

COMMUNE de CROUY sur OURCQ

SEANCE du CONSEIL MUNICIPAL du 14 SEPTEMBRE 2018

COMPTE RENDU

L'an deux mil dix-huit et le quatorze septembre à 20 H 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame GOOSSENS Maria-Christine, Maire.

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

Pouvoirs : Mme GODE Martine a donné pouvoir à Mme AUBRIOT Maria-Margarida
Monsieur HOLLANDE Alain a donné pouvoir à Mme FOUCHAULT Catherine
Mme JANSSENS Catherine a donné pouvoir à Mme GOOSSENS Maria-Christine
Mme MAGLIERI Sandrine a donné pouvoir à Mme DA SILVA Christine

Absent excusé : Mr GOBET Thomas.

Madame VANISCOTTE Delphine a été nommée secrétaire.

Madame GOOSSENS Maria-Christine, Maire, déclare la séance ouverte à 20 H 30, le quorum étant atteint (14 membres présents, 4 pouvoirs).

Après lecture du compte rendu du précédent Conseil Municipal par Madame GOOSSENS Maria-Christine, aucune observation n'est présentée par les membres de l'assemblée, le Conseil Municipal, en l'absence de remarque, adopte le compte rendu du précédent conseil municipal, réuni le 10 juillet 2018.

PLAN LOCAL D'URBANISME : VALIDATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

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

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

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

1. Synthèse des avis des Personnes publiques associées

Avis des Personnes publiques associées	Décisions de la commune
<p>DDT : Avis Favorable sous réserves :</p> <p>1) le PADD doit être complété en fixant un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace.</p> <p>2) Le rapport de présentation doit être complété par un inventaire des capacités de stationnement des véhicules.</p> <p>3) SCoT</p> <ul style="list-style-type: none">- Si le projet de PLU présente un diagnostic et des objectifs quantitatifs de production de logements, il ne traite d'aucune manière de son aspect qualitatif (taille des logements, réhabilitation du parc de logements, résorption de l'insalubrité....) en dépit notamment de la prescription P34 du SCoT. Il est donc nécessaire de compléter le projet de PLU par un diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier sur la commune.- le Rapport doit intégrer un plan de circulation des engins agricoles.- La prescription P11 du SCoT impose la création d'espaces fonctionnels et paysagers afin de gérer les eaux à l'échelle de l'opération. Les OAP doivent être complétées.- le Règlement de la zone UX doit être modifié pour limiter la surface de vente des commerces à 600 m². <p>4) PDUIF</p> <ul style="list-style-type: none">- Les articles 12 des zones U et AU du règlement doivent être modifiés afin de réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public dans un rayon de 800 mètres de la gare. <p>5) SUP</p> <p>Le plan des SUP annexé au projet de PLU identifie des alignements sur des voies communales sans que ceux-ci soient répertoriés au tableau des servitudes. Il serait préférable de compléter le tableau des servitudes en listant de façon exhaustive, aux côtés des alignements départements, ceux dépendant de la commune.</p> <p>6) Règlement</p> <ul style="list-style-type: none">- Le règlement ne peut, à l'Article 6 de chaque zone, faire	<p>1) Le PADD est complété en conséquence</p> <p>2) Cet inventaire est ajouté au rapport de présentation.</p> <p>3) SCoT</p> <ul style="list-style-type: none">- le PLU prend en compte un objectif de résorption de la vacance. Toutefois, la commune n'a pas compétence en la matière et ne peut qu'inciter et informer les propriétaires sur les dispositifs d'aides existants.- les données du rapport se basent sur les données INSEE. Le rapport sera complété en fonction des données disponibles.- Un plan de circulation des engins agricoles est ajouté au dossier.- La gestion des Eaux pluviales sera complétée dans les Orientations d'aménagement et de programmation.- Le règlement sera modifié au niveau de la surface de vente autorisée (600 m² maximum). <p>4) PDUIF</p> <ul style="list-style-type: none">- L'Article 12 sera complété pour être compatible avec le PDUIF. Il est également précisé que la commune dispose de stationnements vélos à la gare et de nouvelles places sont prévues sur la place du marché. <p>5) Le plan est corrigé</p>

<p>usage de la dérogation prévue à l'Article R-151-21 du Code de l'Urbanisme. Le règlement doit faire référence à l'Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. De plus, l'usage de cette dérogation nécessite d'être justifié dans le rapport de présentation, ce qui n'est pas le cas ici. Par conséquent il est nécessaire soit de modifier le rapport de présentation pour intégrer une justification de l'usage de cette dérogation, soit de modifier le règlement en retirant cet usage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement ne peut lister que les destinations et sous-destinations prévues à l'Article R123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015. Toute autre destination étant illégale. il est nécessaire de retirer les mentions « restauration, services,...) - Le PLU doit identifier distinctement sur le plan de zonage les bâtiments en zone A pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il est également nécessaire de faire référence, pour le changement de destination, à l'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme et non à l'Article L151-13. - Article A2 : il est nécessaire de clarifier les différentes destinations autorisées. - Article A6 : Revoir l'article. Problème de compréhension. - Articles A2 et N2 : Les possibilités d'extension des bâtiments existants doivent être limitées aux habitations existantes. - les articles 6 et 7 doivent également fixer des règles pour les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). - UY 6 et 7 : indiquer une règle d'implantation. 	<p>6) Le rapport de présentation est complété pour justifier le recours à cette dérogation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les destinations sont revues afin d'être conforme à l'Article R123-9 - Le plan de zonage est complété par l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (le Brumier). - L'ensemble des observations suivantes sont prises en compte.
<p>CDPENAF : Avis Favorable : Elle recommande à la commune de limiter le nombre de logements par bâtiment agricole et de préciser pour les extensions « bâtiments d'habitations existants » uniquement.</p>	<p>La commission en prend acte. Le PLU est modifié en conséquence. Le nombre de logement est limité à 1 par siège d'exploitation agricole.</p>
<p>Département 77 : Avis favorable sous réserve - <u>Servitudes d'alignement</u> : Il convient de modifier le plan des servitudes et l'adresse du gestionnaire de la voirie.</p>	<p>- Modification prise en compte</p>

Accès sur RD :

OAP 1AUa :

- Il est demandé de symboliser en plan et de prescrire dans le texte de l'OAP les aménagements de sécurité routière et d'environnement de la voie induits par l'urbanisation.
- il est suggéré de prévoir au droit du site la protection des plantations d'alignements, la création d'une ligne confirmant l'alignement des façades principales parallèles à la RD102, un cheminement doux côté ouest de la RD23.

OAP 1AUb :

- Inscrire sur le plan les principes de sécurisation des 2 carrefours, élargissement de la rue Notre dame du chêne, la création de liaisons douces internes au quartier.
- Etudes de desserte à mener au préalable pour l'ER n°7 enclavé au sein du pôle gare.
- UX : rappeler les principes d'accès à la RD et prévoir le stationnement des vélos.
- ERn°2 : les accès devront se faire la voirie secondaire et non sur la RD94.

Bâtiments départementaux :

- Si le classement devait imposer des contraintes spécifiques empêchant les travaux plus ou moins importants dont pourrait faire l'objet le collège, il est demandé de le retirer.
- UE13 : une exception devra être appliquée aux zones non occupées en ce qui concerne l'obligation de plantation d'espaces verts en zone non Bâtie.

Biodiversité :

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

OAP 1AUa :

- Le schéma de l'OAP est complété pour indiquer la sécurisation des futurs carrefours sur les RD.
- Les plantations peuvent être maintenues dans la mesure où elles ne gênent pas la visibilité au niveau des carrefours. Le long de la RD102, il s'agit des façades arrières des constructions qui sont alignées sur le futur espace public prévu à l'intérieur de la zone. Pour le cheminement doux, il s'agit du trottoir enherbé et planté existant.

OAP 1AUb :

- Le schéma de l'OAP est complété.
- un projet global autour de l'aménagement de la zone 1AUb, de l'ER 7 et du parvis de la gare est à prévoir.
- le règlement de la zone UX est complété.
- ER n°2 : La commission en prend acte

Bâtiments départementaux :

- le classement n'engendre pas de réelle contrainte, l'avis de la commune est requis au préalable.
- le règlement est complété.

Biodiversité :

- Eléments validés et intégrés au PLU.
- Cette précision est ajoutée aux OAP.

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

Déplacements :

Transports en commun :

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

Stationnements : le rapport pourrait être complété par :

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

Eau :

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

Déplacements :

- le rapport est complété avec les éléments disponibles.

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

Stationnements :

- Le plan de hiérarchisation est intégré au rapport.

Syndicat mixte Marne-Ourcq : Avis Favorable sous réserves

- Réserve n°1 : le règlement de zone A doit limiter les constructions à une seule habitation par siège d'exploitation agricole (prescription N°56 du SCoT).
- Réserve n°2 : le règlement de la zone UX devra notamment respecter la prescription N°21 qui limite à 600 m² de surface de vente la taille des commerces susceptibles de s'implanter.
- Réserve n°3 : une partie des places de stationnement public seront réservées au stationnement des vélos en zone UA et AU dans un rayon de 800 mètres autour de la gare.
- Réserve n°4 : un plan de circulation des engins agricoles est à intégrer au PLU (Prescription N°17 du SCoT).
- Réserve n°5 : Grand éolien, la prescription N° 64 du SCOT doit être intégrée au règlement de la zone A. Elle conditionne notamment le développement du grand éolien à la réalisation préalable un plan d'ensemble à l'échelle du territoire (Marne-Ourcq).

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

<p>Communauté de communes du Pays de l'Ourcq : <u>Avis favorable avec observations</u></p> <p>Observations sur des modifications ou compléments à apporter au Rapport de présentation et aux annexes sanitaires.</p>	<p>Les observations émises par la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq sont prises en compte dans le dossier d'approbation.</p>
<p>Chambres de Commerce et d'Industrie : <u>avis favorable avec une réserve à lever et 3 remarques</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Justifier la croissance du nombre d'emplois prévus sur la commune - Remarques sur la non prise en compte de certaines ZAES - Ajouter les enjeux économiques que représentent les STECAL - Revoir les destinations autorisées pour les STECAL qui semblent trop restrictives - Identifier sur les plans de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. - Développer l'enjeu de préservation du commerce en centre bourg dans le rapport. - La CCI recommande d'assortir l'interdiction de changement de destination des RDC, d'une condition de durée de vacance des locaux au-delà de laquelle cette interdiction serait levée. - Retirer l'autorisation des commerces en zone UB. - Diverses observations impliquant des modifications textuelles ou cartographiques (cf. avis) 	<p>Le rapport est complété en prenant en compte les remarques de la CCI.</p> <p>Le PLU n'affiche pas de STECAL, il s'agit seulement d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments implantés en zone Naturelle. Les destinations autorisées sont complétées en zone Naturelle pour permettre les hébergements touristiques, l'artisanat et les activités commerciales liées ou dépendantes de l'activité principale (et doit rester une activité secondaire).</p> <p>L'interdiction du changement de destination des RDC est levée au bout de 3 ans de vacance des locaux.</p>
<p>Chambre des métiers et de l'Artisanat : <u>avis favorable</u></p>	<p>La commission en prend acte</p>
<p>CRPF – <u>Observations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 propriétés forestières sont dotées d'un PSG qui garantit la gestion durable des ces massifs, le classement en EBC n'est de ce fait pas justifié. - Le règlement prévoit que les plantations soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Il vaudrait mieux préciser que les espèces choisies devront être adaptées au contexte pédoclimatique. 	<p>La commission en prend acte</p> <p>Le CRPF ayant transmis les parcelles concernées par un PSG, les EBC sont retirés sur les bois concernés par les PSG.</p> <p>Ce point est précisé dans le règlement de la zone Naturelle.</p>
<p>SDIS : <u>Rappel du cadre réglementaire</u></p>	<p>La commission en prend acte</p>
<p>SDESM : <u>Pas d'observations</u></p>	<p>La commission en prend acte</p>
<p>Seine et marne environnement : <u>Avis favorable</u></p>	<p>La commission en prend acte</p>
<p>SNCF Immobilier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une notice technique est à intégrer dans les Servitudes d'Utilité Publique et indique les nouvelles coordonnées du service gestionnaire de cette servitude. 	<p>Le dossier prend en compte les éléments fournis par la SNCF.</p>
<p>INAO : <u>Pas de remarques</u></p>	<p>La commission en prend acte</p>

<p>Conseil régional d'Ile-de-France (Hors délai) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur. 	<p>La commission en prend acte</p>
<p>Chambre d'agriculture (Reçu pendant l'enquête) :</p> <p><u>La zone 1AUb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle souhaite que le propriétaire du corps de ferme concerné par le projet 1AUb puisse réhabiliter l'ensemble des bâtiments existants avec une liste de destinations futures clairement définies. - Elle souhaite aussi que le règlement de la zone 1AU ne stipule plus l'interdiction des constructions nouvelles à vocation industrielle ou agricole afin de ne pas bloquer les projets de l'exploitant actuellement en place - Enfin, elle demande la suppression du chemin prévu le long du corps de ferme. <p><u>La réaffectation des corps de ferme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle demande que soit identifiés sur le plan de zonage les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination comme prévu p.77 du règlement. Elle souhaite que les bâtiments de monsieur Leseur y soient inclus. - Enfin, elle demande que la possibilité de réutilisation soit élargie aux activités économiques. <p><u>Les zones humides de classe 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle demande que les zones humides de classe 3 soient simplement mises en annexe et ne soient pas classées en zone Azh, - Elle souhaite aussi que seuls les nouveaux drainages soient interdits en zone Azh. <p><u>La délimitation de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle se questionne sur le choix retenu d'identifier aux plans de zonage certaines parcelles en lisière de massifs boisés de plus de 100ha et notamment la parcelle située au droit de la rue de la Diligence. 	<p><u>La zone 1AUb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - le propriétaire peut réhabiliter les bâtiments du corps de ferme identifiés sur le plan, à vocation de logement ou d'hébergements touristiques dans la limite de 15 logements. <p>Le règlement de la zone 1AUb n'est pas modifié, la vocation de la zone n'est pas le développement de l'activité agricole. Si l'exploitant souhaite développer de l'habitat sur son exploitation il n'est pas possible d'y développer l'activité agricole et d'augmenter les nuisances vis-à-vis de la population.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis défavorable, le maintien d'un cheminement est justifié dans le cadre de l'ouverture d'un espace vert au public et permet ainsi un accès piéton aux bâtiments existants de la ferme. <p><u>La réaffectation des corps de ferme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une partie du corps de ferme est identifiée sur le plan pour le changement de destination (à vocation d'artisanat et d'hébergement touristique). <p><u>Les zones humides de classe 3 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones de classe 3 sont retirées du plan de zonage. - Les deux zones Azh étant identifiées sur des zones de classe 3, ce zonage ne sera plus reporté au PLU. <p><u>Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le contour des lisières a été vérifié. Sur la rue de la diligence, les lisières s'étendent bien à 50 mètres du bord du massif.

Mairie de Paris : avis favorable sous réserve (1)

- Elle relève que le classement des berges de l'Ourcq en zone Nzh et les règles s'y afférant ne pourront que favoriser le développement touristique tout en évitant son urbanisation.
- Elle indique que l'Article N4 correspond à ses attentes et complète en indiquant que les rejets d'eau dans le canal peuvent être autorisés en respectant certaines prescriptions, en particulier des normes de qualité.
- Enfin elle rappelle que l'Article 678 du code civil imposant une servitude de reculement d'au moins 1.9m à toute construction avec des vues n'est pas compatible avec l'Article N6 du règlement : « les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci. »

L'Article 678 fait référence aux limites séparatives, l'article N7 sera modifié pour prendre en compte une distance minimale en cas d'implantation en retrait.

2. Synthèse de l'avis du Commissaire enquêteur

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

Recommandations du Commissaire enquêteur	Décisions de la Commune
Mettre en conformité le projet avec les documents supérieurs (prescription n°11, 17, 21, 56, 64 du SCOT, règlement concernant le stationnement des vélos du PDUIF, l'article 678 du code civil)	- Les modifications apportées à ce sujet sont présentées dans le tableau précédent (synthèse des avis des Personnes publiques associées).
Intégrer les modifications proposées par le conseil municipal dans son mémoire en réponse : <ul style="list-style-type: none">- Limitation dans le temps de l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux identifiés- Aménagement des règles d'agrandissement des bâtiments du secteur UAa- Limitation de la hauteur maximale des bâtiments de l'OAP 1AUB à R+1+Combles- Révision avec le département de l'alignement des bâtiments le long de la RD102- Vérifier les lisières des bois classés- Compléter la liste des plantations à protéger.- Limiter l'interdiction de la zone Azh aux nouveaux drainages- Une nouvelle version de l'article A6	- l'interdiction du changement de destination sera levée après 3 ans de vacance des locaux commerciaux. - la règle du secteur UAa est modifiée pour permettre des extensions plus importantes pour les constructions de faible surface, afin d'atteindre une surface de plancher maximale de 100 m². - la hauteur des bâtiments dans la zone 1AUB est limitée à R+1+combles. - le plan d'alignement est maintenu au niveau du Département, la règle d'implantation retenue par la commune impose un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (dont la limite est définie au plan d'alignement). - le contour des lisières a été vérifié (notamment en lien avec les éléments présentés dans le SRCE).

	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs espaces arborés ont été ajoutés à la liste des plantations préservées (Hêtre pourpre dans la cour du collège, les arbres de la Providence, les arbres de la place du docteur Despaux, prolongement le long de l'avenue de Coulombs, retrait du hêtre implanté à l'angle de l'Avenue de Coulombs et de la rue du Bois Belleau suite à son abattage pour raisons sanitaires) - Le secteur Azh a été supprimé (cf. avis Chambre d'agriculture) - L'article A6 a été modifié.
<p>Modifier les documents du projet pour y intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace dans le PADD - Une meilleure justification du caractère humide des zone UAb et UBb - Un état des lieux des capacités de stationnement - Un état des lieux du fonctionnement des équipements des réseaux collectifs d'assainissement. - Une modification des articles 11 et 13 du règlement des zones urbaines et à urbaniser pour intégrer des clôtures perméables et favoriser des plantations aux essences locales en interdisant les essences exotiques envahissantes - Un lexique au règlement pour expliciter les termes employés. - Une vérification du caractère non constructible de la parcelle AD345. - Une meilleure protection des chasse-roues, bornes, bancs ou bordures en grès de la zone UA - Une clarification concernant les PPA dans le bilan de concertation - Une justification de la capacité d'accueil de la zone UX comme satisfaisante - Une modification des articles A2 et N2 pour les mettre en conformité avec le code de l'urbanisme. - La mise en place de règles concernant les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les articles 6 et 7 des zones UA, UB, UX et 1AU - Une modification de la formulation des articles UY6 et UY7 - Une justification ou un retrait de la dérogation de l'article 7 du règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PADD a été complété par des objectifs de modération de l'espace. - La justification des prescriptions émises dans les secteurs UAb et UBb a été complétée dans le rapport de présentation. - L'inventaire des capacités de stationnement présentes sur le bourg a été ajouté au rapport. - Le Rapport et les annexes sanitaires ont été complétés par les éléments fournis par le Département. - Les articles 11 et 13 ont été complétés. - Un lexique est ajouté au règlement. - La parcelle AD345 apparaît non constructible au regard de son implantation. - Les chasses-roues, bornes et bancs en grès sont ajoutés aux éléments à préserver dans le règlement de la zone UA. - Le bilan de concertation est maintenu. Les interventions des PPA pendant les réunions sont clairement exposées. - Les capacités d'accueil de la zone UX sont justifiées dans le rapport de présentation. - Les articles A2 et N2 ont été modifiés conformément à la demande de l'État. - Les règles concernant les CINASPIC ont été clarifiées. - Les UY6 et UY7 ont été modifiés. - Suppression de la dérogation concernant les CINASPIC aux articles 7
<p>Modifier et compléter les 2 OAP afin de :</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP des zones 1AUa et 1AUb ont été

<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier les projets (corriger les erreurs des plans, préciser la définition des termes employés, expliciter les objectifs en terme d'arbres ou de % de construction) - en diminuer la densité - Intégrer la volonté de faire de l'OAP 1AUb un éco-quartier - Envisager les propositions de l'ASBVO concernant les choix architecturaux et les vues supplémentaires à protéger - Envisager une option sans la ferme dans le projet 1AUb - Encadrer les règles de construction des bâtiments communaux pour harmoniser l'architecture du projet. - Evaluer l'orientation prévue des bâtiments du secteur 3a au regard du manque d'ensoleillement qu'elle va entraîner. 	<p>modifiées et complétées pour prendre en compte les divers avis des PPA et des habitants. Les densités ont été diminuées sur les 2 zones pour afficher un objectif de 20 logements à l'hectare.</p> <p>La notion d'éco quartier n'est pas mentionnée dans l'OAP pour éviter le recours à des critères liés à un label. Toutefois, l'ensemble des prescriptions et la proximité des monuments historiques orientent le projet vers un aménagement responsable et surtout, le projet devra être réalisé en conformité avec les attentes de la commune dans le cadre de la réalisation d'un PUP.</p> <p>Plusieurs propositions de l'association ont été reprises dans l'OAP.</p> <p>La réhabilitation de la ferme doit être un élément à prendre en compte dans le PLU. Aucune obligation de construire sur la partie ferme n'est imposée, mais il est essentiel d'intégrer les possibilités de réhabilitation et de densification existantes sur cette partie du bourg.</p> <p>L'objectif de la commune étant d'assurer un projet cohérent et de qualité, les bâtiments communaux s'inscriront en harmonie avec les constructions existantes ou projetées.</p> <p>Les constructions rendues possibles au sein du secteur 3 devront prendre en compte les besoins en matière d'ensoleillement, au même titre que les constructions à venir en densification au sein des zones urbaines.</p>
<p>De manière globale, revoir l'ensemble des documents soumis à enquête pour les mettre à jour et corriger les éventuelles erreurs.</p>	<p>Une relecture générale des documents a été réalisée.</p>
<p>Réserve du Commissaire enquêteur</p>	<p>Décisions de la commission communale</p>
<p>Une nouvelle étude des capacités de construction et de densification du village au regard des objectifs devra être réalisée en tenant compte notamment de ces différents points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation effective de la population et les nouvelles constructions depuis 2013 - La justification et/ou la remise en cause de la rétention foncière de 50% prise en compte dans un secteur de l'OAP 1AUb - Le potentiel d'aménagement de nouveaux logements dans les bâtiments existants de la ferme incluse dans l'OAP 1AUb 	<p>Afin de suivre les observations de la population et l'avis du commissaire enquêteur, le projet de PLU a pris en compte les éléments suivants afin de revoir les capacités d'accueil attendues sur les zones 1AU :</p> <p>L'analyse du bâti existant, la prise en compte des constructions réalisées depuis 2013, l'analyse des capacités de densification en sein des grandes propriétés bâties, et la suppression de la profondeur constructible en zone UA, ont permis de réduire les besoins en logements nouveaux, d'augmenter les capacités d'accueil sur les zones urbaines et de réduire les densités des zones à urbaniser.</p> <p>Les capacités d'accueil au sein de la ferme ont</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Le diagnostic qualitatif du patrimoine immobilier existant - Les capacités de consommation de terres agricoles et naturelles proposées par les documents supérieurs. <p>Avec pour objectif de diminuer la densité des 2 OAP à une vingtaine de logements/ha maximum.</p>	<p>été réévaluées pour s'adapter au contexte bâti. La rétention foncière appliquée sur la zone 1Aub a été remise au même niveau que celle des zone AU, à savoir 25%.</p> <p>En l'absence d'éléments fournis par les services de l'Etat, le diagnostic immobilier n'a pas pu être détaillé dans le rapport de présentation.</p> <p>Les documents supra communaux permettent une consommation d'espace supérieure à celle affichée dans le projet. Toutefois, tout prélèvement d'espace doit être justifié, hors le projet de développement de Crouy-sur-Ourcq ne nécessite pas la ponction d'espaces supplémentaire pour accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>La réserve du Commissaire enquêteur est donc levée par la nouvelle analyse des capacités d'accueil au sein des zones urbaines qui permet de réduire la densité des zones à urbaniser à 20 logements par hectare.</p>
---	---

Avant de proposer ces modifications au vote de l'assemblée, Madame GOOSSENS Maria-Christine, Maire invite les membres du Conseil Municipal a exprimé leurs réflexions sur ces observations.

Monsieur Victor ETIENNE, Conseiller Municipal, intervient quant au tableau synthétisant les avis des Personnes Publiques Associées et du Commissaire Enquêteur, en signalant la brièveté du document et l'absence de délais sur les observations et les réponses apportées. Madame le Maire rappelle que ce document traduit succinctement toutes les remarques émises par les divers organismes et par le commissaire-enquêteur, remarques figurant dans le projet PLU.

Madame GOOSSENS Maria-Christine rappelle que la réserve émise par le Commissaire-Enquêteur a été prise en compte, à savoir la diminution de la densité au niveau des OAP, soit 20 logements / ha ainsi que les hauteurs des bâtiments, soit R + 1 + combles.

Monsieur Olivier NEYRAUD, Conseiller Municipal, dit que les règlements d'urbanisme ont été profondément modifiés entre les POS (Plan d'Occupation des Sols) et les PLU (Plan Local d'Urbanisme) en citant, en exemple, la suppression des COS (Coefficient d'Occupation des Sols) dans les règlements PLU.

Madame Catherine FOUCHAULT, Conseillère Municipale, reconnaît que la densité appliquée aux 2 OAP a diminué, regrette que le terrain communal, situé avenue de Montigny, ait été classé en zone naturelle et s'interroge sur la future viabilisation des zones à proximité de la gare (zone Aub et emplacement réservé).

Madame LARSONNEUR Ginette, Conseillère Municipale, ainsi que Madame FOUCHAULT Catherine, regrette le projet de construction d'habitations, dans le secteur de la gare, à proximité du Donjon du Houssoy.

Madame GOOSSENS Maria-Christine rappelle que le projet PLU respecte les documents supracommunaux (SDRIF, SCOT Marne Ourcq) tout en prenant en compte les spécificités du territoire communal.

Monsieur Olivier NEYRAUD rappelle que ce document d'urbanisme permettra d'éviter un développement urbain anarchique sur le territoire communal et cite, pour exemple, la rue du Général de Gaulle, rue où la densité est conséquente. Il insiste sur le fait que la gare est un élément prépondérant et stratégique pour le développement du village et que la zone AUb, située à proximité de la gare, ne sera pas une zone excentrée du village.

Madame GOOSSENS Maria-Christine rappelle que le droit de l'urbanisme n'est pas un droit acquis, la réglementation évolue en permanence et souhaite que le règlement du PLU, au fil des années, évolue en rapport avec les attentes de la population.

Monsieur KERGAL Michel, Conseiller Municipal, informe qu'il souhaite s'abstenir lors du vote de ces modifications, ne souhaitant pas que le village « perde son âme » comme certains villages ou villes d'Ile de France.

Après ce débat,

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

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

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

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

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

PLAN LOCAL D'URBANISME : APPROBATION

Madame GOOSSENS rappelle aux membres du Conseil Municipal les diverses lois, règlements, délibérations et arrêtés du Maire, en rapport avec le projet inhérent au Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- *Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ;*
- *Vu le nouveau Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016,*
- *Vu la délibération en date du 21 décembre 2012 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme ;*
- *Vu la délibération en date du 18 mai 2017 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme ;*

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

Madame GOOSSENS Maria-Christine, avant de proposer aux membres de voter l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, invite, à nouveau, les membres du Conseil Municipal a exprimé leurs réflexions sur ce document.

Madame FOUCHAULT Catherine, Madame LARSONNEUR Ginette, Mr KERGAL Michel informe l'assemblée que leurs réflexions sont les mêmes que celles exprimées lors des modifications apportées au PLU.

Madame FOUCHAULT Catherine regrette que des constructions collectives voient le jour à proximité du Donjon du Houssoy, craint que ce patrimoine soit dénaturé au profit de l'urbanisme, comme cela peut se voir dans certaines villes et s'interroge sur le maintien de la zone artisanale avenue de Montigny.

Madame GOOSSENS répond qu'une entreprise pérenne va s'installer prochainement dans la zone artisanale. Quant à l'aménagement des 2 OAP, une convention sera obligatoirement signée avec le promoteur afin d'aménager ces secteurs, en protégeant les monuments historiques.

Madame AUBRIOT Maria-Margarida, Conseillère Municipale, souligne l'importance de cette convention et le rôle prépondérant de la commune lors de la réalisation de lotissements sur le territoire communal.

Monsieur ETIENNE Victor rappelle que toute décision, prise par l'assemblée délibérante, ne peut pas plaire à l'ensemble de la population et constate que les villages vont vivre, dans les prochaines décennies, une évolution jusqu'ici inimaginable, il est donc nécessaire que le PLU protège le territoire communal et ses habitants.

Monsieur NEYRAUD Olivier dit que, à travers le PLU, la commune de CROUY SUR OURCQ pourra maîtriser son développement, nécessaire au bien être de ses habitants et rappelle que le PLU découle du PADD, voté lors de la précédente mandature, dont il était membre.

Après ce débat,

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

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

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **DECIDE**, par 14 voix POUR (Mme GOOSSENS Maria-Christine, Mr PRZYBYL Bruno, Mme VANISCOTTE Delphine, Mr NOVAK Jean-Luc, Mr ETIENNE Victor, Mr NEYRAUD Olivier, Mr NOTARIANNI Marc, Mr FAIGNER Philippe, Mme DA SILVA Christine, Mme AUBRIOT Maria-Margarida, Mme FOUQUET VERNET Magali, Mme GODE Martine, Mme JANSSENS

Catherine, Mme MAGLIERI Sandrine), 1 ABSTENTION (Mr KERGAL Michel) et 3 voix CONTRE (Mme LARSONNEUR Ginette, Mme FOUCHAULT Catherine et Mr HOLLANDE Alain):

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

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

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, Madame GOOSSENS Maria-Christine, Maire, lève la séance du Conseil Municipal à 21 heures 15 minutes.

PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL : VENDREDI 05 OCTOBRE 2018 à 20 HEURES