

Jean-Marie WIENERT
Commissaire Enquêteur
29 Avenue des Etats-Unis
77320 LA FERTE GAUCHER

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE



Commune de TRILPORT (77)



ENQUÊTE PUBLIQUE



Enquête publique préalable à l'approbation du
Plan Local d'Urbanisme
du 11 octobre 2010 au 13 novembre 2010



CONCLUSIONS



CONCLUSIONS

Les présentes conclusions reprennent chacun des thèmes évoqués dans l'analyse des observations.

Observations générales:

La Concertation et la Publicité:

Les modalités de la concertation est librement fixée par la Commune lors de sa délibération prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il ressort du bilan détaillé dans la délibération du 7 mai 2010 une volonté forte de communication de la part des élus, notamment par les réunions publiques, rencontres et expositions. Certains moyens mis en place n'avait pas de caractère obligatoire.

La concertation avec la population a donc été largement déployée.

La publicité a été réalisée sur 8 panneaux dispersés dans le territoire de la Commune. Il s'agit d'un nombre suffisant pour couvrir le territoire. De plus le bulletin municipal a largement relayé le projet et indiqué les dates de l'enquête, celui-ci ayant une plus large diffusion que la lecture des panneaux officiels. D'autre part la publicité légale revient aux journaux, 2 parutions avant le début de l'enquête, et 2 parutions pendant.

La publicité a été respectée.

Le dossier de PLU:

Le dossier est conforme à la réglementation sans pièce manquante. Le rapport de présentation offre un large diagnostic de la commune, très détaillé. A lui seul il reprend toutes les informations du dossier, résume le règlement et compare largement le zonage retenu avec celui de l'ancien POS.

Il propose des objectifs en fonction des enjeux de la Commune. Mais cela reste un document de travail qui sert à l'établissement du PADD. Ce dernier retient les objectifs souhaités en fonction de la volonté municipale ce qui explique les légères différences observées entre les deux documents. Il a été remarqué une différence de tracé de la déviation entre ces documents et le Schéma Directeur Local : il ne s'agit que d'un projet à long terme que le Conseil Général étudiera en son temps.

Il est rappelé que le rapport de présentation et le PADD ne sont pas opposables aux tiers.

Durée de l'enquête:

Il a été demandé un prolongement de l'enquête. Il n'a pas été constaté lors des permanences une fréquentation importante et de demandes de renseignements insatisfaites par manque de temps. La mairie a assuré pendant l'enquête les demandes de renseignement par courriel demandant un extrait du zonage et du règlement. La mairie étant également ouverte au public toute la semaine, les conditions d'information du public ont été largement suffisantes.

La prolongation de la durée de l'enquête publique n'a pas été jugé nécessaire.

Observations particulières:

La Zone IAUGb:

Il s'agit d'une dent creuse non équipée à ce jour. L'ancien POS était trop ambitieux en intégrant une zone beaucoup plus importante et très consommatrice d'espace naturel et agricole. Le zonage retenu par la commune vise à combler cet espace en s'alignant sur les zones urbaines et bâties existantes et le chemin de Peuplin. **L'ancien zonage constituait une saillie incompatible avec les objectifs des lois Grenelle, celles-ci favorisant un développement plus compact et une gestion économe de l'espace.**

Par contre l'aménagement de cette zone, définie par les orientations d'aménagement, va généré des parcelles enclavées, dans l'hypothèse ou un aménageur potentiel n'acquiert pas l'intégralité des propriétés. **Il serait judicieux de prévoir dans l'enceinte du projet, le long de la bande plantée, un chemin de desserte des surplus.**

La Zone AUA et Aj:

Cette zone, déjà réservée par la commune dans le POS, vise à amorcer la création de logements sociaux pour combler le déficit (271 logements manquants au 1 janvier 2009). La commune est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, imposant 20 % de logement sociaux.

La hauteur des bâtiments avait été signalée lors de la concertation et intégré dans le règlement. La hauteur reste raisonnable compte tenu d'un projet de collectif. Un examen particulier du permis de construire devra tout de même être observé en ce qui concerne l'exercice des vues.

La commune est dans l'obligation de retenir des secteurs pour permettre à terme, sa conformité à la loi solidarité et renouvellement urbains.

Les jardins familiaux rencontrent un vif succès dans les communes urbaines ayant initié ce type d'aménagement vert. Sa proximité d'un habitat collectif est utile à la qualité de vie du quartier.

La Zone AUHa et AUHb :

Ces zones correspondent à la troisième orientation particulière d'aménagements. Elle assure une mixité sociale en permettant la création de quelques logement sociaux d'une part et de l'habitat individuel d'autre part.

Une réduction des surfaces minimum à 1000 m² n'est pas incompatible avec la vocation de la zone . Il ne faut pas consommer trop d'espace pour un faible nombre d'habitations comme ca été le cas de la zone UHb située en face de la rue de Lizy. Par contre des constructions en limite de rue ne reflèteraient pas la configuration des habitations du secteur et plusieurs sorties seraient dangereuses. Un aménagement par voie intérieure éviteraient des lots en bandes. D'autre part un débordement sur la zone N pour les plantations et autres aménagement est à proscrire. Une correction du règlement et des orientations seront à prévoir.

Ces zones permettent à la commune de développer l'offre de logement dans son ensemble en terminant d'urbaniser son entrée de ville par la rue de Lizy.

La Zone N (au Nord de la Résidence de La Marne):

Cette zone constitue un espace vert à protéger (L.123-1.7). La volonté de la commune vise à maintenir cet espace paysagé en interdisant toute forme d'urbanisation au delà du vieux bâti existant. Elle se traduit par le cinquième objectif du PADD visant à valoriser la qualité paysagère. **Les espaces verts publics ou privés insérés dans la zone urbaine seront conservés.**

Le Cimetière:

Le cimetière n'est pas évoqué dans le projet. Il arrivera à moyen terme à saturation et une réserve foncière est effectivement à prévoir pour le redéployer dans la commune. La parcelle AB n° 271 peut être utilisée pour une faible extension, mais la bordure de la rue Albert Schweitzer devra rester paysagée afin de s'harmoniser avec la résidence de la Charmoye.

La proposition de la commune de créer un emplacement réservé au delà des jardins familiaux, le long de la ligne SNCF, est effectivement indispensable.

Zone UG:

Le périmètre de constructibilité limitée appliqué à certaines zones est nécessaire pour assurer le projet de cœur de ville, en laissant un délai pour la commune pour étudier cet aménagement.

La limitation à 25 m² au lieu de 50 m² de l'ancien POS pour les constructions d'annexes isolées paraît suffisante pour les usages habituels dans ces zones pavillonnaires. Elle se traduit par une volonté de ne pas favoriser la création de bâtiments pouvant à terme et sans contrôle, abriter un petit logement annexe, en contradiction avec la vocation de la zone.

La Zone Ne (Sports et Loisirs):

le PADD prévoit de : « maintenir la rupture d'urbanisation constituée par les terrains de sports du complexe sportif afin de préserver cet espace de respiration ». La commune assure l'extension de ses équipements collectifs dans leur continuité, sans interruption par une zone urbaine, qui repousserait d'autant les équipements futurs au détriment des espaces naturels ou agricoles.

Collège du Bois de l'Enclume:

La desserte en bus du Collège et la création d'une gare routière sécurisée est évidemment indispensable.

L'emplacement réservé pour le collège est donc à prévoir.

Les orientations d'aménagements de la zone IAUGa seront également à modifier pour permettre une harmonie entre ces deux projets et permettre une circulation optimale dans la commune.

Erreur de zonage:

Les deux erreurs de zonage évoquées sont judicieuses. En effet il convient d'appliquer un règlement en harmonie avec l'usage réel des propriétés.

La zone d'activité UXa:

La zone UX a une vocation industrielle et prohibe les commerces et bureaux. Il existe déjà deux zones commerciales le long de la route départementale n° 603. La zone AUE, immédiatement à l'ouest de la zone UXa autorise la création de commerces dans le cadre du projet de cœur de ville. L'offre commerciale est suffisante pour le moment. La zone UXa et UXb constitue un ensemble immobilier concentré sur les sites industriels existants. Un sous-zonage autorisant un commerce serait contraire à la vocation de la zone.

La Ferme Saint Faron:

Cette ferme se situe en plein bourg et a délaissé son activité depuis de nombreuses années. Cela justifie de reconvertir cette ancienne ferme dans la zone urbaine qui l'encercle. Exercer une activité agricole en cœur de ville n'est pas sans difficulté, notamment en matière de circulation et accès du matériel agricole.

Amicale des Pêcheurs:

Une commune ne met en place une réserve foncière, avec emplacement réservé, qu'avec un projet pour la collectivité. Une association privée ne peut en bénéficier. D'autre part les parcelles souhaitées par l'amicale se situent en zone rouge inondable. Aucun permis de construire ne pourra être délivré.

Protection des porches:

La typologie des constructions du centre-ville ancien de Trilport est à préserver. Les passages charretiers doivent être maintenus : le règlement du PLU se doit de permettre ce type d'accès.

CLÔTURE

La commune de TRILPORT a choisi une croissance raisonnée en contenant l'urbanisation. Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les objectifs des lois Grenelle, celles-ci favorisant un développement plus compact et une gestion économe de l'espace : le précédent Plan d'Occupation des Sols était plus consommateur de zones naturelles.

Le projet favorise également la mixité sociale en amorçant la création de logements sociaux imposés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Cette démarche devra être renforcée dans les années à venir pour rattraper le déficit connu à ce jour.

On peut saluer la volonté d'inscrire la démarche agenda 21 dans le projet en favorisant entre autre la Haute Qualité Environnementale et le recours aux énergies renouvelables.

L'ensemble du projet de Plan Local d'Urbanisme tente à préserver la qualité de vie des habitants tout en répondant aux besoins à moyen terme.

J'exprime donc un **AVIS GLOBAL FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme, soumis à mon enquête, avec les recommandations et réserves émises dans mes conclusions.

Ceci clos mon enquête

A La Ferté-Gaucher le 13 décembre 2010.

Le Commissaire-Enquêteur

Jean-Marie WIENERT