

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
NANTEUIL-LES-MEAUX 77100

Enquête publique du 13 janvier au 14 février 2020 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 20 mai 2020

Le Commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Nanteuil-lès-Meaux – 77100.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 23 octobre 2019.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre ou des courriers et mails adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

PREAMBULE	2
------------------------	----------

PARTIE N°1	5
-------------------------	----------

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	6
--	----------

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE.....	6
1.2 – SITUATION.....	7
1.2.1 – DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS.....	7
1.3 – CADRE JURIDIQUE	8
1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER	8
1.5 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.....	9
1.5.1 – NOTICE EXPLICATIVE.....	9
1.5.2 – OAP.....	9
1.5.3 – ZONAGE ET REGLEMENT.....	11
1.5.4 – DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT	11
1.6 – AVIS DES PPAC	12

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	13
---	-----------

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	13
2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE	13
2.3 – VISITES DE TERRAIN.....	14
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC	14
2.5 – CONCERTATION PREALABLE	15
2.6 – EXAMEN DE LA PROCEDURE	15
2.7 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	15
2.8 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.....	16
2.9 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	16
2.10 – MEMOIRE EN REPONSE.....	17

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS	17
---	-----------

PARTIE N°2	36
-------------------------	-----------

AVIS ET CONCLUSIONS	37
----------------------------------	-----------

1 – OBJET DE L'ENQUETE.....	37
2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	38
2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE	38
2.2 - SUR LE FOND	39

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 23 octobre 2019
2. Arrêté Municipal du 11 décembre 2019
3. Avis d'enquête publique
4. Attestation du Maire en date du 19 mai 2020 concernant le recueil des mails
5. PV de synthèse du commissaire enquêteur
6. Mémoire en réponse de la commune de Nanteuil-lès-Meaux
7. Publicité – 1ères insertions
8. Publicité - 2èmes insertions

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
NANTEUIL-LES-MEAUX 77100

Enquête publique du 13 janvier au 14 février 2020 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nanteuil-lès-Meaux – 77100.

La commune de Nanteuil-lès-Meaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 26 juin 2007. Depuis, ce document a fait l'objet de deux modifications en simultanément, approuvées le 17 juin 2013. La dernière révision a été approuvée le 19 novembre 2013.

L'enquête porte sur la modification du règlement de la zone Ulc afin de permettre un projet complétant l'offre en équipements d'intérêt collectif, l'offre de logement à destination des personnes âgées et des étudiants sous forme d'hébergement, l'offre commerciale et de services à l'entrée de l'agglomération Melloise. Le secteur est situé le long de la RD360, avec une excellente accessibilité tant du point de vue des transports en commun qu'automobile.

Elle consiste donc à modifier le règlement pour :

- **Autoriser les constructions pour l'hébergement de type EHPAD, résidences services,**
- **Augmenter la constructibilité par la réduction de la distance d'implantation par rapport aux voies, par l'augmentation de la hauteur maximale admise, dans le respect de l'environnement environnant et au vu du contexte de densification important en cours le long de cet axe majeur,**
- **Favoriser les formes architecturales contemporaine de qualité,**
- **Remettre à jour les exigences en matière de stationnement au vu des évolutions légales et supra-communales récentes.**

Ce projet ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il constitue la réalisation de plusieurs de ces objectifs :

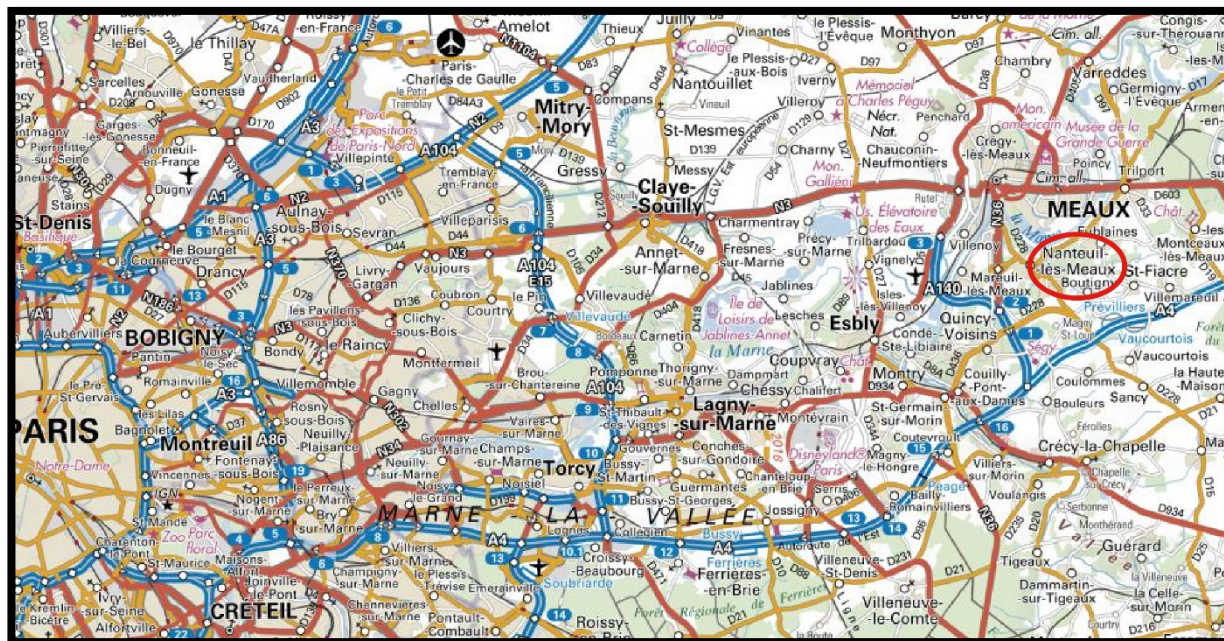
- « Favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées »
- La « poursuite du développement du site des anciennes Presses de la Cité »,
- La « requalification des friches d'activités »,

- Et « Recentrer le développement urbain sur la zone urbanisée »

Il ne réduit aucune protection ou espace naturel ou agricole.

Bien que ne figurant pas très explicitement dans la notice explicative, la modification du PLU concerne également le règlement de la zone UB avec un ajout spécifique sur les places de stationnement affectées aux résidences seniors et la suppression du COS.

1.2 – SITUATION



Nanteuil-lès-Meaux se situe au Nord du Département de la Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Meaux et le Canton de Meaux-Sud. Nanteuil-lès-Meaux est au Nord-Est de Disneyland Paris, à environ 19 km. Elle est au Sud de l'agglomération de Meaux. La commune est située à environ 55 km de Paris.

Nanteuil-lès-Meaux est une commune péri-urbaine de l'agglomération de Meaux comprenant un développement à partir du village et un développement comme extension de Meaux le long de la RD 360 à vocation d'activités ainsi que le long de la RD2228 en habitat ancien.

Le territoire communal s'étend sur 765 hectares.

1.2.1 – Démographie et logements.

Le rapport de présentation du dossier présenté à l'enquête publique analyse la variation de population de 1968 jusqu'en 2014 passant de 2431 habitants (1968) à 5799 habitants (2014), la taille des ménages passant de 3 personnes à 2,5. On observe une légère diminution de résidences principales et une augmentation des logements vacants.

1.3 – CADRE JURIDIQUE

Code de l'Urbanisme : Articles L153-52 à L153-59, Article L 300-6.

Code de l'Environnement : Article L123-1 et suivants, Article R123-1 et suivants.

1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- ❖ DOCUMENT N°1 : PIECES RELATIVES A L'ORGANISATION DE L'ENQUETE
 - présentation de la procédure
 - nomination du commissaire enquêteur
 - arrêté de mise à l'enquête publique
 - avis au public et affichage
 - attestation de publication
 - publications dans les journaux
 - avis sur internet
- ❖ DOCUMENT N°2 : DOSSIER DE REVISION
 - délibération prescription modification
 - décision MRAE
 - arrêté d'enquête publique
 - notice explicative
 - règlement UI avant modification
 - règlement UI après modification
 - règlement UB avant modification
 - règlement UB après modification
 - lexique avant modification
 - lexique après modification
 - plan général repérage
 - OAP ajoutée
 - plan des zones urbanisées
- ❖ DOCUMENT N°3 : AVIS DES PPAC
 - liste des PPAC consultées
 - liste des avis emis
 - avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - avis du département de Seine et Marne
- ❖ DOCUMENT N°4 : CONCERTATION ET INFORMATION
 - information et communication

1.5 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'environ 110 pages est globalement compréhensible mais assez mal « ficelé » dans sa présentation. Des incohérences dans cette présentation, ayant été relevées par le commissaire enquêteur, ont été rectifiées par le bureau d'études en charge du dossier.

1.5.1 – Notice explicative

La notice rappelle les objectifs du projet de modification :

- Autoriser les constructions pour l'hébergement de type EHPAD, résidences services
- Augmenter la constructibilité par la réduction de la distance d'implantation par rapport aux voies, par l'augmentation de la hauteur maximale admise, dans le respect de l'environnement environnant et au vu du contexte de densification important en cours le long de cet axe majeur
- Favoriser les formes architecturales contemporaine de qualité
- Remettre à jour les exigences en matière de stationnement au vu des évolutions légales et supra-communales récentes

et en justifie la procédure par le fait que la modification permet la réalisation de plusieurs des objectifs du PADD :

- « Favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées »
- La « poursuite du développement du site des anciennes Presses de la Cité »,
- La « requalification des friches d'activités »,
- Et « Recentrer le développement urbain sur la zone urbanisée »

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme indiqué précédemment la zone UB ne fait l'objet que d'une indication dans le tableau récapitulatif des modifications. La compréhension aurait été meilleure si cela avait été plus développé.

1.5.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le secteur se situe au Nord de la commune, en limite avec la commune de Meaux, en dent creuse. Il est actuellement constitué d'une friche, anciennement les Presses de la Cité.

Le projet devra répondre à divers objectifs inscrits au PADD.

Le secteur a été identifié dans les sites à enjeux pour la poursuite du développement dans le PADD.

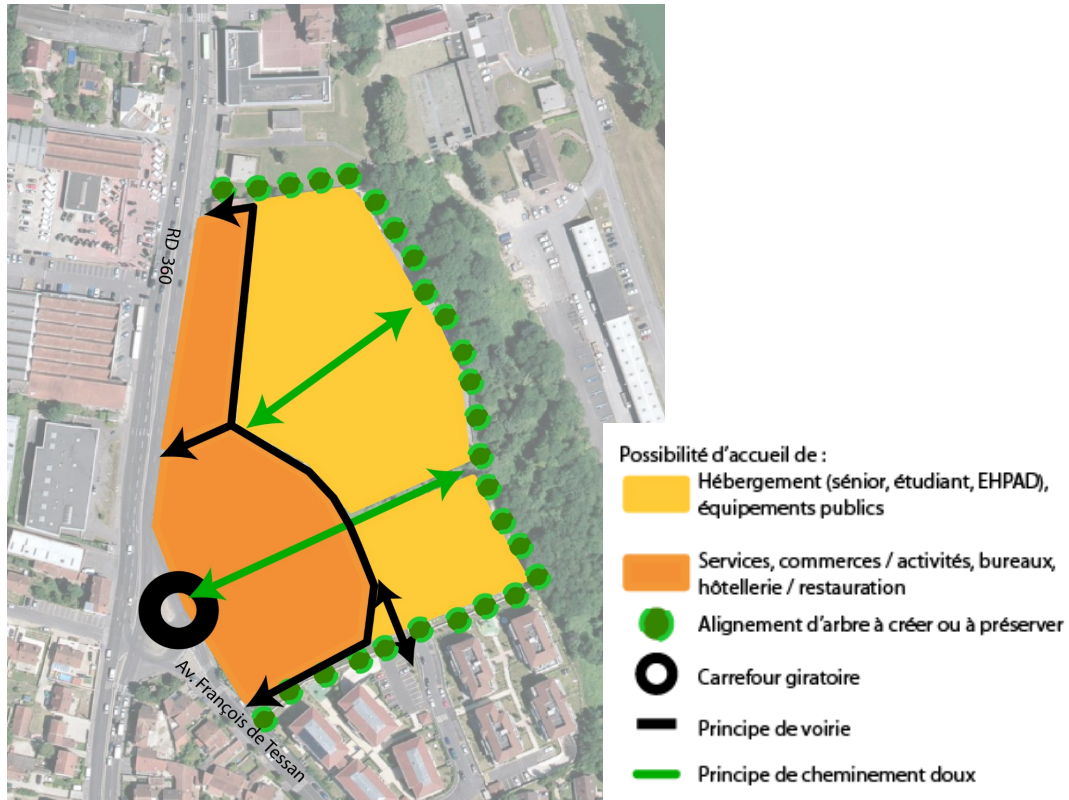


Le projet se déclinera sur plusieurs points :

- Requalifier d'une dent creuse actuellement en friche
- Favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées
- Accentuer le dynamisme de la commune par l'accueil d'activités
- Sécuriser des déplacements
- Aménager l'entrée de ville Nord

Orientations :

- Insérer le projet dans son environnement
- Créer de l'hébergement à destination des jeunes et des personnes âgées
- Inscrire un dynamisme au sein du quartier pour créer une mixité fonctionnelle en accueillant des entreprises
- Répondre aux besoins de la commune en matière de soin et d'accueil des plus jeunes
- Sécuriser les déplacements en restructurant le carrefour de l'entrée de ville, et créer trois principes d'accès sécurisés
- Créer des cheminements doux pour séparer les différents modes de déplacements au sein du quartier
- Créer un aménagement permettant d'identifier l'entrée de ville



Appréciation du commissaire enquêteur

L'OAP semble répondre aux objectifs inscrits dans le PADD.

1.5.3 – Zonage et règlement

Les zones UI et UB sont présentée en deux documents distincts pour chaque zone avec le règlement actuel et le règlement modifié. Les modifications sont écrites en rouge.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'écriture en rouge des modifications permet une lecture facile de celles-ci.

1.5.4 – Document graphique du règlement

Le document graphique du règlement est parfaitement lisible.

1.6 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES

La commune a fait auprès de l'autorité environnementale, une demande d'examen au cas par cas concernant la modification du PLU, reçue par l'AE le 18 juin 2019, ayant conduit à une dispense d'évaluation environnementale, par décision n°MRAe 77-054-2019 du 16 août 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Les personnes publiques associées consultées sont les suivantes :

Personne Publique consultée	Date de consultation	Date de réception du dossier	Date de la réponse	Avis Formulé
SOUS PREFECTURE DE SEINE ET MARNE	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
CONSEIL REGIONAL	04/10/2019	15/10/2019	Non formulé	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE	04/10/2019	16/10/2019	12/12/2019	Favorable avec réserves
ILE DE FRANCE MOBILITES	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	04/10/2019	16/10/2019	25/11/2019	Favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE 77	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
COMMUNE DE MAREUIL LES MEAUX	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
COMMUNE DE BOUTIGNY	04/10/2019	17/10/2019	Non formulé	
COMMUNE DE FUBLAINES	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	
COMMUNE DE MEAUX	04/10/2019	16/10/2019	Non formulé	

Les observations formulées par le Département de Seine et Marne qui a émis un avis favorable avec réserves et qui portent notamment sur les aménagements routiers nécessaires, l'impact sur l'assainissement, la biodiversité et la hauteur des bâtiments, devront être étudiées avec attention.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E19000161/77 du 23 octobre 2019 de Monsieur le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, Madame Monique DELAFOSSE, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée en objet.

2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Nanteuil-lès-Meaux a émis un arrêté n°2019-12-11 du 11 décembre 2019 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nanteuil-lès-Meaux – 77100,

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du lundi 13 janvier 2020 à 9h00 au vendredi 14 février 2020 à 17h30 inclus soit pendant 33 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public aux services d'urbanisme de la mairie aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.
- Le dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune :

www.nanteuil-les-meaux.fr
- Une boîte mail dédiée à cette enquête enquetepublique.plu@nanteuil-les-meaux.fr a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 14, rue Benjamin Brunet – 77100 – Nanteuil-lès-Meaux - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et

contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune de Nanteuil-lès-Meaux, qui les transmettra à la Sous-Préfecture de Seine et Marne.

2.3 – VISITES DE TERRAIN

Suite à la première entrevue du commissaire enquêteur avec le responsable de l'urbanisme de la commune de Nanteuil-Les-Meaux le mardi 17 décembre 2019, le commissaire enquêteur a effectué une visite du site anciennement des Presses de la Cité.

A la fin de l'enquête, le vendredi 14 février 2020, une seconde visite, a été effectuée sur les sites nommés dans les observations.

2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
- d'une insertion dans les journaux suivants :
 - Le Parisien, les lundis 16 décembre 2019 et 13 janvier 2020
 - La Marne, les mercredis 18 décembre 2019 et 15 janvier 2020

Le commissaire enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

Une boîte mail a été ouverte afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions. Deux mails ont été déposés dans cette boîte telle qu'en témoigne l'attestation de Monsieur le Maire du 19 mai 2020.

2.5 – CONCERTATION PREALABLE

Le dossier présenté fait état de modalités de concertation et d'information du public qui suivent :

- ❖ Mise à disposition d'un dossier consultable en mairie pour recueillir les observations des habitants
- ❖ Tenue à la disposition du public d'informations portant sur les travaux de modification du plan local d'urbanisme
- ❖ Article sur le site internet de Nanteuil-lès-Meaux

Il est noté dans le dossier d'enquête qu'aucune observation n'a été faite.

2.6 – EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'examen du dossier, tel qu'il a été présenté pour être soumis à l'enquête publique, n'a pas soulevé de remarques ni de fond ni de forme de la part du commissaire enquêteur. L'ensemble des dispositions prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête a paru respecté.

2.7 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par arrêté n°2019-12-11 du 11 décembre 2019 de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du **13 janvier au 14 février 2020 inclus**, soit pendant une durée de **33 jours consécutifs**.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphés par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public aux services techniques de la mairie de Nanteuil-lès-Meaux, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

Le dossier a été également consultable sur le site internet de la commune durant cette même période avec une mise à disposition d'une boîte mail. Lorsqu'un mail arrivait sur la boîte dédiée, il était imprimé et annexé au registre papier.

Le commissaire enquêteur a tenu dans une salle en rez-de-chaussée de l'annexe de la mairie, mise à sa disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants:

- le lundi 13 janvier 2020 de 9h00 à 12h00
- le samedi 1^{er} février 2020 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 14 février 2020 de 14h30 à 17h30

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a effectué deux visites des zones de la commune, concernées par la modification, afin de mieux percevoir les observations soulevées par le public sur certains points particuliers.

Peu de personnes se sont déplacées.

2.8 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUÊTE.

L'enquête s'est terminée le vendredi 14 février 2020 après 33 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

Le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête lors de sa dernière permanence sur la commune de Nanteuil-lès-Meaux, le vendredi 14 février 2020.

Le registre d'enquête comporte au total 5 contributions dont 2 mails (groupés pour ceux de Monsieur Fernandes. Ces derniers ont été annexés au fur et à mesure au registre papier afin que le public puisse prendre connaissance de ces observations dématérialisées.

Cette enquête n'a pas mobilisé les habitants de Nanteuil-lès-Meaux.

2.9 – PROCES-VERBAL 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 des observations.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation ainsi que les observations des PPAC.

La Chambre d'Agriculture Région Ile de France a adressé un avis favorable joint au registre. Il est juste indiqué « pour mémoire ».

Il a été débattu des observations formulées par le public et la commune a fait droit aux demandes portant sur la densification et la hauteur des futures constructions de la zone U1c en portant la hauteur maximum à 16 m au lieu des 19 m prévus.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune de Nanteuil-lès-Meaux de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

2.10 – MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la municipalité de Nanteuil-lès-Meaux a été remis par mail.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13 janvier au 14 février 2020 inclus, le commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué. Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Nanteuil-lès-Meaux reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête ainsi que des mails qui ont été annexés au registre et des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté municipal n° 2019-12-11 du 11 décembre 2019.

Les observations ont toutes été examinées par le commissaire enquêteur et portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans son PV de synthèse.

OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE D'ENQUETE, MAILS ET DOCUMENTS ANNEXES

Les observations, déposées par plusieurs personnes, ont été inscrites ou annexées dans le registre d'enquête.

Le public n'a montré que peu d'intérêt pour cette enquête mais les observations déposées portent sur plusieurs problématiques.

Les remarques sont classées par ordre chronologique.

REGISTRE DEMATERIALISE

12 février 2020

1° - M. Florian DHORMES, architecte – 22 rue Racine – 92120 MONTROUGE

Monsieur Dhormes, architecte du futur projet mixte de résidence séniors et logements sociaux au 100 rue François de Tesson, note que le règlement de la zone UB comme base au projet de modification du PLU n'est pas la bonne version du PLU actuel en vigueur. Il estime que cela rendrait impossible la réalisation de son futur projet.

Réponse de la commune :

Concernant l'emprise au sol des constructions, pour le projet situé au 100 avenue de François de Tesson, le différentiel de 50% à 40% diminue la possibilité de construction de 600m² sur une parcelle représentant 5900m².

Pour l'approbation de cette modification, le règlement du PLU actuel sera repris n'impactant pas le jugement de la population. Celui-ci est plus cohérent avec la volonté communale de limiter la densification et d'accentuer les espaces de respiration, comme le souhaitent également les habitants selon leur avis sur le reste du projet de modification.

Concernant la réalisation de toitures terrasses, l'ajout dans le règlement de la zone UB n'est qu'un rappel de la réglementation nationale. Le code de l'urbanisme prévoit que l'utilisation de nouveaux matériaux favorables aux énergies renouvelables et au développement durable ne peut être interdit par la commune, même si les toitures terrasses ne sont pas autorisées par l'article 11 du règlement.

La modification du règlement devant être réalisée est l'ajout d'une réglementation du stationnement pour les résidences séniors. Aujourd'hui la réglementation impose un nombre de stationnement conséquent, qui n'est compatible avec un tel projet, et n'est pas dans l'esprit communal de limiter le stationnement afin de diminuer l'emprise de l'automobile sur les voies et emprises publiques au profit des transports collectifs disponibles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La remarque de Monsieur Dhormes est justifiée par l'erreur commise dans la présentation des documents. Il s'agit d'une erreur matérielle, comme expliqué par la commune, qui n'impacte pas la compréhension de la modification apportée à la rédaction du règlement de la zone UB. Cependant il sera IMPERATIF que le document final fasse bien état du bon règlement antérieur, c'est-à-dire de la version du PLU de 2013 et non de 2007.

14 février 2020

2° - M. Astério FERNANDES – 4 rue Jules Siegfried – 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX

« Le PLU de Nanteuil lès Meaux est modifié pour le rendre compatible avec un projet comportant un hôtel, deux restaurants, une résidence seniors, une résidence hôtelière, un cabinet médical, un EHPAD, une résidence étudiants, et des activités et bureaux.

Ces activités seront implantées sur une surface de terrain de 28.000 m² au prix d'une densification très importante, de l'imperméabilisation des sols, de parkings souterrains, et sans tenir compte des contraintes environnementales.

1) Densifier la zone UIC, mais dans quel but ?

Réponse de la commune :

Le chapeau de zone n'a qu'un caractère informatif et ne réglemente pas les destinations et sous-destinations autorisées ou non dans la zone UIC.

Les articles 1 et 2 du règlement de la zone précisent davantage la volonté de développement de la zone, et l'OAP complète ces derniers.

Les éléments suivants, précisés par M. FERNANDEZ, tel que le développement d'un service associatif entre dans la destination d'équipements collectifs. Or, l'article 1 n'interdit pas ces équipements. Dans un PLU, tout ce qui n'est pas interdit, ou autorisé sous condition, est autorisé.

On peut regretter le choix d'adapter le PLU aux seuls besoins du promoteur de l'opération. Pour les personnes âgées on pouvait réactiver un service associatif d'aide au maintien à domicile et diminuer ainsi la densité de l'EHPAD et de la résidence seniors. La présence de locaux associatifs sur le site permettrait d'améliorer la mixité des populations dans ce lieu de vie.

*Il convient d'insérer au chapitre « **caractère et vocation de la ZONE UI** » : « des locaux associatifs et des services à la personne »*

A noter que la rédaction proposée ne semble pas permettre l'installation d'un cabinet médical. La zone UIC correspond à un secteur situé au Nord de la Commune. Il a une vocation mixte comprenant

des activités, des équipements collectifs, *des locaux associatifs*, et d'habitat sous condition. Cette zone est destinée à recevoir prioritairement des activités économiques telles que de l'industrie, des entrepôts et bureaux, des commerces, des activités d'hébergement qu'elle soit à vocation touristique ou non, *des services à la personne*, des équipements collectifs ou de loisirs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est essentiellement technique et laisse la possibilité d'installation à des aménagements multiples et pas uniquement à des réalisations hôtelières, de restauration ou de bureaux.

Densification : articles UI6, UI7, UI9, UI10. Diminution des limites d'implantation ; suppression de l'emprise au sol ; augmentation des hauteurs maximales.

La hausse de la densification est recherchée avec pour seul motif l'application de la loi ALUR. Cette densification doit être examinée au vu des contraintes de trafic routier, des réseaux, des besoins de lieux de vie sur place, de stationnement, d'intégration architecturale dans le milieu, de contraintes environnementales.

C'est pourquoi il est demandé :

UI6 : maintien de l'implantation à 6 mètres en cohérence avec les PLU de Nanteuil et de Meaux

Réponse de la commune :

La volonté est, en effet, d'uniformiser les règlements, d'une part des zones du PLU de Nanteuil-lès-Meaux, et d'autre part, de prendre en compte les zones environnantes de Meaux, puisque la notion d'insertion paysagère est indépendante des limites communales.

La photographie jointe permet de constater que plusieurs constructions existantes situées sur les communes de Nanteuil-lès-Meaux et de Meaux, sont implantées en alignement.

Il est rappelé que cette possibilité d'implantation à l'alignement est une possibilité et non une obligation. Par ailleurs, cette implantation en alignement était déjà autorisée au PLU actuel.



Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune n'a pas répondu à la partie de la question de Monsieur Fernandes portant sur le recul de 2,50 m au lieu de 6 m préalablement. Mais compte tenu du fait qu'il y a une possibilité d'implantation à l'alignement, il semble préférable que le recul admis soit réduit afin de ne pas « chahuter » l'espace urbain sur rue.

UI7 : limite séparative de 6 mètres en fond de parcelle portée à 30 mètres ou plus pour tenir compte des contraintes du schéma régional de cohérence écologique avec préservation du corridor alluvial multitrames, et de la proximité de la Zone Natura 2000 des boucles de la Marne et de la ZNIEFF des boucles de Beauval.

Réponse de la commune :

Au cours de la présente procédure de modification, les éléments relatifs à la procédure d'une zone Natura 2000 ont été analysés. Aussi, ces critères ont été transmis aux services de l'État (Région, Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, Département de Seine-et-Marne) qui ont estimé que les enjeux avaient été pris en compte suite à l'étude du dossier et des éléments écologiques se trouvant de manière plus ou moins proche du secteur Uic. À juste titre, l'étude à l'échelle parcellaire d'un document, établi à l'échelle régionale, ne permet pas une bonne appréhension du secteur. L'espace boisé classé qui se situe à l'Est de la parcelle

est une protection du corridor alluvial multi-trame qui ne jouxte pas directement le terrain et qui ainsi ne sera pas impacté.

Par ailleurs, au regard de la cartographie des zones potentiellement humides, le secteur n'est pas considéré comme un milieu humide, ce qui concorde avec l'analyse précédente sur le corridor alluvial multi-trame, correspondant aux abords de la Marne.

Ainsi, la distance des futures constructions aux limites séparatives par rapport au fond de la parcelle sera cohérente avec ce qui a été réalisé dans les zones alentours.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La rédaction proposée pour la limite séparative en fond de parcelle ne modifie pas le principe déjà acté dans le règlement actuel.

UI9 : l'emprise au sol des constructions doit être réglementée pour tenir compte des conditions environnementales.

Réponse de la commune :

L'emprise au sol, avant modification, n'était déjà pas réglementée. Pour s'assurer que des espaces verts non-imperméabilisés soient bien pris en compte dans un futur projet, la commune a décidé d'imposer un coefficient d'espaces verts (40%) pour garantir des espaces de respiration. Ce point a été mis en place par la présente procédure de modification. Ce point implique qu'une emprise au sol est, de fait, limitée à 60% de l'emprise foncière. L'inscription de l'emprise au sol n'est, semble-t-il, pas nécessaire, et risquerait de créer un alourdissement à la lecture du règlement.

Les prescriptions données par les services de l'État pour la rédaction du règlement, incitent à une simplification de la rédaction des différents articles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Par déduction, l'emprise au sol est en effet réglementée.

UI10 : la hauteur maximale des constructions doit être limitée à R+3 pour une hauteur de 16 mètres en cohérence avec les PLU de Nanteuil et de Meaux.

Réponse de la commune :

Pour tenir compte de l'avis des habitants, et garantir l'insertion paysagère des futures constructions dans leur environnement proche, la commune a décidé de diminuer la hauteur maximale à 16 mètres.

Cela permet de diminuer la hauteur de 3 mètres par rapport au règlement présenté lors de l'enquête publique, et de ne l'augmenter que d'un mètre par rapport au règlement du PLU avant modification. Ainsi, la hauteur sera limitée à R+4 sur l'ensemble de la zone U1c, ce qui garantit également une meilleure insertion des constructions entre elles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune fait droit à la demande de limitation de hauteur des futures constructions en réduisant celle-ci à 16 m au lieu de 19 m.

UI12 : le stationnement superficiel ou souterrain doit être vu selon les contraintes environnementales du corridor alluvial.

Réponse de la commune :

Il pourrait être, en effet, recommandé dans le règlement le fait que les stationnements devront être perméables et pérennes tel qu'ainsi formulé : « Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être, pour leur majeure partie, pérennes et perméables (par exemple espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). »

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'ajout proposé par la commune dans la rédaction de l'article UI12 devra être inséré dans le document final.

UI13 : On ne peut supprimer toute obligation en matière d'aires de jeu, de loisirs et de plantations. Il convient d'imposer des obligations pour le fonctionnement des espaces verts dans leur contexte écologique.

Réponse de la commune :

Avant la modification du PLU, seul le maintien des arbres existants était privilégié, ce qui peut porter préjudice au secteur, au vu de l'état actuel du terrain (friche). Aussi, l'obligation de 40%

d'espaces verts sur l'emprise foncière permet de garantir un espace de respiration pour la population et de limiter l'imperméabilisation et la bétonisation du secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce point recoupe celui évoqué dans le paragraphe concernant l'emprise au sol.

2) Absence d'évaluation environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France conclue à la dispense d'évaluation environnementale pour la modification du PLU.

Le motif de sa décision est le contenu de la demande du 18 juin 2019 que lui a adressée le Maire de Nanteuil lès Meaux, et des connaissances dont elle dispose.

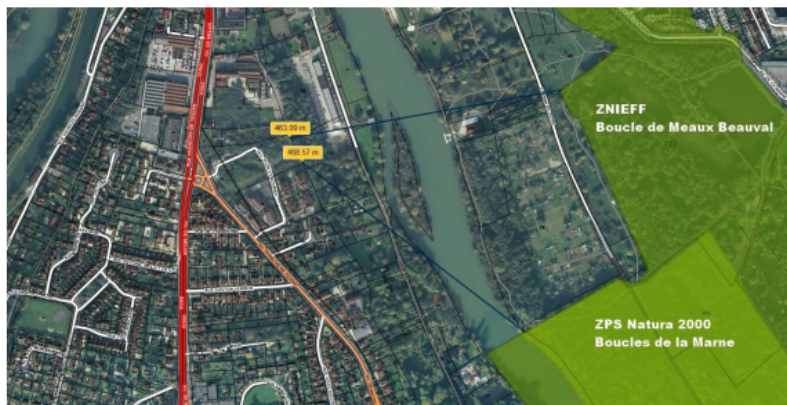
Mais la demande du 18 juin 2019 n'est pas versée à l'enquête publique. En outre le rapport de présentation soumis à enquête publique, n'évoque pas la proximité de la zone Natura 2000 des Boucles de la Marne situé à moins de 500 mètres du site, les périmètres de protection des captages d'eau potable de l'usine des eaux situés à moins de 150 mètres du site, et le corridor alluvial multitrames du SRCE d'Ile de France qui affecte partiellement le site.

Voir les photos ci-dessous.

Suivant les articles L 104-3 et R 104-8 du code de l'urbanisme une évaluation environnementale doit être produite. On voit bien sa nécessité pour faire varier le curseur de la densification et des biotopes adaptés, sur le site du projet.

De même une évaluation des incidences Natura 2000 prévue à l'article L 414-4 du code de l'environnement doit être produite afin de déterminer si le projet affecte ou non la Zone de protection spéciale ».

Projet Art'Boretum



Zone UIC riveraine de la ZNIEFF Boucle de Meaux Beauval et de la ZPS Natura 2000 des Boucles de la Marne.



Captages d'eau potable de l'usine des eaux de Meaux situés à 150 mètres du site du projet
Document graphique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile de France



http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Nature_Paysage.map#

Corridor alluvial : (SRCE tome 1 page 95 – les composantes de la trame bleue et verte)

Corridor multitrame combinant des milieux aquatiques (continuum de la trame bleue, ex : cours d'eau, mares),
des

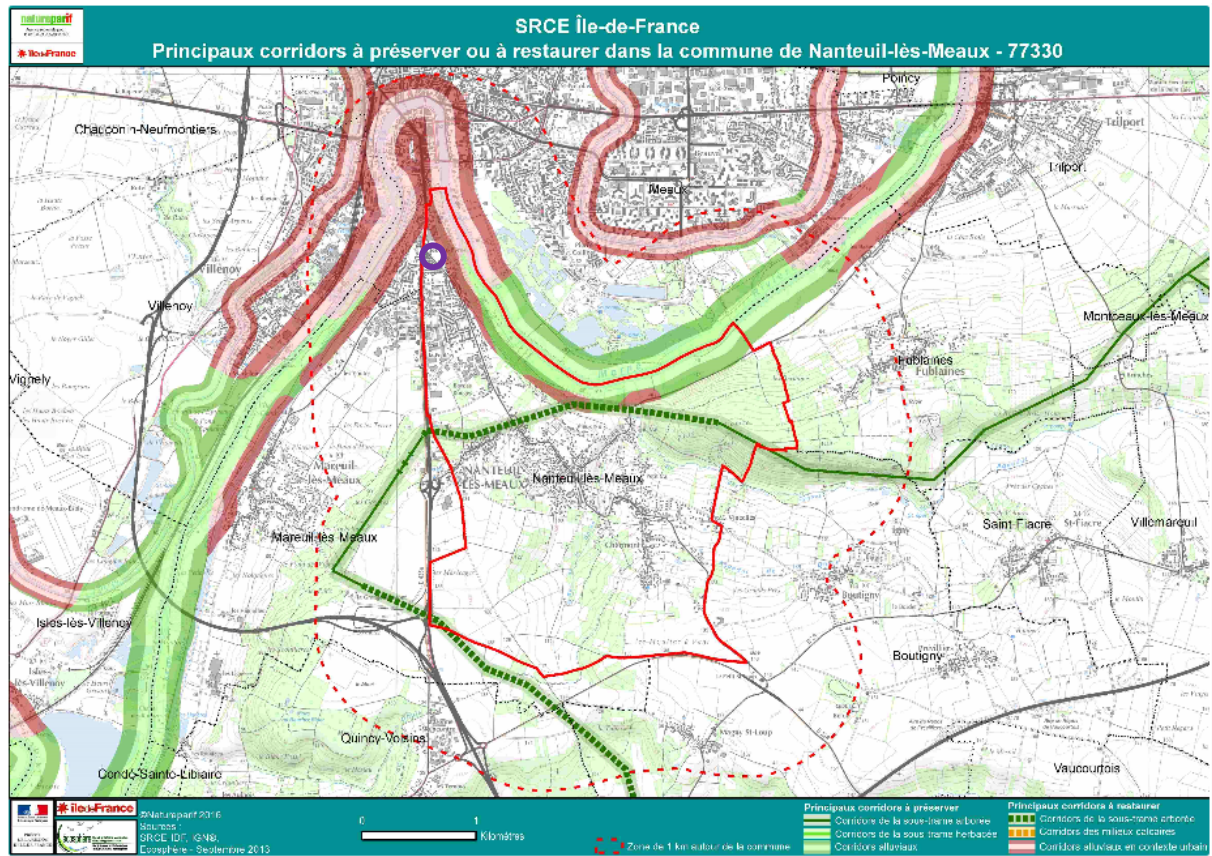
formations herbacées (milieux humides : prairies humides, pelouses) et des continuités boisées (ripisylves, forêts alluviales, boisements humides de coteaux), contribuant à toutes les sous-trames. Les continuités boisées (respectivement herbacées prairiales) passant dans les vallées ont été intégrées aux corridors alluviaux plutôt qu'aux corridors de la sous-trame arborée (respectivement herbacée). Les vallées jouent naturellement un rôle de corridor essentiel pour de multiples espèces. Ces corridors sont d'autant plus fonctionnels qu'il subsiste des espaces non urbanisés en bordure des cours d'eau et que les aménagements le long du réseau hydrographique ne font pas obstacle aux connexions transversales entre le continuum de la trame bleue et les formations herbacées

et boisées (ex : prairies hydrauliquement connectées avec un cours d'eau et à la nappe d'accompagnement, annexes hydrauliques).

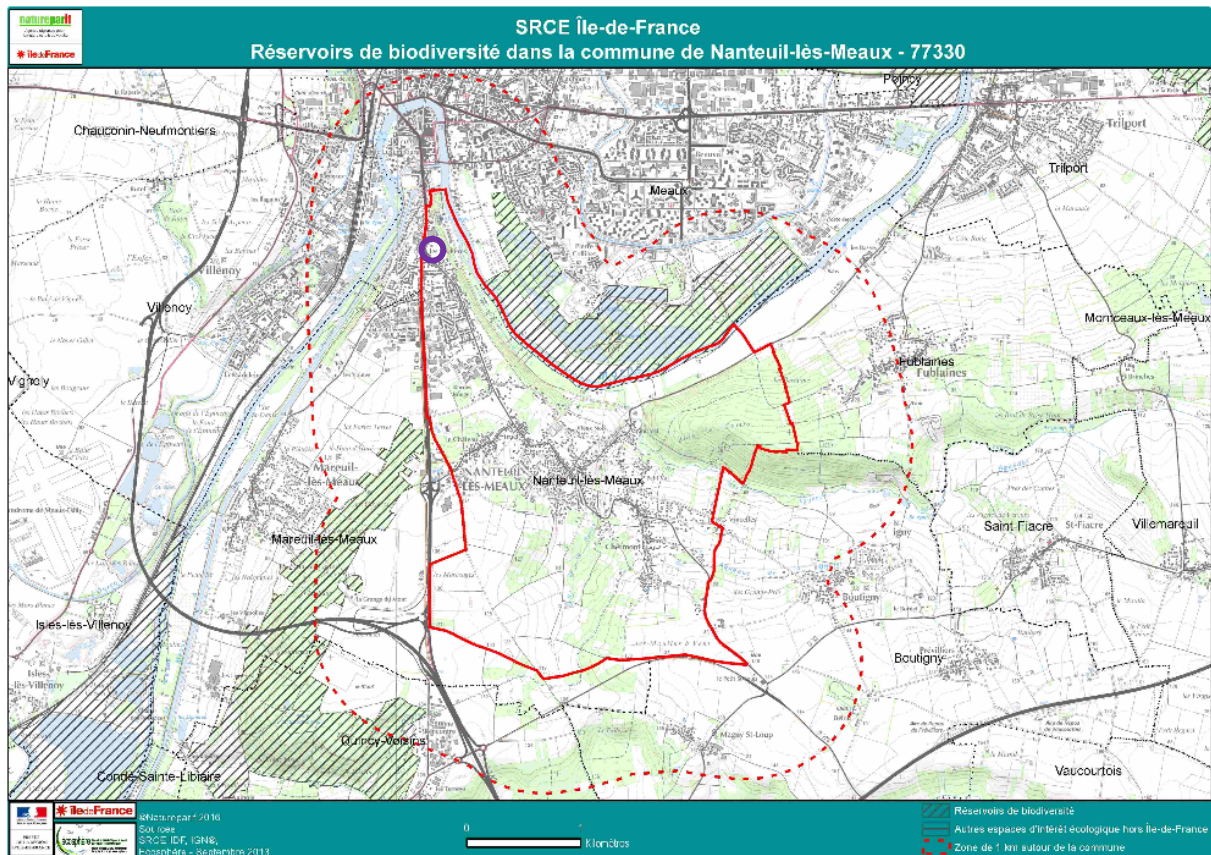
Réponse de la commune :

Les éléments présentés dans la notice de demande d'examen de cas par cas de la modification du PLU de Nanteuil-lès-Meaux seront repris, notamment en ce qui concerne la

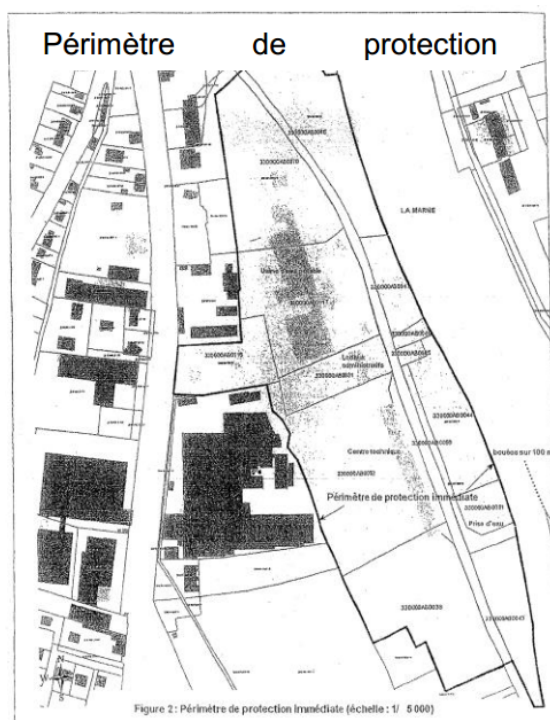
proximité de la commune avec la zone Natura 2000 des Boucles de la Marne, les périmètres de protection des captages d'eau potable. La justification présente dans la notice explicative sur la compatibilité du projet de modification avec le SRCE sera complétée avec la cartographie disponible dans les documents fournis par la région.



La cartographie des principaux corridors à préserver ou à restaurer dans la commune de Nanteuil-lès-Meaux, indique les bords de Marne. La distance est inscrite par une zone tampon à une distance de part et d'autre du cours d'eau, sans prendre en compte la réalité du terrain. Sur place, nous constatons un espace boisé classé à l'Est de la parcelle. Celui-ci participe à la préservation du corridor alluviale multi-trame.



Sur cette carte, le réservoir de biodiversité jouxte la commune, et est situé de l'autre côté de la berge de la Marne. Le projet, au vu de son ampleur par rapport à la zone Natura 2000 et de sa localisation, n'impacte pas de manière négative ce secteur. Le point sera davantage détaillé dans l'étude d'impact qui sera présenté lors du dépôt de permis de construire.



La parcelle n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Aussi, la gestion des eaux usées, pluviales et le raccordement à l'eau potable inscrit au règlement de la zone U1c n'a pas été modifiée au cours de cette procédure.

Ainsi, concernant la réponse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de dispense d'évaluation environnementale, celle-ci estime que le projet n'impacte pas de manière négative l'environnement naturel, urbain et paysager. Elle étudie le dossier fourni, certes, mais à l'aide des services compétents, et notamment de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) et de la Direction Départementale du Territoire (DDT), cela lui permet d'obtenir les éléments nécessaires pour établir un avis de la présente procédure.

Leur mention dans la notice explicative sera tout de même rajoutée pour établir une meilleure compréhension des modifications apportées, et leurs enjeux sur le secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune s'engage à compléter la notice explicative par les éléments versés au dossier de la MRAe. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de vérifier la validité des éléments portés dans la demande auprès de la MRAe.

Le mail de Monsieur Fernandes a été adressé en 3 fois pour apporter des précisions parues dans les journaux sur l'arboretum et le futur projet d'aménagement du site ancien des « Presses de la Cité ». Cela n'a été comptabilisé que pour un seul mail, pour des raisons pratiques et pour éviter la redondance.

REGISTRE PAPIER

14 janvier 2020

3° - Chambre d'agriculture de Région Ile de France (courrier annexé au registre)

Avis favorable – pas d'impact sur l'activité agricole – pour mémoire

14 février 2020

4° - Mme d'ABRIGEON – 12 rue de la Robarde – 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX

Madame Abrigeon regrette le « bétonnage » excessif de la commune et son impact écologique négatif. Elle déplore le partage de la commune en deux, d'un côté le « Nanteuil ancien » et de l'autre le « Nanteuil ville nouvelle » qui fait que Nanteuil devient une ville et ne conserve pas son caractère de campagne et de nature.

Elle estime que la modification du PLU entraîne une densification supplémentaire et suggère que la hauteur R+4 soit un maximum.

⇒ **Regrette le bétonnage et la densification supplémentaire**

[Réponse de la commune :](#)

Ces questions ont fait l'objet d'une réponse dans une observation précédente.

5° - Mme Patricia BERHAUT – 11 bis rue Benjamin Brunet – 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX

Madame Berhaut exprime plusieurs réflexions quant aux dispositions de la modification :

- « *Quel type d'architecture sera appliquée ?*
- *Quelle forme d'architecture ?*
- *Nous trouvons ce projet bien dense, voire même trop !*
- *19 m de hauteur, bien trop haut...*
- *Comment supprimer l'emprise au sol ?*
- *Voies à 2,50 m ?*
- *Trop dense, trop volumineux ».*

⇒ **Quel type d'architecture sera appliquée ?**

[Réponse de la commune :](#)

Le type architectural est réglementé par l'article UI11, qui n'a pas été modifié de manière importante. Il permet les toitures terrasses uniquement si l'insertion paysagère est justifiée. Aussi, si les toitures terrasses sont végétalisées, elles permettent une meilleure captation et gestion des eaux pluviales. Comme le département l'indique dans son avis, la gestion à la parcelle est fortement recommandée, ce que permet les toitures terrasses végétalisées.

Cet élément, comme pour la zone UB, ne peut être interdit par la municipalité, et ce, même si le règlement ne le précise pas. Aussi, la commune a souhaité préciser que l'insertion paysagère doit être justifiée afin de pouvoir contrôler le type de projet s'il lui est proposé.

La modification du PLU n'a pas pour objet de présenter un projet de construction, mais de permettre et d'encadrer le dépôt d'une demande de permis de construire qui, lui seul, présentera les caractéristiques des futures constructions.

⇒ **Quel forme d'architecture ?**

[Réponse de la commune :](#)

Cette question amène une réponse similaire à la précédente.

⇒ **Nous trouvons ce projet bien dense, voire même trop !**

Réponse de la commune :

Le règlement avant modification de la zone U1c après modification permet un projet moins dense, qu'avant modification. En effet, aucune emprise au sol, ni de coefficient d'espaces verts ne limitaient la constructibilité du secteur. La présente modification intègre la mise en place d'un coefficient d'espace de pleine terre de 40%. Cette procédure permet de préserver et d'instaurer des espaces de respiration.

⇒ **Voies à 2,50 m ?**

Réponse de la commune :

Cette distance de retrait des nouvelles constructions par rapport aux voies correspond à l'existant dans l'environnement proche du secteur. En effet, de nombreuses constructions sont à l'alignement de la voirie. L'objectif est de conserver une ambiance architecturale cohérente avec l'environnement urbain, et de ne pas le dénaturer de manière à garantir l'insertion d'un projet au sein des constructions existantes.

Par ailleurs, s'il s'agit de la largeur des voiries, l'article U13 indique que : « les dimensions et caractéristiques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ». Aussi, cet article ne précise aucune largeur concernant les accès.

⇒ **Trop dense, trop volumineux**

Réponse de la commune :

La densité n'est pas qu'une question de hauteur, mais également d'appréhension visuel et de respiration entre les bâtiments. Le pourcentage d'espaces verts (40% de l'emprise foncière) permet d'atteindre cet objectif en limitant la densité, tout en restant cohérent avec l'environnement existant et la volonté de marquer l'entrée de ville, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui avec la réglementation actuelle du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les questions soulevées par les deux personnes précédentes portent essentiellement sur la densité des futures constructions. Il a été répondu à ce point antérieurement. Les points touchant à l'architecture des bâtiments ne peuvent être évoqués tant qu'il n'y a pas de permis de construire. En tout état de cause, le règlement d'urbanisme est rédigé pour poser un cadre.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Il faudra que les réponses apportées par la commune apportent les éclaircissements nécessaires en ce qui concerne notamment l'erreur manifeste relevée dans le dossier pour le règlement de la zone UB actuelle qui n'est pas le bon document, cette erreur pouvant être préjudiciable à la bonne compréhension du dossier par le public.

Réponse de la commune :

La réponse apportée à l'observation 1, de M. DHORMES, permet de constater que le règlement de la zone UB du PLU de 2008 et celui du PLU approuvé en 2013, comporte de faibles différences telles que :

- Article 2 :
- Ajout :
 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que dans les opérations donnant lieu à la création de plus de 20 logements, la part de ces logements financés avec un prêt aidé de l'Etat soit au moins égale à 35% ;

L'obligation pour la commune est de déterminer une part minimale de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat. Cette part a été définie par la commune et la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

- L'édification de clôture est soumise à déclaration.

Cet article est un rappel d'une délibération communale sur l'édification de clôture.

- Retrait :
 - La transformation des locaux à usage d'habitation sous réserve de privilégier les activités commerciales, notamment à usage de commerce.

La commune ne dispose pas assez de logements pour répondre aux besoins de la population. Il s'agit donc de privilégier la conservation de l'habitat existant dans les zones dédiées.

- Article 4 :
- Ajout partie assainissement eaux pluviales :
 - Toutefois, une gestion à la parcelle pourra être mise en place. Lorsque la nature du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, des systèmes de rétention des eaux pluviales avec surverse du trop-plein dans le réseau pourront être mis en place sur la parcelle. Les aménagements de maîtrise et de traitement des eaux pluviales pourront se référer aux dispositions

des annexes du PLU portant sur l'assainissement. Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Ce point est une demande voire une obligation du département.

La gestion à la parcelle est déjà sous-entendue, il s'agit essentiellement d'une précision afin que la gestion à la parcelle soit privilégiée.

- Article 6 :
- Ajout :
 - Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.
 - Une partie de la zone est concernée par la servitude d'alignement le long de la RD2228.

Cela permet une contrainte moins faible aux constructeurs. Toutefois, cela ne permet pas une densification supplémentaire majeure puisque les retraits sont toujours obligatoires.

- Article 9 :
- Emprise au sol modifiée : 40%

Ce point a été explicité lors de la réponse à M. Dhormes.

- Article 11 :
- Ajout :
 - Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère.
 - Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones

de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Ces règles ne sont qu'un rappel. Dans tous les cas, la commune ne peut s'y opposer puisqu'il s'agit d'une amélioration de l'usage des matériaux et favorable aux énergies renouvelables et au développement durable.

- CLOTURES :

[...]

- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

Pour les autres clôtures :

[...]

- Soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle.

Les murs, de manière générale, étaient déjà autorisés. Il s'agit de précisions supplémentaires.

- Article 12 :

- Ajout :

- Selon les dispositions des articles L.123-1-2 et L.332-7-1, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal.

Il s'agit d'une jurisprudence du CAA. Marseille, 17 juin 1999, Préfet du Gard, req. n°98MA01115, pour lequel la commune a souhaité préciser certaines conditions.

Aussi, certaines dispositions s'appliquent de fait, sans que le règlement du PLU ne l'inscrive, notamment en ce qui concerne l'article 11 et les matériaux de constructions, ainsi que les toitures terrasses si elles sont justifiées.

En conclusion, le règlement ancien figurant au dossier d'enquête ne comporte pas de dispositions susceptibles de venir contredire les modifications proposées.

Des réponses devront être apportées également aux questions soulevées par la décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale et notamment, savoir sur quelles bases la MRAe a appuyé sa décision.

Réponse de la commune :

Comme expliqué lors de la réponse apportée à M. FERNANDEZ, la notice explicative sera complétée des éléments transmis à la MRAE afin de mieux communiquer à la population les études effectuées, et la démonstration, qui a permis à la MRAE d'estimer que le projet de modification du PLU soit dispensé d'évaluation environnementale.

Malgré le peu de personnes s'étant impliqué dans cette enquête, le public qui a fait part de ses observations a exprimé un désaccord sur la densité et la hauteur prévue des constructions sur les sites de la modification. La commune devra expliquer son choix.

Réponse de la commune :

Comme expliqué lors des réponses aux observations précédentes, l'impression de densité ne résulte pas que de la hauteur des constructions, mais également et surtout du manque d'espace de respiration entre celles-ci.

Aussi, les dispositions modificatives du PLU permettent de justifier une juste densité compatible avec la volonté de marquer l'entrée de ville tout en s'intégrant aux quartiers environnants, en imposant un pourcentage d'espace vert de 40% qui induit de fait une telle respiration et une échelle adaptée.

Par ailleurs, pour tenir de certaines remarques au cours de l'enquête, et de manière à améliorer l'insertion paysagère des constructions, la commune a décidé de diminuer la hauteur maximale autorisée à 16 mètres.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune a répondu de manière détaillée aux interrogations posées.

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur tiennent compte de ces réponses.

Fontenay-Trésigny le 20 mai 2020

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
NANTEUIL-LES-MEAUX 77100

Enquête publique du 13 janvier au 14 février 2020 inclus

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

AVIS ET CONCLUSIONS

1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Nanteuil-lès-Meaux, prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Nanteuil-lès-Meaux n° 2019-12-11 en date du 11 décembre 2019, s'est déroulée normalement du lundi 13 janvier au vendredi 14 février 2020 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Par délibération en date du 15 juillet 2019, la commune prononce l'arrêt du projet de modification du PLU.

Les objectifs de la commune, par la modification soumise à enquête, sont notamment les suivants :

- **Autoriser les constructions pour l'hébergement de type EHPAD, résidences services,**
- **Augmenter la constructibilité par la réduction de la distance d'implantation par rapport aux voies, par l'augmentation de la hauteur maximale admise, dans le respect de l'environnement environnant et au vu du contexte de densification important en cours le long de cet axe majeur,**
- **Favoriser les formes architecturales contemporaine de qualité,**
- **Remettre à jour les exigences en matière de stationnement au vu des évolutions légales et supra-communales récentes.**

et constituent la réalisation de plusieurs des objectifs du PADD :

- « Favoriser le logement des jeunes et des personnes âgées »
- La « poursuite du développement du site des anciennes Presses de la Cité »,
- La « requalification des friches d'activités »,
- Et « Recentrer le développement urbain sur la zone urbanisée »

Les zones du règlement modifiées sont les zones Ulc et UB.

2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 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. Et dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête.
- Que le journal communal a relayé l'information concernant l'enquête sur la modification du PLU.
- Que le dossier relatif au projet de modification du PLU de la commune de Nanteuil-lès-Meaux était complet 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 dans les locaux des services d'urbanisme de la mairie.
- Que le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune où il pouvait être consulté et téléchargé durant la période de l'enquête.
- Qu'une adresse mail dédiée a été créée pour que le public puisse s'exprimer par voie dématérialisée durant la période de l'enquête et que les mails ainsi rédigés ont été imprimés et intégrés au registre papier au fur et à mesure de leur réception pour que le public puisse en prendre connaissance.
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté du Maire pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le commissaire enquêteur n'a pas à rapporter d'incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- Que l'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.
- Qu'un procès-verbal de synthèse des observations a été établi par le commissaire enquêteur.
- Que Monsieur le Maire de Nanteuil-lès-Meaux a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 33 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet d'élaboration du PLU de la commune de Nanteuil-lès-Meaux,

Le commissaire enquêteur,

Après avoir pris connaissance du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nanteuil-lès-Meaux :

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels, conformément aux dispositions réglementaires et qu'elle faisait suite à une période de concertation ou le public s'est exprimé,
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies par le commissaire enquêteur tout au long de l'enquête notamment par des visites sur les sites concernés par le projet de modification du PLU et de l'analyse qui en a été faite,
- Compte tenu du contenu de registre d'enquête papier et des mails, destiné à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de 5 participations, comportant plusieurs observations sous forme d'écrits simples mais aussi d'un mini-dossier annexé,
- Compte tenu des observations orales recueillies au cours des permanences tenues par le commissaire enquêteur durant la période de l'enquête,
- compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées et Consultées,
- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et établi par le commissaire enquêteur,
- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations,

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune et la volonté communale affirmée de favoriser notamment l'accueil de personnes âgées et d'étudiants induisent la réhabilitation du secteur de la friche industrielle des anciennes

« Presses de la Cité » avec une mixité de réalisations hôtelières, de restauration et de bureaux,

- Le secteur Ulc jouxte, du côté Meldois, une zone UXa à vocation d'activités, ce qui peut justifier une densification de ce secteur,
- Que la précision apportée dans le règlement de la zone UB sur le nombre de places de stationnement pour les résidences seniors permettra d'éviter une ambiguïté ultérieure,

Compte tenu également que :

- Le projet de modification s'inscrit dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et de la nouvelle loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 quant à l'obligation de densification raisonnée du tissu urbain existant, visant à lutter contre l'étalement urbain et à la mise en œuvre d'un urbanisme durable,
- Les espaces naturels, hors secteur, mais à proximité ne sont pas impactés par la modification,

Considérant que :

- La commune a répondu favorablement à la demande formulée par le public, sur la maîtrise de la densification du secteur Ulc en modérant et limitant la hauteur des futures constructions à 16 m maximum (soit R+4) au lieu des 19 m proposés dans le dossier,
- Que l'erreur relevée dans le document intitulé « Règlement actuel de la zone UB » qui a repris une ancienne version du PLU (2007) et non la dernière (2013), erreur rectifiée par la commune dans son mémoire en réponse, ne semble pas avoir impacté l'opinion du public dans la mesure où la modification ne portait que sur un ajout du nombre de places de stationnement pour les résidences seniors mais que les documents définitifs devront être impérativement remplacés par la bonne version,

Et considérant également que :

- La proximité de Nanteuil-lès-Meaux avec les pôles d'attractivités importants que sont Meaux, Disneyland-Paris et Val d'Europe lui confère une place de choix dans une extension tournée vers une mixité sociale intergénérationnelle et multi-activités,

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, 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 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Nanteuil-lès-Meaux, soumis à enquête publique,

ASSORTI de la RESERVE suivante :

1 - Que le dossier définitif soumis à approbation soit rectifié en ce qui concerne la zone UB et que le document intitulé « Règlement actuel de la zone UB » soit remplacé par le règlement de la zone UB de la dernière version du PLU de 2013 ainsi que le document intitulé « Règlement modifié de la zone UB » qui reprend les termes du règlement de la zone UB en faisant apparaître en rouge les modifications du règlement de la zone présentées dans ce dossier.

et ASSORTI des RECOMMANDATIONS suivantes

1 – Que le document intitulé « Présentation de la procédure » de la première partie du dossier « Pièces relatives à l'organisation de l'enquête publique » soit rectifié en remplaçant les termes « la délibération n°05 du 18 septembre 2019 » par « la délibération n°05 du 18 septembre 2018 ».

2 – Que dans l'article UI10, la hauteur maximale de 19 m soit remplacée par 16 m.

3 – Que la notice explicative soit complétée par les éléments fournis à la MRAe pour délivrer son avis.

Fontenay-Trésigny le 20 mai 2020

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

PIECES JOINTES

- 1) Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 23 octobre 2019
- 2) Arrêté Municipal du 11 décembre 2019
- 3) Avis d'enquête publique
- 4) Attestation du Maire en date du 19 mai 2020 concernant le recueil des mails
- 5) PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 6) Mémoire en réponse de la commune de Nanteuil-lès-Meaux
- 7) Publicité – 1ères insertions
- 8) Publicité - 2èmes insertions