

- LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES -

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apportera, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 8 octobre 2016.

A - Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants :

Observations	commentaire du bureau d'études	proposition de la commune
Avis du Conseil Régional, lettre du 7 mars 2017 :	Excusée : Gaelle Bulté-Roger	
<u>Qualité du projet spatial</u> : les zones à urbaniser sont peu raccordées au réseau viaire et certaines sont loin de la gare.	Sans observation.	Projet de renforcer la desserte en TC (TAD, notamment).
Analyser le potentiel de densification et de réduction des logements vacants pour réduire cette urbanisation des espaces verts urbains.	Sans observation.	Vérifier sur les données 2014.
Le secteur de la gare pourrait faire l'objet d'un projet urbain intégrant la question des emprises sous-utilisées, etc.	Sans observation.	La présence du noeud ferroviaire rend impossible un tel projet.
Exposer le contenu du projet d'éco-quartier (pour évaluer sa contribution à la densification du secteur gare).	Eléments détaillés à obtenir de la Mairie.	160 logements dont 59 collectifs 72 intermédiaires et 29 individuels.
L'emprise au sol de 30% semble contradictoire avec la densification attendue.	Le coefficient d'emprise au sol a été porté de 25 à 30 %.	La commune souhaite maintenir ce CES
<u>Consommation d'espaces, environnement et développement durable</u> : privilégier la densification des espaces réellement bâtis par rapport à l'urbanisation des espaces verts.	Sans observation.	Le choix des sites a été effectué sur la base d'une analyse multicritère des possibilités.
Transcrire dans le règlement la protection des lisières hors site urbain constitué. Présenter un état des espaces boisés classés et déclassés.	Le PLU sera complété pour ces deux thèmes.	Dito.
<u>Développement économique</u> : pas d'observation quant au contenu du PLU, mais la pérennisation de l'activité agricole aurait pu être traitée.	Eléments détaillés à obtenir de la Mairie.	Un projet de maraîchage est en cours de finalisation : la SAFER s'est portée acquéreur des terrains concernés.
<u>Transports et déplacements</u> : offrir une vision d'ensemble des circulations douces, réfléchir aux pôles à desservir, aux équipements à prévoir, etc.	Ces éléments figurent en pages 108 et 136.	Etude en voie de finalisation. Etude achevée sur 200 m autour de la gare.
<u>Logement</u> : 20 logements par an est légèrement en deçà de la contribution attendue à l'échelon régional.	Sans observation.	La densification sera supérieure à cette valeur de 20 logements /an.
La diversification de l'offre de logements (avec 105 LS) pourrait être complétée par des objectifs à l'échelon de toute la commune.	Sans observation.	La DDT estime que le taux de LS est à son maximum à Veneux.

*

* *

Envoyé en préfecture le 06/10/2017
 Reçu en préfecture le 06/10/2017
 Affiché le
 ID : 020005069-20171005-2017_06_06-DE
 Retour
 Leveault

Observations	commentaire du bureau d'études	proposition de la commune
Avis du Conseil Départemental, lettre du 14 février 2017 :		
Avis favorable assorti d'observations : à titre principal.	-	
Corriger les mentions relatives aux servitudes d'alignement. Les mentionner dans le rapport de présentation.	Ce point sera rectifié.	Dito.
Faire état du caractère de route à grande circulation de la RD 606. Préciser l'application de la zone de bruit et l'identifier au plan de zonage.	Ce dossier sera complété sur ce point.	Dito.
Concernant les OAP : diverses remarques, qui rejoignent celles de la Préfecture et de la Région.	Vu.	Développer la question des accès sur la RD. Il y aura une entrée sortie sur la RD.
Le rapport doit être complété sur la classification du réseau viaire ainsi que sur le volet sécurité routière.	Vu.	Dito.
Bâtiments communaux : la question du devenir des parcelles appartenant au Conseil Dal n'a pas lieu d'être.	Dont acte.	La commune observe que, dans l'hypothèse d'un regroupement d'agences, une opportunité pourrait être saisie.
Espaces Naturels Sensibles : diverses observations concernant la prise en compte du projet de restauration.	A voir : la proposition de trame EBC a été vue avec le service concerné avant l'arrêt du PLU.	
Prise en compte du SRCE : présenter une carte de synthèse de la trame verte et bleue.	Vu.	
Patrimoine paysager : les <i>cœur verts</i> sont à protéger, notamment dans les OAP et dans le secteur de la Houzelle.	Vu.	La Commune réserve cette possibilité pour une phase ultérieure.
Un schéma de principe des aménagements (conciliant la végétation et l'habitat) est indispensable.	Vu (plusieurs opérations ont déjà fait l'objet de permis d'aménager).	L'OAP du secteur des Grillottes sera revue.
Pour l'OAP n° 1 : pour renforcer la protection des murs à pêches, étudier la suppression des liaisons VL entre le terrain en façade de RD et celui en cœur d'îlot.	Vu.	Un accès sera maintenu sur la RD, dont les modalités seront étudiées avec l'ART.
Eau : le volet « eaux pluviales » n'est pas abordé. Veiller à la compatibilité avec le SAGE de la nappe de Beauce	Vu. Les justifications sont en pages 164 et 165.	Ce schéma va être lancé par la Commune. Dito.
Transports en commun : compléter sa description dans le rapport de présentation.	Vu.	
Modes actifs : le schéma en page 136 du rapport de présentation doit être plus lisible et donner plus d'explications.	Vu.	
Avis de Seine-et-Marne Environnement, lettre du 12 janvier 2017 :		
Avis favorable.	-	Ajouter une carte des zones humides dans pièces graphiques.

*

* *

Observations	commentaire du bureau d'études	proposition de la commune
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, lettre du 14 février 2017. Avis favorable assorti d'observations :		
Regrette une transmission des documents en noir et blanc. Souligne des erreurs et oublis (pages 14 et 17 du PADD).	Une transmission dématérialisée était disponible. Ces erreurs / oublis seront rectifiés.	Dito.
Regrette l'absence d'une localisation des activités (carte). La thématique du tourisme n'est pas traitée.	A discuter (thématique du tourisme).	Développer l'existence de l'activité autour du terrain de camping (180 emplacements).
Suggère de ne pas demander de places de stationnement en dessous de 50 m2 de surface de plancher.	A discuter.	La demande est acceptée.
Identifier les deux supermarchés (dans le PADD). Interdire le changement de destinations des commerces.	Sans observation.	Transcrire cette interdiction dans le règlement. Transcrire le périmètre de préemption des baux.
Regrette le reclassement en zone UB du secteur UI et demande que le secteur de la rue du Clos au Ministre soit maintenu en UI.	La suppression de la zone UI rue du Clos au Ministre doit en effet être argumentée.	La présence de la zone rouge de la zone inondable explique ce déclassement.
Avis de la Chambre d'Agriculture :		
Néant.	-	Sans objet.
Avis de la Chambre de Métiers : lettre du 2 décembre 2016		
Sans observation.	-	Sans objet.
Avis de la Communauté de Communes : lettre du 15 décembre 2016		
Observations portant sur le règlement.	Sans observation.	Des modifications / corrections seront effectuées en tant que de besoin.
Avis du SMEP : lettre du 3 février 2017		
N'a pas lieu d'émettre un avis défavorable.	Sans observation.	Sans objet.

*

* *

B - Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaire du bureau d'études	proposition de la commune
Avis de la Préfecture – Lettre du 21 février 2017	<i>Les points nécessitant des compléments ou corrections seront pris en compte.</i>	
Assurer la conformité avec le code de l'urbanisme :		
Annexer le plan du zonage règlementaire du plan de prévention du risque inondation.	Point à corriger. Demander le zonage à la Mairie.	Le zonage sera joint au dossier final.
Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique.	Point à corriger. Courrier SNCF	Dito.
Compléter le rapport de présentation (analyse de l'activité agricole, inventaire des capacités de stationnement)	Point à compléter.	630 places disponibles stationnement payant sur le CV. Inventaire effectué.
Compléter le PADD afin de définir des orientations en matière de paysage.	Concernant la trame verte d'agglomération, les continuités de jardins sont identifiées par une protection au titre des paysages.	Dito.
Ainsi qu'un objectif chiffre de modération de la consommation de l'espace.	Voir page 155 du RP : Le zonage du P.L.U prévoit de ne consommer que 3,69 hectares d'espaces naturels avec les zones 2AU et 3AU. En effet, les 4,33 hectares de zones 1AU peuvent être assimilés à une densification, s'agissant d'espaces interstitiels. Le secteur rue des Buttes et de la Houzelle est un secteur déjà partiellement urbanisé, pouvant être densifié (avec ou sans OAP), d'une surface de 2,7 ha.	Dito.
Expliquer les OAP et les justifier dans le rapport de présentation. Le règlement doit aussi faire mention de ces orientations.	Le rapport de présentation sera complété. Le règlement mentionne les OAP (p 49 et 60).	Dito.
Réviser l'OAP « secteur des Grillottes » qui prévoit notamment la construction d'habitats collectifs en zone N et l'OAP « Sous les Poiriers » car les principes de composition créent des impasses et des îlots isolés.	L'OAP des Grillottes sera modifiée. Les autres secteurs ont fait l'objet de permis d'aménager.	Dito.
Expliquer le fait que des aménagements de capacité importante ne font pas l'objet d'OAP : « Rue des Buttes, rue de la Houzelle » et « éco-quartier ».	Sans observation. Le programme de l'éco-quartier sera précisé.	Dito.
Intégrer des indicateurs de suivi des résultats du PLU.	Toute la page 178 du rapport de présentation y est consacrée.	Dito.
Compléter le règlement concernant l'information sur les risques de retrait gonflement des argiles.	Le règlement sera complété.	Dito.

*

* *

Observations	commentaire du bureau d'études	proposition de la commune
<u>Assurer la compatibilité avec le SDRIF</u> : le PLU doit présenter un chapitre spécifique.	Lire de la page 160 à 162 du rapport de présentation.	Dito.
Présenter plus précisément comment le PLU répond aux orientations fixées aux pôles de centralité.	Le rapport sera complété sur ce point.	
Expliquer le choix de ne retenir que la population en résidence principale et confirmer la capacité de densification au regard de l'application du règlement.	Les calculs de densification figurent en page 153 du rapport de présentation.	Dito.
Présenter une estimation plus détaillée de la surface urbanisée de référence.	A compléter par une carte plus précise (que celle qui figure en page 132).	Dito.
Complétant le rapport de présentation pour identifier et tenir compte de l'ensemble des extensions envisagées et pour justifier le nombre de dents creuses disponibles.	A compléter par une carte plus précise (que celle qui figure en page 134).	
<u>Assurer la comptabilité avec le SDAGE</u> :		
Préciser la nature des techniques à mettre en œuvre concernant l'infiltration à la parcelle.	Vu.	Dito.
Intégrer les mesures règlementaires concernant les eaux pluviales ainsi que le plan de zonage.	Obtenir le zonage des eaux pluviales.	Ce schéma va être lancé par la Commune.
Une attention particulière devra être accordée au projet d'Eco-quartier, concernant la mixité sociale, compte tenu de la part importante de logements locatifs sociaux	A discuter.	Le label éco-quartier suppose 1/3 LLS, 1/3 accession et 1/3 libre. L'appel à la labellisation est en cours.
<u>Assurer la comptabilité avec le PDUIF</u> :		
Intégrer des mesures règlementaires concernant le stationnement des vélos.	Cela figure en pages 17, 32, 39, 45, 59 du règlement.	
Activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs. - Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.	Le règlement sera complété : voir s'il existe des fiches de mise en application ...	

*

• *

C - Autres services de l'Etat :

Observations	commentaire du bureau d'études	proposition de la commune
Avis de la DRIEE – lettre du 16 mars 2017.		
Le rapport de présentation doit être complété par l'analyse des évolutions de l'état initial de l'environnement dans l'hypothèse où le projet de PLU ne serait pas mis en œuvre.	Sans observation.	Le rapport sera complété sur ce point.
L'état initial de l'environnement présente les principaux enjeux. Il gagnerait à être approfondi.	Sans observation.	Le rapport sera complété en tant que de besoin.
Les choix des « dents creuses » à urbaniser auraient mérité d'être mieux justifiés au regard de critères environnementaux.	Une analyse multicritère en été effectuée en novembre 2015.	Le rapport en présentera les conclusions.
Un tableau de synthèse de l'ensemble des « dents creuses » et des raisons notamment environnementales qui ont conduit à en urbaniser certaines serait utile.	Dito ci-dessus.	--
Une analyse plus approfondie (milieux naturels, paysage et zones humides, bruit ferroviaire dans le futur éco-quartier déplacements, risques d'inondation) permettrait de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement.	Sans observation.	Le rapport sera complété sur ce point.
S'assurer de l'absence d'incidence au vu des objectifs de conservation des sites, en particulier pour les zones « Ne » et l'urbanisation de certaines « dents creuses ».	Sans observation.	Le rapport sera complété sur ce point.
Avis de l'inspection académique de Seine-et-Marne		
Néant.	-	Sans objet.
Avis de l'UDAP –		
Néant.	-	Sans objet.
Avis de l'Agence régionale de santé d'Ile de France du 26 janvier 2017.		
Attire l'attention la nécessité de réserver l'implantation des ERP diffusant de la musique amplifiée à l'écart des quartiers habités (qui devront réaliser des études d'impact).	Sans observation.	--
Avis du Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France.		
Néant.	-	Sans objet.
Avis de la CDPENAF – du 7 avril 2017		
Avis favorable sans réserve au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	Vu.	Sans objet.
Signale que le cimetière, classé en Ne, pourrait être indicé U.	Sans observation.	Maintenir la zone N (au regard des extensions envisagées sur des terrains naturels).

Envoyé en préfecture le 06/10/2017
 Reçu en préfecture le 06/10/2017
 Affiché le
 ID : 077-2010050069-201710054217_16_06-DE
 Reçu en préfecture le 06/10/2017