que ce l'OAP 1Aub devienne un éco-quartier et que cela soit indiqué dans le règlement			X	
				Se questionne concernant le choix des types de logements choisis : est-ce que les plus adéquats pour ce projet ?			X	
				Se questionne sur la définition des maisons patios et sur l'adéquation du jardin intérieur avec le contexte du village. Propose que soit spécifiée une définition de ces maisons patios : part de jardin importante et en relation avec le bâti. Propose que soit autorisée l'ouverture des jardins sur la prairie et que soient interdites les haies mono spécifiques			X	
				Demande qu'une étude fine du potentiel urbanistique du corps de ferme soit réalisée			X	

				afin de pouvoir adapter le reste du projet				
				Souhaite que de la mesure soit apportée en terme de hauteur et de surface bâtie pour garder le potentiel de ce quartier			X	
R9	18/11/17	M Jean-Luc Jaunet	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 20 rue Geoffroy	Considère que les immeubles R+2+Combles prévus dans l'OAP 1AUB vont dégrader l'image du village au près des visiteurs arrivant par le train, qu'ils sont incohérents avec la zone existante et qu'ils vont nuire aux pavillons prévus en les enclavant et leur faisant de l'ombre			X	
				Aurait aimé plus de contraintes environnementales comme une réduction des rejets de gaz, fumée par exemple	X			
				Considère que la largeur du trottoir prévu pour la route prévue au niveau du chemin de Notre Dame du Chêne est insuffisante			X	
R10	18/11/2017	Me Marie-Pierre Mitri Beaufort	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 40 rue du Général de Gaulle	Souhaite vérifier que la parcelle AL357 située au 54 avenue de Coulombs, prévue en zone UB est bien constructible		X		
				Est d'accord avec l'observation R9 concernant l'inadéquation des bâtiments R+2+Combles prévus dans l'OAP 1AUB et leur environnement : cela défigurera l'entrée la plus prestigieuse du village, le donjon et la ferme nécessitant un grand dégagement et une architecture de qualité pour être mis en valeur			X	
R11	18/11/17	M Gérard Galtrand	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq,	Indique être contre le PLU	X			
				Ne comprend pas la différence entre les 26 à 30 logements indiqués dans l'OAP 1AUa et le bulletin municipal qui indiquait 35 à 40 logements			X	
				Considère que la surface nécessaire aux stationnements, routes et trottoirs sera d'environ 3000m2 en plus des plantations : il faudra alors construire des immeubles pour respecter la densité, ce qui n'est pas favorable à l'harmonie d'un village			X	
				Se demande ce que devient la parcelle réservée dans le parc de la Vigne initialement prévue pour la salle municipale aujourd'hui incluse en zone N. Considère que cette parcelle serait plus adéquate que celles réservées dans la zone 1AUB pour cette utilisation		X		
				Considère inconcevable la construction d'immeubles autour d'un bâtiment historique : préférerait une zone pavillonnaire			X	
				Souhaite comprendre ce qui est prévu en termes d'évacuation des eaux dans le projet de l'OAP 1AUB : - Le tout à l'égout de cette zone remonte à la station d'épuration par une pompe qu'il craint non prévue pour les extensions envisagées - Concernant les eaux pluviales, les faire passer sous la ligne de chemin de fer aura un cout prohibitif			X	
				Se questionne sur le financement du PUP prévu, au vu des restrictions budgétaires, une convention avec la SNCF lui semblant être un			X	

				vœu pieu				
				Considère que les documents soumis à enquête sont très incertains et lui font craindre le pire	X			
R12	18/11/2017	Me Catherine Fouchault	Particulier, conseiller municipal de Crouy-sur-Ourcq	Comprend la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants mais déplore que le PLU soumis à enquête propose de l'habitat collectif en R+3 ce qui n'est pas en adéquation avec la typologie de l'habitat d'un village à caractère rural comme Crouy-sur-Ourcq	X			
				Indique que l'OAP 1AUB dénaturerait le site du donjon et que ce serait ensuite irrévocable pour les générations futures			X	
				Indique que le projet présenté aux Crouy-ciens lors de la réunion publique est bien différent du projet de l'OAP 1AUB soumis à enquête : - 16 logements présentés contre 60 aujourd'hui - intégration de l'exploitation agricole dans le projet alors que ce n'était pas prévu Considère que cela a brouillé la compréhension des enjeux			X	
				Déplore qu'une nouvelle réunion n'ait pas été organisée sous prétexte que ce n'était pas obligatoire	X			
				S'interroge sur le rôle d' élu avec un objectif de mandat « Bien vivre à Crouy-sur-Ourcq » ce qui signifie avoir pour objectif de garder la cohésion et l'architecture du village	X			
				Déplore qu'on ôte le caractère et la vitrine du monde rural en délocalisant la ferme dans le projet 1AUB			X	
				Déplore que le chemin de randonnée de Notre Dame du Chêne faisant partie du GR11 devienne un axe bitumé à double sens			X	
				Se demande pourquoi le site du château du Houssoy n'est pas inclus dans la zone naturelle contenant la propriété des 4 vents			X	
				S'inquiète du nombre de stationnements prévu dans l'OAP 1AUB et donc de l'occupation par les habitants du parking de la gare, une place banalisée plus une pour 3 logements ne suffisant pas			X	
				Déplore la surdensité prévue par le règlement en particulier sur la zone 1AUa			X	
				Cette surdensité posera des problèmes de stationnement			X	
				Regrette que d'autres zones potentielles d'urbanisation n'aient pas été étudiées et présentées comme solution alternative	X			
				Déplore que certaines maisons identifiées initialement comme remarquables aient été retirées de la liste et pourront ainsi disparaître à long terme	X			
				Aimerait savoir à quoi correspond l'habitat collectif intermédiaire présent dans le projet et si celui-ci aura des entrées individuelles			X	
				Ne comprend pas pourquoi le PLU soumis à enquête reproduit des schémas d'urbanisation urbaine dans un village	X			
				Considère que la densification par scission de	X			

				grandes propriétés n'a pas suffisamment été prise en compte (parcelles AI329, AI340, AK250, AK256, AI358, AI211, AI212...)				
				Considère que le PLU soumis à enquête permettra une augmentation de la population au-delà des objectifs et des exigences et que cela représentera un surcoût important pour la commune en terme d'équipement	X			
				Regrette que l'information du bulletin municipal soit partielle, en particulier concernant la densité des zones à urbaniser	X			
R13	23/11/17	M. Jean-Claude Offroy	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, Cour Fleur de Lys	Indique que son courrier fait suite à la pétition en cours (enregistré sous la référence R49) dont il trouve inqualifiable qu'elle ait été initiée par l'ancien maire du village qui avait pour adjointe l'actuelle maire				X
				Indique que de nombreuses réunions ont eu lieu avec peu d'intéressés	X			
				Ne comprend pas l'utilité de la pétition étant donné la possibilité de laisser des observations dans le cadre de l'enquête publique				X
				Il indique que le sujet principal de la pétition est la zone de la gare qui est à proximité du château donc que l'architecte des bâtiments de France devra donner son avis, ce qui avait été le cas lors d'un projet de la société Offroy qui s'était vue contraindre en termes de hauteur et d'habillage			X	
				Il indique qu'il y a une confusion dans la pétition entre la route prévue au niveau du chemin de Notre Dame du Chêne et le chemin de promenade			X	
				Relève que la pétition évoque le Champivert alors qu'il considère que l'ancien maire a saccagé cette zone				X
				Indique qu'il est particulièrement attaché et sera donc attentif au devenir du village et surtout des terres agricoles en particulier les parcelles des terres blanches à Moutanglos		X		
R14	27/11/2017	Me Marie-Pierre Mitri	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 40 rue du Général de Gaulle	Considère que la démolition du hangar de la ferme, prévue dans l'OAP 1AUb est préjudiciable au secteur de la gare			X	
				Concernant l'OAP 1AUa, propose que la partie parc arboré de la propriété Giono soit sauvegardée pour sa qualité et son utilité pour les habitants qui ne peuvent se déplacer au Champivert			X	
				Pour ces raisons, ne soutient pas ces 2 OAP			X	
				Plaide pour qu'une recherche de sites moins sensibles soit réalisée	X			
				Indique qu'elle a du contraindre la rénovation de son habitation aux recommandations de l'architecte des bâtiments de France alors qu'elle est bien plus éloignée des sites remarquables			X	
R15	27/11/17	Me Amandine Ducastel	Particulier, Habitant Crouy-sur-Ourcq, 4 place du marché	Explique son parcours de vie concernant ses différents lieux d'habitation				X
				Indique aimer le village de Crouy-sur-Ourcq pour sa tranquillité				X
				Considère qu'il est inapproprié de construire un immeuble même bas près du donjon.			X	

				Souhaite que cet endroit près du donjon reste sans habitation			X	
				Souhaite que les nouvelles habitations à Crouy soient limitées	X			
				Se demande comment seront scolarisés les nouveaux enfants alors que les classes la cantine et le périscolaire sont déjà surchargés,	X			
				Craint qu'une supérette s'implante si la population augmente	X			
				Se demande comment des parcelles appartenant à des particuliers apparaissent comme zone à urbaniser alors qu'ils n'ont pas donné leur accord		X		
				Souhaite que le village s'épanouisse mais de manière limitée	X			
R16	28/11/07	Me Laura Faigner	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 6 avenue de Coulombs	Ne comprend pas pourquoi la zone 1AUa comprend la moitié de son jardin alors qu'elle n'a pas été informée et qu'elle ne souhaite pas se séparer de son terrain			X	
				Considère qu'ils vont être entassés dans la zone 1AUa			X	
				Considère que l'environnement du donjon sera dénaturé par la zone 1AUB			X	
				Considère que les infrastructures sont déjà surchargées	X			
				Considère que le village perdra son authenticité sociale à la suite des constructions prévues	X			
				Souhaite que le calme soit conservé à Crouy-sur-Ourcq	X			
				Considère que certains villages nécessitent plus d'urbanisation mais pas Crouy-sur-Ourcq	X			
R17	28/11/17	M. Michel Fouchault	Particulier, habitant Coulombs s en Valois, agriculteur exploitant des terres sur la commune de Crouy-sur-Ourcq, ancien maire de Crouy-sur-Ourcq	Souhaite préciser que ses différentes interventions dans le registre ainsi que sa lettre ouverte ne correspondent pas à une recherche d'intérêt personnel mais une volonté de défendre l'intérêt collectif				X
				Indique qu'il n'a pas pour demande ni pour objectif de transformer la parcelle dont il est propriétaire (XI0054) en terrain constructible				X
				Indique sur des plans des secteurs qui pourraient être urbanisables qui n'ont pas été étudiés, des dents creuses sur des secteurs urbanisés dont le potentiel de densification n'a pas été étudié	X			
				Indique aussi des endroits sur le plan ou les lisières de forêts classées de plus de 100 hectares ne semblent pas cohérentes ou sont manquantes		X		
R18	28/11/07	M. Patrick Hakmoun	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, rue Ricord	Indique que sa parcelle AD389 est dans la zone UAa, dont l'urbanisation prévue dans le PLU soumis à enquête est très restreinte alors qu'elle est située au cœur du centre du village. Cette nouvelle réglementation ne lui permettrait plus que d'étendre la construction existante de 15% de la surface initiale (auparavant, la limite était à 250m2). La construction existante ne faisant que 30m2 (sur une parcelle de 867m2), cela donne une habitation beaucoup trop petite. Il demande donc que cette règle soit modifiée pour		X		

				laisser les petites constructions s'agrandir jusqu'à 100m ² maximum.				
R19	28/11/07	Me Jeanne Quintin	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 16 rue des Meuniers	Ne comprend pas l'empressement de la densification sur la commune de Crouy	X			
				Souhaite que la commune garde son côté accueillant, convivial avec un équilibre de vie, de patrimoine de tourisme et d'habitat	X			
				Comprend que l'on doit prévoir un accroissement de la population mais souhaite que cela soit réalisé de manière raisonnable, ce qui ne semble pas être le cas sur les zones de Fussy et de la gare	X			
				Souhaite que l'on reste sur des maisons individuelles R+1 sur des parcelles de 500 à 600m ² minimum		X		
				Considère absurde la construction d'immeubles dans le village	X			
				Considère comme invraisemblable la construction de bâtiment dans la périphérie du château du Houssoy			X	
				Considère que le PLU ne devrait pas être prioritaire face à certains problèmes de la commune (circulation, places de parking insuffisantes, incivilités, entretien du patrimoine...)	X			
				Pense que ces problèmes non réglés seront d'autant plus importants avec l'accroissement massif des logements	X			
				Considère que le PLU ne peut pas être accepté en l'état et doit être revu en fixant un objectif humain : améliorer le bien vivre à Crouy et accueillir de manière intelligente les futurs habitants	X			
R20	28/11/17	M et Me Patrice Gibert	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 2 avenue de Coulombs	Indiquent être défavorable au PLU	X			
				Sont d'accord avec la lettre ouverte de Monsieur Fouchault				X
				Indiquent avoir apporté quelques pétitions signées (ces signatures sont reprises dans la pétition référencée observation R49)				X
R21	28/11/17	M et Me Hazouard	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 24 rue du Cheval Blanc	Sont inquiets face à la densification prévue importante dans les 2 zones à urbaniser			X	
				Considèrent que le PLU soumis à enquête manque de considération pour le patrimoine historique	X			
R22	28/11/17	M. Pascal Dubus	Particulier	Considère que le PLU va dénaturer la perspective de descente du train qui est aujourd'hui un paysage calme et serein, avec vue sur le donjon, les pâturages et le bois			X	
				Considère que la zone 1AUB serait défigurée par la construction de 3 barres d'immeubles collectifs			X	
				Se questionne car ce choix ne respecte pas les 500m du site classé du Donjon du Houssoy et l'interdiction d'installation à moins de 50m d'un bois classé			X	
				Les futurs résidents de cette zone seront éloignés de toutes activités commerciales du centre.			X	
				Ces bâtiments entraîneront un problème de stationnement car le parking de la gare est déjà saturé et le centre du village manque d'emplacements			X	

				Considère que la proximité de la voie ferrée et de la gare pose un problème de sécurité, pour les enfants et les animaux domestiques			X	
				Indique que ces constructions seraient réalisées dans le marais, les pieds dans l'eau			X	
				Indique qu'il y aurait un conflit d'intérêt dans le dossier, que des représentants d'intérêts « des lobbies » existent et que la Haute Autorité de transparence de la vie publique pourrait être saisie du dossier	X			
				Considère que la note d'information promise dans le bulletin municipal n'a jamais été envoyée et donc que la communication et la concertation annoncée n'ont pas eu lieu avec les habitants sur ce projet	X			
				Considère qu'il y a eu un manque de concertation avec les habitants et que le projet a été réalisé par un nombre restreint de personnes qui ne sont pas des habitants du village	X			
				Considère que ce projet amène plus de contraintes aux habitants de Crouy-sur-Ourcq	X			
R23	28/11/17	M. et Me Philippe Miot	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 2 rue du Bois Belleau	Considèrent que l'information proposée sur le bulletin municipal n'était pas assez complète et que les habitants n'ont pas tous internet ni le temps de rechercher les informations sur le site de la mairie	X			
				Remettent en cause le slogan de la campagne électorale « bien vivre à Crouy »				X
				Proposent de prévoir uniquement 18 à 20 pavillons traditionnels avec jardin sur la zone 1AUa pour garder un poumon vert sur le secteur			X	
				Indiquent être surpris par la possibilité de pouvoir construire des immeubles si près du donjon, d'autant plus que cette zone est humide			X	
				Se demandent qui financera les coûts engendrés par l'arrivée de ces nouveaux logements - assainissement - renforcement de l'éclairage public - renforcement du réseau de téléphonie - renforcement de la station d'épuration - agrandissement des écoles, cantines et centres de loisir - de nouveaux parkings - emplois de nouveaux employés municipaux	X			
				Se demandent comment vont être gérés - les problèmes de circulation - les problèmes de sécurité - le manque de médecins	X			
				Indiquent refuser le PLU tel qu'il est soumis à enquête	X			
R24	28/11/17	M. et Me Claude Masson	Particulier	Se sentent menacés par le PLU lorsqu'il propose des immeubles R+2+comble : ont peur que comme dans d'autres endroits, les pavillons soient systématiquement remplacés par ce genre de construction	X			
				S'opposent au PLU qu'ils considèrent comme trop mercantiles	X			
R25	29/11/17	Me Cécile	Particulier,	Demande que la parcelle située rue Raphaël		X		

		Muisel	habitant Ménéac (56490), 7 Guigueul	section AD 345 soit rendue constructible : constructible lors de la division en 1995, il est depuis devenu inconstructible alors que toutes les parcelles autour se sont construites et qu'il est une dent creuse de 800m2 dans le village				
R26	30/11/17	M. Richard Nodzenski	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 1 rue Hugon	Considère que les 90 logements prévus représentent une augmentation soudaine et déraisonnable de la population : cela correspond à 360 habitants supplémentaires dont 180 enfants que le village ne pourra accueillir dans les écoles actuelles	X			
				Considère que l'offre de soin est inexistante				X
				Considère que la circulation des trains est aléatoire				X
				Considère que le stationnement et la circulation en centre ville sont déjà critiques	X			
				Considère le PLU tel que soumis à enquête est décevant pour les habitants actuels, malhonnête pour les futurs habitants et dévastateur pour le village	X			
R27	30/11/17	M. et Me Raymond Leseur	Particuliers, habitants Crouy-sur-Ourcq, ferme du Brunier	Etant donné l'arrêt de leur activité agricole, souhaiteraient que leur parcelle actuellement en zone A soit changée de zone (passage en zone UF) pour anticiper une mutation prochaine du bâtiment agricole vers d'autres fonctions		X		
R28	30/11/17	Me Vanessa Guérin	Particulier habitant Crouy-sur-Ourcq, 29 place du marché et tenant l'institut de beauté Vanes'Sens	Soutient le projet de PLU soumis à enquête	X			
				Considère que ce projet va dans le sens des commerçants en augmentant la population du village	X			
				Indique que les temps ont pu être difficile pour les commerçant du village mais a confiance dans le potentiel de développement du village				X
				Considère qu'il faut soutenir les projets de développement du village	X			
				Considère que ne pas soutenir ce projet de développement mettrai en péril l'activité des commerces du village	X			
				Indique cependant refuser le changement de destination et est contre cette modification		X		
R29	01/12/17	M. Marc Metzger	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, Chalet de Bellevue avenue de Coulombs	Indique avoir demandé à la mairie au début de la concertation relative à l'élaboration du PLU qu'une partie de sa parcelle n° 360 soit rendue constructible et ne pas avoir reçu de réponse à ce sujet		X		
				Ne comprend pas pourquoi certaines parcelles de la commune vont devenir constructibles mais pas la sienne, qu'il considère idéalement située le long de l'avenue de Coulombs, pratiquement non boisée et en face de pavillons déjà existants		X		
				Considère que ce serait logique de développer la commune en construisant sur cette avenue, à partir du numéro 19 et jusqu'à sa maison		X		
R30	01/12/17	Familles Metzger et Herbain, SARL Ourcadia et	Particuliers et entreprises, habitant et situées Crouy-sur-Ourcq,	Indiquent s'opposer au PLU tel que soumis à enquête	X			
				Considèrent comme inacceptable la densification prévue par les OAP : les habitants de Crouy souhaitent vivre dans un	X			

		SCI MH Bellevue	Château de Bellevue, Avenue de Coulombs	village avec une harmonie architecturale et sociale, qui ne serait plus respectée par la construction de barres ou logements R+2				
				Considèrent que l'augmentation de la population bien au-delà des obligations de la région va engendrer un déséquilibre concernant le travail : les nouveaux habitants devront se déplacer vers de grandes agglomérations pour travailler et cela transformera le village en dortoir	X			
				Indiquent que le réseau ferroviaire n'est pas fiable et que l'arrivée de nouveaux habitants n'arrangera pas ces difficultés de transport				X
				Souhaitent avoir des informations sur l'impact fiscal que ces projets engendreraient et que ces informations soient diffusées avant prise de décision du conseil municipal	X			
				Indiquent leur accord avec la lettre ouverte de M Fouchault (enregistré au registre : R47) : souhaitent ainsi un développement mesuré préservant l'unité architecturale du village et son harmonie sociale	X			
				Sont favorables à la construction de maisons individuelles réparties sur des parcelles disponibles au sein de l'espace urbanisé voire sur des parcelles devenant constructibles, avec pour objectif d'éviter la concentration ponctuelle de population	X			
				Indiquent avoir proposé depuis une dizaine d'années la possibilité de rendre constructibles une partie de la zone AL359 (environ 10 000 m2) le long de l'avenue de Coulomb : - cela permettrait de mieux répartir les logements à construire tout en réduisant les frais supportés par la commune car les aménagements nécessaires (eau, électricité, réseaux d'assainissement..) sont déjà présents - la vente de ces terrains permettrait la création de un a 2 emplois dans l'activité commerciale liée au château de Bellevue		X		
				Ne comprennent pas pourquoi cette proposition n'a jamais été acceptée sous prétexte que c'est une zone boisée alors que depuis 10 ans, un certain nombre de parcelles identifiées agricoles ou naturelles ont été rendues constructibles, comme le parc Giono pour l'OAP 1AUa		X		
R31	02/12/17	M. et Me Iriart	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 10 rue des Meuniers	Indiquent ne pas être d'accord avec le changement de zonage de son terrain, aujourd'hui constructible mais rendu non constructible par le PLU tel que soumis à enquête, d'autant plus qu'une construction sur ce terrain ne nuirait ni sur le plan visuel, ni sur l'alignement et ni sur la sécurité		X		
				Indiquent qu'ils vont déposer un autre courrier à ce sujet plus détaillé				X
				Proposent de venir visiter leur terrain				X

R32	02/12/17	M. Hervé Chavin et Me Odile Chavin	Particuliers, habitant respectivement 36 rue Roger Salengro à Crecy les Meaux et 206 Chemin de la Patencline à Saint Savournin	Indiquent être propriétaires en indivision d'une parcelle répertoriée AF120 qu'ils souhaitent devenir constructible pour respecter une certaine cohérence avec les parcelles environnantes déjà construites		X		
R33	02/12/17	M. et Me Séverine Bécard	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 11 place du Champivert	Souhaitent faire part de leur craintes concernant le PLU tel que soumis à enquête	X			
				Ces craintes concernent la concentration trop importante de logements dans les 2 OAP : ils préféreraient la construction moins condensée de logements			X	
				Elles concernent aussi le site de l'OAP 1Aub : c'est un site historique et un terrain naturel et préservé qui permet de rappeler que c'est un village de campagne			X	
				Proposent que d'autres alternatives soient réfléchies - autres lieux de construction - autres formes de logements, moins denses, et plus respectueuses de la nature comme des éco-quartier, résidences d'artistes, colocation pour personnes âgées...	X			
R34	02/12/17	M Francis Renault	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 6 rue Geoffroy	Indique être le propriétaire de la parcelle AC176 aujourd'hui en zone destinée à recevoir des constructions et équipements collectifs		X		
				Indique que le PLU soumis à enquête inclut cette parcelle dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha		X		
				Souhaitait utiliser ce terrain pour créer un centre de poney-club à Crouy, ce qui n'est plus envisageable si le PLU tel que soumis à enquête est validé en l'état : il demande une indemnité compensatrice pour la perte financière afin d'acheter un autre terrain		X		
				Indique avoir été adjoint au maire et avoir pour objectif de sauvegarder le périmètre de protection des 2 bâtiments classés dont le donjon			X	
				Indique être contre la création d'un nouveau hameau à la gare, excentré en impasse et avec des barres d'immeubles			X	
				Considère que le PLU devrait avoir pour objectif de rechercher un équilibre dans l'habitat et la mixité sociale alors que ce hameau sera un dortoir, non convivial et non sécuritaire			X	
				Se demande si la commune a évalué le coût de viabilisation de ces surfaces			X	
				Se demande pourquoi acheter un nouveau terrain pour la création d'une salle des fêtes alors que d'autres terrains pourraient être utilisés		X		
				Se demande pourquoi le Pays de l'Ourcq assure que la nappe à faible profondeur n'est pas déterminante alors que la commune a installé des équipements pour se protéger de			X	

				l'eau				
				Indique que la commission Rivière Ourcq considère aujourd'hui comme décennales les crues autrefois centenaires				X
R35	02/12/17	M. et Me. Dinneweth	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, Fussy	Indiquent ne pas cautionner le projet de PLU tel que soumis à enquête, car la construction de 90 logements va engendrer de nombreux inconvénients (école trop petite, problème de stationnement)	X			
				Indiquent ne pas souhaiter que Crouy devienne une petite ville de banlieue mais reste un village	X			
R36	02/12/17	M. et Me Gérard et Reine Dumas	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 8 avenue de Fussy	Indiquent être contre le PLU tel que soumis à enquête	X			
				Considèrent que les objectifs pour maintenir et préserver le patrimoine naturel et écologique du village ne sont pas garantis	X			
				Considèrent que les 40 logements supplémentaires sur le secteur 1AUa rajouteront 80 voitures dans le centre alors que la circulation est déjà trop importante			X	
				Indiquent que les étoiles brillantes lancées par les professionnels intéressés sont tentantes mais le réveil est souvent terrible				X
				Proposent de créer un square Giono au niveau du parc de la zone 1AUa et garder les arbres centenaires et une partie du jardin fleuri			X	
				Proposent de construire une belle construction « résidence sénoriale », de plein pied avec de belles allées ombragées			X	
				En tous les cas, proposent de renoncer aux immeubles et de ne construire que des pavillons individuels sur des parcelles de 500m2			X	
				Indiquent que bétonner à outrance le centre aura des conséquences : - inondations lors des orages - les égouts datant de 1950 et les eaux de ruissèlements non séparées des égouts - travaux attendus depuis 42 ans	X			
				Rappellent que les élus doivent penser au bien-être de leurs administrés	X			
R37	02/12/17	Me Martine Godé	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, membre du conseil municipal	Comprend la nécessité de réaliser un PLU mais considère qu'il doit être fait dans le respect de l'environnement et de l'identité du village	X			
				Indique être opposée au projet de constructions collectives dans la perspective du donjon			X	
				Propose de sauvegarder le chemin bucolique le long du domaine des 4 vents			X	
				Considère que l'aménagement de logements dans la ferme jouxtant le donjon n'est pas dérangeante temps que l'on respecte les bâtiments existants			X	
				Considère comme une bonne chose l'installation de la salle des fêtes et des bâtiments communaux au bout de l'avenue de la gare car leur situation actuelle au centre du village n'est pas idéale			X	
				Considère qu'il faut revoir le reste de l'étude	X			

				pour que Crouy garde son charme et identité de village				
				Souhaite que l'attrait du village soit conservé	X			
R38	04/12/17	Le Moz, Jeremy Nicolas	Entreprise, située à Crouy-sur-Ourcq, place du marché	Indique être pour le développement du village et soutenir le PLU tel que soumis à enquête afin de continuer à développer les commerces	X			
				Indique être contre la modification du changement de destination		X		
R39	04/12/17	M et Me Edouard Galinier	Représentant de la SCI de la Tournelle, siégeant à Crouy-sur-Ourcq, 8 rue Dufresne	Observation idem à C13		X		
R40	05/12/2017	M. et Me Iriart	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 10 rue des Meuniers	Indiquent que leur parcelle est en zone UAb, dont les règles les empêchent de réaliser un détachement de terrain à bâtir de leur propriété		X		
				Indiquent que cette condition est illégale car aucune disposition du code de l'urbanisme n'autorise la réglementation des fonds de parcelles par rapport à la voie. Ainsi, ils indiquent que selon le code de l'urbanisme et les jurisprudences - l'article 6 a pour unique finalité de réglementer les façades donnant sur la rue pour en déterminer un ordonnancement urbain - Le pouvoir d'habilitation de cet article ne confère à ses auteurs que l'obligation de prescrire des règles d'implantation par rapport à la voie publique et non de définir une bande de constructibilité comme le fait l'article UAb6 du PLU soumis à enquête		X		
				Indiquent que la justification donnée dans le rapport de présentation du fondement de cet article UAb6 est non seulement incompréhensible en l'état mais fait aussi référence à un risque d'inondation dont les références ne sont pas indiquées. De plus, ils indiquent que si une cote altimétrique aurait pu se concevoir pour justifier un tel risque, la distance de constructibilité d'une voie n'est pas en lien avec un risque d'inondation		X		
				Indiquent que cette réglementation vient limiter la zone constructible admettant uniquement les constructions annexes à l'habitation sans justification et sans que cela contribue à définir une forme urbaine quelconque		X		
				Indiquent que cela peut s'apparenter à une charge spéciale exorbitante qui doit faire l'objet d'une indemnisation comme cela est prévu dans la convention européenne des droits de l'homme et du citoyen		X		
				Indiquent que le code civil permet au propriétaire de disposer librement de son bien à moins que cela soit justifié dans le rapport de présentation		X		

				Demandent donc que soient modifiées les règles de la zone UAb en ce sens.		X		
R41	05/12/2017	M Christian Leboeuf	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 2 avenue de Montigny	Souhaite un aménagement plus aéré que ce qui est prévu dans le PLU soumis à enquête	X			
				Souhaite que la densité d'habitation reste cohérente avec le bien fondé du vivre ensemble : rappelle qu'un habitat resserré voire concentré peut avoir des effets sur les comportements	X			
				Propose que le village puisse accueillir de nouvelles familles sur la base d'un schéma immobilier approprié à son entité	X			
R42	05/12/2017	La chambre d'agriculture de Seine et Marne	PPA	Indique qu'elle souhaite que son avis soit aussi enregistré comme une observation				
				Demande que dans le cadre de l'OAP 1AUb, le propriétaire de la ferme puisse réhabiliter ses bâtiments existants avec une liste de futures destinations clairement définies			X	
				Demande que l'interdiction de la zone 1AU concernant les constructions nouvelles à vocation industrielle ou agricole soit retirée afin de ne pas bloquer l'exploitant actuellement en place			X	
				Demande la suppression du chemin piéton prévu dans ce projet le long du corps de ferme			X	
				Souhaite que soient identifiées sur le plan de zonage les constructions existantes de la zone A dont le changement de destination est autorisé afin de permettre des activités d'hôtellerie, de restauration et la création de gîtes ruraux.		X		
				Souhaite que la ferme du Brumier en fasse partie		X		
				Souhaite que ces autorisations soient élargies aux activités économiques		X		
				Souhaite que les zones humides de classe 3 soient simplement indiquées en annexe (car elles ne pas avérées mais seulement présumées) et que ces zones humides humide de classe 3 classées Azh sur le plan soient reclassées en zone A		X		
				Souhaite que seuls les nouveaux drainages soient interdits en secteur Azh et pas tous, comme l'indique le règlement		X		
R43	05/12/2017	M Michel Larsonneur	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 15 rue Bellet	Indique qu'au vue de la surface disponible dans le secteur 1 de la zone 1AUb, la possibilité sera de construire 50 logements et pas les 25 tels qu'indiqué dans le projet de l'OAP			X	
				Indique que les nouvelles règles qui ne limitent plus les largeurs des parcelles pour être constructibles pourraient permettre de construire plus de logements que comptabilisés sur les dents creuses de la zone UA ce qu'il l'estime à 15 logements.	X			
				Indique que ces 15 logements et les 25 de la	X			

				zone 1AU précédemment cité représentent 40 logements non comptabilisé soit 25% des prévisions				
				Considère que le terrain initialement prévue route de Montigny pour construire la salle municipale était beaucoup plus approprié que celui prévu dans la zone 1Aub car : - le nouvel emplacement est plus loin du centre (1km versus 350m) ce qui nécessitera un accès motorisé sans qu'une zone de stationnement soit prévue à cet effet - le nouvel emplacement est très prêt de la ligne de chemin de fer ce qui nécessitera des traitements acoustiques et pour les vibrations transmises par le sol - le nouvel emplacement a pour conséquence de faire participer la commune dans les coûts de l'urbanisation de la zone 1Aub qui auraient du être supporter en intégralité par les constructeurs des zones d'habitat sinon			X	
				Indique rejeter le PLU tel que soumis à enquête	X			
R44	06/12/2017	M et Me Dabriou	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 3 avenue de Coulombs	Considèrent que le projet tel que soumis à enquête ne rentre pas au niveau architectural du village et qu'il fera perdre son charme à ce village médiéval	X			
				Indiquent être pour la construction de pavillons ou maisons individuelles mais contre la construction de bâtiments	X			
R45	06/12/2017	M. et Me Iriart	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 10 rue des Meuniers	Identique à l'observation R40		X		
R46	06/12/2017	M Didier Manson	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 17 rue Geoffroy	Indique être choqué par le projet de PLU	X			
				Ne comprend pas la décision de construire des barres de logements de 4 niveaux sur le secteur de Fussy/Coulombs et sur celui de la gare et du donjon			X	
				Considère que cette densification à outrance de ces deux endroits privilégiés va dénaturer le village	X			
				Considère que ce projet est contraire aux choix de vie des habitants	X			
				Ne considère pas que le développement du village passe par une urbanisation déraisonnable	X			
				Considère qu'il y a de nombreuses dents creuses et friches urbaines qui représentent un potentiel de croissance durable et équilibré qui permettraient de ne pas se concentrer sur deux secteurs	X			
				Considère que de projet de PLU ne correspond pas du tout à l'esprit et au cœur du village	X			
				Considère que cette décision aura un impact extraordinaire sur la vie du village et des générations futures	X			
R47	06/12/2017	-	Lettre ouverte n°1	A été signée par 4 personnes				
				Correspond à l'observation n° C2 réalisée par M. Fouchault	X		X	

R48	06/12/2017	-	Lettre ouverte n°2	A été signée par 36 personnes				
				Donne un avis défavorable au projet de PLU	X			
				Aurait souhaité que le texte rédigé par les conseillers municipaux ayant voté contre soit édité dans le bulletin municipal présentant ce projet	X			
				Considère que sur le projet 1AUa, 25 maisons sur 500m2 de parcelle pourraient être implantées voire même 20 en tenant compte de l'emprise de la voirie et des parkings.			X	
				Indique qu'il faudra donc réaliser des immeubles pour atteindre les 40 logements prévus sauf à diminuer les parcelles à 325m2 sans compter l'emprise de la voirie et des parkings			X	
				Considère qu'autant de proximité entrainera inévitablement des problèmes de voisinage et une altération de l'harmonie du village			X	
				Considère que l'OAP 1Aub est imprécise en termes de descriptif et de nombre de logements prévus			X	
				Indique qu'une hauteur de 6.5m est indiquée qui est en contradiction avec les R+2+combles indiqués plus loin : même du R+1+ combles dépasse les 6.5m			X	
				Considère que les logements dans les deux secteurs encadrant le château diminueront l'intérêt de ce patrimoine			X	
				Considère que l'atelier communal prévu dans l'OAP 1Aub est trop loin du centre du village : cela impliquerait loin des décisions journalières prises par la municipalité et loin de tout contrôle			X	
				Indique être perplexe concernant l'investissement concernant la salle communale à l'heure des diminutions des attributions financières			X	
				Sont conscients que l'augmentation de l'habitat sur la commune est nécessaire mais souhaite qu'elle soit raisonnable et ne se transforme pas en fuite en avant pour de l'immobilier	X			
				Considère que la qualité de vie et la convivialité du village ont déjà bien changé au cours des dernières années et que les incivilités ne sont pas réglé ni maîtrisé	X			
				Indique que ce phénomène s'amplifiera avec une densité plus élevée de l'habitat et sans maîtriser fermement le sujet	X			
				Souhaite qu'une réunion publique soit organisée	X			
R49	06/12/2017	-	Pétition	Cette pétition a été signée par 195 particuliers				
				Rappelle le déroulé temporel de l'élaboration de ce PLU				
				Considère que la concertation n'a pas eu lieu	X			
				Indique que le projet 1Aub entrainerait la fin des promenades le long du chemin de ND du Chêne			X	

				Considèrent que les implantations du projet 1Aub ne respectent pas les dispositions des textes les interdisant à moins de 50m d'un bois classé (comme celui de la propriété des 4 vents)			X	
				Considère que l'implantation de la salle communale à cet endroit a beaucoup d'inconvénients - bruits et vibration de la voie de chemin de fer - pas de zone de stationnement dédié - Partage des coûts d'urbanisation de cette zone avec les constructeurs Rappelle qu'un endroit réservé était prévu à cette fin avenue de Montigny			X	
				Se demande pourquoi on propose dans l'OAP 1Aua des maisons de ville alors que Crouy-sur-Ourcq est un village			X	
				Indique que le parc Giono pourrait être transformé en parc public au lieu d'être utilisé dans l'OAP 1Aua			X	
				Indique que dans les 2 zones d'OAP, la réalisation de sous sols ne sont pas possibles : cela implique que les places de stationnement seront prévues en extérieur et cela signifierait 1200m2 de bitume pour l'OAP 1Aua et 1500m2 pour l'OAP 1Aub			X	
				Donne une définition des logements intermédiaires en précisant que ce type de bâtiments n'a pas forcément d'escaliers individuels comme annoncé avant le vote concernant le projet de PLU au conseil municipal du 18/05/2017			X	
				Indique que les documents du PLU font référence au bourg de Crouy alors que Crouy est un village	X			
				Calcule que les 90 logements de ces 2 OAP va transformer le village en bourg	X			
				Indique que ces nouveaux habitants amèneront 180 voitures supplémentaires et que cela entraînera des problèmes de stationnement dans tout le village (centre ville, parking de la gare, avenues de Fussy et Coulombs...)	X			
				Souhaite un PLU qui respecte l'identité du village et refuse ce projet sous sa forme actuelle avec des immeubles collectifs	X			

Observations du registre électronique numérotées C1 à C26

N°	Date	Nom	Qualité	Observation	Thèmes			
					Adéquation	Règles	OAP	Hors sujet
C1	18/11/17	M.Daniel Hue	Particulier habitant Crouy-sur-Ourcq, rue Geoffroy	Se demande qui a lu le dossier en entier				X
				Se demande dans quel journal l'annonce de la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU a été faite	X			
				Indique que le panneau d'information à la	X			

			mairie n'est pas visible				
			Indique que le fait de devoir entrer dans la mairie et lire le dossier n'est pas évident pour tout le monde	X			
			Indique que les avis des PPA sont arrivés en retard, après l'adoption du PLU	X			
			Indique qu'il n'y a que 2 réunions avec les PPA	X			
			Indique que dans le tableau de synthèse des demandes formulées lors de la concertation préalable est écrit que le projet a reçu un avis favorable des PPA alors que ne figure aucun avis des PPA dans le compte rendu de la réunion de présentation du projet aux PPA : il considère donc que c'est un mensonge	X			
			Indique qu'il y'a eu une trentaine de personnes lors de la réunion publique d'information aux habitants du 8 décembre 2016	X			
			Considère que les éléments d'étude sont restés en vase clos et que la mairie n'a pas mis à disposition ces éléments tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet	X			
			Indique qu'il y a eu 14 requêtes formulées sur le cahier destiné à recueillir des observations pendant la phase d'élaboration du PLU dont 4 concernaient les grandes orientations du PLU	X			
			Indique que les réponses apportées à ces requêtes sont inscrites dans le bilan de concertation comme venant de la commission urbanisme alors que seul le conseil municipal doit avoir le pouvoir de décision	X			
			Considère comme illogique de refuser la constructibilité d'un terrain en arguant qu'il appartient à un bois classé alors que le PLU soumis à enquête propose de s'asseoir sur celui du manoir des 4 vents et de construire dans les 50m autour de ce bois			X	
			Indique que les comptes rendus du conseil municipal ne font jamais mention d'un projet sur le secteur de la gare : il considère donc que les habitants n'ont pas eu et pu avoir connaissance de ce projet	X			
			Indique que personne ne connaît le devenir de la gare et qu'il est possible qu'elle ferme. Cette fermeture met en péril le projet de PLU tel que soumis à enquête et en particulier les logements près de la gare qui risquent d'être une source de déception importante pour les personnes qui occuperont ces logements	X			
			Considère que les constructions prévues autour du donjon vont complètement dévaloriser le site contrairement à ce que Me Goossens aurait annoncé lors de la réunion des PPA du 8/12/2016			X	
			Se demande dans quelle mesure la mairie a mis en évidence les différents documents pendant la durée de l'élaboration comme	X			

			indiqué sur le bilan de concertation				
			Rappelle que la loi SRU oblige à la concertation dès le début d'une procédure d'élaboration du PLU et en donne une définition	X			
			Considère qu'une grande majorité des habitants ne savent ce qu'est un PLU et ignorent que le conseil municipal a décidé d'en créer un pour la commune.	X			
			Considère que parmi les personnes qui sont au courant de cette démarche, la majorité est contre le projet : - les 4 conseillers municipaux qui ont voté contre - les habitants du village qui souhaitent que le village reste rural à échelle humaine avec quelques évolutions mais pas de petits immeubles à loyers intermédiaires de type R+2+combles aménagés - les habitants dont les intérêts personnels sont touchés par ce projet (commerçants qui ne peuvent plus transformer leur local)	X			
			Indique qu'avec l'augmentation de la population, le village aura besoin de garder les commerces existants et même d'en installer d'autres : il considère que c'est à la municipalité de faire des propositions dans le cas de cession d'activité d'un commerce pour que l'activité perdure dans le local ou ailleurs		X		
			Considère que les seuls qui sont favorables à ce PLU tel que soumis à enquête sont ceux qui ont un intérêt financier aux projets	X			
			Indique que le PLU tel que soumis à enquête va faire en sorte que la population du village dépasse un seuil et qui transformera Crouy-sur-Ourcq en bourg alors que les infrastructures qui devraient suivre ne sont pas prévues dans ce même PLU	X			
			Considère qu'il faudra alors plus de commerces et qu'il n'y a pas de locaux commerciaux disponibles pour les créer dans le centre	X			
			Indique que la justification du vote « contre » des 4 conseillers municipaux n'apparaît pas sur l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18/05/2017 envoyé à la sous préfecture ce qui pourrait constituer un faux	X			
			Indique que l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 18/05/2017 envoyé à la préfecture de Meaux n'est ni certifié conforme, ni signé ni daté par Me le Maire : il considère donc qu'il n'a aucune valeur juridique	X			
			Indique avoir demandé à la sous préfecture une copie de ce registre mais qu'on l'a renvoyé vers la mairie ce qu'il trouve ahurissant. Il en vient à se questionner sur l'intention volontaire ou involontaire de ne pas lui répondre				X
			Considère que le maire a réalisé de la désinformation auprès des Crouycois qui	X			

			n'ont pas pu lire le compte rendu de la réunion du conseil municipal du 18/05/2017 affiché en mairie et figurant sur le site internet de la mairie (et qui n'avaient donc que l'information du bulletin municipal) car - ils n'ont pas eu connaissance du motif du vote contre de 4 conseillers municipaux - ils n'ont pas eu connaissance du nombre complet de logements ni le type de logements que le PLU tel que soumis à enquête prévoit				
			Donne une définition du logement intermédiaire prévu dans l'OAP 1AUa comme étant un logement du parc locatif (social ou non) dont les niveaux de loyers se situent entre le marché social et le marché libre			X	
			Se demande pourquoi la zone où se situerait l'OAP 1AUb n'est pas concerné par la bande de 50m bordant les espaces boisés de plus de 100ha			X	
			Indique avoir posé la question à la direction départementale des territoires de Seine et Marne mais a reçu une réponse qu'il considère comme « à côté ». Il se demande si ce n'est pas volontaire.				X
			Rappelle la règle de protection du périmètre autour des monuments historiques et l'obligation qu'a indiqué Me la Maire à obtenir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France lors d'une demande d'autorisations d'urbanisme pour garantir un aménagement de qualité et une préservation des abords du donjon. Il rappelle alors que le projet de construction de l'OAP 1AUb est dans cette zone de protection autour du donjon			X	
			Considère que la fermeture probable de la gare va à l'encontre des recommandations du PDUIF				X
			Considère que l'installation de lotissements à presque 1km du centre village est contraire au développement des modes de déplacement doux	X			
			Indique que les objectifs du bassin de Meaux est de construire 829 nouveaux logements par an dont 30% de logements sociaux : il calcule que cet objectif rapporté à la commune de Crouy-sur-Ourcq est donc de 27 logements sociaux	X			
			Indique que la commune fait partie des « bourgs, villages et hameaux » recensés au SDRIF et que dans ce cadre la production de logements et la consommation d'espaces doivent se faire dans une perspective de développement modéré soit 55 logements supplémentaire d'ici 2030 et pas 90 tel que prévu dans la proposition de PLU	X			
			Considère que le PLU tel que soumis à enquête va à l'encontre de la recommandation de protéger les entrées de ville si l'on regarde les projets autour de l'entrée du village par la RD 120	X			

			Considère que le PLU tel que soumis à enquête va à l'encontre de la recommandation de protéger les monuments historiques	X			
			Se demande si les maisons avec téléphone fixe du village ont été reliées au sous répartiteur par un signal ADSL comme l'indiquait Seine-et-Marne.fr dans le cadre des objectifs du PLU de développements des communications électroniques et de l'aménagement numérique	X			
			Indique que le document 6-2-B_ASS.pdf a été remplacé par le document 6-2-B-ASS.pdf le 16/10/2017 : considère que ce type de changement est préjudiciable pour les personnes qui veulent examiner le projet dans le détail	X			
			Rappelle les avis des PPA, tous favorable (dont 4 avec réserve) ou sans avis	X			
			Indique que le propriétaire de la parcelle AI76 ne souhaite pas la raccourcir alors que c'est prévu dans le cadre de l'OAP 1AUa			X	
			Indique que le chemin rural n°38 « des vieilles » va être transformé en voie à double sens			X	
			Ne comprend pas comment, dans la zone 1AUa, il sera possible d'implanter des constructions à vocation d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux ou de services alors qu'il est prévu d'y construire des logements intermédiaires, des maisons de ville et des maisons individuelles			X	
			Donne des définitions de logements intermédiaires, maisons de villes et maisons individuelles			X	
			Considère que la création d'une place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements créés sur la zone 1AUa n'est pas suffisante vu le nombre de logements et le fait que les logements intermédiaires et les maisons de ville n'auront pas de garage			X	
			Se demande pourquoi prévoir dans cette zone un accès piéton quand on voit comment les Crouycois utilisent les sentes			X	
			Ne comprend pas comment, dans la zone 1AUB, il sera possible d'implanter des constructions à vocation d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux ou de services alors qu'il est prévu d'y construire des logements intermédiaires, des maisons de ville et des maisons individuelles			X	
			Rappelle les propositions d'aménagement de l'OAP 1AUB ainsi que la réglementation concernant l'avis de l'architecte des bâtiments de France concernant la réhabilitation des bâtiments identifiés au titre du L151-19			X	
			Considère qu'il faudra une station de relevage et un changement de taille de la canalisation pour alimenter les constructions de la zone 1AUB en eau potable			X	
			Se demande si le poste de relevage du			X	

				réseau d'assainissement sera assez puissant pour absorber les 50 nouveaux logements et les salles communales de la zone 1AUB				
				Rappelle les règles de servitude de la zone autour de la gare et les voies de chemin de fer			X	
				Indique que la création d'une salle et d'un atelier municipaux sur la zone 1AUB n'a été décidée qu'en mai 2017 : il considère que c'est une manœuvre sournoise pour ne pas faire incombler tous les frais de raccordement au promoteur mais de les partager avec la commune			X	
				Considère qu'il faut maintenir voire augmenter le nombre de places de stationnement du parking de la gare			X	
				Craint que le nombre insuffisant de places de parking prévues dans la zone 1AUB obligent les habitants de cette zone à se garer sur le parking de la gare et que cela crée des affrontements avec les utilisateurs du train qui viennent se garer			X	
				Considère que l'utilisation des termes centre-bourg et bourg dans le dossier est une anticipation du projet qui transforme le village en bourg	X			
				Se demande quand aura lieu le raccordement de la vraie fibre avec les maisons actuelles	X			
				Indique que la hauteur de la salle et ateliers municipaux pourront dépasser de 4 m les immeubles prévus dans la zone 1AUB			X	
				Se demande ce que signifie dans le règlement de la zone UE : « les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages »		X		
				Se demande pourquoi est faite dans le règlement de la zone UE une référence à la l'article L151-35 du code de l'urbanisme n'exigeant qu'une seule place de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat		X		
				Considère que le projet de la zone 1AUB ne pourra pas suivre les recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en l'état.			X	
				Considère que la mairie de Crouy-sur-Ourcq aurait pu proposer à ses administrés une analyse de la déperdition de chaleur par les toits sur le village grâce à la thermographie aérienne	X			
				Considère que les apports solaires et la lumière naturelle seront réduits pour les constructions de la zone 1AUB			X	
				Ne comprend pas l'article A6		X		
				Donne la définition d'une lucarne				X
				Considère que selon les règles de la zone A, on peut réhabiliter un toit avec le même type de tuiles que celles qui existaient		X		

				auparavant : cependant, je n'ai pas retrouvé ce paragraphe dans le règlement de cette zone				
				Considère que les bâtiments destinés à l'entrepôt ou à de l'activité dont les toitures sont recouvertes de bac acier couleur tuile doivent être le moins visible du domaine public immédiat : cependant, je n'ai pas retrouvé ce paragraphe dans le règlement		X		
				Considère que l'harmonie des couleurs, des clôtures, des matériaux utilisés demandée dans le règlement concernant les parements d'extérieurs est un vœu pieux car les habitations sont diverses et il n'y a pas et il n'y aura donc jamais d'harmonie		X		
				Considère que si tous les portails sont noir foncé, cela va être triste		X		
				Indique que le règlement n'autorise plus les façades en pierres beurrées alors que c'était plus authentique régionalement que se qu'impose le règlement		X		
				Donne la définition des planches de rives				X
				Indique que le règlement interdit sur les volets les adjonctions de barres diagonales ou persiennées alors qu'il y en a déjà dans le village		X		
				Considère que l'obligation d'encastrer les mécanismes volets roulants fait perdre une partie de la lumière entrant et c'est dommage (même si c'est plus beau de l'extérieur)		X		
				Indique qu'il faudrait rajouter « si cela est possible » à l'obligation d'enterrer les citernes à gaz ou à mazout		X		
				Indique que l'obligation de créer des places de stationnement sur les deux zones d'OAP va consommer énormément de surfaces (2200m2 pour la zone 1AUa et 2750m2 pour la zone 1AUb)			X	
				Cite quelques articles du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés sans les commenter				X
				Se demande à quoi correspondent les zones d'activités économiques spécifiques du document de la CCI Seine et Marne	X			
C2	18/11/17	M. Michel Fouchault	Particulier, ancien maire de Crouy-sur-Ourcq	Considère que le projet de PLU soumis à enquête va à l'encontre de ce que veut une majorité de Crouysiens pour l'avenir de leur village	X			
				Indique que le projet présenté lors de la réunion publique n'est pas conforme avec celui qui est aujourd'hui soumis à enquête, en particulier sur les deux OAP	X			
				Considère que d'autres zones alternatives pour éviter la sur-densification des 2 OAP auraient dû être étudiées			X	
				Considère que l'urbanisation future des 2 zones 1AU est en rupture avec celle existante aujourd'hui sur la commune			X	
				Pense que le conseil municipal, en n'organisant pas une autre réunion publique, n'a pas voulu informer et ainsi	X			

				affoler une partie des administrés concernés				
				Considère que l'aménagement prévu dans les deux OAP est à modèle urbain et donc beaucoup trop dense pour le village : cela aura d'après lui des conséquences sociales, environnementales et économiques			X	
				Indique que dans le projet 1AUa, la densité prévue est de 30 logements par hectare soit le double de ce qui est conseillé pour la région			X	
				Indique que les bâtiments prévus sur la zone 1AUB de 3 et 4 niveaux habitables seront difficiles à fondre dans le paysage et vont à l'encontre du plan vert de la région visant à offrir des espaces naturels au plus près des lieux de vie, l'espace choisi pour ce projet étant un espace naturel de grande qualité paysagère au pied d'une gare			X	
				Indique que même si le SDRIF impose une densification à proximité des gares, cela ne signifie pas des immeubles de 3 et 4 niveaux habitables	X			
				La division de propriété bâti n'étant pas contrôlable, il indique que le corps de ferme pourra contenir beaucoup plus de logements que les 10 prévus initialement pour maximiser le profit			X	
				Ne comprends pas l'acharnement à changer de destination un bâti agricole en activité			X	
				Indique qu'il y'a d'autres bâtiments de grande taille à l'avenir incertain qui pourraient être transformés en logement mais dont le potentiel n'a pas été étudié (Tamaris, l'ex-laiterie, les anciens bâtiments de la ferme à Fussy): il considère que c'est une vraie omission à assumer. Il indique qu'une quarantaine de logements pourraient y être construits ce qui permettrait de diminuer la densité des autres zones	X			
				N'est pas contre la création de logements sur la commune mais c'est la densité envisagée des 2 OAP qui ne lui semble pas acceptable	X			
				N'est pas d'accord avec le règlement allégé de la zone 1AU : 20% de surface de pleine terre uniquement contre 60% en zone UB, implantation des constructions les unes par rapport aux autres non réglementée, règlement allégé sur les aspects extérieurs.			X	
				Considère comme incohérent la possibilité de construire des bâtiments en R+2+comble dans l'OAP 1AUB alors qu'il est indiqué dans le règlement art 10 p 139 chapitre 5.1 que la hauteur est limitée à R+1+ comble.			X	
				Considère que le règlement de ces zones représente une porte ouverte à un projet de ville à la campagne			X	
				Indique que les incohérences du règlement ne permettront pas d'instruire les permis de construire			X	
				Relève une incohérence sur les chiffres retenus de taux de non réalisation de	X			

			construction sur les dents creuses				
			Indique que dans cette étude sur les dents creuses, les changements de destinations possibles des bâtiments à l'avenir incertain qu'il a cités n'ont pas été évalués alors qu'ils pourraient représenter une augmentation substantielle	X			
			Ne comprends pas pourquoi cette étude n'a pas inclus certains terrains dont celui propriété de la commune Avenue de Montigny	X			
			Indique que de manière globale la notion de densification n'est ni claire ni cohérente dans le PLU soumis à enquête et que cela ne permet pas à la population d'avoir une perspective des aménagements ainsi que d'évaluer les impacts d'une telle densification beaucoup plus forte que ce qu'imposent les documents supra-communaux	X			
			Indique que le projet des OAP va à l'encontre des enjeux du SCOT comme « préserver le patrimoine bâti reconnu, les espaces remarquables vis-à-vis de l'urbanisation et des éventuels projets d'aménagement, maintenir les milieux ouverts (prairie) » ou « développer le territoire en conservant son identité rurale, caractérisée par la qualité de ses paysages et de son cadre de vie en général »	X			
			Relève que l'urbanisation rendue possible par le SDRIF autour de la gare n'a pas caractère à être obligatoire	X			
			Considère que l'application de la définition de la lisière boisée inconstructible n'est pas respectée dans la zone 1AUb car la propriété des 4 vents n'est pas un site urbain constitué au regard de la définition en page 49 et 50 alors même que cette lisière rend inconstructible certains terrains pratiquement viabilisés (propriété Beaufort)			X	
			S'interroge sur le stationnement des véhicules			X	
			S'interroge sur la prise en charge des travaux (parvis de la gare, réseaux d'eau et d'assainissement à renforcer)			X	
			Se questionne sur la sauvegarde du patrimoine historique			X	
			Se questionne sur la prise en compte des risques naturels liés aux remontées de nappes			X	
			S'interroge sur l'attractivité de la commune en contradiction avec le taux de mise sur le marché de logements vacants à 20%	X			
			Relève une incohérence dans le dossier : p30, il est indiqué que 913ha est cultivé alors qu'en page 132 la zone A est affichée à 666.72ha	X			
			Relève une contradiction dans le dossier p154 « La répartition 50% de nouveaux logements en densification et 50 en extension est respectée, la part en densification est d'ailleurs plus importante	X			

				avec une prévision de 99 logements et 55 en extension »				
				Considère que les modalités de concertation telle que reprise p14 n'ont pas été respectées car l'information donnée préalablement à l'enquête publique n'était pas complète et ne permettait pas une analyse objective du PLU.	X			
C3	18/11/17	Me Maryse Offroy-Quintin	Particulier	Considère que le secteur de l'OAP 1AUa est bien situé mais qu'il faudrait y installer 20 à 25 pavillons traditionnels pour respecter l'harmonie du village			X	
				Est opposée à la l'OAP 1AUb car le site historique est à protéger et que la zone est humide			X	
				Ne comprends pas pourquoi le PLU soumis à enquête prévoit 90 logements sur les 2OAP ce qui correspond à 366 habitants environ alors que le SDRIF et le SCOT obligent à une augmentation de la population de 15% soit 266 habitants supplémentaires	X			
				Se demande qui financera les structures nécessaires à cet accueil étant donné que les subventions sont difficiles et qu'il n'y a plus de dotations de l'état	X			
C4	22/11/17	M. Alain Hollande	Particulier, membre du conseil syndical	Considère que les 2 OAP prévues sont contraires aux intérêts du village et de ses habitants			X	
				Considère que le conseil municipal se fourvoierait en adoptant ce PLU tel que soumis à enquête	X			
				Considère que le travail réalisé est considérable et de qualité mais que la commission d'urbanisme est restée enfermés dans un cadre rigide qu'elle a considéré à tort comme obligatoire	X			
				Considère que ce dossier est le plus important de la mandature actuelle au vu des enjeux	X			
				Indique qu'il a conscience de la chance des Crouy-ciens d'avoir une qualité de vie exceptionnelle	X			
				Considère que ce projet n'est pas un reflet des souhaits et intérêts de la population mais une application irréflectée de la loi ALUR et du SCOT Marne/Ourcq	X			
				Explique sa vision de l'histoire de la loi ALUR et soulève que cette loi n'a pas fait de distinction entre les métropoles, les villes, les villages, les zones urbaines ou rurales				X
				Donne sa vision de la manière dont a été construit le SCOT Marne/Ourcq				X
				Considère que le SCOT n'est pas du tout satisfaisant et même inapproprié				X
				Considère comme dommage que le SCOT ne fasse pas mieux apparaître ce qui est obligatoire (prescription) et ce qui est facultatif (recommandation)				X
				Pense qu'il aurait été nécessaire de rappeler que Madame la Préfète a indiqué que les PLU doivent s'inscrire dans les orientations	X			

			du SCOT sans pour cela être en stricte conformité				
			Considère que le travail des élus concernant le projet de PLU est considérable mais que le manque de compétence en urbanisme de l'équipe n'a pas permis de contredire ou faire des suggestions au bureau d'étude mandaté et cela les a amenés à proposer un PLU non-conforme aux aspirations des habitants de Crouy	X			
			Considère que la question principale à se poser à l'origine de ce projet est « pourquoi il fait bon vivre à Crouy et comment faire pour que ce soit encore le cas dans le 20 ans »	X			
			Propose quelques éléments de réponse : - commune de taille humaine - les gens se connaissent, se parlent, sont solidaires, s'entraident - la population est hétérogène en terme d'âge et de positionnement politique mais il n'y a pour autant pas de tensions - la majorité des habitants résident dans des maisons individuelles - la plupart des maisons ont un jardin - 76% des habitants sont propriétaires - les associations sont actives - les Crouyciens peuvent aller à la pêche, à la chasse, en randonnée, faire du vélo, jouer aux boules, se reposer... - tous les commerces de proximité sont présents - les élus sont proches des administrés - le nombre de délits est faible par rapport à la moyenne - la gare permet d'aller à Paris rapidement	X			
			Fait les remarques suivantes : - le village est entouré de forêts et d'espaces naturels - les habitants de Fussy sont liés au bourg, ceux de la Chaussée moins - la plupart des habitants ont choisi de vivre à Crouy, y ayant souvent des attaches familiales - les lotissements créés ont été facilement vendus	X			
			Indique que le mode de vie des Crouyciens les amène à vivre dans un certain bien-être ce qui explique le climat de sérénité	X			
			Indique que l'autorisation ces dernières années de construire des lotissements a permis de remonter et rajeunir la population				X
			Considère que les élus ont le devoir de respecter leurs engagements pris lors de l'élection à savoir permettre à Crouy de rester un village où il fait bon vivre	X			
			Considère que les règles du SCOT sont totalement inappropriées pour les villages ruraux comme Crouy et qu'il faut donc s'en détacher autant que possible	X			
			Considère que la construction de logements en face de la gare dénaturerait complètement le donjon et obstruerait la			X	

			visibilité				
			Considère que l'endroit ne pourra accueillir que des logements locatifs ordinaires et peu coûteux car personne n'a envie d'habiter près d'un marais infecté de moustiques avec vue sur la voie ferrée, un parking et une zone de stockage			X	
			Considère ainsi que les constructions n'amèneront que des locataires de passage			X	
			Considère l'idée d'y accueillir des étudiants comme mauvaise car les étudiants allant à Paris ne s'installeront pas là et les étudiants ne s'attacheraient pas au village ce qui le transformerait en village dortoir			X	
			Suppose que les terrains où il est prévu de construire ce projet sont actuellement en zone non constructible et que la viabilisation ainsi que la construction d'une voie de circulation, la réduction de places de stationnement entraîneront des coûts élevés pour la commune			X	
			Ne comprend pas comment on ne peut prévoir qu'une place de stationnement pour 3 logements dans ce projet			X	
			Considère que le motif de densification autour des gares est principalement pour éviter la pollution des voitures ne concerne pas Crouy-sur-Ourcq	X			
			Indique que les rumeurs disant que s'il n'y a pas de constructions autour de la gare, elle viendrait à être supprimée sont fausses car cette fermeture ne dépend pas du nombre d'habitants mais plutôt du nombre d'usagers et de sa rentabilité			X	
			Considère que le maintien de la gare est essentiel pour la survie du village				X
			Considère que la densification n'est pas souhaitable dans le village	X			
			Considère qu'il faut autoriser la construction de maisons individuelles avec jardins, espaces verts et viser des propriétaires en évitant les logements collectifs et locatifs	X			
			Considère qu'une augmentation du pourcentage de locataires nuirait à la qualité de vie du village	X			
			Considère que la réduction de consommation d'espaces ne concerne pas la commune de Crouy-sur-Ourcq du au fait de sa faible densité d'habitants	X			
			Indique que l'augmentation de la population de ces dernières années est de 1.9% par an et que cela amènerait le village à une population de 2539 habitant dans 20 ans proche de la barre des 3000 habitants qu'il considère comme étant la limite d'un village à taille humaine	X			
			Indique que les objectifs du SCOT concernant les pôles de proximité sont bien inférieurs à l'augmentation de la population du village ces dernières années	X			
			Considère que la vertu d'un projet ne doit pas être relative à sa densité mais le bien-	X			

				être des administrés contrairement à ce que le bureau d'étude SIAM URBA avait indiqué				
				Considère que le rythme de développement de l'ordre de 1.5% d'augmentation du nombre d'habitants par an est adéquate, quelque soit les prescriptions du SCOT à ce sujet	X			
				Propose de garder en tête la tendance à créer de nouveaux logements dans les grandes maisons	X			
				Considère comme nécessaire de privilégier les constructions des dents creuses et des friches urbaines	X			
				Souhaite remettre en cause la délimitation des zones non constructibles : - la zone des 50 m des lisières de massifs boisés de plus de 100ha : certaines zones déclarées non constructibles ne sont pas en bordure dans ces lisières et à l'inverse certaines lisières ne sont pas déclarées inconstructibles alors qu'elles sont accolées à des espaces boisés (qui ne font pas partie de massifs forestiers supérieurs à 100ha) - les zones agricoles pourraient être classées autrement tout en ayant un avis favorable de la CDCEA		X		
				Indique que la plupart des constructions de lotissements se sont réalisées sur des parcelles anciennement classées agricole dont la destination a été changée pour l'occasion : propose d'étendre la zone pavillonnaire dans ces secteurs déjà viabilisés, car compte tenu des très grandes surfaces agricoles et forestières existant sur la commune, ce n'est pas la disparition de 2 ou 3 ha qui mettra en péril les exploitations existantes	X			
				Considère que le village se fourvoierait en adoptant le PLU tel que soumis à enquête	X			
				Considère que la loi ALUR n'est pas adaptée à un village comme Crouy-sur-Ourcq	X			
				Considère que ce serait mieux de ne pas avoir de PLU qu'avoir un PLU inadapté et demande des informations sur les contraintes d'être assujetti au RNU comme aujourd'hui	X			
				Indique que les lois changent souvent	X			
				Propose de réfléchir au sein du conseil municipal à un PLU plus acceptable puis de lancer une enquête sérieuse auprès de toute la population pour connaître leurs souhaits pour l'avenir	X			
C5	23/11/17	M François Petit	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 14 avenue de la gare	Indique que l'entretien de ses bâtiments coûte très cher pour une fonctionnalité réduite voire nulle et que pour cela, il s'attend à avoir la liberté de les mettre en valeur			X	
				Souhaite ainsi que la réhabilitation de la zone 1AUb secteur 3 du corps de ferme ne doit pas être retardée par la priorité donnée à l'urbanisation du secteur 1AUa			X	
				Considère que la réhabilitation du corps de ferme sera plus coûteuse que la			X	

			construction des zones naturelles et donc que ce secteur 3 doit donc être soumis à la taxe d'aménagement pas surtaxé par un projet urbain partenaire. Cela permettra de respecter aussi l'équité devant l'impôt car toutes les autres zones construites de la commune pouvant faire l'objet d'un aménagement sont soumises à la taxe d'aménagement uniquement				
			Considère que la réhabilitation de ses bâtiments devraient même être subventionnée car de l'intérêt de tous			X	
			Souhaite que l'aménagement du secteur 3 de la zone 1AUB puisse être réalisé par les propriétaires actuels sans leur imposer un aménagement global de la zone et un nombre minimum de logements. Sinon, cela prive les propriétaires de la possibilité de mettre en valeur leur patrimoine familial			X	
			Considère qu'il faut exclure l'obligation d'aménagement d'ensemble de cette OAP car cela précipiterait l'aménagement et la construction d'un promoteur pour bénéficier de l'exonération de TA dû au versement de la PUP			X	
			Pense que la construction de la zone 1AUa prendra au moins 5 ans ce qui l'empêche pendant au moins toutes ces années et même plus de commencer la mise en valeur de ses anciens bâtiments dont la réhabilitation est freinée depuis 20 ans déjà			X	
			Indique qu'il n'a pas les moyens ni le souhait de déplacer toute son exploitation et de mener seul le projet 1Aub et qu'il ne souhaite pas vendre non plus			X	
			S'oppose à la création d'un chemin dans son jardin			X	
			S'oppose à la destruction de sa 2eme cour et propose plutôt sa réhabilitation, en particulier l'ancienne grange du 17eme siècle			X	
			Souhaite rester libre chez lui et clore sa propriété			X	
			Souhaite conserver les différents accès existant et pouvoir aménager l'intérieur de sa propriété comme il le souhaite en respectant les règles de sécurité si nécessaire			X	
			Indique que si le projet ne se fait pas la, il se fera ailleurs			X	
			Reproche à certains opposants au projet de ne pas être réellement intéressés car n'habitant pas dans le village. Il demande que les opposants à la valorisation de ses bâtiments soient pénalisés en ne bénéficiant pas de zones constructibles ou aménageables à leur profit ou à celui de leur famille				X
			Souhaite depuis longtemps que ses terrains soient classés en zone U comme le reste du village mais les personnes qui se succèdent à la mairie l'ont tour à tour classé A puis N et maintenant 1AU			X	

				Se demande pourquoi ceux qui signent la pétition souhaitent que son bâtiment reste en zone N alors que chez eux, c'est en zone U			X	
				Indique que malgré la prédominance des terres naturelles et agricoles sur la commune, les remarques ne concernent pratiquement jamais ces zones : considère que c'est parce que pour beaucoup, l'enjeu est ailleurs qu'à la défense du territoire rural				X
				Propose d'interdire le boisement des terres agricoles, friches et prës pour les préserver car sinon, ils échappent au contrôle agricole et permettent la création d'immenses propriétés foncières qui enclavent les exploitations agricoles subsistantes		X		
				Demande que les lisières de bois soient mieux entretenues car sinon cela engendre une perte de récolte très importante sur les 20 premiers mètres (arbres qui tombent, gibier...). Cela permettrait aussi - aux chasseurs de se garer sur leur terrain plutôt que sur des terres agricoles -une meilleure conservation des chemins ruraux -l'installation des clôtures de la FDC77 sur l'emprise des bois plutôt que dans les champs - le développement de la biodiversité - le respect des prescriptions publiques concernant les distances de plantation et d'élagage		X		
				Demande que l'on oblige les propriétaires des zones d'élevage du sanglier de loisir à clôturer leur élevage				X
				Demande de réglementer l'achat et l'exploitation des terres agricoles aux espaces boisés pour que la préférence soit faite aux exploitants professionnels de taille familiale				X
				Indique que l'urbanisation de la ferme n'est que la conséquence de décisions successives qui l'ont enclavée				X
C6	23/11/17	Me Christine Heusèle	Avocate, représentant M. François Petit, particulier, habitant Crouy sur Ourcq	Indique porter les intérêts de Monsieur petit, propriétaire de la ferme concernée par la zone 1AUb			X	
				Indique que les zones 1AU sont des zones immédiatement urbanisables			X	
				Indique que l'article 2 des dispositions générales du règlement de la zone 1AU précise que la zone 1AUb est non prioritaire et dépend de l'urbanisation de la zone 1AUa : cela implique que la constructibilité ne sera pas immédiate et qu'elle bloque même de façon durable l'urbanisation de la zone 1AUb. Elle considère que cela porte atteinte au principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques et se demande ce qui justifie ce choix			X	
				Indique que selon le code de l'urbanisme, tous travaux ou opérations de constructions et d'aménagements exécutés par toute			X	

				personne privée doivent être simplement compatibles avec les OAP				
				Indique que le conseil d'état vient de préciser qu'il était possible d'obtenir par la voie d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre un PLU l'annulation d'OAP si elles sont susceptibles de justifier un refus d'autorisation de construire.			X	
				Considère que bien que les OAP soient en cohérence avec le PADD, elles restent critiquables au regard des règles qu'elles établissent : - les règles littérales sont très contraignantes concernant les nouvelles constructions en particulier dans le secteur 3 qui dépend fortement du devenir de l'exploitation agricole qui occupe aujourd'hui le corps de ferme (règles très strictes de hauteur des bâtiments, réhabilitation possible des bâtiments existants mais sous réserve de prendre en compte les caractéristiques du bâti traditionnel et de respecter l'avis de l'ABF) - les règles apposées spatialement dans le schéma des OAP qui impose d'autres restrictions (retrait de constructions) Considère ainsi que les limitations du droit de construire se traduisent par des contraintes qui ne pourront à priori jamais être respectées, ce qui rend, d'après elle, les OAP illégales			X	
C7	25/11/17	Me Cécile Muisel	Particulier, habitant Ménéac (56490), 7 Guigueul	Observation identique à l'observation R25		X		
C8	28/11/17	M.Daniel Hue	Particulier habitant Crouy-sur-Ourcq, rue Geoffroy	Indique que selon le plan de l'annexe sanitaire, l'OAP 1AUa est située dans une zone pouvant subir des remontées de nappe très forte à l'est et les nappes sont sub-affleurant à l'ouest, la zone 1AUb étant elle en zone de nappe sub-affleurante. Il considère donc comme scandaleux de laisser y construire 90 logements			X	
				Indique que la commune et le maire ont la responsabilité d'organiser l'occupation des sols et de prévenir leurs administrés sur les risques connus et les interdictions de construire éventuelles	X			
				Indique que la commune de Crouy-sur-Ourcq est susceptible de subir des inondations	X			
				Indique que le code de l'urbanisme impose la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme	X			
				Considère que les personnes qui viendront habiter dans les 90 logements ne sauront pas que par la décision du 18/05/2017, la commune va les obliger à y emménager les pieds dans l'eau.			X	
				Rappelle que le rdc du donjon a lui-même été inondé lors des hivers pluvieux de 2000-				X

				2001 et que la route a du être coupée en mars 2016 à cause du débordement de la rivière Ourcq				
				Considère que la commune aurait du s'opposer à la décision de la communauté de communes du pays de l'Ourcq de réduire la fréquence de la collecte des ordures ménagères ainsi que la suppression de la collecte des déchets verts en sachant que le PLU tel que soumis à enquête propose la construction de 90 nouveaux logements et donc 243 habitants supplémentaires				X
C9	30/11/17	Mesdames Odile Deligny et Chantal Marengo-Deligny	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq respectivement au 18 rue de la commanderie et au 16 avenue de Fussy	Indiquent qu'elles sont en désaccord avec le PLU tel que soumis à enquête	X			
				Indiquent que toutes les anciennes maisons de Crouy sont à étage				X
				Considèrent que construire en zone avec remontées de nappe sub-affleurante et remontées de nappe phréatique très fortes n'est pas responsable	X			
				Considèrent que construire sur des zones de vergers et prairies entrainera des problématiques d'écoulement des eaux de pluie ce qui entrainera des surcouts : qui les paiera ?			X	
				Se demandent si Crouy-sur-Ourcq aura autant d'assistés que Lizy-sur-Ourcq, si le centre ville sera mort avec des grandes surfaces en périphérie, pas suffisamment de médecins	X			
				Se demandent s'il y a une vraie demande pour un si grand nombre de logements supplémentaires et pour quel type de population seront dédiés ces deux lotissements	X			
				Se demandent pourquoi des maisons individuelles ne peuvent pas y être implantées			X	
				Considèrent que l'augmentation de la population va entrainer des problèmes de transports (voitures en surnombre) et de stationnements, d'infrastructures (écoles, cantines..) et de stations d'épuration plus adaptées à la population	X			
				Rappellent que les constructions dans un périmètre de 500m autour du donjon et de l'église sont soumises au jugement des monuments historiques et à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France			X	
				Se questionnent sur le financement et le manque de moyen de la commune	X			
C10	30/11/17	M. Nicolas Mouisel	Particulier	Appuie tout changement qui pourrait amener la constructibilité de parcelles situées proche du centre ville des commerces, des écoles ou des équipements sportifs : leur localisation les rend attractives pour de nouveaux habitants	X			
				Indique être très favorable au projet	X			
				Déplore que certains terrains bien situés soient toujours inconstructibles		X		
				Pensent que quelques changements peuvent sans doute être effectués		X		

C11	01/12/17	Me Laure-Agnès Bourdial	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 7 rue Montanglos	Indique apprécier l'identification et la protection de certaines plantations (alignement d'entrée de bourg, place du Champivert, l'orme et le hêtre remarquables). Cependant, indique aussi que certains arbres ont été oubliés : elle l'avait évoqué lors de la réunion du 8 décembre 2016 mais cela n'a pas été mentionné dans le bilan de concertation		X		
				Propose une liste non exhaustive des arbres à protéger et indique qu'une étude plus précise serait nécessaire afin de conserver la qualité du paysage de Crouy - arbres du parc du collège et en particulier le cercle de hêtres pourpres - arbres du parc de la Providence - tilleuls du jardin de la Vigne - tilleuls place du Dr Despaux - arbres du parc de Gesvres situés hors espace boisé classé - quelques beaux arbres des grands jardins privés en particulier place du Champivert ou près de la vigne		X		
				Considère que la densité de la zone 1Aub est disproportionnée par rapport à la densité des constructions dans le village (R+1+ combles étant la norme avec de très rares R+2+Combles)			X	
				Indique qu'actuellement cette zone est construite avec un habitat individuel espacé, sans alignement sur rue avec de grands jardins, ce qui est en opposition avec ce qui est prévu dans l'OAP.			X	
				Considère que cette zone va créer un second centre ville à 1km du centre ancien			X	
				Considère que le nombre et la volumétrie des logements prévus vont compromettre la perception et la qualité de l'environnement du donjon et de la ferme : les bâtiments R+2+Combles feront à peu près la même hauteur que la ferme et constitueront des premiers plans préjudiciables			X	
				Considère comme plus raisonnable de revoir à la baisse la densité et les hauteurs de constructions dans la zone 3 et éviter toute construction sur les secteurs 1 et 2 afin de conserver le lien entre le donjon et son paysage environnant de bois et de prairies			X	
C12	02/12/17	M. Emmanuel Hergot	Particulier	Indique que le village de Crouy-sur-Ourcq est spécial car il allie le confort et le calme et la ruralité. Il est aussi très beau et a un patrimoine et un environnement privilégié.	X			
				Donne pour référence le village de Lizy-sur-Ourcq pour constater l'horreur d'une urbanisation mal contrôlée	X			
				Indique apprécier particulièrement la vue à l'arrivée du train de Paris			X	
				Considère que les projets d'urbanisation, notamment celui de la gare sont une atteinte grave à l'identité et à la beauté de Crouy-sur Ourcq			X	
				Indique que la ville ne doit pas être une fatalité et que la ruralité doit être préservée	X			

				Considère que les projets vont défigurer le village	X			
				Souhaite une politique responsable d'écotourisme				X
				Souhaite que les terres comprises entre le château et le marais du Négando soient préservées			X	
				Ne comprend pas la pertinence d'une zone d'habitation baignant dans l'eau et le froid des marais, excentrée et loin des écoles			X	
				Considère que ce projet de la gare va aggraver les problèmes de circulation et de stationnement en centre ville			X	
				Considère comme inutile les salles associatives prévues dans le projet			X	
				Craint que le flou autour de l'avenir de la maison de retraite soit synonyme d'une spéculation immobilière avec la construction de nouveaux logements ou d'un supermarché ce qui entrainerait la mort du centre ville				X
				Demande que les projets soient abandonnés et que soit repensé le développement de la commune dans le respect du caractère rural			X	
				Propose, si ces projets étaient conservés, d'organiser un référendum municipal			X	
				Considère que le PLU est un projet organique qui touche à l'essence du village, il exigerait le consentement des citoyens	X			
				Indique que le changement brutal de caractère et d'environnement de la commune créé par ce PLU soumis à enquête accentuerait la crise identitaire et la défiance du village	X			
C13	02/12/17	M et Me Edouard Galinier	Représentant de la SCI de la Tournelle, siégeant à Crouy-sur-Ourcq, 8 rue Dufresne	Indiquent que la SCI qu'ils représentent est propriétaire des parcelles AD 212 et AD 194 situées en zone UA		X		
				Souhaitent que dans les articles UA2, UA6, UA 7, UA8 et UA9 soient révisés ou annulée les dispositions prévoyant des interdictions et des restrictions d'implantations des constructions en surface, distance des voies ou d'emprise au sol		X		
				Considèrent que ces dispositions sont contraires à l'esprit du centre du village qui comporte des maisons de ville, souvent sans jardin et des terrains qui pourraient être utilisés et qui ne pourront l'être à cause de ces restrictions		X		
				Indiquent que ces restrictions engendrent une inutilisation des espaces inoccupés et donc sont contraire au principe de la gestion économe de l'espace et de la loi ALUR		X		
				Proposent de supprimer toutes formes de limitations au niveau des surfaces, alignement par rapport aux emprises et prospect ainsi que d'implantation		X		
				Indiquent que les règles d'implantation sont contradictoires avec l'article UA14 qui impose la prise en compte d'une orientation des bâtiments pour prendre en compte les dépenses énergétiques		X		

				Indiquent une contradiction entre les règles qui imposent la création de places de stationnement mais limitent en même temps la surface pour les annexes isolés à usage de garage ou la constructibilité par un coefficient d'emprise au sol		X		
				Considèrent l'article UA 12-2 comme incohérent : comment justifier l'existence de 2 places de stationnement soit 55m2 (27.5 m2 par place) dans un rayon de 300m alors qu'aucune construction à usage de garage n'est permise si elle dépasse 30 m2		X		
				Proposent ainsi de supprimer la limitation des surfaces d'annexes prévue de 30 m2 maximum		X		
				Considèrent que les règles imposant des toitures de pente entre 30 et 45° sont contradictoires avec les objectifs de développement durables : les constructions contemporaines à haute performance énergétique ou innovante peuvent, à ce titre, présenter des aspects de toitures sans pente ou avec toit terrasse végétalisé. Ils considèrent donc que cette incohérence empêche la possibilité de construire des bâtiments innovants aux caractéristiques énergétiques durables et préservant l'environnement		X		
				Proposent donc de supprimer toute référence aux pentes des toitures et aux parements extérieurs qu'ils considèrent incompatibles avec les obligations de l'article UA14 obligeant l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, présentant des caractéristiques énergétiques, durables et préservant l'environnement.		X		
C14	02/12/17	M. Francis Lely	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, avenue de la gare	Indique redouter l'aménagement prévu dans l'OAP 1Aub : les immeubles, l'afflux soudain de population, de voitures dans cet espace			X	
				Considère que les locataires à venir dans cette zone risquent de ne pas se soucier du respect de l'environnement et du voisinage			X	
				Indique avoir peur de la densification soudaine proche de chez lui alors qu'il a choisi et apprécie vivre à la campagne.			X	
				Demande s'il serait possible de trouver plus de zones constructibles disséminées dans le village ou remettre en état des logements vacants afin de diminuer la nécessité de densifier les OAP	X			
C15	03/12/17	M. William Rescoussie	Particulier	Indique être opposé à l'augmentation du nombre d'habitants du village	X			
				Considère que l'OAP 1Aub est difficile à accepter car les constructions prévues ne respecteraient pas le caractère rural de la commune et ces nouvelles constructions feront évoluer le statut du village en ville (plus de 2000 habitants) avec tous les changements que cela peut comporter (règles d'urbanisme différentes et conséquences importantes comme les			X	

				logements sociaux				
				Considèrent que cela va nécessiter des aménagements supplémentaires pour accueillir les nouveaux habitants (école, cantine, collège, stationnement..) ce qui va faire évoluer significativement le budget communal et donc cela aura un impact sur les habitants	X			
				Demande quelles sont les obligations à respecter concernant les objectifs supra-communaux et les conséquences.	X			
C16	03/12/17	M. Christoph e Moreno	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 8 rue de la Libération	Souhaite que le classement de la zone d'assainissement du hameau de Fussy soit clarifié : il indique que depuis 10 ans, lors de l'établissement du POS, cette zone est classée en zone d'assainissement collectif alors que les équipements actuels ne sont pas en adéquation avec ce classement.		X		
				Indique que cela implique une surfacturation par la société de fermage pour un service non rendu		X		
				Propose de profiter de l'établissement de ce PLU pour remettre à plat ce schéma d'assainissement sur la zone de Fussy et recenser les travaux à programmer		X		
				Joint à cette observation des documents pour prouver ses dires : - le rapport du commissaire enquêteur concernant la délimitation des zonages d'assainissement collectif de la communauté de commune dont fait partie Crouy-sur-Ourcq - une lettre d'explication du commissaire enquêteur en charge de cette enquête publique adressée à M Comte - un extrait d'un conseil de la communauté de commune datant de juin 2009 indiquant que la station de Fussy de type décanteur est dysfonctionnante - une attestation de la communauté de commune relative au non raccord de la propriété de M. Moreno à l'assainissement collectif datant du 28 mai 2004 - une lettre destinée à M. Moreno datant du 6 avril 2009 adressé du Saur indiquant l'obligation de payer la redevance assainissement collectif, car son habitation est située dans la zone d'assainissement collectif, ce courrier faisant entre autre référence à l'attestation précédemment nommée - une demande d'accès à des équipements pour réhabiliter le réseau d'assainissement datant du 27avril 2009 adressée à M.Moreno		X		
C17	03/12/17	M. Frédéric Malhomm e	Particulier, habitant Lizy-sur- Ourcq, 8 route d'Ocquerre	Indique être propriétaire dans le cadre d'une indivision d'une parcelle XH36 située en périphérie du terrain de football et du lotissement « le buisson de Cerfroid »		X		
				Indique s'opposer au projet n°1 pour une expropriation future de 4415m2 pour un projet d'aménagement d'équipements sportifs		X		

				Se demande pourquoi l'ancien maire, dans sa lettre, ne propose pas sa parcelle		X		
				Indique que sa parcelle pourrait être une bonne option pour devenir constructible car - viabilisable à moindre cout (présence des équipements collectifs car il jouxte le lotissement et complètement entouré de route goudronnée ou chemin) - proche du centre ville donc pas de problème de stationnement ou de circulation - proche des équipements sportifs déjà en place Cette option préserverait le cadre naturel et historique du donjon				
C18	04/12/17	M et Me Billondeau	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 11 rue de Montanglos	Souhaitent que le PLU respecte l'identité du village	X			
				Refusent ce projet sous sa forme actuelle, en particulier avec des immeubles collectifs qu'ils considèrent comme une aberration dans un village	X			
C19	04/12/17	Indivision Malhomme, représenté par M. Ludovic Malhomme	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 3 rue de la Commanderie	Indique être défavorables à une expropriation de 4 415m2 sur la surface de terrain de la parcelle XH36 dans le cadre du projet 1 car cette parcelle est aujourd'hui exploitée à titre agricole avec des projets en cours et sa perte rendrait ceux-ci impossible		X		
				Propose à la mairie - d'abandonner cette option - de réserver la totalité de cette parcelle ainsi que le hangar en face avec la surface derrière - ou de transformer ce terrain en constructible Ainsi, une autre solution pour leurs projets à venir serait financièrement plus simple à trouver		X		
				Indique que si la mairie réserve la totalité de la parcelle et le hangar, - ce dernier pourra être utilisé pour les services techniques ou tout autre projet pour des bâtiments communaux. - les aménagements 1 et 2 pourraient se faire dans la parcelle XH34 en totalité - récupérer une partie de la terre agricole de la parcelle XH33 pour l'échanger avec M Gautier impacté par le PLU tel que soumis à enquête - réorienter le choix de construction d'immeubles sur ce terrain dont la viabilisation se fera à moindre coût : le village ne sera alors pas dénaturé par des constructions autour du donjon et des sous-sols pourront être construits		X		
C20	05/12/17	M. Daniel Hue	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 14 rue Geoffroy	Transmet un plan de la zone 1Aub comme il l'imagine en fonction des indications de l'OAP et indique qu'il n'en veut pas			X	
C21	05/12/17	M et Me Philippe Foucart	Particulier, Habitant Crouy-sur-	Se demandent pourquoi la population de la commune doit augmenter	X			
				Se demandent pourquoi le PLU tel que			X	

			Ourcq, rue du cheval Blanc	soumis à enquête concentre autant de logements sur 2 zones avec les incidences que cela peut comporter : - stationnement dans les rues adjacentes car places de parking insuffisantes - bétonnage important de ces zones et donc risque plus important d'inondation de ces quartiers et des quartiers voisins en cas d'orages ou de pluies diluviennes				
				Se demandent comment est ce possible de construire des petits immeubles aussi proches du donjon, car il leur semble que c'est contraire à la législation des monuments classés			X	
				Se demandent si un inventaire des terrains à bâtir et un recueil des souhaits de vente des propriétaires ont été réalisés : cela pourrait permettre d'avoir de nouvelles constructions, parsemées, en harmonie avec le village	X			
				Comprennent que le village doit évoluer et que ne pas avoir de PLU peut avoir des conséquences négatives pour le village mais se demandent si le PLU proposé est la seule solution. En tous les cas, ils sont interpellés par l'arrivée d'immeubles concentrés sur 2 zones ce qui va à l'encontre de l'identité rurale du village	X			
				Souhaitent avoir une nouvelle réunion pour mieux comprendre le sens de ce projet, avoir le retour de l'enquête, voir émerger une autre solution correspondant d'avantage au village	X			
				Se demandent si la fermeture des Tamaris est toujours d'actualité et ce qu'il en est de sa réhabilitation				X
C22	05/12/17	Me et M Lepage	Particuliers, habitant Crouy-sur-Ourcq, 23/25 rue de la Commanderie	Se demandent pourquoi il est prévu des immeubles au pied du Château du Houssoy, zone classée et boisée dont le point bas est 1m plus bas que la station d'épuration			X	
				Se demandent pourquoi seule la remarquable propriété Giono est identifiée comme dent creuse			X	
				Se demandent pourquoi la lisière des 50m près des zones boisées n'est pas identifiée et colorée de la même façon dans toute la zone UB notamment		X		
				Considèrent que la concentration d'habitants est source de désagréments prévisibles et de coûts importants pour les contribuables	X			
				Indiquent que les règles d'implantation de construction de la zone où est situé leur terrain situé au n°25 de la rue de la Commanderie imposent une zone de 30m par rapport à la voirie ce qui n'est pas équitable avec les constructions existantes dans les terrains avoisinants		X		
				Indiquent que ces nouvelles règles vont rendre contraignant la conception et l'implantation d'un pavillon sur ce terrain de 2500m2		X		
				Ne comprend pas pourquoi ces règles sont		X		

				aussi contraignantes alors que dans certaines zones, les habitations sont très concentrées				
				Demandent une nouvelle étude de ce PLU pour que l'accroissement de la population soit réalisable mais de manière étudiée pour garder l'harmonie du village	X			
C23	05/12/17	Me Sonia Malhomme	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 3 rue de la Commanderie	Indique être propriétaire en indivision de la parcelle XH 36 et s'oppose à l'expropriation future de 4415m2 de cette parcelle pour en faire un projet d'aménagement sportif		X		
				Souhaite que cette parcelle devienne constructible car elle a beaucoup d'avantages		X		
				Cela permettrait de garder le cadre naturel du donjon			X	
C24	05/12/17	Me Marie-Hélène Latil	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 7 avenue de Fussy	Indique que lorsqu'elle avait acheté son terrain, elle avait décidé en connaissance de cause d'en prendre 2 : un constructible et un non constructible		X		
				Se doutait qu'il y aurait un jour des constructions autour de son pavillon mais a été terriblement surprise et en colère de voir que ce serait des habitations collectives et que son propre terrain serait réservé par la mairie		X		
				N'était pas au courant de la réunion publique du 6 décembre 2016 et se demande comment l'information a circulé	X			
				Considère qu'il aurait été nécessaire d'au moins prévenir individuellement de cette réunion les propriétaires dont le terrain est directement concerné par les décisions	X			
				S'est rendu à la mairie pour avoir des informations mais n'a pas pu les avoir	X			
				Se demande ce qu'il va se passer sur cette parcelle réservée par la mairie qui se situe au ras de sa parcelle construite		X		
				Considère que c'est un très grand préjudice pour elle car elle ne peut plus vendre ce terrain seul ou même la maison qui va perdre énormément de valeur : elle se sent complètement spoliée		X		
C25	06/12/17	M. Daniel Hue	Particulier, habitant Crouy-sur-Ourcq, 14 rue Geoffroy	Indique qu'en transformant 1800m2 de terres agricoles, 1900m2 d'espace de zone artisanale non utilisée, 40 750m2 de jardins et parcs non entretenue et de dents creuses, la commune pourrait disposer de 44 450m2 de surface possible à transformer en terrains constructibles, loin des 20 000m2 que propose le projet de PLU	X			
				Indique que cette solution préserverait la zone 1Aub qui resterait totalement inconstructible ce qu'elle devrait être du au fait de - la bande de 50m inconstructibles bordant le bois - la zone des 500m autour du monument historique classé			X	
				Fournit un plan pour illustrer son dire qui est repris dans le PV de synthèse	X			
C26	06/12/17	Me	Particulier,	Indique sa crainte et son mécontentement	X			

		Sabrina Karneev	habitant Crouy-sur-Ourcq, avenue de la Gare	concernant le PLU tel que soumis à enquête				
				Considère que la proximité de la gare avec son habitation n'a jamais été gênante				X
				Craint que la quiétude qu'elle est venue chercher soit remise en cause par ce PLU	X			
				Considère que les nuisances sonores vont être importantes par l'afflux de voiture			X	
				Se demande s'il est vraiment nécessaire de prévoir autant de logements sur cette zone			X	
				Se demande si le donjon et son environnement proche ne vont pas perdre de son attrait			X	
				Se demande si d'autres zones ne pourraient pas être identifiées pour devenir habitable afin que la densité de chacune ne vienne pas questionner les habitants sur leur qualité de vie	X			

Total des observations abordant ce thème	48	38	47
--	----	----	----

Annexe n°14 : Source des figures

Figure n°1 : Rapport de présentation p90

Figure n°2 : OAP p5

Figure n°3 : OAP p9

Figure n°4 : OAP p11

Figure n°5 : OAP p16

Figure n°6 : proposition de M. Fouchault (R17)

Figure n°7: Proposition Monsieur Daniel Hue (C25)

Figure n°8 : Rapport de présentation p 74

Figure n°9 : Extrait du cadastre de Crouy-sur-Ourcq