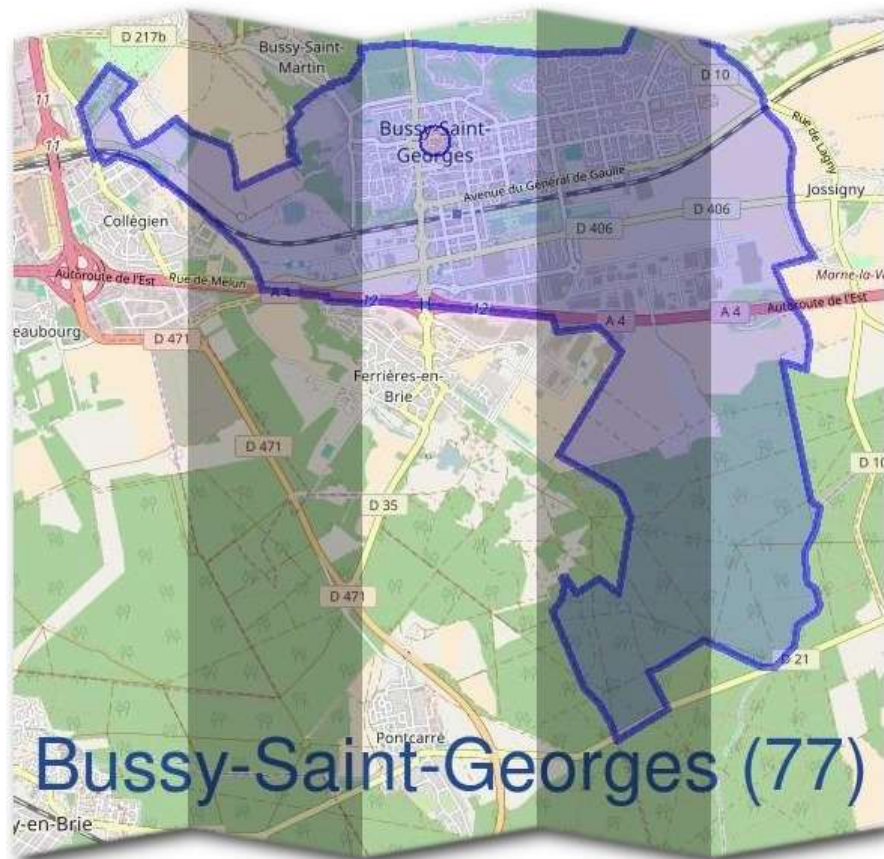


**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA MODIFICATION N°3 PORTANT SUR PLUSIEURS
AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2012 DE LA COMMUNE DE
BUSSY SAINT GEORGES 77600**



Enquête publique du 04 juillet au 10 aout 2019 inclus

1^{ère} Partie

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2^{ème} Partie

AVIS ET CONCLUSIONS

Ozoir la Ferrière le 26 aout 2019

Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

Sommaire

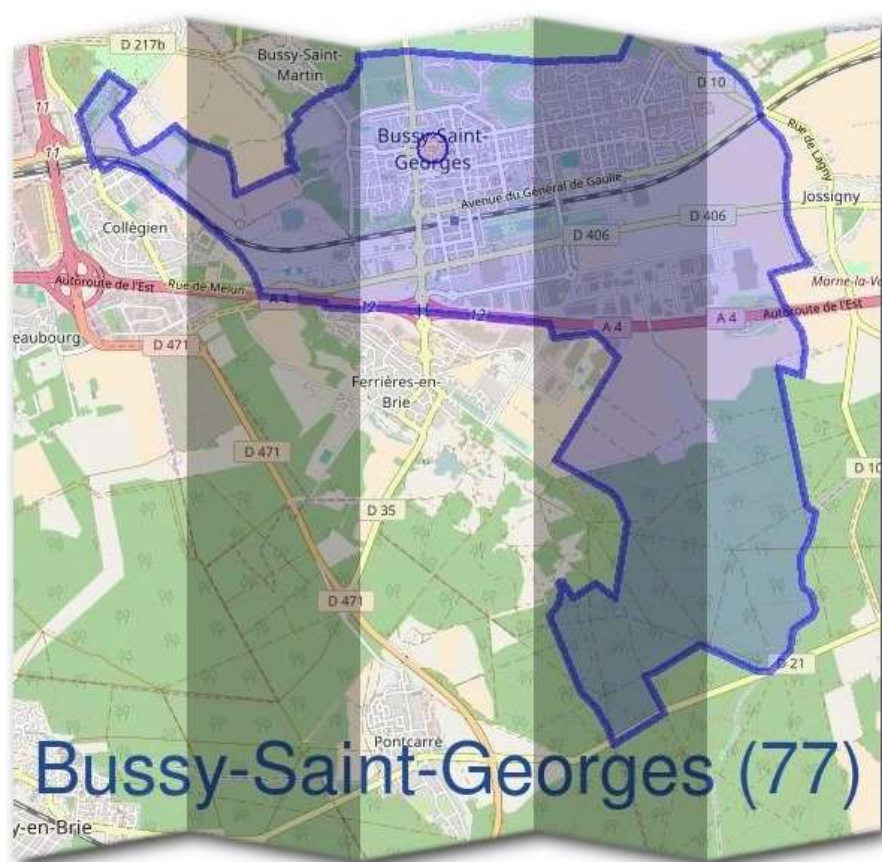
1^{ERE} PARTIE	1
1 – GENERALITES	7
1.1.- Situation	7
1.2.- Données urbaines	7
1.3.- L'historique du Plan Local d'Urbanisme	8
2 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	9
2.1.- Les prescriptions	9
2.2.- Cadre juridique	9
2.3.- Désignation du Commissaire Enquêteur.	10
2.4.- Modalités de l'enquête	10
2.5.- Examen des dossiers d'enquête	12
2.7.- Visite des lieux	12
2.8.- Action d'information préalable et bilan de la concertation	12
2.9.- Notification aux personnes publiques.	12
3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	15
3.1.- Rencontre avec les représentants de la Municipalité.	15
3.2.- Publicité de l'enquête	15
3.3.- Examen du dossier.	16
3.3.1 – Documents généraux, composition du dossier	16
3.3.2 – Documents mis à la disposition du public	16
3.4.- Permanences	17
3.5.- Consultation et accès aux documents.	17
3.6.- Examen de la procédure	18
3.7.- Recueil des registres et des documents annexes	18
3.8.- Remise du PV de synthèse	18
3.8.- Mémoire en réponse	19
4.-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
4.1.-Remarque générale sur les observations portées sur le registre	21
4.2.-Etude et analyse des Observations du public.	22
4.2.1.-. Observations du registre dématérialisé	22
4.2.2.-. Observations du registre papier.	32
2^{eme} PARTIE	
1.-.AVIS ET CONCLUSIONS	37
1.1 – Objet de l'enquête	37
1.2 – Objectif de La révision générale	38
1.3 - Conclusions du Commissaire Enquêteur	39
1.3.1 - Sur la forme et la procédure	39
1.3.2.-.Sur le fond.	39
PIECES JOINTES	43

LISTE DES PIECES JOINTES

Procès-verbal de synthèse

Mémoire en réponse

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA MODIFICATION N°3 PORTANT SUR PLUSIEURS
AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2012 DE LA COMMUNE DE
BUSSY SAINT GEORGES 77600



Enquête publique du 04 juillet au 10 aout 2019 inclus

1^{ère} Partie

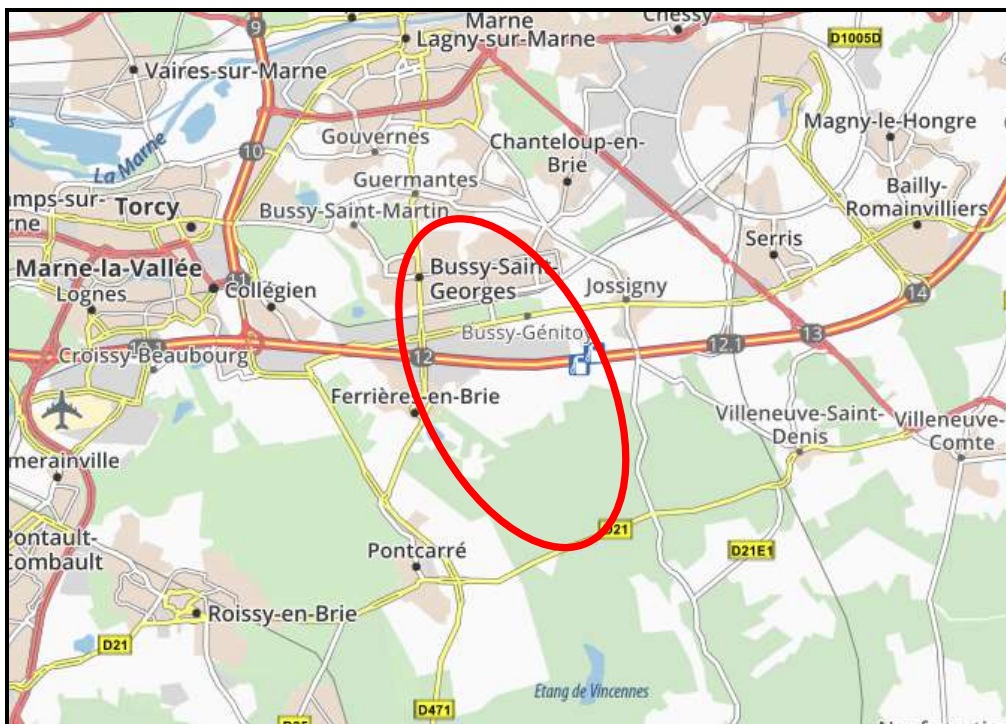
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – GENERALITES

1.1.- Situation

Bussy Saint Georges est une ville d'Ile de France située à environ 30 kilomètres au sud-est de Paris, dans la Seine et Marne. Sa population est d'environ 26971 habitants au recensement de 2016 elle est la commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire..

Avec son moulin, ses fermes et son lavoir coincés entre Marne et forêts, Bussy Saint-Georges était, en 1980, une paisible bourgade de 500 habitants. Mais son intégration à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, a multiplié sa population par quarante. En 2012, les champs ont disparu sous la nappe urbaine qui étale ses immeubles et ses zones d'activité le long de l'A4 et de la ligne du RER A jusqu'aux portes de Paris. Elle est devenue « une ville-dortoir vivant au rythme des déplacements pendulaires quotidiens de ses habitants vers la capitale »



Au nord la commune de Guermandes, au nord-est Chanteloup en Brie, à l'ouest Jossigny, au sud Ferrières en Brie, à l'ouest Collégien et au nord-ouest Bussy Saint Martin.

1.2.- Données urbaines

Hier un village de quelque 500 habitants, Bussy Saint-Georges est aujourd'hui l'un des pôles de développement urbain majeur de l'Est parisien. Idéalement située au

cœur de Marne-la-Vallée, à proximité des autoroutes A4 et A104, à mi-chemin des deux aéroports, à deux pas de la gare TGV de Chessy Marne-la-Vallée, la commune est érigée à la confluence d'un nœud impressionnant de transports. Sa desserte en transport en commun est également performante, avec la gare RER et les lignes de bus qui y sont associées.

La croissance exponentielle de la population (25 000 habitants début 2013, 35 000 à 40 000 à moyen terme) témoigne du pouvoir d'attraction exercé par la ville auprès de jeunes familles dynamiques, qui décident de s'installer dans la commune des « parcs et jardins », où la qualité de vie se conjugue avec un urbanisme intelligent et une abondance de services à la population.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. À partir de 2006, les populations légales des communes sont publiées annuellement par l'Insee.

Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation.

Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2006.

En 2016, la commune comptait 26971 habitants, en augmentation de 7,3% par rapport à 2011.

En comparaison de la population moyenne de Seine et Marne en augmentation de: +4,43%, Bussy Saint Georges était en 2011, la sixième ville la plus peuplée de Seine-et-Marne.

1.3.- L'historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 12 novembre 2012 par délibération du Conseil Municipal. Il a fait l'objet de deux mises à jour une le 1er mars 2013 portant sur des erreurs matérielles concernant le droit de préemption et sur le périmètre de la taxe d'aménagement, une seconde le 1^{er} juillet 2013 sur le plan des servitudes d'utilité publiques qui a entraîné une première modification qui a été annulée.

Une seconde modification a été initiée le 09 février 2015 sur l'évolution du règlement concernant la hausse des normes de stationnement en entrée de ville et en centre-ville quelques rectifications d'erreurs matérielles et une modification du lexique.

2 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Ainsi, par l'arrêté municipal N° URBA 2019/009 du 05 juin 2019, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bussy Saint Georges.

Dans le cas présent, le maître d'ouvrage est également autorité compétente.

2.1.- Les prescriptions

Lors de l'élaboration PLU de Bussy Saint Georges en 2007 et d'une première révision en 2012 qui a permis de suivre les directives du SDRIF et de la loi SRU et qui présentaient l'objectif d'une diminution drastique du nombre de places de stationnement dans les opérations de logement situées près du centre-ville et autour de la gare du RER. Cela répondrait aux ambitions de développement durable pour encourager l'utilisation des transports en commun.

Une seconde modification en 2015 la commune a souhaitée faire évoluer les règles de stationnement du centre-ville et les zones qui restaient à urbaniser et déjà programmées, sur les entrées de ville et du centre-ville et proposer des solutions réglementaires et opérationnelles de stationnement aux terrains d'assiette, en améliorant les places de stationnement en surface,

De rectifier également une erreur matérielle du PLU de 2012, en introduisant l'aménagement possible des combles dans l'article 10 des zones UB, UG, UD et UF, ainsi qu'en autorisant l'implantation des lucarnes de toit afin de permettre une densification modérée de ces zones en accord avec la loi SRU et les directives du SDRIF.

2.2.- Cadre juridique

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions apparues en janvier 2013 ont été reprises dans la version du code de l'urbanisme de 2016. C'est sur la base des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement

Durables (le PADD) ;

- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, hormis la mise en conformité avec la loi ALUR, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

Dans le cas présent la modification du PLU de Bussy Saint Georges peut être envisagée dans la mesure où elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

2.3.- Désignation du Commissaire enquêteur.

Par décision du 02 aout 2017, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun en Seine et Marne m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête domiciliée à la Mairie de Bussy Saint Georges

Décision confirmée par le tribunal administratif le 15 juin 2019 pour la poursuite de cette enquête prévue précédemment en septembre/octobre 2017.

2.4.- Modalités de l'enquête

Le service Urbanisme de Bussy Saint Georges a dans un premier temps avec l'accord du Commissaire enquêteur fixé les dates de début de l'enquête au 04 juillet 2019, pour se terminer, compte tenu de la période estivale et pour que le public juilletiste et aoutien puisse s'exprimer, le 10 aout 2019 sur une période de 38 jours.

En date du 05 juin 2019 est dressé un projet d'arrêté municipal fixant les dates de l'enquête publique du 04 juillet au 10 aout 2019 inclus et contenant cinq permanences.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Bussy Saint Georges, place de la Mairie 77600, Bussy Saint Georges
- l'enquête s'est déroulée du 04 juillet au 10 aout 2019 inclus, soit pendant 38 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier de la modification N°3 du PLU de Bussy Saint Georges soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête, ont été déposés dans la Mairie et ont été consultables aux jours et heures d'ouverture de cette Mairie, au service urbanisme.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun a pu prendre connaissance du dossier en Mairie et sur le site de la commune de Bussy Saint-Georges à l'adresse suivante :

<https://www.bussysaintgeorges.fr/demarches/urbanisme/enquetes-publiques>

Et consigner ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête en format papier ouvert à la mairie de Bussy Saint-Georges ;
- ou les adresser par voie postale à l'attention du Commissaire Enquêteur pendant et avant la fin de l'enquête au siège de celle-ci : Mairie de Bussy Saint-Georges - Place de la Mairie - 77600 BUSSY SAINT-GEORGES
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante
<http://modification3PLUBussystgeorges.enquetepublique.net>
- par courrier électronique à l'adresse suivante :
modification3PLUBussystgeorges@enquetepublique.net

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la Mairie suivant le planning ci-dessous :

- Jeudi 04 juillet 2019 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 juillet 2019 de 14h00 à 17h00
- Lundi 22 juillet 2019 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 01 Aout 2019 de 14h00 à 17h00
- Samedi 10 Aout 2019 de 9h00 à 12h00

Un affichage a été effectué à partir du mardi 18 juin 2019 soit 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans la Mairie, sur les panneaux administratifs et maintenu durant toute la durée de l'enquête.

L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le département.

A l'issue de l'enquête, le registre d'enquête ont été clos par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier, le rapport, ses annexes, et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront transmis au Maire de Bussy Saint Georges, une copie sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de TORCY, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif, dans le délai d'un mois suivant la fin de l'enquête.

Ce rapport sera tenu à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête en Mairie de Bussy Saint Georges - Seine et Marne.

2.5.- Examen des dossiers d'enquête

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués plus avant.

- 1 – Un Plan de zonage au format A3 ;
- 2 – Notice de Présentation du Projet de Modification du PLU n°3 ;
- 3 – Règlement du Projet de Modification n°3 ;
- 4 – Arrêté engageant la procédure de modification ;
- 5 - Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- 6 - Parution dans les journaux
- 7 – Avis des PPA ;

2.7.- Visite des lieux

Il n'a pas été organisé de visite des lieux. Le Commissaire enquêteur ayant participé à l'enquête de modification N°2 du PLU en 2015 et connaissant la commune de Bussy Saint Georges, il n'a pas jugé nécessaire d'organiser une visite n'apportant pas de précisions utiles à l'élaboration de son rapport ;

Néanmoins, suite au dépôt de l'observation N°1 le Commissaire enquêteur s'est déplacé pour apprécier si la demande faite dans cette observation était justifiée.

2.8.- Action d'information préalable et bilan de la concertation

Les modifications de plan local d'urbanisme ne sont pas concernées par la mise en œuvre de la concertation. La présente modification n'a donc pas fait l'objet d'une concertation préalable.

Le public est consulté dans le cadre de cette enquête publique.

2.9.- Notification aux personnes publiques.

Le dossier d'enquête publique a été notifié aux personnes publiques suivantes :

	Nom	Société / adresses	envoi	réception
1	Monsieur Laurent GIROMETTI Directeur Général	EPAMARNE 5, Blvd Pierre Carie BP 01 - Noisie/ 77426 Marne la Vallée Cedex 2	15/04/2019 RAR N°1A 13898093702	17/04/2019
2	Madame Mireille MUNCH Maire	Mairie de Ferrières en Brie Place Auguste Trézy 77164 FERRIERES EN BRIE	15/04/2019 RAR N°1A 13898093719	17/04/2019
3	Monsieur Patrick GICHARD Maire	Mairie de Bussy Saint Martin 1, rue de la Montagne 77 600 Bussy Saint Martin	15/04/2019 RAR N°1A 13898093726	17/04/2019
4	Monsieur Denis MARCHAND Maire	Mairie de Guermantes 42, avenue des deux châteaux 77 221 Guermantes	15/04/2019 RAR N°1A 13898093733	17/04/2019
5	Monsieur Marcel OULES Maire	Mairie de Chanteloup en Brie Place Antoinette en Brie 77 602 MARNE LA VALLEE	15/04/2019 RAR N°1A 13898093740	17/04/2019
6	Monsieur Patrick MAILLARD Maire	Commune de Jossigny Rue de Paris 77600 JOSSIGNY	15/04/2019 RAR N°1A 13898093757	17/04/2019
7	Monsieur Frédéric NION Maire	Commune de Conches Rue du Fort du Bois 77600 Conches-sur-Gondoire	15/04/2019 RAR N°1A 13898093627	18/04/2019
8	Monsieur Marc PINOTEAU Maire	Mairie de Collégien 8, place Mireille Morvan B. P. 080 - Collégien 77 615 MARNE LA VALLEE	15/04/2019 RAR N°1A 13898093764	17/04/2019
9	Monsieur Tony SALVAGGIO Maire	Mairie de Pontcarré Place jean Moulin 77135 Pontcarré	15/04/2019 RAR N°1A 13898093771	17/04/2019
10	Monsieur Jean-Claude MARTINEZ Maire	Mairie de Favières 5 rue de la Brie 77220 FAVIERES	15/04/2019 RAR N°1A 13898093788	17/04/2019
11	Monsieur Jean-Paul MICHEL Président	CA Marne et Gondoire Domaine de Rentilly 1, rue de l'Etang 77600 Bussy Saint Martin	15/04/2019 RAR N°1A 13898093795	17/04/2019
12	Madame Béatrice ABOLLIVIER Préfet de Seine-et-Marne	Préfecture de Seine-et-Marne 12 Rue des Saints-Pères 77000 Melun	15/04/2019 RAR N°1A 13898093610	17/04/2019
13	Monsieur Patrick SEPTIER Président	Conseil Départemental 77 Hôtel du département 45 rue du Général de Gaulle 77010 MELUN	15/04/2019 RAR N°1A 13898093504	17/04/2019
14	Madame Valérie PECRESSE Président	Conseil régional IdF 2 Rue Simone Veil 93400 Saint-Ouen	15/04/2019 RAR N°1A 13898093825	.././2019
15	Monsieur Sinclair VOURIOT Président	Syndicat de transport 1, rue du champ Pillard 77400 Saint Thibault des Vignes	15/04/2019 RAR N°1A 13898093832	19/04/2019
16	Madame Catherine GUILLOUARD Président Directeur Général	RATP LAC PH31 ESB/MOB bâtiment 1 rue Phi/idor 75980 PARIS Cedex 20	15/04/2019 RAR N°1A 13898093634	Non précisé .././2019
17	Monsieur Thierry BONTOUR Président	Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne Mme GUERARD 418, rue Aristide Briand 77350 LE MEE SUR SEINE	15/04/2019 RAR N°1A 13898093849	17/04/2019
18	Madame Elizabeth DETRY Présidente	Chambre des métiers (CMA77) 9, rue des Cordeliers BP 214 - 77103 MEAUX Cedex	15/04/2019 RAR N°1A 13898093603	16/04/2019
19	Monsieur Jean-Robert JACQUEMARD Président	CCI77 1 avenue Johannes Gutenberg - Serris - CS 70045 77776 Marne-la-Vallée Cedex 4	15/04/2019 RAR N°1A 13898093511	17/04/2019
20	Monsieur Michel GERES Président	SIETREM 3, rue du grand pomme raye 77400 SAINT THIBAULT DES VIGNES a. lamy@sietrem. fr	15/04/2019 RAR N°1A 13898093528	17/04/2019
21	Monsieur Jacques DELPORTE Président	SIAM 13, avenue de la courtilière 77 400 SAINT THIBAULT DES VIGNES	15/04/2019 RAR N°1A 13898093535	17/04/2019
22	Monsieur Pierre YROUD Président	SDESM (Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne) 1 rue Claude Bernard 77000 LA ROCHETTE	15/04/2019 RAR N°1A 13898093658	17/04/2019
23	Madame Isabelle MICHARD Cheffe de service, architecte des Bâtiments de France	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Seine-et-Marne Palais de Fontainebleau - Bât. Sully Place de Boisdlyver 77300 Fontainebleau	15/04/2019 RAR N°1A 13898093641	Non précisé .././2019

24	Monsieur HELLEISEN Directeur Général	Agence des espaces verts de la Région Ile de France <i>Cité régionale de l'environnement 90-92 avenue du général Leclerc 93500 PANTIN</i>	15/04/2019 RAR N°1A 13898093597	17/04/2019
25	Monsieur Yves SCHENFEIGEL Directeur de la DDT 77	DDT 77 288 rue Georges Clemenceau, Parc d'activités 77000 Vaux-le-Pénil	15/04/2019 RAR N°1A 13898093672	17/04/2019
26	Monsieur Laurent PROBST Directeur Général	ILE DE France MOBILITE (ex°STIF) <i>39bis-41 rue de Châteaudun 75009 Paris</i>	15/04/2019 RAR N°1A 13898093559	.././2019
27	Monsieur le Directeur	DRAC Ile de France <i>45/47 rue Le Peletier 75009 PARIS</i>	15/04/2019 RAR N°1A 13898093696	17/04/2019
28	Service SDDPE Etude Cas par cas	DRIEE Idf 12, cours Louis Lumière CS 727 94307 VINCENNES CEDEX	09/04/2019 RAR N°1A 13898093498	10/04/2019
29	Monsieur Xavier PESME Directeur	CNPF - Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre <i>43, rue du Bœuf Saint-Paterne 45000 ORLEANS</i>	15/04/2019 RAR N°1A 13898093573	.././2019
30	Lieutenant-colonel Francis COMAS Chef d'unité	Service d'incendie et de Secours (SDIS) <i>Groupement Ouest Rue du Grand Secours 77 700 CHESSY</i>	15/04/2019 RAR N°1A 13898093665	18/04/2019
31	Jean-Baptiste Schweiger Directeur de service	DIRECTION PROSPECTIVE ET AMENAGEMENT TERRITORIAL SAFER DE L'ILE-DE-FRANCE <i>19 rue d'Anjou 75008 PARIS</i>	15/04/2019 RAR N°1A 13898093689	17/04/2019

Quatre de ces Personnes Publiques Associées ont répondu dans le temps imparti de 30 jours :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

A la demande d'un examen au cas par cas de ma commune de la Bussy Saint Georges la MRAE a répondu que « La modification susmentionnée du PLU de Bussy Saint Georges est dispensée d'évaluation environnementale.

Communauté d'agglomération Marne et Gondoire.

Dans son extrait du registre des délibérations N° 2019/053 du 27 mai_ 2019 « Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité EMET un avis favorable sur le projet de modification N°3 du PLU de Bussy Saint Georges

EpaMarne.

Emet quelques remarques générales sans incidence particulière sur le fond du règlement sinon quelques particularités qui ont été traitées dans les textes du règlement définitif présentés en enquête publique.

Agence des espaces Verts ;

Constata que l'ensemble des évolutions du PLU de Bussy Saint Georges et notamment du règlement écrit de la zone N n'appelle pas de remarque particulière de la part de l'Agence des Espaces Verts.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1.- Rencontre avec les représentants de la Municipalité.

J'ai été reçu une première fois à la Mairie de Bussy Saint Georges le 30 Aout 2017 par Monsieur TRUFFY, responsable du service Urbanisme de la commune qui a présenté au Commissaire enquêteur un dossier incomplet, il a donc été convenu entre le MO et le CE de ne pas ouvrir dans l'immédiat l'enquête publique prévue, mais de la reporter ultérieurement afin de compléter le dossier de modification N°3 du PLU de la commune.

Après accord du Tribunal Administratif de Melun concernant la validité de la nomination du Commissaire enquêteur du 02 aout 2017, une seconde rencontre avec Madame MARQUES du service urbanisme a eu lieu le 11 avril 2019 avec un dossier complet sur la modification N°3 du PLU.

Au cours de cet entretien ont été définies les modalités pratiques de l'enquête, ainsi que :

- Les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (la période, les dates des permanences, et le lieu des permanences),
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans les journaux, affichage dans les panneaux administratifs, formalités de clôture, etc.).
- La composition du dossier d'enquête et les pièces devant y être rajoutées éventuellement ;.
- Il n'a pas été évoqué le principe d'une réunion publique qui ne paraissait pas nécessaire.

3.2.- Publicité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la municipalité de Bussy Saint Georges dans deux journaux :

Le 18 juin 2019 dans « Le Parisien » Edition 77.

Le 19 juin 2019 dans « La Marne ».

Ces publications ont été répétées :

Le 10 juillet 2019 dans « Le Parisien » Edition 77.

Le 10 juillet 2019 dans « La Marne ».

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place dès le 18 juin 2019, soit dans les délais qui sont de 15 jours avant le début de celle-ci, sur les panneaux administratifs de la mairie et sur l'ensemble des panneaux administratifs de la municipalité, affichage vérifié et complété tout au long de la période de l'enquête par le Commissaire Enquêteur.

3.3.- Examen du dossier.

3.3.1 – Documents généraux, composition du dossier

NOTE DE PRESENTATION

Composée de :

A – Historique de la procédure de PLU

B – Cadre juridique de la modification

C – Objets et justification de la modification

1- Les adaptations réglementaires

- Synthèse et justifications des modifications réglementaires

2 – Les adaptations du plan de zonage

3 – Les erreurs matérielles

4 – Projet de règlement

5 – Projet de zonage

PIECE N°5 – REGLEMENT

PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE

3.3.2 – Documents mis à la disposition du public

Outre le dossier ci-avant décrit, ont été joints au dossier les documents administratifs suivants :

L'arrêté municipal

La décision du Tribunal Administratif de nomination du Commissaire Enquêteur

Les parutions dans les différents journaux

Une affiche A2 en deux parties A3

Les notifications aux PPA et les réponses reçues

1 plan de zonage A3

Un registre d'enquête

3.4.- Permanences

Les permanences ont été tenues conformément aux stipulations de l'arrêté municipal selon le tableau ci-dessous.

Au-delà du déroulement très satisfaisant des permanences, il faut noter une affluence relativement faible lors de la plupart de ces permanences.

Les permanences du Commissaire Enquêteur ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévus, à savoir :

- Jeudi 04 juillet 2019 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 juillet 2019 de 14h00 à 17h00
- Lundi 22 juillet 2019 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 01 Aout 2019 de 14h00 à 17h00
- Samedi 10 Aout 2019 de 9h00 à 12h00

Les permanences se sont déroulées dans le calme et sans aucun incident notable. Accessoirement, le Commissaire Enquêteur a pu, lors de ses déplacements vers le lieu de permanence, constater la présence d'affiches sur les panneaux d'affichage municipaux à l'entrée de la mairie ou à proximité immédiate.

Lors de ses permanences le Commissaire enquêteur a reçu trois personnes venues prendre quelques renseignements sur cette modification N°3, sans laisser d'observation pour deux d'en elles, la troisième personne a déposé une observation sur le registre dématérialisé.

Une personne s'est déplacée le 30/07/19 pour prendre connaissance du dossier en dehors des permanences et n'a pas déposée d'observation.

3.5.- Consultation et accès aux documents.

Le dossier d'enquête publique pour le projet de modification N°3 du PLU de Bussy St Georges a été mis en place, tout au long de l'enquête du 04 juillet au 10 aout 2019, dans la salle des mariages, pendant les permanences du Commissaire enquêteur et au service

urbanisme de la Mairie aux jours et heures d'ouverture de la Mairie ; le public pouvait donc sur place consulter à tout moment le dossier complet de l'enquête.

3.6.- Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du Commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du Commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

3.7.- Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le 10 aout 2019 à 12h00.

Le Commissaire Enquêteur a clos le registre d'enquête lors de la dernière permanence et l'a conservé accompagné du dossier technique et des plans pour être joints au présent rapport.

Le registre d'enquête dématérialisé a reçu dix (10) observations

Le registre d'enquête papier a reçu cinq (5) observations

3.8.- Remise du PV de synthèse

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête ; celui-ci lui a été communiqué le 14 aout 2019 accompagné d'une copie des observations.

Ce procès-verbal reprend les observations et/ou propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête dématérialisé et dans le registre papier déposé en mairie.

Cette synthèse n'est pas exhaustive ; la totalité de ces observations et/ou propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

Le Commissaire enquêteur a soumis verbalement lors de la remise de son PV de synthèse la possibilité d'une modification de zonage propre à cette enquête concernant l'extension demandée par la société MAKITA (actuellement en zone AUBb) qui souhaite s'étendre sur une partie de la zone UB la jouxtant (ZAC Léonard de Vinci), cette extension de la zone AUBb de quelques mètres sur la zone UB étant entendu que la demande de la société MAKITA se situe sur une moitié de cette zone dont la constructibilité y est plus favorable. La mise sous un zonage UB de toute cette zone me semble justifiée afin que la société en question ne soit pas à cheval sur deux zones de constructibilité différentes.

(Cette pièce est mise en PJ à ce rapport)

3.8.- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la municipalité de Bussy Saint Georges m'a été transmis par courriel 20 aout 2019. *(Cette pièce est mise en PJ à ce rapport)*

Les informations fournies ont été inscrites en italique après chacune des questions et/ou observations du public.

Les appréciations du Commissaire enquêteur se trouvent à la suite des avis du maitre d'ouvrage.

Pour les observations semblables voire identiques, les réponses du maitre d'ouvrage ne seront transcrites que sous la première observation traitant du sujet.

Les différentes réponses sont retranscrites dans « Réponse du Maitre d'ouvrage » après chaque observation au chapitre 4.2 « Etude et analyse des observations et avis »

4.-.ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1.-. Remarque générale sur les observations portées sur le registre

Sur la douzaine de visiteurs reçus lors des permanences, 5 ont écrit une observations sur le registre papier, et 10 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Cette enquête n'a que peu mobilisé la population de la Commune de Bussy Saint Georges ; les habitants qui s'étaient déplacés avaient donc à cœur d'examiner si le dossier mis à l'enquête était conforme à la législation, de renouveler les souhaits, doléances ou problèmes qui les concernaient personnellement.

Question du Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur s'est étonné de l'extension partielle du zonage AUBb sur une petite partie de l'allée du château dans sa partie sud, il lui à été répondu qu'il s'agissait d'une possibilité d'extension de l'entreprise Makita, et que cette extension se poursuivrait sur la zone UB la jouxtant. Le commissaire enquêteur a alors proposé la possibilité d'étendre la zone UB à la totalité des la zone AUBb afin de faciliter la démarche d'extension et de dépôt du PC de la société Makita.

Réponse de la municipalité au travers de son bureau d'étude :

« Le choix de ne passer qu'une petite zone de l'allée des 2 châteaux en UB et non de passer toute la zone AUBb (ZAC Leonard de Vinci) en UB a été fait afin de respecter l'arrêt prescrivant la modification n°3 du PLU prise en janvier 2019 qui dans ses objectifs notait qu'une part infime de la zone AUBb serait reclassée en zone UB permettant à l'entreprise Makita de raccorder le bâtiment existant à son extension.

- En conséquence reclasser l'ensemble de la zone AUBb en UB n'était pas conforme à l'arrêté de la modification n°3 du PLU.
- Reprendre un nouvel arrêté ne permettait pas de tenir le planning souhaité par la municipalité et de répondre rapidement aux besoins d'évolution de la ZAC Sycomore et de ses PC en cours
- De permettre au PC de l'extension Makita d'être instruits dans les délais souhaités par les industriels.... »

(La réponse complète se trouve en PJ)

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Pour rappel, «après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

De plus l'objet de l'arrêté municipal N°URBA 2019/009 fait mention dans son :

Article N°1 – «sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bussy Saint- Georges.....»

et dans son Article N°6 : « Au terme de l'enquête publique, et selon les dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le dossier de modification pourra être adopté par le Conseil Municipal sur la base des évolutions apportées au dossier grâce aux remarques déposées lors de l'enquête publique et aux réponses de la ville à ces observations

Néanmoins le Commissaire enquêteur considère que les arguments avancés par le maître d'ouvrage dans ses réponses sont de nature à ne pas retarder un projet déjà largement avancé par une modification simplifiée N°1 en cours de consultation concernant cette zone.

Bien que, le CE reste persuadé que la modification N°3 actuelle pouvait intégrer cette extension en restant en conformité avec l'arrêté de modification N°3 de cette enquête ouverte à cet effet..

De plus, cette question est venue suite à l'observation N°2 de Madame Desouche du registre papier déposé en mairie.

4.2.-.Etude et analyse des Observations du public.

4.2.1.-. Observations du registre dématérialisé

Observation N° 1 : M. et Mme BOUZERIATA : du 12/07/19.

Il semble que l'arrêté URBA2019/0001 du 11 février 2019 affecterait le PLU et le droit de construction sur notre terrain "Cadastre Section AB n°50", cette modification sanctionne le projet de construction entrepris avec notre partenaire Constructeur-Promoteur ; Nous avons initié ce projet de construction pour évoluer avec les projets de la commune, des constructions prévues sur les terrains mitoyens au notre "Cadastre Section AB n°46,47 et 48". Si une modification de PLU serait adoptée et concerne notre terrain il serait souhaitable qu'elle concerne aussi les terrains mitoyens au notre. Il serait injuste de satisfaire les exigences d'administrés situés à 500 m de notre maison et nous infliger une future construction avec les droits d'un PLU non modifié sur les terrains mitoyens au notre. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information. Vous en souhaitant bonne réception.

Observation N° 2 : M. et Mme BOUZERIATA : du 23/07/19

Suite à notre entrevue de ce matin et en complément de notre dépôt d'observation du 12 juillet. Notre demande est de maintenir la zone de notre terrain, en zone urbaine UBa, ou de concerner la zone des terrains mitoyens au notre par le reclassement en zone UD.

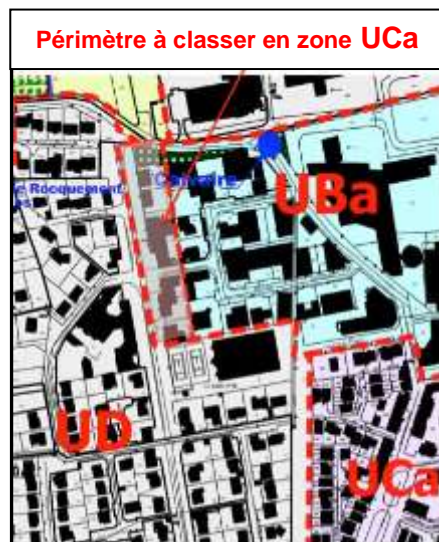
Réponse du Maître d'ouvrage

Réponse observations 1 et 2: la limite entre zone UBa et UD correspond à la volonté municipale de donner à l'allée des deux châteaux une cohérence urbaine par un même règlement de part et d'autre de l'allée. Ainsi la transition architecturale entre le quartier de la croix St-Georges et le quartier pavillonnaire de la zone UD sera moins abrupte. La densité et la hauteur du bâti possible dans le quartier de la croix St-Georges s'opposeront moins aux formes urbaines du quartier pavillonnaire. Le choix municipal est de donner à l'allée des deux châteaux une volumétrie et une image urbaine plus maîtrisée, assurant ainsi une meilleure transition entre l'image du village ancien et les formes modernes du bâti contemporain s'élevant à l'arrière de l'allée des deux châteaux.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Le CE prend acte de la réponse du MO; néanmoins, une certaine homogénéité des hauteurs de bâtiment dans les différentes zones devrait pouvoir être mise en place, en privilégiant des hauteurs progressives d'une zone à une autre.

En effet, il serait préférable qu'une zone intermédiaire puisse être instaurée entre les zones UD (R+1+C) et UBa (R+3+C) du type UCa avec (R+2+C). dans l'emprise du secteur actuellement défini.

**Observation N° 3 : M. GERMAIN** : du 23/07/19

Bonjour, étant un habitant de Bussy-Saint-Georges non loin de la ferme de la jonchère. Je ne suis pas favorable à la révision du PLU . Je trouve que l'urbanisation à Bussy-Saint-Georges est déjà suffisamment forte. J'espère que le promoteur n'aura pas le dernier mot.

Réponse du Maître d'ouvrage

Avis général sans justification, observation n'appelant pas de réponse

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La problématique de la Ferme de la Jonchère ne fait l'objet de la présente enquête publique, le CE engage M. Germain à intervenir lors de la consultation de la modification simplifiée en cours sur ce sujet.

Observation N° 4 : M. HARRE : du 02/08/19

Après avoir consulté les éléments du projet de modification par le maire du PLU, je m'oppose à ce projet de construction de la Ferme de la Jonchère. Je constate d'autre part que les coûts engagés par le maire pour ce projet s'élèvent à 85 000 euros...aux frais du contribuable ! Ces dépenses sont exorbitantes quand on pense à l'impératif de réduire la fiscalité déjà importante des habitants ! Il faut aussi constater l'accaparement toujours croissant de terres agricoles qui se réduisent chaque jour à peau de chagrin en France ! Ce projet de construction de nouveaux logements sur la Ferme risque de déboucher sur une 2ème phase de construction : l'accaparement des terres agricoles mitoyennes de la Ferme ! Je propose plutôt au maire un projet "Développement durable et Agriculture" consistant à préempter ces terres pour en faire un terrain de cultures biologiques : cultures fruitières et maraîchères, élevages...fermes pédagogiques pour les écoles et les particuliers. Soyons innovants ! Montrons l'exemple aux communes environnantes ! En développons les cultures bio sur le territoire afin d'enrayer la sur-urbanisation et les pollutions provoquées par l'agriculture conventionnelle !

Réponse du Maitre d'ouvrage

Avis général sans justification portant sur la ferme de la Jonchère : la modification n°3 ne porte pas sur ce secteur, aucune évolution de ce secteur n'est prévue dans le projet de modification qui ne fait que corriger des erreurs dites matérielles concernant des erreurs orthographiques de vocabulaire : observation n'appelant pas de réponse

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La problématique de la Ferme de la Jonchère ne fait l'objet de la présente enquête publique, le CE engage M. Harre à intervenir lors de la consultation de la modification simplifiée en cours sur ce sujet.

Observation N° 5 : M. BILLAUD : du 05/08/19

Je m'oppose formellement à cette modification n°3 du PLU - ZONE AUD pour les raisons suivantes :

1. CONTEXTUELLES

- . modification effectuée pour répondre à une demande précise d'un promoteur
- . aucune réunion préalable organisée par la mairie avec les riverains sur cette modification de PLU et le (ou les ...) projet concerné
- . aucune information sur le (les) permis de construire déposés
- . période de concertation totalement inadaptée (vacances)

2. STRUCTURELLES

- . possibilité donnée de construction de 130 logements , ce qui est totalement incohérent avec l'immobilier existant actuellement près de la Jonchere

. hauteur de construction permise = 10m soit 3 étages !!

. accroissement des nuisances environnementales et sonores générées par 130 foyers additionnels (voitures, stationnements, bruits, etc)

. implantation des construction avec un retrait de 2m minimum, ce qui est inconcevable et dangereux en ce lieu

En synthèse, la vente de la ferme de la Jonchère, au lieu de permettre en ce lieu 'nature-Marne et Gondoire que l'on croyait protégé', la construction de pavillons en harmonie avec l'existant va, avec l'accord de la Mairie, le détruire pour en faire un site urbain avec immeubles de 3 étages !!

C'est inadmissible.

Je suggère à la Mairie d'organiser début septembre les réunions attendues par les riverains et de décaler la date de fin de concertation afin que chacun puisse s'exprimer selon un calendrier 'normal'.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Avis général portant sur la ferme de la Jonchère : la modification n°3 ne porte pas sur ce secteur, aucune évolution de ce secteur n'est prévue dans le projet de modification qui ne fait que corriger des erreurs dites matérielles concernant des erreurs orthographiques de vocabulaire : observation n'appelant pas de réponse

Commentaire du Commissaire enquêteur.

La problématique de la Ferme de le Jonchère ne fait l'objet de la présente enquête publique, le CE engage M. Billaud à intervenir lors de la consultation de la modification simplifiée en cours sur ce sujet.

Observation N°6 : Mme MICHALLET – 08/08/19

- 1- Dates de consultation du public. La consultation est lancée en pleine période estivale, pour faire passer la "pilule" aussi facilement qu'un claquement de doigt. Risible mais pratique habituelle de tous les Maires de France. Il faudrait que cette consultation soit prolongée au moins jusqu'à mi-septembre, que les gens puissent regarder, comprendre avant de donner leur avis.
- 2- - Endettement de la ville Bussy est une ville surendettée (dans le top 5 national). Les écoles, collèges et lycées de la ville sont déjà en surpopulation totale. Comment financer de nouvelles infrastructures sans augmenter les impôts des résidents actuels ET continuer à creuser une dette pourtant abyssale ? En densifiant ? Projet un peu trop transparent non ?
- 3- - Assouplissement des règles d'implantation en bordure des voies publiques (articles 6) pour la ZAC du Sycomore Je suis très fortement opposée à cette clause du projet. Cela

va densifier cette zone, les immeubles en construction étant déjà des clapiers à lapin. Belle image pour un soi-disant écoquartier !!! Après si le but est d'empêcher la création de places de parking à l'extérieur, cela promet pour les riverains actuels Par ailleurs l'unité architecturale assure qu'on ne va pas faire un quartier "moche" en obligeant les architectes à faire des choses à peu près identiques. Vouloir mélanger les genres n'est pas forcément une bonne idée.

- 4- - Clarification des règles de marges d'isolement avec les limites séparatives (articles 7) "En outre, les abris de jardins font l'objet d'une adaptation des règles de prospect de l'article UB7 et AUA7 : ils peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives" <- cette partie n'est pas claire du tout. Un abri de jardin pourrait aussi faire 50m² au sol et respecter le PLU.
- 5- - Concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement). Merci pour le changement de cette règle idiote des 1,5m de hauteur de clôture en haie persistante. Au vu de la hausse de la criminalité, pouvoir avoir une grille et une haie à 2m est un minimum VITAL sur notre commune aujourd'hui. Merci aussi pour la clarification sur les vérandas. La Mairie a-t-elle pensé à transmettre ces infos aux diverses copropriétés ? Je ne parle pas des syndicats, mais bien des conseils syndicaux, car ce sont EUX les seuls maîtres à bord des copros (et pas le syndic qui n'est qu'un conseiller).
- 6- - Les adaptations du plan de zonage. Je suis totalement opposée à la densification de cette zone d'entrée / sortie de ville de la ferme de la jonchère. Rajouter une circulation à un endroit déjà surchargé ne peut que créer des problèmes pour l'existant. Où est le projet qui va avec pour les transports urbains ? Quid des infrastructures pour une ville déjà surendettée.

Je réitère mon commentaire sur le fait que faire une enquête publique l'été est déplacé et malvenu.

Réponse du Maître d'ouvrage

Réponse observation n°6.1 et 2 : avis général hors sujet de la modification n°3

Réponse observation n°6.3 : avis général, non argumenté. L'assouplissement de la règle de l'article AU6 ne vise pas une densification mais uniquement la forme morphologique et architectural du bâti, ceci afin de promouvoir la créativité architecturale dans un quartier en devenir.

Réponse observation n°6.4 : l'abri de jardin est défini au lexique : il s'agit d'une construction démontable de 7m² surface de plancher* de préférence en bois et obligatoirement de couleur foncé. L'abri de jardin doit être implanté de préférence en fond de parcelle. : observation sans fondement

Réponse observation n°6.5 : hors sujet, c'est au moment du permis de construire que la mairie a à se prononcer sur un projet

Réponse observation n°6.6 : la modification n°3 ne porte pas sur l'entrée de ville de la ferme de la Jonchère, aucune évolution de ce secteur n'est prévue dans le projet de modification qui ne fait que corriger des erreurs dites matérielles concernant des erreurs orthographiques de vocabulaire : observation n'appelant pas de réponse

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Peut être aurait-il fallu inclure dans les articles UB7 et AUa7, la définition d'un abri de jardin et non de reléguer cette définition dans un lexique en fin de règlement.

La problématique de la Ferme de le Jonchère ne fait l'objet de la présente enquête publique, le CE engage Mme Michallet à intervenir lors de la consultation de la modification simplifiée en cours sur ce sujet.

Observation N°7 : M. CLAUDE LOUIS – 09/08/19

Avis sur le projet de modification n°3 du PLU ci-après et sous forme de PDF ci-joint.

Zone UA – « Le village »

Article 10 - L'insertion de la phrase : « A titre exceptionnel des dépassements ponctuels ne remettant pas en cause l'intégration de la construction dans le paysage environnant peuvent être autorisés. » va à l'encontre du souhait de préservation du secteur village car même en laissant « ponctuellement » la possibilité de dépasser la limite de hauteur sur le secteur, le risque de dénaturer le secteur du village est réel. De plus la notion de « ponctuel » ne pouvant être chiffrée est laissée au libre arbitre de l'instructeur et donc de l'autorité signataire à savoir le maire. En pratique ce type de tournure laisse trop de liberté à l'instructeur et donc conduira à des autorisations de dépassements ce qui conduira à une déstructuration du bâti dans le quartier du village. Cela est le contraire de l'esprit du PLU dans le secteur du village, où la préservation des formes de bâti existante est à préserver.

Les autres modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UB – « Centre-ville » et « Entrée de ville »

Article 6 - Les modifications proposées vont dans le sens d'une simplification et de possibilités plus grandes pour l'architecte sur les façades extérieures sans toucher aux hauteurs limites. Il est par contre regrettable d'avoir généralisé une spécificité de la zone UBL (Esplanade des religions) à l'ensemble de la zone UB avec la phrase suivante : « Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas : ... - aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, minaret, porche, ... ». Le terme « éléments particuliers de la conception architecturale » est trop vague pour fixer une limite claire. Ce genre de phrase peut amener tous les débordements

architecturaux. Il paraissait plus logique de laisser cette phrase uniquement dans la zone sous zone UBL. Les autres modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UC – « Quartier de la chasse », « Avenue André Malraux nord entre bd de Lagny et bd des Genêts côté nord et partiellement côté sud » et « quartier des scientifiques ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UD – « Nord de la ville », « ancienne ZAC des Cent-arpents » et « quartier des Violennes ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UE – « Le Golf », « Nord de l'avenue du Clos Saint-Georges entre bd Thibaud de Champagne et bd des Genêts ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UF – « zone mitoyenne avec Collégien à l'extrême est de la commune » Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UP – « Parc du Génitoy entre rue Henri de Monfreid et bd des Genêts ». Cette zone devrait être convertie en zone NP comme le reste de Parc du Génitoy. En laissant la zone UP, on autorise ainsi la construction de bâtiments dans cette zone.

Zone UX – « Parc d'activités Gustave Eiffel ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone AUA – « ZAC du Sycomore » Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le nouveau règlement débute l'article ainsi : « Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit : - À l'alignement des voies et emprises publiques, - Soit avec un retrait du rez-de-chaussée au minimum de 2 mètres (au lieu de 3 mètres précédemment) des voies et emprises publiques à condition que la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé soit matérialisée sans ambiguïté. ». Cette petite modification permet de facto, une densification horizontale de la ZAC, et ainsi modifie les équilibres entre le bâti et les espaces publics sur les parcelles construites.

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Le nouveau règlement dans cet article contient la règle générale aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la chaque façade ou chaque plan de façade qui compose la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3m (au lieu de 3 ou 4m selon les cas). Cette petite modification permet de facto, une densification horizontale de la

ZAC, et ainsi modifie les équilibres entre le bâti et les espaces publics sur les parcelles construites.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Le nouveau règlement propose une distance minimum de 4 mètres au lieu de 3. Cette fois-ci, la modification va dans le bon sens pour diminuer la sensation de densité horizontale très présente dans les lots construits notamment en face de du pigeonnier de la ferme du Génitoy.

Article 10 – Hauteur des constructions. Dans le règlement de la zone AUA correspondant au quartier du Sycomore, à l'article 10 traitant de la hauteur des constructions, le règlement du PLU de 2012 indiquait : « La hauteur des constructions sera de R+2 maximum sur toute la zone, » « · R+4 maximum dans une bande de 30m le long des espaces publics » « · R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents. ». Le nouveau règlement proposé généralise la hauteur dans le quartier du Sycomore à R+4. La proposition de nouveau règlement est ainsi faite : « La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel sera de R+4 maximum sur toute la zone, avec R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents. ». La généralisation d'une hauteur des bâtiments à R+4 sur l'ensemble de la ZAC du Sycomore pourra considérablement densifier cette ZAC et permettra sans problème d'accueillir 6000 logements et même plus. Les autres modifications du règlement sur la zone AUA, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens. En permettant une densification horizontale et surtout verticale des espaces bâtis de la ZAC du Sycomore sans changer la partie constructible de la zone AUA, nous voyons bien ainsi que cette ZAC pourra accueillir bien plus que les 4500 logements prévus initialement. Ces modifications permettront d'atteindre les 6000 logements et probablement plus. Cela apparaît d'ailleurs dans le bilan revu de la ZAC puisque des dépenses supplémentaires ont été ajoutées en termes de financement d'équipements publics, et donc cela nécessite des recettes supplémentaires sous forme de charges foncières augmentées. CQFD.

Ces modifications sur le règlement de la zone AUA modifient considérablement les équilibres du PLU en particulier au niveau du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), dépassant largement le cadre d'une modification du PLU. Ces modifications considérables sur le règlement de la zone AUA auraient dû nécessiter une révision du PLU, avec de ce fait une révision du PADD.

Cette modification n°3 du PLU ne peut donc pas se faire et la commune doit lancer une révision du PLU.

Zone AUB – « Parc d'activités Léonard de Vinci ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone AUD – « Ferme de la Jonchère ». Les modifications proposées dans cette modification n°3 du PLU seront postérieures à la modification simplifiée n°2, et ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUA – Zone d'activité de la Rucherie. Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUB – Zone d'activité de la Croix-Blanche. Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUD – Zone jouxtant le rond-point de la ferme de la Jonchère, occupée par l'extension du Golf et un espace public dénommé « Jardin Jean-Claude Steffen ». Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Réponse observation n°7.1 : la modification N°3 apporte une souplesse permettant une meilleure intégration architecturale du projet en prenant en compte l'environnement. Le mot ponctuel permet de limiter la souplesse donnée à la règle tout en offrant davantage de créativité architecturale et d'intelligence au projet

Réponse observation n°7.2 : la zone UBL n'avait plus de sens, étant totalement construite ou en cours de construction, les règles lui permettant d'évoluer ont donc été intégrées à la zone générale UB.

Réponse observation n°7.3 : les évolutions des articles 6, 8 et 10 pourront éventuellement permettre une très légère densification, mais celle-ci est en adéquation avec le projet du SDRIF, du SCOT et de la loi ALUR qui vise à densifier les zones d'habitat desservies par les transports en commun. Mais en aucun cas la modification n°3 ne change la programmation du nombre de logement de la ZAC du Sycomore. Les évolutions règlementaires permettent davantage de créativité architecturale, une meilleure intégration paysagère et une plus grande maîtrise de la morphologie urbaine des îlots à bâtir. L'évolution de la règle de hauteur permet surtout d'atteindre les objectifs de densité initiale, objectifs non atteints actuellement, les surfaces à bâtir s'étant réduites suite à l'aménagement de certains espaces publics à vocation de tri des déchets.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Ces modifications vont effectivement dans le bon sens, puisqu'elles permettront une légère densification de la zone en accord avec les préconisations du SDRIF et autres documents supra.

Observation N°8 : M. HUMBERT - du 09/08/19

Pourquoi des modifications du PLU ? Pas pour le bien des Buxangeorgiens, mais pour continuer à construire et construire à tout va. L'équipe municipale (si elle a son mot à dire) devrait se réveiller et refuser toutes ces décisions prises par Mr Yann Dubosc. Et dire qu'il a osé critiquer Mr Rondeau, mais il ne fait pas mieux !

Vous avez évincé Mme Brunel, mais avec elle les constructions étaient ralenties et les impôts ont nettement baissés. Hors depuis que nenni !

Heureusement les élections municipales approchent.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Avis général hors sujet de la modification n°3

Commentaire du Commissaire enquêteur.

S'il s'agit de la Ferme de la Jonquière cette problématique ne fait l'objet de la présente enquête publique, le CE engage Mme Humbert à intervenir lors de la consultation de la modification simplifiée en cours sur ce sujet.

Observation N°9 : Association Hart Deco – M. STEPHANIDIS – 09/08/19

Étant président de l'association Hard Deco domiciliée à Bussy Saint Georges et sachant qu'il y a de nombreux projets de constructions publiques et privées j'aimerais solliciter Mr Le Maire pour un entretien en vue de projets artistiques et culturels.. Notre collectif d'artistes professionnels issu du street art souhaite se positionner sur une ou plusieurs fresques murales afin d'accompagner l'expansion et l'urbanisation de la ville par le biais de l'art. Il y a notamment la construction du collège en cours ainsi que d'éventuelles équipements sportifs (piscine ... etc) sur lesquels nous aimerions intervenir. En ce qui concerne les constructions d'habitats il serait judicieux d'inscrire dans les cahiers des charges ou dans les offres de marcher une volonté politique d'inclure des œuvres artistiques. Fort de notre expérience depuis plus de 12 ans sur le territoire ce serait un plaisir et un honneur pour nous que de pouvoir mettre notre talent et notre savoir-faire au service de la ville et de ces habitants. Vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre demande,

Réponse du Maitre d'ouvrage

Hors sujet de la modification n°3

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Sans : Néanmoins si cette association a des demandes spécifiques à faire auprès de la municipalité qu'elle intervienne en directe auprès des élus. Une enquête publique telle que celle-ci n'est ni le lieu ni le moment pour que ces demandes aboutissent.

Observation N°10 : M. LANDRE – 09/08/19

Le nom de la rue "christian barnard" comporte une erreur. Christiaan Barnard est un chirurgien sud africain. Le premier à avoir réussi une transplantation cardiaque en 1967. Son prénom est d'origine sud africaine et comporte deux "a" : Christiaan et non pas Christian à la française. Le nom de la rue l'écrit avec un seul a, ce qui est une erreur à corriger.

Réponse du Maitre d'ouvrage

Hors sujet de la modification n°3

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Aucun commentaire sujet à débattre avec les élus et le service intéressé.

4.2.2.-. Observations du registre papier.**Observation N° 1 : M. TOUZEAU : du 30/07/19.**

Monsieur Touzeau est passé prendre connaissance du dossier duquel il a demandé à obtenir une photocopie, mais n'a pas déposé d'observation.

Observation N°2 : Mme DESOUCHE du 01/08/19

Dépôt d'un dossier de 4 pages concernant l'allée des deux châteaux, dans sa partie sud parcelle N°55 qui ne comprend pas le classement en zone UB du 1/2 chemin piéton

Réponse du Maitre d'ouvrage

Pas de demande formulée

Commentaire du Commissaire enquêteur.

En effet l'observation de Mme Desouche, ne fait référence qu'à la suppression d'une partie de chemin piétonnier inscrit au plan de zonage, ce qui interdirait l'accès et le passage des piétons sur ce tronçon de chemin de façon définitive. A la décharge de cette intervenante qui ne connaît pas le contexte de ce chemin qui visiblement n'est plus du domaine public mais fait parti d'un domaine privé régit par Epamarne.

Observation N° 3 : Mme DESOUCHE du 01/08/19.

Véranda : Les matériaux constituant la toiture de la véranda tels que décrits ne permettent pas un usage thermique et écologique optimum

Réponse du Maitre d'ouvrage

La toiture de la véranda est laissée à l'appréciation du propriétaire la seule exigence du PLU est l'intégration à l'environnement immédiat, ce qui n'est en rien contraire à la performance thermique et écologique d'une véranda.

Commentaire du Commissaire enquêteur.

Le CE pense que la réponse de la municipalité satisfera cette intervenante

Observation N° 4 : M., Mme CHRZASTER – 10/08/19.

Projet d'agrandissement du bâtiment – dépendance situé au 2 cours des tulipes 77600 Bussy St Georges. Nous souhaitons un agrandissement d'environ 5m de large sur toute la longueur en R de Chaussée, sur la parcelle A-1112. Cette dépendance agrandie en RdeC deviendrait notre future résidence principale, pour les années futures .

Un plan joint

Réponse du Maitre d'ouvrage

Hors sujet : l'enquête publique n'est pas l'espace d'appréciation d'un projet, le pétitionnaire peut demander un certificat d'urbanisme opérationnel pour son projet

Commentaire du Commissaire enquêteur.

En effet le CE engage cet intervenant à déposer une demande d'extension de construction au service urbanisme sachant qu'il devra se conformer aux descriptions du zonage UA dans laquelle se trouve la parcelle en question

Observation N° 5 : M TOGNI – 10/08/19.

Pourriez-vous documenter les 3 zones de construction qui apparaissent sur le plan du PLU en zone UD ? En zone UD ; Bandes N°1 et 2 et en particulier – Bande constructible N°3 (rose)

Réponse du Maitre d'ouvrage

Hors sujet : les bandes constructibles 1 et 2 concernent la zone UA et on UD qui n'est concernée que par la bande constructible n°3. La modification n°3 ne concerne pas ces bandes constructibles. Celles-ci sont par ailleurs définies au règlement de chacune des zones : en chapitre de zone pour la zone UA ; articles 1 et 2 pour la zone UD.

Commissaire enquêteur.

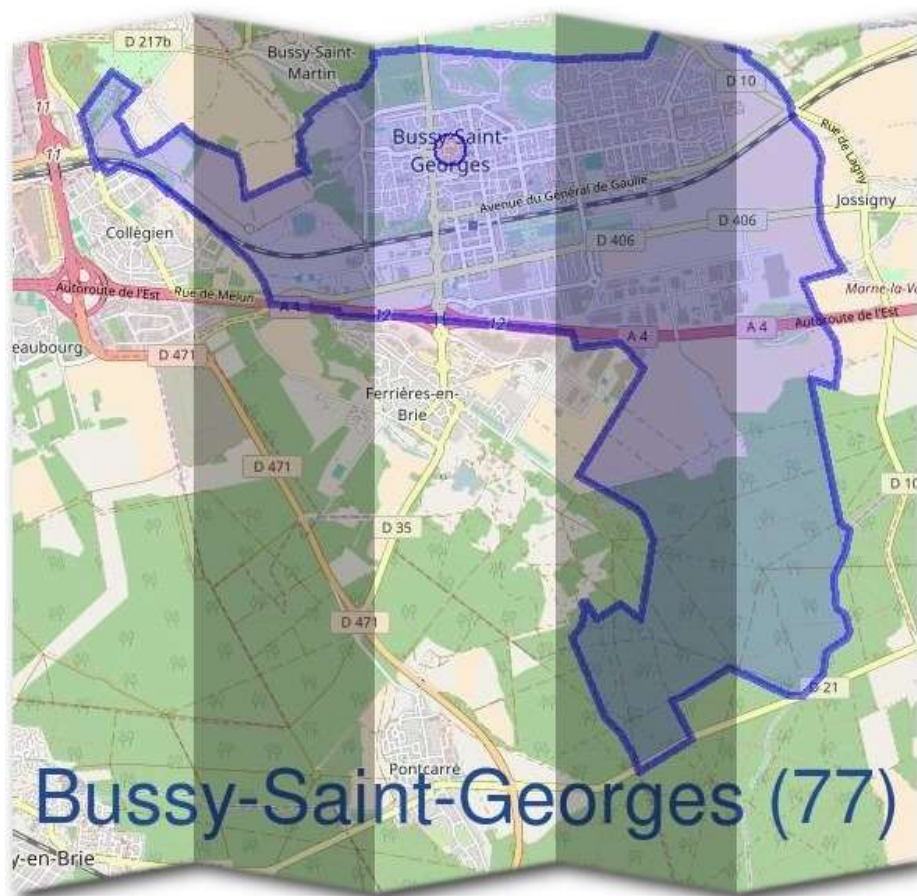
Cette réponse devrait satisfaire le demandeur

Ozoir la Ferrière le 26 aout 2019

Alain CHARLIAC

Commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA MODIFICATION N°3 PORTANT SUR PLUSIEURS
AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2012 DE LA COMMUNE DE
BUSSY SAINT GEORGES 77600**



Enquête publique du 04 juillet au 10 aout 2019 inclus

2^{ème} Partie

AVIS ET CONCLUSIONS

1.-AVIS ET CONCLUSIONS

L'enquête publique est un temps fort de l'information et de la participation du public. Elle informe le public sur divers projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ou la qualité de vie des citoyens. Toute personne peut consulter le dossier dans les lieux prévus à cet effet et peut présenter des observations, favorables ou non au projet, et proposer des suggestions ou des contre-propositions. Le public a également accès aux observations portées aux registres.

L'objectif de l'enquête est d'informer le public sur le projet proposé par la collectivité et de recueillir ses observations sur un registre spécifiquement mis à sa disposition. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête chargée du dossier examine les observations recueillies et rend un rapport à la collectivité afin d'éclairer la décision qui en découlera.

Après l'enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal

1.1 – Objet de l'enquête

La commune de Bussy Saint Georges a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en date du 1er février 2007, modifié en dernier lieu le 21 juin 2017 par délibération du Conseil de Territoire.

Les évolutions réglementaires envisagées n'entrent pas dans le champ d'application d'une révision mais qu'elles relèvent du champ d'application d'une modification car : - d'une part conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, elles consistent en une évolution du Règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du Programme d'Orientations et d'Actions. - d'autre part conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, elles ont pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

Dans le cas présent, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges se fonde sur les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme sachant que les modifications envisagées respectent l'ensemble des critères indiqués plus avant, et a pour objet la rectification d'erreurs matérielles.

L'enquête publique porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme N°3 de la Commune de Bussy Saint Georges, prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Bussy Saint Georges qui a émis un arrêté N° URBA2019/009 du 05 juin 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la modification N°3 du PLU de la commune.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables. Elle s'est déroulée du 04 juillet 9h00 au 10 août 2019 12h00 inclus soit pendant 38 jours consécutifs,

La commune a engagé la modification N°3 du PLU de la commune de Bussy Saint Georges par délibération du Conseil municipal, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbains* » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « *Urbanisme et Habitat* » du 2 juillet 2003, la loi « *Engagement National pour le Logement* » (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite « *Boutin* » du 25 mars 2009 et la loi « *portant Engagement National pour l'Environnement* » du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* » (ALUR) du 26 mars 2014.

1.2 – Objectif de La révision générale

La modification n°3 porte en premier lieu sur des adaptations ou des clarifications repérées dans le règlement (pièce n°5) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2012.

- Assouplissement des règles d'implantation en bordure des voies publiques (articles 6)
- Clarification des articles 7 définissant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, avec la suppression de la référence à la hauteur d'une construction
- Clarification des règles de marges d'isolement avec les limites séparatives (articles 7)
- Assouplissement des règles de prospect entre deux constructions sur une même propriété (articles 8)
- Clarification et assouplissement des règles de hauteur d'une construction (articles 10)
- Concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement)

Les adaptations du plan de zonage :

- **Concerne le zonage Uba :** Deux modifications de limites de zones constructibles sont proposées afin de mieux intégrer la réalité du paysage bâti et des capacités évolutives du tissu bâti actuel. Il s'agit de modifier une bande restreinte de la zone urbaine UBa, bande située le long de l'allée des 2 châteaux pour un reclassement en zone UD. Cette modification est nécessaire à la préservation de l'image villageoise dominante, existante et souhaitée pour l'allée des 2 châteaux. Il s'agit de mieux articuler le bâti à l'échelle pavillonnaire existant avec l'évolution du secteur Croix St-Georges classé en zone UBa acceptant des constructions à hauteur de R+3+C et sans limitation d'emprise au sol alors que la zone UD mitoyenne et comprenant une grande partie de l'allée des 2 châteaux accepte des hauteurs limitées à R+1+C et une emprise au sol limitée à 40%.. Cette modification permettra de mieux articuler le bâti existant sur cette allée et la zone UBa située en arrière de l'allée des 2 châteaux. La confrontation des hauteurs entre la zone UD et la zone UBa sera ainsi moins frontale et se jouera sur les arrières de l'allée des 2 châteaux.

- **Concerne le zonage AUBb** ; Il s'agit d'intégrer une partie de la parcelle n°55, partie formant une bande constructible actuellement classée en AUBb et située à l'arrière d'une entreprise, à la zone UB, afin d'avoir un seul et même zonage pour cette parcelle n°55.
- **Les erreurs matérielles** ; La modification n°3 porte également sur plusieurs erreurs matérielles repérées dans le plan de zonage (pièce n°4) et le règlement (pièce n°5) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2012 :

1.3 - Conclusions du Commissaire Enquêteur

1.3.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 38 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête.
- Que les dossiers relatifs au projet de révision N°3 du PLU de la commune de Bussy Saint Georges étaient complets et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.
- Que le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la Mairie.
- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 5 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été transmis le vendredi 14 aout 2019 par le Commissaire enquêteur au service urbanisme de la commune de Bussy Saint Georges
- Qu'il a été transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 19 aout 2019 et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.3.2.-.Sur le fond.

Considérant :

- L'avis de la société EPAMARNE dans les réponses des PPA ayant émis un certain nombre de remarques et observations dont la municipalité à dans son ensemble tenu compte.
- Qu'il émane de ces documents ou observations des interrogations sur les hauteurs des bâtiments qui pourraient être améliorées sans pour cela mettre en cause

fondamentalement des orientations du PLU.

- Qu'il émane de ces documents de modification n°3 portant en premier lieu sur des adaptations ou des clarifications repérées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 novembre 2012, des précisions importantes.
- Que cette étude a débouché sur des objectifs et des choix réfléchis.
- Que les objectifs fixés et les choix opérés m'apparaissent réalistes et compatibles avec les ressources mises en présence
- Que si ce projet de modification N° 3 du règlement des zones est globalement compatible avec les documents d'urbanisme.
- Qu'il conviendrait de rendre homogènes les hauteurs de bâtiment par un dégradé de hauteur en intercalant une zone de transition (UCa de R+2+C) entre le zonage UD (R+1+C) et UBa (R+3+C) pour un même type de bâtiment.
- Qu'il conviendrait pour la ZAC du centre-ville d'équilibrer le zonage des différentes parties de cette zone en classant la zone AUBb, déjà construite en grande partie, en zone UB afin de faciliter les extensions possibles d'une entité industrielle. (MAKITA)
- Qu'il a été pris note de la rectification des erreurs antérieures et contradictions qui parsèment le règlement des zones du Plan Local d'Urbanisme
- Qu'il a été pris note de l'ajout d'un certain nombre de définitions venant compléter la partie lexicale à la suite du règlement des zones.
- Que toutes les difficultés constatées peuvent aisément être surmontées, afin de parfaire le document soumis à l'enquête.

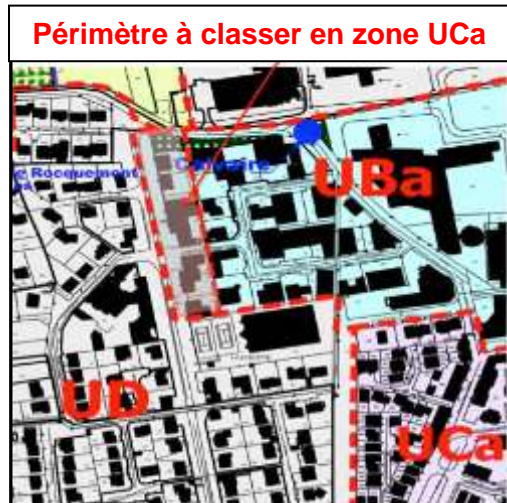
Et en tout état de cause, prendre en compte les avis du Commissaire enquêteur contenus dans ce rapport ainsi que l'observation du public et de l'avis de la société EPAMARNE déposés lors de cette Enquête.

La municipalité peut et doit tenir compte du rapport d'enquête afin de modifier le projet de PLU avant qu'il ne soit définitivement adopté. Ce n'est pas une obligation mais c'est de l'intérêt de la Commune d'étudier les recommandations du Commissaire enquêteur et de modifier le projet de PLU en conséquence

Le Commissaire enquêteur recommande,

(Une recommandation correspondant à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire enquêteur demande donc qu'elle soit prise en considération)

D'instituer pour les zones de centre villes vers les zones pavillonnaires un étagement progressif des hauteurs de construction à savoir d'éviter de passer d'une zone de R+3+C (UBa) à R+1+C (UD) mais d'inclure une zone (UCa) de R+2+C entre les deux précédentes zones. Afin de mieux articuler les hauteurs du bâti existant entre zone pavillonnaire (UD) et zone de bâti centre-ville (UBa) comme c'est le cas pour la partie intermédiaire de l'Allée des Deux Châteaux.



En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance.

UN AVIS FAVORABLE

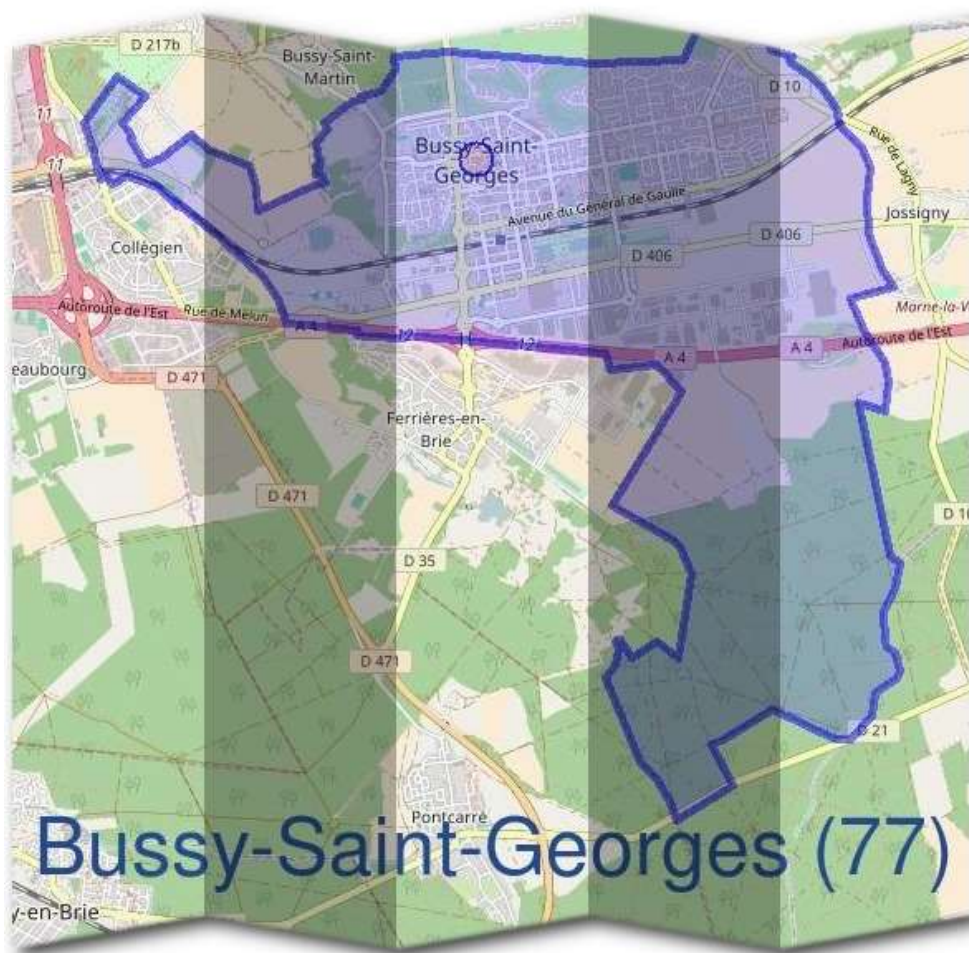
au projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bussy Saint Georges,

Ozoir la Ferrière le 26 aout 2019

Le Commissaire enquêteur

Alain CHARLIAC

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA MODIFICATION N°3 PORTANT SUR PLUSIEURS
AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME
APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2012 DE LA COMMUNE DE
BUSSY SAINT GEORGES 77600**



Enquête publique du 04 juillet au 10 aout 2019 inclus

PIECES JOINTES

Procès-verbal de synthèse

Procès-verbal de synthèse

du déroulement de l'enquête publique, relative à la modification n°3 portant sur plusieurs ajustements du règlement du plan local d'urbanisme approuvé

le 14 novembre 2012 par la commune de Bussy Saint Georges

Monsieur le Maire de Bussy Saint Georges :

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 04 juillet au samedi 10 août 2019, je vous prie de trouver ci-après une synthèse du déroulement de l'enquête et des observations, courriels et courriers reçus pour celle-ci ; une copie de toutes ces observations, dont le contenu est quelquefois important, sera jointe à ce document afin de vous permettre d'en faire une analyse la plus objective possible.

Ce procès-verbal de synthèse n'est pas exhaustif ; la totalité de ces observations et propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

D'une manière générale, il a pu être constaté qu'un effort a été fait au niveau de la publicité, dépassant les obligations légales, et qu'un nombre relativement peu important de public est venu consulter le dossier mis à sa disposition en mairie de Bussy Saint Georges. Une douzaine de personnes se sont déplacées lors des permanences pour consulter ou prendre des renseignements auprès du Commissaire enquêteur.

Certaines de ces observations ne demandent pas obligatoirement de réponse ; néanmoins, une attention devra être apportée à chacune d'entre elles afin que la réponse apportée par le pétitionnaire soit le plus large possible.

Les 5 permanences prévues dans l'arrêté municipal ont bien eu lieu les jours et heures indiqués, et se sont déroulées sans incident.

14 observations ont été déposées dans les registres papier et dématérialisé.

Une copie de l'intégralité des observations déposées sur ces registres est jointe à ce courrier.

Vous voudrez bien porter vos réponses sur un document à part.

Avec mes remerciements, acceptez Monsieur le Maire mes sincères salutations.

Fait à Ozoir la Ferrière Le 13 août 2019

Alain CHARLIAC

Commissaire enquêteur

PS – Les observations du registre papier N°1 et 5 sont des avis de passage qui ne sont pas transmises en copies.

Observations du registre dématérialisé**Observation N° 1 : M. et Mme BOUZERIATA** : du 12/07/19.

Il semble que l'arrêté URBA2019/0001 du 11 février 2019 affecterait le PLU et le droit de construction sur notre terrain "Cadastre Section AB n°50", cette modification sanctionne le projet de construction entrepris avec notre partenaire Constructeur-Promoteur ; Nous avons initié ce projet de construction pour évoluer avec les projets de la commune, des constructions prévues sur les terrains mitoyens au notre "Cadastre Section AB n°46,47 et 48". Si une modification de PLU serait adoptée et concerne notre terrain il serait souhaitable qu'elle concerne aussi les terrains mitoyens au notre. Il serait injuste de satisfaire les exigences d'administrés situés à 500 m de notre maison et nous infliger une future construction avec les droits d'un PLU non modifié sur les terrains mitoyens au notre. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information. Vous en souhaitant bonne réception.

Observation N° 2 : M. et Mme BOUZERIATA : du 23/07/19

Suite à notre entrevue de ce matin et en complément de notre dépôt d'observation du 12 juillet. Notre demande est de maintenir la zone de notre terrain, en zone urbaine UBa, ou de concerner la zone des terrains mitoyens au notre par le reclassement en zone UD.

Observation N° 3 : M. GERMAIN : du 23/07/19

Bonjour, étant un habitant de Bussy-Saint-Georges non loin de la ferme de la jonchère. Je ne suis pas favorable à la révision du PLU . Je trouve que l'urbanisation à Bussy-Saint-Georges est déjà suffisamment forte. J'espère que le promoteur n'aura pas le dernier mot.

Observation N° 4 : M. HARRE : du 02/08/19

Après avoir consulté les éléments du projet de modification par le maire du PLU, je m'oppose à ce projet de construction de la Ferme de la Jonchère. Je constate d'autre part que les coûts engagés par le maire pour ce projet s'élèvent à 85 000 euros...aux frais du contribuable ! Ces dépenses sont exorbitantes quand on pense à l'impératif de réduire la fiscalité déjà importante des habitants ! Il faut aussi cesser l'accaparement toujours croissant de terres agricoles qui se réduisent chaque jour à peau de chagrin en France ! Ce projet de construction de nouveaux logements sur la Ferme risque de déboucher sur une 2ème phase de construction : l'accaparement des terres agricoles mitoyennes de la Ferme ! Je propose plutôt au maire un projet "Développement durable et Agriculture" consistant à préempter ces terres pour en faire un terrain de cultures biologiques : cultures fruitières et maraîchères, élevages...fermes pédagogiques pour les écoles et les particuliers. Soyons innovants ! Montrons l'exemple aux communes environnantes ! En développons les cultures bio sur le

territoire afin d'enrayer la sur-urbanisation et les pollutions provoquées par l'agriculture conventionnelle !

Observation N° 5 : M. BILLAUD : du 05/08/19

Je m'oppose formellement à cette modification n°3 du PLU - ZONE AUD pour les raisons suivantes :

3. **CONTEXTUELLES**

. modification effectuée pour répondre à une demande précise d'un promoteur

. aucune réunion préalable organisée par la mairie avec les riverains sur cette modification de PLU et le (ou les ...) projet concerné

. aucune information sur le (les) permis de construire déposés

. période de concertation totalement inadaptée (vacances)

4. **STRUCTURELLES**

. possibilité donnée de construction de 130 logements , ce qui est totalement incohérent avec l'immobilier existant actuellement près de la Jonchere

. hauteur de construction permise = 10m soit 3 étages !!

. accroissement des nuisances environnementales et sonores générées par 130 foyers additionnels (voitures, stationnements, bruits, etc)

. implantation des constructions avec un retrait de 2m minimum, ce qui est inconcevable et dangereux en ce lieu

En synthèse, la vente de la ferme de la Jonchère, au lieu de permettre en ce lieu 'nature-Marne et Gondoire que l'on croyait protégé', la construction de pavillons en harmonie avec l'existant va, avec l'accord de la Mairie, le détruire pour en faire un site urbain avec immeubles de 3 étages !!

C'est inadmissible.

Je suggère à la Mairie d'organiser début septembre les réunions attendues par les riverains et de décaler la date de fin de concertation afin que chacun puisse s'exprimer selon un calendrier 'normal'.

Observation N°6 : Mme MICHALLET – 08/08/19

7- Dates de consultation du public. La consultation est lancée en pleine période estivale, pour faire passer la "pilule" aussi facilement qu'un claquement de doigt. Risible mais pratique habituelle de tous les Maires de France. Il faudrait que cette consultation soit

prolongée au moins jusqu'à mi-septembre , que les gens puissent regarder, comprendre avant de donner leur avis.

- 8- *- Endettement de la ville est une ville surendettée (dans le top 5 national). Les écoles, collèges et lycées de la ville sont déjà en surpopulation totale. Comment financer de nouvelles infrastructures sans augmenter les impôts des résidents actuels ET continuer à creuser une dette pourtant abyssale ? En densifiant ? Projet un peu trop transparent non*
- 9- *- Assouplissement des règles d'implantation en bordure des voies publiques (articles 6) pour la ZAC du Sycomore Je suis très fortement opposée à cette clause du projet. Cela va densifier cette zone, les immeubles en construction étant déjà des clapiers à lapin. Belle image pour un soi-disant écoquartier !!! Après si le but est d'empêcher la création de places de parking à l'extérieur, cela promet pour les riverains actuels Par ailleurs l'unité architecturale assure qu'on ne va pas faire un quartier "moche" en obligeant les architectes à faire des choses à peu près identiques. Vouloir mélanger les genres n'est pas forcément une bonne idée.*
- 10- *- Clarification des règles de marges d'isolement avec les limites séparatives (articles 7) "En outre, les abris de jardins font l'objet d'une adaptation des règles de prospect de l'article UB7 et AUA7 : ils peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives" <- cette partie n'est pas claire du tout. Un abri de jardin pourrait aussi faire 50m² au sol et respecter le PLU.*
- 11- *- Concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement). Merci pour le changement de cette règle idiote des 1,5m de hauteur de clôture en haie persistante. Au vu de la hausse de la criminalité, pouvoir avoir une grille et une haie à 2m est un minimum VITAL sur notre commune aujourd'hui. Merci aussi pour la clarification sur les vérandas. La Mairie a-t-elle pensé à transmettre ces infos aux diverses copropriétés ? Je ne parle pas des syndicats, mais bien des conseils syndicaux, car ce sont EUX les seuls maîtres à bord des copros (et pas le syndic qui n'est qu'un conseiller).*
- 12- *- Les adaptations du plan de zonage. Je suis totalement opposée à la densification de cette zone d'entrée / sortie de ville de la ferme de la jonchère. Rajouter une circulation à un endroit déjà surchargé ne peut que créer des problèmes pour l'existant. Où est le projet qui va avec pour les transports urbains ? Quid des infrastructures pour une ville déjà surendettée ?*

Je réitère mon commentaire sur le fait que faire une enquête publique l'été est déplacé et malvenu.

Observation N°7 : M. CLAUDE LOUIS – 09/08/19

Avis sur le projet de modification n°3 du PLU ci-après et sous forme de PDF ci-joint.

Zone UA – « Le village »

Article 10 - L'insertion de la phrase : « A titre exceptionnel des dépassements ponctuels ne remettant pas en cause l'intégration de la construction dans le paysage environnant peuvent être autorisés. » va à l'encontre du souhait de préservation du secteur village car même en laissant « ponctuellement » la possibilité de dépasser la limite de hauteur sur le secteur, le risque de dénaturer le secteur du village est réel. De plus la notion de « ponctuel » ne pouvant être chiffrée est laissée au libre arbitre de l'instructeur et donc de l'autorité signataire à savoir le maire. En pratique ce type de tournure laisse trop de liberté à l'instructeur et donc conduira à des autorisations de dépassements ce qui conduira à une déstructuration du bâti dans le quartier du village. Cela est le contraire de l'esprit du PLU dans le secteur du village, où la préservation des formes de bâti existante est à préserver.

Les autres modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UB – « Centre-ville » et « Entrée de ville »

Article 6 - Les modifications proposées vont dans le sens d'une simplification et de possibilités plus grandes pour l'architecte sur les façades extérieures sans toucher aux hauteurs limites. Il est par contre regrettable d'avoir généralisé une spécificité de la zone UBL (Esplanade des religions) à l'ensemble de la zone UB avec la phrase suivante : « Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas : ... - aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, minaret, porche, ... ». Le terme « éléments particuliers de la conception architecturale » est trop vague pour fixer une limite claire. Ce genre de phrase peut amener tous les débordements architecturaux. Il paraissait plus logique de laisser cette phrase uniquement dans la zone sous zone UBL. Les autres modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UC – « Quartier de la chasse », « Avenue André Malraux nord entre bd de Lagny et bd des Genêts côté nord et partiellement côté sud » et « quartier des scientifiques ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UD – « Nord de la ville », « ancienne ZAC des Cent-arpents » et « quartier des Violennes ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UE – « Le Golf », « Nord de l'avenue du Clos Saint-Georges entre bd Thibaud de Champagne et bd des Genêts ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UF – « zone mitoyenne avec Collégien à l'extrême est de la commune » Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UP – « Parc du Génitoy entre rue Henri de Monfreid et bd des Genêts ». Cette zone devrait être convertie en zone NP comme le reste de Parc du Génitoy. En laissant la zone UP, on autorise ainsi la construction de bâtiments dans cette zone.

Zone UX – « Parc d'activités Gustave Eiffel ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone AUA – « ZAC du Sycomore » Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le nouveau règlement débute l'article ainsi : « Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit : - À l'alignement des voies et emprises publiques, - Soit avec un retrait du rez-de-chaussée au minimum de 2 mètres (au lieu de 3 mètres précédemment) des voies et emprises publiques à condition que la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé soit matérialisée sans ambiguïté. ». Cette petite modification permet de facto, une densification horizontale de la ZAC, et ainsi modifie les équilibres entre le bâti et les espaces publics sur les parcelles construites.

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Le nouveau règlement dans cet article contient la règle générale aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la chaque façade ou chaque plan de façade qui compose la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3m (au lieu de 3 ou 4m selon les cas). Cette petite modification permet de facto, une densification horizontale de la ZAC, et ainsi modifie les équilibres entre le bâti et les espaces publics sur les parcelles construites.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Le nouveau règlement propose une distance minimum de 4 mètres au lieu de 3. Cette fois-ci, la modification va dans le bon sens pour diminuer la sensation de densité horizontale très présente dans les lots construits notamment en face de du pigeonnier de la ferme du Génitoy.

Article 10 – Hauteur des constructions. Dans le règlement de la zone AUA correspondant au quartier du Sycomore, à l'article 10 traitant de la hauteur des constructions, le règlement du PLU de 2012 indiquait : « La hauteur des constructions sera de R+2 maximum sur toute la zone, » « · R+4 maximum dans une bande de 30m le long des espaces publics » « · R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents. ». Le nouveau règlement proposé généralise la hauteur dans le quartier du Sycomore à R+4. La proposition de nouveau règlement est ainsi faite : « La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel sera de R+4 maximum sur toute la zone, avec R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents. ». La généralisation d'une hauteur des bâtiments à R+4 sur l'ensemble de la ZAC du Sycomore pourra considérablement densifier cette ZAC et permettra sans problème d'accueillir 6000 logements et même plus.. Les autres modifications du règlement sur la zone AUA, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens. En permettant une densification horizontale et surtout verticale des espaces bâtis de la ZAC du Sycomore sans changer la partie constructible de la zone AUA, nous voyons bien ainsi que cette ZAC pourra accueillir bien plus que les 4500 logements prévus initialement. Ces modifications permettront d'atteindre les 6000 logements et probablement plus. Cela apparaît d'ailleurs dans le bilan revu de la ZAC puisque des dépenses supplémentaires ont été ajoutées en termes de financement d'équipements publics, et donc cela nécessite des recettes supplémentaires sous forme de charges foncières augmentées. CQFD.

Ces modifications sur le règlement de la zone AUA modifient considérablement les équilibres du PLU en particulier au niveau du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), dépassant largement le cadre d'une modification du PLU. Ces modifications considérables sur le règlement de la zone AUA auraient dû nécessiter une révision du PLU, avec de ce fait une révision du PADD.

Cette modification n°3 du PLU ne peut donc pas se faire et la commune doit lancer une révision du PLU.

Zone AUB – « Parc d'activités Léonard de Vinci ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone AUD – « Ferme de la Jonchère ». Les modifications proposées dans cette modification n°3 du PLU seront postérieures à la modification simplifiée n°2, et ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUA – Zone d'activité de la Rucherie. Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUB – Zone d'activité de la Croix-Blanche. Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUD – Zone jouxtant le rond-point de la ferme de la Jonchère, occupée par l'extension du Golf et un espace public dénommé « Jardin Jean-Claude Steffen ». Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Observation N°8 : M. HUMBERT - du 09/08/19

Pourquoi des modifications du PLU ? Pas pour le bien des Buxangeorgiens, mais pour continuer à construire et construire à tout va. L'équipe municipale (si elle a son mot à dire) devrait se réveiller et refuser toutes ces décisions prises par Mr Yann Dubosc. Et dire qu'il a osé critiquer Mr Rondeau, mais il ne fait pas mieux !

Vous avez évincé Mme Brunel, mais avec elle les constructions étaient ralenties et les impôts ont nettement baissés. Hors depuis que nenni !

Heureusement les élections municipales approchent.

Observation N°9 : Association Hart Deco – M. STEPHANIDIS – 09/08/19

Étant président de l'association Hard Deco domiciliée à Bussy Saint Georges et sachant qu'il y a de nombreux projets de constructions publiques et privées j'aimerais solliciter Mr Le Maire pour un entretien en vue de projets artistiques et culturels. Notre collectif d'artistes professionnels issu du street art souhaite se positionner sur une ou plusieurs fresques murales afin d'accompagner l'expansion et l'urbanisation de la ville par le biais de l'art. Il y a notamment la construction du collège en cours ainsi que d'éventuelles équipements sportifs (piscine etc) sur lesquels nous aimerions intervenir. En ce qui concerne les constructions d'habitats il serait judicieux d'inscrire dans les cahiers des charges ou dans les offres de marcher une volonté politique d'inclure des œuvres artistiques. Fort de notre expérience depuis plus de 12 ans sur le territoire ce serait un plaisir et un honneur pour nous que de pouvoir mettre notre talent et notre savoir-faire au service de la ville et de ces habitants. Vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre demande,

Observation N°10 : M. LANDRE – 09/08/19

Le nom de la rue "christian barnard" comporte une erreur. Christiaan Barnard est un chirurgien sud africain. Le premier à avoir réussi une transplantation cardiaque en 1967. Son prénom est d'origine sud africaine et comporte deux "a" : Christiaan et non pas Christian à la française. Le nom de la rue l'écrit avec un seul a, ce qui est une erreur à corriger.

Observations du registre papier.**Observation N° 1 : M. TOUZEAU : du 30/07/19.**

Monsieur Touzeau est passé prendre connaissance du dossier duquel il a demandé à obtenir une photocopie, mais n'a pas déposé d'observation.

Observation N°2 : Mme DESOUCHE du 01/08/19

Dépôt d'un dossier de 4 pages concernant l'allée des deux châteaux, dans sa partie sud parcelle N°55 qui ne comprend pas le classement en zone UB du 1/2 chemin piéton

Observation N° 3 : Mme DESOUCHE du 01/08/19.

Véranda : Les matériaux constituant la toiture de la véranda tels que décrits ne permettent pas un usage thermique et écologique optimum

Observation N° 5 : M., Mme CHRZASTER – 0508/19.

Sont passés prendre des renseignements sur les modifications prévues pour la zone UA dans le cadre d'un projet d'agrandissement – Viendront à la permanence du 10/08/19

Observation N° 4 : M., Mme CHRZASTER – 10/08/19.

Projet d'agrandissement du bâtiment – dépendance situé au 2 cours des tulipes 77600 Bussy St Georges. Nous souhaitons un agrandissement d'environ 5m de large sur toute la longueur en R de C, sur la parcelle A-1112. Cette dépendance agrandie en R de C deviendrait notre future résidence principale, pour les années futures.

Un plan joint

Observation N° 6 : M TOGNI – 10/08/19.

Pourriez-vous documenter les 3 zones de construction qui apparaissent sur le plan du PLU en zone UD ? En zone UD ; Bandes N°1 et 2 et en particulier – Bande constructible N°3 (rose)

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

PROJET DE REPONSE

au

Procès-verbal de synthèse

de l'enquête publique, relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme
approuvé le 14 novembre 2012 par la commune de Bussy Saint Georges

rédaction technique : Tracés Urbains le 18/05/2019

Observations du registre dématérialisé

Observation N° 1 : M. et Mme BOUZERIATA : du 12/07/19.

Il semble que l'arrêté URBA2019/0001 du 11 février 2019 affecterait le PLU et le droit de construction sur notre terrain "Cadastre Section AB n°50", cette modification sanctionne le projet de construction entrepris avec notre partenaire Constructeur-Promoteur ; Nous avons initié ce projet de construction pour évoluer avec les projets de la commune, des constructions prévues sur les terrains mitoyens au notre "Cadastre Section AB n°46,47 et 48". Si une modification de PLU serait adoptée et concerne notre terrain il serait souhaitable qu'elle concerne aussi les terrains mitoyens au notre. Il serait injuste de satisfaire les exigences d'administrés situés à 500 m de notre maison et nous infliger une future construction avec les droits d'un PLU non modifié sur les terrains mitoyens au notre. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information. Vous en souhaitant bonne réception.

Observation N° 2 : M. et Mme BOUZERIATA : du 23/07/19

Suite à notre entrevue de ce matin et en complément de notre dépôt d'observation du 12 juillet. Notre demande est de maintenir la zone de notre terrain, en zone urbaine UBa, ou de concerner la zone des terrains mitoyens au notre par le reclassement en zone UD.

Réponse observations 1 et 2: la limite entre zone UBa et UD correspond à la volonté municipale de donner à l'allée des deux châteaux une cohérence urbaine par un même règlement de part et d'autre de l'allée. Ainsi la transition architecturale entre le quartier de la croix St-Georges et le quartier pavillonnaire de la zone UD sera moins abrupte. La densité et la hauteur du bâti possible dans le quartier de la croix St-Georges s'opposeront moins aux formes urbaines du quartier pavillonnaire. Le choix municipal est de donner à l'allée des deux châteaux une volumétrie et une image urbaine plus maîtrisée, assurant ainsi une meilleure transition entre l'image du village

ancien et les formes modernes du bâti contemporain s'élevant à l'arrière de l'allée des deux châteaux.

Observation N° 3 : M. GERMAIN : du 23/07/19

Bonjour, étant un habitant de Bussy-Saint-Georges non loin de la ferme de la jonchère. Je ne suis pas favorable à la révision du PLU . Je trouve que l'urbanisation à Bussy-Saint-Georges est déjà suffisamment forte. J'espère que le promoteur n'aura pas le dernier mot.

Réponse observation n°3 : avis général sans justification, observation n'appelant pas de réponse

Observation N° 4 : M. HARRE : du 02/08/19

Après avoir consulté les éléments du projet de modification par le maire du PLU, je m'oppose à ce projet de construction de la Ferme de la Jonchère. Je constate d'autre part que les coûts engagés par le maire pour ce projet s'élèvent à 85 000 euros...aux frais du contribuable ! Ces dépenses sont exorbitantes quand on pense à l'impératif de réduire la fiscalité déjà importante des habitants ! Il faut aussi cesser l'accaparement toujours croissant de terres agricoles qui se réduisent chaque jour à peau de chagrin en France ! Ce projet de construction de nouveaux logements sur la Ferme risque de déboucher sur une 2ème phase de construction : l'accaparement des terres agricoles mitoyennes de la Ferme ! Je propose plutôt au maire un projet "Développement durable et Agriculture" consistant à préempter ces terres pour en faire un terrain de cultures biologiques : cultures fruitières et maraîchères, élevages...fermes pédagogiques pour les écoles et les particuliers. Soyons innovants ! Montrons l'exemple aux communes environnantes ! En développons les cultures bio sur le territoire afin d'enrayer la sur-urbanisation et les pollutions provoquées par l'agriculture conventionnelle !

Réponse observation n°4 : avis général sans justification portant sur la ferme de la Jonchère : la modification n°3 ne porte pas sur ce secteur, aucune évolution de ce secteur n'est prévue dans le projet de modification qui ne fait que corriger des erreurs dites matérielles concernant des erreurs orthographiques de vocabulaire : observation n'appelant pas de réponse

Observation N° 5 : M. BILLAUD : du 05/08/19

Je m'oppose formellement à cette modification n°3 du PLU - ZONE AUD pour les raisons suivantes :

5. CONTEXTUELLES

. modification effectuée pour répondre à une demande précise d'un promoteur

. aucune réunion préalable organisée par la mairie avec les riverains sur cette modification de PLU et le (ou les ...) projet concerné

. aucune information sur le (les) permis de construire déposés

. période de concertation totalement inadaptée (vacances)

6. STRUCTURELLES

. possibilité donnée de construction de 130 logements , ce qui est totalement incohérent avec l'immobilier existant actuellement près de la Jonchère

. hauteur de construction permise = 10m soit 3 étages !!

. accroissement des nuisances environnementales et sonores générées par 130 foyers additionnels (voitures, stationnements, bruits, etc)

. implantation des constructions avec un retrait de 2m minimum, ce qui est inconcevable et dangereux en ce lieu

En synthèse, la vente de la ferme de la Jonchère, au lieu de permettre en ce lieu 'nature-Marne et Gondoire que l'on croyait protégé', la construction de pavillons en harmonie avec l'existant va, avec l'accord de la Mairie, le détruire pour en faire un site urbain avec immeubles de 3 étages !!

C'est inadmissible.

Je suggère à la Mairie d'organiser début septembre les réunions attendues par les riverains et de décaler la date de fin de concertation afin que chacun puisse s'exprimer selon un calendrier 'normal'.

Réponse observation n°5 : avis général portant sur la ferme de la Jonchère : la modification n°3 ne porte pas sur ce secteur, aucune évolution de ce secteur n'est prévue dans le projet de modification qui ne fait que corriger des erreurs dites matérielles concernant des erreurs orthographiques de vocabulaire : observation n'appelant pas de réponse

Observation N°6 : Mme MICHALLET – 08/08/19

13- *Dates de consultation du public. La consultation est lancée en pleine période estivale, pour faire passer la "pilule" aussi facilement qu'un claquement de doigt. Risible mais pratique habituelle de tous les Maires de France. Il faudrait que cette consultation soit prolongée au moins jusqu'à mi-septembre , que les gens puissent regarder, comprendre avant de donner leur avis.*

Réponse observation n°6.1 : avis général hors sujet de la modification n°3

14- *Endettement de la ville est une ville surendettée (dans le top 5 national). Les écoles, collèges et lycées de la ville sont déjà en surpopulation totale. Comment financer de nouvelles infrastructures sans augmenter les impôts des résidents actuels ET continuer à creuser une dette pourtant abyssale ? En densifiant ? Projet un peu trop transparent non*

Réponse observation n°6.2 : avis général hors sujet de la modification n°3

15- *- Assouplissement des règles d'implantation en bordure des voies publiques (articles 6) pour la ZAC du Sycomore Je suis très fortement opposée à cette clause du projet. Cela va densifier cette zone, les immeubles en construction étant déjà des clapiers à lapin. Belle image pour un soi-disant écoquartier !!! Après si le but est d'empêcher la création de places de parking à l'extérieur, cela promet pour les riverains actuels Par ailleurs l'unité architecturale assure qu'on ne va pas faire un quartier "moche" en obligeant les architectes à faire des choses à peu près identiques. Vouloir mélanger les genres n'est pas forcément une bonne idée.*

Réponse observation n°6 ; » : avis général, non argumenté. L'assouplissement de la règle de l'article AU6 ne vise pas une densification mais uniquement la forme morphologique et architectural du bâti, ceci afin de promouvoir la créativité architecturale dans un quartier en devenir.

16- *- Clarification des règles de marges d'isolement avec les limites séparatives (articles 7) "En outre, les abris de jardins font l'objet d'une adaptation des règles de prospect de l'article UB7 et AUA7 : ils peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives" <- cette partie n'est pas claire du tout. Un abri de jardin pourrait aussi faire 50m² au sol et respecter le PLU.*

Réponse observation n°6.4 : l'abri de jardin est défini au lexique : il s'agit d'une construction démontable de 7 m² surface de plancher* de préférence en bois et obligatoirement de couleur foncé. L'abri de jardin doit être implanté de préférence en fond de parcelle. : observation sans fondement

17- - *Concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement). Merci pour le changement de cette règle idiote des 1,5m de hauteur de clôture en haie persistante. Au vu de la hausse de la criminalité, pouvoir avoir une grille et une haie à 2m est un minimum VITAL sur notre commune aujourd'hui. Merci aussi pour la clarification sur les vérandas. La Mairie a-t-elle pensé à transmettre ces infos aux diverses copropriétés ? Je ne parle pas des syndicats, mais bien des conseils syndicaux, car ce sont EUX les seuls maîtres à bord des copros (et pas le syndic qui n'est qu'un conseiller).*

Réponse observation n°6.5 : hors sujet, c'est au moment du permis de construire que la mairie a à se prononcer sur un projet

18- - *Les adaptations du plan de zonage. Je suis totalement opposée à la densification de cette zone d'entrée / sortie de ville de la ferme de la jonchère. Rajouter une circulation à un endroit déjà surchargé ne peut que créer des problèmes pour l'existant. Où est le projet qui va avec pour les transports urbains ? Quid des infrastructures pour une ville déjà surendettée ?*

Je réitère mon commentaire sur le fait que faire une enquête publique l'été est déplacé et malvenu.

Réponse observation n°6.6 : la modification n°3 ne porte pas sur l'entrée de ville de la ferme de la Jonchère, aucune évolution de ce secteur n'est prévue dans le projet de modification qui ne fait que corriger des erreurs dites matérielles concernant des erreurs orthographiques de vocabulaire : observation n'appelant pas de réponse

Observation N°7 : M. CLAUDE LOUIS – 09/08/19

Avis sur le projet de modification n°3 du PLU ci-après et sous forme de PDF ci-joint.

Zone UA – « Le village

Article 10 - L'insertion de la phrase : « A titre exceptionnel des dépassements ponctuels ne remettant pas en cause l'intégration de la construction dans le paysage environnant peuvent être autorisés. » va à l'encontre du souhait de préservation du secteur village car même en laissant « ponctuellement » la possibilité de dépasser la limite de hauteur sur le secteur, le risque de dénaturer le secteur du village est réel. De plus la notion de « ponctuel » ne pouvant être chiffrée est laissée au libre arbitre de l'instructeur et donc de l'autorité signataire à savoir le maire. En pratique ce type de tournure laisse trop de liberté à l'instructeur et donc conduira à des autorisations de dépassements ce qui conduira à une déstructuration du bâti dans le quartier du village. Cela est le contraire de l'esprit du PLU dans le secteur du village, où la préservation des formes de bâti existante est à préserver.

Les autres modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Réponse observation n°7.1 : la modification N°3 apporte une souplesse permettant une meilleure intégration architecturale du projet en prenant en compte l'environnement. Le mot ponctuel permet de limiter la souplesse donnée à la règle tout en offrant davantage de créativité architecturale et d'intelligence au projet

Zone UB – « Centre-ville » et « Entrée de ville »

Article 6 - Les modifications proposées vont dans le sens d'une simplification et de possibilités plus grandes pour l'architecte sur les façades extérieures sans toucher aux hauteurs limites. Il est par contre regrettable d'avoir généralisé une spécificité de la zone UBL (Esplanade des religions) à l'ensemble de la zone UB avec la phrase suivante : « Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas : ... - aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, minaret, porche, ... ». Le terme « éléments particuliers de la conception architecturale » est trop vague pour fixer une limite claire. Ce genre de phrase peut amener tous les débordements architecturaux. Il paraissait plus logique de laisser cette phrase uniquement dans la zone sous zone UBL. Les autres modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Réponse observation n°7.2 : la zone UBL n'avait plus de sens, étant totalement construite ou en cours de construction, les règles lui permettant d'évoluer ont donc été intégrées à la zone générale UB.

Zone UC – « Quartier de la chasse », « Avenue André Malraux nord entre bd de Lagny et bd des Genêts côté nord et partiellement côté sud » et « quartier des scientifiques ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UD – « Nord de la ville », « ancienne ZAC des Cent-arpents » et « quartier des Violennes ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UE – « Le Golf », « Nord de l'avenue du Clos Saint-Georges entre bd Thibaud de Champagne et bd des Genêts ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone UF – « zone mitoyenne avec Collégien à l'extrême est de la commune » Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Réponse observation n°7.3 : en accord avec le projet de modification

Zone UP – « Parc du Génitoy entre rue Henri de Monfreid et bd des Genêts ». Cette zone devrait être convertie en zone NP comme le reste de Parc du Génitoy. En laissant la zone UP, on autorise ainsi la construction de bâtiments dans cette zone.

Réponse observation n°7.4 : hors sujet de la modification n°3

Zone UX – « Parc d'activités Gustave Eiffel ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Réponse observation n°7.5 : en accord avec le projet de modification

Zone AUA – « ZAC du Sycomore » Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le nouveau règlement débute l'article ainsi : « Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit : - À l'alignement des voies et emprises publiques, - Soit avec un retrait du rez-de-chaussée au minimum de 2 mètres (au lieu de 3 mètres précédemment) des voies et emprises publiques à condition que la limite au sol indiquant la séparation entre le domaine public et le domaine privé soit matérialisée sans ambiguïté. ». Cette petite modification permet de facto, une densification horizontale de la ZAC, et ainsi modifie les équilibres entre le bâti et les espaces publics sur les parcelles construites.

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. Le nouveau règlement dans cet article contient la règle générale aux marges d'isolement : La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la chaque façade ou chaque plan de façade qui compose la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 3m (au lieu de 3 ou 4m selon les cas). Cette petite modification permet de facto, une densification horizontale de la ZAC, et ainsi modifie les équilibres entre le bâti et les espaces publics sur les parcelles construites.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Le nouveau règlement propose une distance minimum de 4 mètres au lieu de 3. Cette fois-ci, la modification va dans le bon sens pour diminuer la sensation de densité horizontale très présente dans les lots construits notamment en face de du pigeonnier de la ferme du Génitoy.

Article 10 – Hauteur des constructions. Dans le règlement de la zone AUA correspondant au quartier du Sycomore, à l'article 10 traitant de la hauteur des constructions, le règlement du PLU de 2012 indiquait : « La hauteur des constructions sera de R+2 maximum sur toute la zone, » « . R+4 maximum dans une bande de 30m le long des espaces publics » « . R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents. ». Le nouveau règlement proposé généralise la hauteur dans le quartier du Sycomore à R+4. La proposition de nouveau règlement est ainsi faite : « La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel sera de R+4 maximum sur toute la zone, avec R+7 maximum dans une bande de 40m le long du boulevard des Cents Arpents. ». La généralisation d'une hauteur des bâtiments à R+4 sur l'ensemble de la ZAC du Sycomore pourra considérablement densifier cette ZAC et permettra sans problème d'accueillir 6000 logements et même plus. Les autres modifications du règlement sur la zone AUA, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens. En permettant une densification horizontale et surtout verticale des espaces bâtis de la ZAC du Sycomore sans changer la partie constructible de la zone AUA, nous voyons bien ainsi que cette ZAC pourra accueillir bien plus que les 4500 logements prévus initialement. Ces modifications permettront d'atteindre les 6000 logements et probablement plus. Cela apparaît d'ailleurs dans le bilan revu de la ZAC puisque des dépenses supplémentaires ont été ajoutées en termes de financement d'équipements publics, et donc cela nécessite des recettes supplémentaires sous forme de charges foncières augmentées. CQFD.

Ces modifications sur le règlement de la zone AUA modifient considérablement les équilibres du PLU en particulier au niveau du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), dépassant largement le cadre d'une modification du PLU. Ces modifications considérables sur le règlement de la zone AUA auraient dû nécessiter une révision du PLU, avec de ce fait une révision du PADD.

Cette modification n°3 du PLU ne peut donc pas se faire et la commune doit lancer une révision du PLU.

Réponse observation n°7.3 : les évolutions des articles 6, 8 et 10 pourront éventuellement permettre une très légère densification, mais celle-ci est en adéquation avec le projet du SDRIF, du SCOT et de la loi ALUR qui vise à densifier

les zones d'habitat desservies par les transports en commun. Mais en aucun cas la modification n°3 ne change la programmation du nombre de logement de la ZAC du Sycomore. Les évolutions règlementaires permettent davantage de créativité architecturale, une meilleure intégration paysagère et une plus grande maîtrise de la morphologie urbaine des îlots à bâtir. L'évolution de la règle de hauteur permet surtout d'atteindre les objectifs de densité initiale, objectifs non atteints actuellement, les surfaces à bâtir s'étant réduites suite à l'aménagement de certains espaces publics à vocation de tri des déchets.

Zone AUB – « Parc d'activités Léonard de Vinci ». Les modifications, en dehors des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone AUD – « Ferme de la Jonchère ». Les modifications proposées dans cette modification n°3 du PLU seront postérieures à la modification simplifiée n°2, et ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUA – Zone d'activité de la Rucherie. Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUB – Zone d'activité de la Croix-Blanche. Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Zone 2AUD – Zone jouxtant le rond-point de la ferme de la Jonchère, occupée par l'extension du Golf et un espace public dénommé « Jardin Jean-Claude Steffen ». Les modifications proposées ne sont que des corrections techniques liées à l'évolution du droit de l'urbanisme ou liées à des erreurs vont dans le bon sens.

Réponse observation n°7.5 : en accord avec le projet de modification

Observation N°8 : M. HUMBERT - du 09/08/19

Pourquoi des modifications du PLU ? Pas pour le bien des Buxangeorgiens, mais pour continuer à construire et construire à tout va. L'équipe municipale (si elle a son mot à dire)

devrait se réveiller et refuser toutes ces décisions prises par Mr Yann Dubosc. Et dire qu'il a osé critiquer Mr Rondeau, mais il ne fait pas mieux !

Vous avez évincé Mme Brunel, mais avec elle les constructions étaient ralenties et les impôts ont nettement baissés. Hors depuis que nenni !

Heureusement les élections municipales approchent.

Réponse observation n°8 : avis général hors sujet de la modification n°3

Observation N°9 : Association Hart Deco – M. STEPHANIDIS – 09/08/19

Étant président de l'association Hard Deco domiciliée à Bussy Saint Georges et sachant qu'il y a de nombreux projets de constructions publiques et privées j'aimerais solliciter Mr Le Maire pour un entretien en vue de projets artistiques et culturels. Notre collectif d'artistes professionnels issu du street art souhaite se positionner sur une ou plusieurs fresques murales afin d'accompagner l'expansion et l'urbanisation de la ville par le biais de l'art. Il y a notamment la construction du collège en cours ainsi que d'éventuelles équipements sportifs (piscine etc) sur lesquels nous aimerions intervenir. En ce qui concerne les constructions d'habitats il serait judicieux d'inscrire dans les cahiers des charges ou dans les offres de marcher une volonté politique d'inclure des œuvres artistiques. Fort de notre expérience depuis plus de 12 ans sur le territoire ce serait un plaisir et un honneur pour nous que de pouvoir mettre notre talent et notre savoir-faire au service de la ville et de ces habitants. Vous remerciant par avance pour l'intérêt que vous porterez à notre demande,

Réponse observation n°9 : hors sujet de la modification n°3

Observation N°10 : M. LANDRE – 09/08/19

Le nom de la rue "christian barnard" comporte une erreur. Christiaan Barnard est un chirurgien sud africain. Le premier à avoir réussi une transplantation cardiaque en 1967. Son prénom est d'origine sud africaine et comporte deux "a" : Christiaan et non pas Christian à la française. Le nom de la rue l'écrit avec un seul a, ce qui est une erreur à corriger.

Réponse observation n°10 : hors sujet de la modification n°3

Observations du registre papier.

Observation N° 1 : M. TOUZEAU : du 30/07/19.

Monsieur Touzeau est passé prendre connaissance du dossier duquel il a demandé à obtenir une photocopie, mais n'a pas déposé d'observation.

Réponse observation n°1 (papier) : sans objet

Observation N°2 : Mme DESOUCHE du 01/08/19

Dépôt d'un dossier de 4 pages concernant l'allée des deux châteaux, dans sa partie sud parcelle N°55 qui ne comprend pas le classement en zone UB du 1/2 chemin piéton

Réponse observation n°2 (papier) : pas de demande formulée

Observation N° 3 : Mme DESOUCHE du 01/08/19.

Véranda : Les matériaux constituant la toiture de la véranda tels que décrits ne permettent pas un usage thermique et écologique optimum

Réponse observation n°2 (papier) : la toiture de la véranda est laissée à l'appréciation du propriétaire la seule exigence du PLU est l'intégration à l'environnement immédiat, ce qui n'est en rien contraire à la performance thermique et écologique d'une véranda.

Observation N° 4 : M., Mme CHRZASTER – 0508/19.

Sont passés prendre des renseignements sur les modifications prévues pour la zone UA dans le cadre d'un projet d'agrandissement – Viendront à la permanence du 10/08/19

Réponse observation n°4 (papier) : sans objet

Observation N° 5 : M., Mme CHRZASTER – 10/08/19.

Projet d'agrandissement du bâtiment – dépendance situé au 2 cours des tulipes 77600 Bussy St Georges. Nous souhaitons un agrandissement d'environ 5m de large sur toute la longueur en R de C, sur la parcelle A-1112. Cette dépendance agrandie en R de C deviendrait notre future résidence principale, pour les années futures.

Un plan joint

Réponse observation n°5 (papier) : hors sujet : l'enquête publique n'est pas l'espace d'appréciation d'un projet, le pétitionnaire peut demander un certificat d'urbanisme opérationnel pour son projet

Observation N° 6 : M TOGNI – 10/08/19.

Pourriez-vous documenter les 3 zones de construction qui apparaissent sur le plan du PLU en zone UD ? En zone UD ; Bandes N°1 et 2 et en particulier – Bande constructible N°3 (rose)

Réponse observation n°5 (papier) : hors sujet : les bandes constructibles 1 et 2 concernent la zone UA et on UD qui n'est concernée que par la bande constructible n°3. La modification n°3 ne concerne pas ces bandes constructibles. Celles-ci sont par ailleurs définies au règlement de chacune des zones : en chapitre de zone pour la zone UA ; articles 1 et 2 pour la zone UD.

Modification n° 3 PLU - MAKITA

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Monsieur SITHISAK, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, Mme MARQUES responsable de service à l'urbanisme ainsi que Mme BRANDICOURT, AMO du cabinet TRACES URBAIN, aucune remarque sur le déplacement de cette zone n'avait été émise, donc permettez-moi d'être étonné de cette réserve aujourd'hui.

En effet, Makita, dont le siège Français est à Bussy-Saint-Georges, a rencontré la Mairie, il y a plus d'un an, sur un projet d'extension de l'entreprise. L'équipementier Japonais propose de faire du site de Bussy son siège européen. Sinon il quittera la commune.

Il est aisé de comprendre que le Maire de Bussy a donné un avis favorable au projet qui, outre l'aspect économique, est source de créations d'emplois sur le bassin du Val de Bussy, soit plus de 80 recrutements.

L'extension de l'entreprise a cet effet complexe d'être assise sur plusieurs zonages et sur plusieurs ZAC.

Ce projet est stratégique pour la commune pour les motifs que je viens d'évoquer et je me dois de trouver et mettre en œuvre toutes les solutions techniques qui sont à ma disposition.

Suite à un entretien que vous avez eu avec mes services, je me permets de vous livrer les éléments techniques suivants.

Le choix de ne passer qu'une petite zone de l'allée des 2 châteaux en UB et non de passer toute la zone AUBb (ZAC Leonard de Vinci) en UB a été fait afin de respecter l'arrêt prescrivant la modification n°3 du PLU prise en janvier 2019 qui dans ses objectifs notait qu'une part infime de la zone AUBb serait reclassée en zone UB permettant à l'entreprise Makita de raccorder le bâtiment existant à son extension.

- En conséquence reclasser l'ensemble de la zone AUBb en UB n'était pas conforme à l'arrêté de la modification n°3 du PLU.
- Reprendre un nouvel arrêté ne permettait pas de tenir le planning souhaité par la municipalité et de répondre rapidement aux besoins d'évolution de la ZAC Sycomore et de ses PC en cours
- De permettre au PC de l'extension Makita d'être instruits dans les délais souhaités par les industriels et la ville

Il a donc été décidé pour ne pas avoir à reprendre un nouvel arrêté de modification de PLU, de poursuivre la procédure de modification n°3 en respectant ses objectifs et de faire une modification simplifiée pour faire aboutir le projet Makita, puisque les propriétaires de Makita envisagent de délocaliser l'activité si le projet d'extension sur Bussy St Georges n'aboutissait pas rapidement. Ce qui serait une catastrophe économique et fiscale pour Bussy.

La procédure simplifiée n°1 permet de faire aboutir rapidement le projet MAKITA en respectant les seuils admis par cette procédure, c'est-à-dire à faire évoluer uniquement les règles de la zone AUBb, mais elle ne permet pas de faire passer toute la zone AUBb en UB.

De plus la zone UB est une zone mixte d'entrée de ville à vocation dominante d'habitat résidentiel, justifier l'intégration d'une partie de la ZAC Leonard de Vinci dans la zone UB est contestable du point de vue du respect du PADD qui programme une zone d'entrée de ville à partir de logements, activités

tertiaires et commerciales, activités de loisirs et de services.

C'est par sécurité juridique et par contraintes de délais que le choix de l'enchaînement des 2 procédures modification n°3 et modification simplifiée n°1 a été fait. Car On peut faire autant de modification d'un PLU que nécessaire, dans la mesure où le fait de les enchaîner ne cherche pas à échapper à une obligation de respect du SDRIF, du SCOT, du SD local, des obligations environnementales, etc, que cette modification supplémentaire n'est pas pour objet de contourner une règle ou une loi. La modification simplifiée n°1 est projetée pour des questions de planning et de réponse à une activité dont le besoin d'extension est urgent, son objet ne contient rien de caché, ni d'interdit.

C'est un choix qui a été longuement débattu par les services, les élus et l'aménageur public des ZAC en cours de réalisation {ZAC Sycomore et ZAC Leonard de Vinci) car en effet il aurait été plus satisfaisant d'avoir une modification de PLU qui intègre l'ensemble des besoins de Makita et qui passe le secteur AUBb en un secteur de la zone UB. Cette évolution demande un accord débattu de l'aménageur car il s'agit d'un changement de zonage ce qui aurait fortement augmenté les délais de procédure.

Vous le comprendrez bien, cette modification est essentielle pour la ville à plusieurs titres et pour l'industriel Japonais dans le cadre de son développement.

Dans l'hypothèse où votre réserve viendrait à être maintenue, nous nous tenons à votre disposition pour en discuter.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ces éléments et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sincères salutations