

Département de la Seine-et-Marne
Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

COMMUNE DE LIEUSAIN

Enquête publique préalable à

**LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Rapport du commissaire enquêteur

Enquête publique du 20 mars au 21 avril 2018

Mai 2018



Sommaire

1	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	4
1-1	GENERALITES	4
1-2	OBJET DE L'ENQUETE.....	4
1-3	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE.....	5
1-4	DECISIONS MUNICIPALES.....	5
1-5	NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
1-6	MODALITES DE L'ENQUETE.....	6
1-7	PUBLICITE COMMUNICATION.....	7
1-8-1	AFFICHAGE ADMINISTRATIF.....	7
1-8-2	PRESSE.....	8
1-8-3	AUTRES COMMUNICATIONS.....	8
1-8	DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	8
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	9
1-1	RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	9
1-2	REUNION PUBLIQUE.....	9
1-3	PERMANENCES.....	9
1-4	RECUEIL DES DOCUMENTS.....	10
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
4	EXAMEN DE LA PROCEDURE.....	10
5	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE.....	10
5-1	CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	11
5-2	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
6	ANALYSE DE L'OBSERVATION.....	17
7	CONCLUSION GENERALE.....	18

ANNEXES

1. Procès-verbal de synthèse des observations du public
2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse
3. Certificat d'affichage
4. Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées (PPA)

1- ORGANISATION DE L'ENQUETE

1-1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Lieusaint est située à 33 km au Sud/Est de Paris et elle appartient à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart créée le 1^{er} janvier 2016 et qui comprend 37 communes. La communauté d'agglomération se situe à cheval sur le département de la Seine-et-Marne et l'Essonne, elle est issue de la fusion de quatre intercommunalités. La commune de Lieusaint faisait partie de la ville nouvelle Melun-Sénart.

C'est une commune de 13240 habitants et sa superficie représente environ 12 km². Elle se caractérise par la présence d'espaces urbanisés, et d'espaces d'activités liés à sa vocation de ville nouvelle.

Elle appartient à l'arrondissement de Melun et au canton de Combs-la-Ville.

1-2 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Lieusaint a exprimé sa volonté de procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à cet effet la commune a décidé d'organiser une enquête publique.

(cf. étude du dossier d'enquête)

1-3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

L'enquête se situe dans le cadre de tous les textes intéressant la déclaration de projet par la mise en compatibilité du PLU et les enquêtes publiques, dont :

-Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

-Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

-Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

-Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

-Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

-L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

-Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

-Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

-L'article L.104-3 du code de l'urbanisme

-Articles R.104-8 à R104-14 du code de l'urbanisme

Articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 du code de l'urbanisme

-Article R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme

-L'article L.300.6 du code de l'urbanisme relatifs à la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme

1-4DECISIONS MUNICIPALES

Le PLU de la commune de Lieusaint a été validé le 19 mars 2008, il a fait l'objet de quatre modifications en juin 2009, en juin 2010, en juin 2011 et en juin 2012, puis de deux révisions simplifiées en en janvier 2014 et février 2016. Une mise en compatibilité a été adoptée en avril 2014.

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E1800002/77

La commune de Lieusaint fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, créée le 1^{er} janvier 2016. Les communes de la nouvelle communauté d'agglomération ont fait le choix de ne pas transférer la compétence en matière d'urbanisme. Le conseil communautaire a pris acte de cette décision par délibération du 23 mai 2017.

La commune compétente peut décider de se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet selon l'article R.153-15-2^o du code de l'urbanisme. Le maire mène la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet car elle ne nécessite pas de délibération de lancement.

1-5 NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Maire de Lieusaint a prescrit une enquête publique afin de procéder à la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Monsieur le Premier vice-Président délégué du Tribunal Administratif de Melun a nommé par décision du 24 janvier 2018 un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet « la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de cette commune ».

Par décision n^o E1800002/77 Monsieur le Premier vice-président délégué du Tribunal Administratif de Melun a désigné Madame Elyane Torrent commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de mise en compatibilité du PLU de Lieusaint.

1-6 MODALITES DE L'ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Maire en date 26 février 2018 établi en concertation avec le commissaire enquêteur, précise les modalités pratiques de l'enquête :

- *Siège de l'enquête publique : mairie de Lieusaint, consultation des documents du dossier par le public en mairie 50 rue de Paris*

- Durée 33 jours consécutifs du : **mardi 20 mars au samedi 21 avril 2018 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :**

Lundi, mercredi, jeudi et vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 18h, le mardi de 14h à 18h et le samedi de 9h à 12h.

Les permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Lieusaint siège de l'enquête publique :

- Mercredi 21 mars de 14h à 18h
- Vendredi 6 avril de 9h à 12h
- Samedi 21 avril de 9h à 12h

-Durant la durée de l'enquête, un dossier d'enquête publique et un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public à la mairie de Lieusaint.

-Durant toute la durée d'enquête publique le dossier d'enquête ainsi que les informations relatives à son organisation ont pu être consultés sur le site internet de la commune de Lieusaint.

-Durant la durée de l'enquête publique les observations et contre-propositions pouvaient être adressées soit par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Lieusaint, soit par courrier électronique à l'adresse internet dédiée à l'enquête publique à la mairie de Lieusaint.

- La publicité par affichage administratif est conforme.

- La publicité a été effectuée dans la presse : au moins 15 jours avant le début de l'enquête, rappel au moins 8 jours après le début de l'enquête (deux journaux)

- Les modalités habituelles concernant le rapport du commissaire enquêteur, les délais, la consultation du rapport sont respectés dans le contenu de l'arrêté de Monsieur le Maire de Lieusaint.

1-7 PUBLICITE ET COMMUNICATION

1-7-1 Affichage administratif

Il a été certifié par Monsieur le Maire de Lieusaint le 23 avril 2018 que l'avis d'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avait été affiché pendant toute la durée de l'enquête à la Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E1800002/77

mairie de Lieusaint. L'affichage administratif est conforme aux dimensions légales, en format A2 en caractères noirs sur fond jaune.

(cf. annexe 3)

1-7-2 Presse

Les annonces ont eu lieu :

- Dans « Le Parisien »
 - 2 mars 2018
 - 26 mars 2018

- Dans « La République de la Seine-et- Marne »
 - 5 mars 2018
 - 26 mars 2018

1- 7-3 Autres communications

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune de Lieusaint, sur les journaux électroniques lumineux de la commune et dans le « Mensuel d'Information de Lieusaint », édition de mars.

1-8 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Les documents relatifs à l'enquête publique ont été tenus à la disposition du public en Mairie de Lieusaint, siège de l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Les documents ont également été mis à disposition du public sur le site internet de la mairie de Lieusaint.

Ils comportaient :

- Un registre d'enquête publique ainsi qu'un site internet permettant d'adresser des observations et des contre-propositions au commissaire enquêteur.

- L'arrêté de Monsieur le Maire de Lieusaint prescrivant l'enquête.

- Le dossier d'enquête publique (décrit ultérieurement)
- La décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale
- Avis des personnes publiques associées (PPA) suite à la réunion
- Bilan de la concertation de la population

2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le responsable du service de l'urbanisme de la commune de Lieusaint accompagné de Madame la chargée des affaires foncières et environnementales. A cette occasion les grandes lignes, les enjeux et les objectifs de la déclaration de projet par mise en compatibilité n°2 du PLU ont été développés et les modalités de l'enquête publique ont été décidées en concertation avec le commissaire enquêteur. Un premier dossier a été remis au commissaire enquêteur à cette occasion.

Lors de la seconde rencontre avec le pétitionnaire des précisions et des informations complémentaires ont été apportées et un second dossier plus complet a été remis au commissaire enquêteur.

Une visite du site concerné par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lieusaint a été organisée à la demande du commissaire enquêteur.

2-2 REUNION PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser de réunion publique, et n'a pas reçu de demande à cet effet.

2-3 PERMANENCES

Les trois permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire de Lieusaint se sont tenues aux jours et heures prévus.

Les permanences se sont déroulées sans incident, la participation du public a été inexistante.

2-4 RECUEIL DES DOCUMENTS

La dernière permanence se tenant le dernier jour de l'enquête soit le samedi 21 avril 2018 à 12h à la mairie de Lieusaint, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête publique, et a pu l'emporter.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU pendant toute la durée de l'enquête, contient une seule observation adressée par courriel et annexée au registre. Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune personne durant la tenue des trois permanences.

4-EXAMEN DE LA PROCEDURE

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant, il peut préciser si il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée.

Aussi, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui paraît effectivement que le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU a été de manière générale correctement élaboré tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

5-EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête était composé des documents suivants :

- L'arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique et divers documents concernant les formalités administratives.

- Les notes de présentation relatives à l'intérêt général du projet et de la mise en compatibilité du PLU.
- La mise en compatibilité n°2 du PLU : modifications des documents d'urbanisme.
- Modifications des plans de zonage.
- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale.
- Avis des PPA formulés lors de la réunion organisée à l'initiative de la commune.
- Bilan de la concertation de la population.

5-1 CONTENU DU DOSSIER

L'ensemble des documents représente environ 140 pages. Il comporte également des plans de zonage qui conceptualisent la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU et dix documents graphiques de présentation de l'intérêt général du projet.

A LES NOTES DE PRESENTATION

Ce document présente le projet d'enquête publique et la démonstration de son intérêt général ainsi que la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

1-Présentation du projet et démonstration de son intérêt général

- Objet du projet

Le projet général est resitué dans le contexte de l'évolution du territoire de la commune de Lieusaint. Depuis 1973 la commune appartient à l'opération d'intérêt national de la ville nouvelle de Sénart ce qui a généré un important

développement urbain organisé autour de vieux bourg dès les années 80. En parallèle du développement de ces quartiers le bourg historique a fait l'objet d'une densification dans les années 90/2000

Depuis 2012, la commune s'est engagée dans une opération globale afin de renforcer l'attrait du centre-ville. A cet effet une concertation de la population sous différents modes a permis l'aboutissement d'un diagnostic partagé.

Ainsi le périmètre d'étude du Cœur de Ville a été défini par arrêté préfectoral le 18 février 2014, à la demande du Conseil Municipal. Cet acte permet de définir l'opération Cœur de Ville par :

- la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- la requalification d'espaces publics majeurs,
- le renforcement de l'offre de commerce et de service,
- le renouvellement urbain de certains îlots en centre-ville dont l'îlot Nord en partie occupé par les hangars des anciens services techniques municipaux en friche.

La déclaration de projet représente la concrétisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Nord dans le cadre de l'opération de Cœur de Ville.

Le site de l'îlot Nord représente un peu plus de 5000m² et est bordé par trois voies. Il est composé de trois parties : des bâtiments anciens délabrés et de deux maisons de ville propriétés de la commune et d'un potager de ville en grande partie en friche propriété d'un particulier.

Un atelier de concertation de la population a permis de travailler sur l'organisation de la parcelle puis à la commune de travailler à un projet concret avec un promoteur proposé à nouveau à l'atelier.

Le projet retenu prévoit une opération immobilière constituée de trois entités :

- La requalification de trois maisons de ville rue de Paris
- La réalisation de 12 petites maisons de ville avec jardinet au centre de l'îlot
- La réalisation de 2 bâtiments de logements collectifs comprenant 49 logements avec accès direct rue neuve.

L'organisation de la circulation permet à la fois d'alléger la rue de Paris et de créer une liaison douce.

➤ Intérêt général de l'opération

La commune de Lieusaint a connu un important développement depuis 35 ans par la création de nouveaux quartiers et souhaite actuellement redonner une réelle centralité au Cœur de Ville historique. Le centre est constitué majoritairement de logements anciens.

Dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU la commune a affirmé sa volonté « de renforcer ses liens entre les nouveaux quartiers et le bourg historique, en confirmant la centralité et le rôle fédérateur du bourg »

Ce projet correspond à une offre de logements dans un secteur identifié et justifié historiquement dans le respect des composantes du centre-ville par des hauteurs limitées et des cours ouvertes. Sa réalisation transforme en particulier une friche désaffectée depuis 15 ans par un programme d'habitat d'intérêt général pour la ville. Il permet à la fois de créer du logement et d'améliorer les connexions inter quartier mais aussi de créer une liaison douce nouvelle afin d'améliorer les connexions existantes.

2-Mise en compatibilité n°2 du PLU

➤ Justification de la procédure

La commune de Lieusaint appartient à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart créée le 1^{er} janvier 2016. Les communes de l'agglomération ont fait le choix de ne pas transférer la compétence des PLU. Ainsi l'organe délibérant compétent en matière d'urbanisme est le conseil municipal.

Le code de l'urbanisme prévoit la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet en ses articles L.153-54 et suivants afin de favoriser les évolutions du PLU par un urbanisme de projet. Le secteur concerné est enclavé en centre-ville au sein de la zone U1a dans laquelle les règles favorisent la constructibilité de la rue de Paris. L'évolution urbanistique du projet nécessite une modification des règles et une mise en compatibilité du PLU pour réaliser ce projet urbain travaillé avec un promoteur.

Le contenu des modifications doit être conforme à l'économie générale du PADD.

➤ Levée des terrains cultivés à protéger

Cette protection est ancienne et les terrains concernés sont localisés dans le PLU qui précise dans son rapport de présentation qu'il a été fait « le choix d'en Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E1800002/77

conserver certains, généralement sur des parcelles en bande, enclavées, afin de garder une trace d'un passé proche de village agricole ».

Dans le cadre du prochain secteur les terrains cultivés à protéger concernent deux parcelles d'une superficie d'environ 2000m² dont l'une est en friche et l'autre cultivée, mais dont le propriétaire ignore l'identité de l'occupant.

Ces terrains sont localisés en plein Cœur de Ville et du projet de renouvellement urbain, adjacents à la friche et de ce fait ne correspondent plus à une nécessité de classement. La mise en compatibilité du PLU lève ce classement d'autant que la commune mène une politique d'acquisition de terrains cultivés à protéger et peut ainsi permettre à l'occupant actuel une relocalisation si besoin.

➤ Création d'un nouveau secteur à plan de masse U1b

Un nouveau secteur à plan de masse U1b sera créé et doté d'une adaptation graphique et d'un nouveau règlement conformément au code de l'urbanisme. Le secteur très enclavé doit disposer de règles spécifiques et doit apparaître au nouveau plan de zonage. Cette partie s'accompagne de plusieurs plans parcellaires, extrait cadastraux, de photographies du site actuel, du plan de masse et de projections de l'aménagement futur du secteur.

B- MODIFICATIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

Cette partie du document présente un extrait de la justification de la règle du PLU qui précise dans le rapport de présentation que la règle permet « aux secteurs centraux anciens d'évoluer et de se renouveler dans le respect de leur caractère »

Les dispositions applicables à la zone U1 correspondent au secteur central du bourg historique et en particulier le sous-secteur U1a qui représente la partie la plus ancienne du centre-bourg située rue de Paris dont les hauteurs sont limitées.

➤ Justification des choix réglementaires de la zone U1b pm

Ce petit secteur est détaché de la zone U1a dans le cadre de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU. L'opération de renouvellement urbain est destinée à renforcer l'attractivité du centre-ville par :

- La réhabilitation du patrimoine de la rue de Paris,
- La démolition d'une friche d'activité,
- La réalisation d'une opération mixte de logement individuel et collectif

Désignation du Tribunal Administratif de Melun : E1800002/77

- La création d'une nouvelle liaison,

Le secteur est décomposé d'une partie rue de Paris avec une réhabilitation de bâti traditionnel dont la hauteur maximale est de 12m, d'un ensemble de petites maisons de ville dont la hauteur est de 9m et de deux petits immeubles d'habitation collective dont les hauteurs sont de 10 et 12m en accroche avec les immeubles déjà existants.

Les toits terrasses sont possibles pour les deux immeubles destinés à l'habitat collectif.

La règle relative au stationnement a été revue afin de tenir compte des capacités du secteur et des possibilités de desserte en transport en commun. Ainsi la règle fixe à 1,5 places de stationnement par logement et un stationnement visiteurs de 0,25 place par logement.

L'emprise au sol n'est pas réglementée comme dans le reste de la zone U1, cependant afin d'éviter les extensions excessives il est précisé qu'un minimum de 20% d'espaces non imperméabilisés doivent être conservés.

La desserte automobile ainsi que la liaison douce ont vocation à être rétrocédées à la commune et versées au domaine public communal.

➤ Dispositions réglementaires applicables à la zone U1b pm

Certaines dispositions du règlement de la zone U1 ont été modifiées afin de les adapter à la zone U1b pm dont essentiellement :

-Article 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2,5m si aucune façade ne comporte de baies et de 5m au moins si une façade comporte des baies

-Article 10 Hauteurs maximales des constructions :

- ❖ 12m pour le secteur A
- ❖ 9m pour le secteur B (R+1+combles)
- ❖ 10,50 pour la zone C (R+2 surmontable d'une toiture jardin)
- ❖ 12,5 pour la zone D (R+2+attique ou R+1 +double attique et toiture jardin)

-Article 11 Aspects extérieurs des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage. Des dispositions particulières sont prévues pour chacune des 4 zones en fonction de leurs spécificités :

- ❖ secteur A conservation des caractéristiques générales des bâtiments existants rénovés
- ❖ secteur B simplicité de volume et d'unité de conception

- ❖ secteur C et D les toitures jardins accessibles sont autorisées ainsi que des toitures terrasses non accessibles si elles comportent des éléments de développement durable.

C- PLANS DE ZONAGE

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU comprend d'une part le plan de zonage de la commune et le plan de zonage du centre-ville actuels.

D'autres plans de zonage intègrent le futur secteur comprenant la zone U1b pm, dans le plan de zonage du centre-ville et le plan de masse de l'îlot Nord qui vont se substituer aux plans actuels.

D- DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme la commune a consulté la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui après examen au cas par cas dispense la commune de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La MRAe considère que le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de la commune de Lieusaint n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

E- AVIS DES PPA

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite une réunion d'examen conjoint des PPA conformément au code de l'urbanisme.

Une réunion organisée par le Maire-Adjoint à l'urbanisme de la commune de Lieusaint s'est tenue le 12 mars 2018, six PPA ont été conviés, trois ont été représentés et la DDT a adressé un mail au service de l'urbanisme de la commune. Tous les PPA ont émis un avis favorable au sujet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU.

F- BILAN DE LA CONCERTATION DE LA POPULATION

La commune de Lieusaint a organisé des ateliers participatifs au sujet de l'avenir de l'aménagement du cœur de ville depuis 2013. La problématique de l'îlot Nord a été abordée avec la population dès 2015 et le projet a été finalisé lors d'un atelier de janvier 2018 en présence de l'architecte du promoteur.

5-2 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le dossier de mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet est dans l'ensemble précis et circonstancié. Les fondements législatifs et réglementaires sont pris en compte. Cependant l'organisation du dossier a été un peu complexe à appréhender.

6-ANALYSE DE L'OBSERVATION

Dans le cadre de l'enquête publique relative déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Lieusaint qui s'est déroulée du 20 mars au 21 avril 2018, le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Lieusaint, siège de l'enquête publique, comprend une seule observation.

Le commissaire enquêteur a conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement présenté au maître d'ouvrage son procès-verbal de synthèse de l'observation le 26 avril 2018 qui a été signé conjointement par Monsieur le Maire de Lieusaint et le commissaire enquêteur.

(cf. annexe 1)

Le maire a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations le 3 mai 2018.

(cf. annexe 2)

Observation formulée par le public

Monsieur et Madame Régina ont adressé un courrier électronique sur le site dédié à l'enquête publique par la commune et qui a été annexé au registre.

Ils font part de leur attachement à la commune de Lieusaint et de leur satisfaction relative au projet d'aménagement de l'îlot Nord. Ils souhaitent des informations complémentaires au sujet de l'opération immobilière de l'îlot Nord en vue d'une acquisition éventuelle.

Dispositions du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête précise uniquement les dispositions d'aménagement de l'îlot Nord qui est destiné à une opération mixte de de logement individuel et collectif en accession à la propriété.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage précise, après attache auprès du promoteur, que les maisons de ville prévues dans l'îlot Nord disposeront d'une superficie de 85 à 92m² avec une surface de jardin entre 60 et 80m². Le prix de commercialisation s'établira à 3500£ le m² habitable comprenant deux parkings également. Le promoteur pourra adapter son tarif en fonction du coût global de l'opération.

Analyse du commissaire enquêteur

L'objet de l'enquête publique concerne uniquement la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU du secteur de l'îlot Nord et son aménagement. Le sujet de l'enquête publique ne porte pas sur les dispositions de commercialisation des futurs logements du secteur.

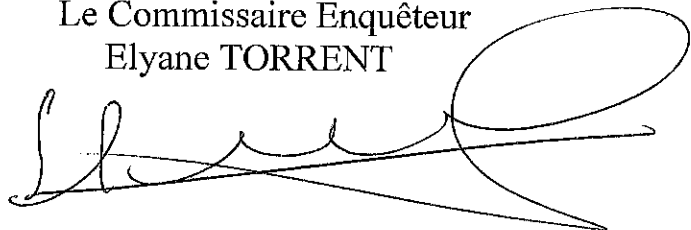
7- CONCLUSION GENERALE

L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU organisée du 20 mars au 21 avril 2018, s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident notable, conformément à la procédure en vigueur. Le public a pu s'exprimer, formuler des observations, des demandes et des contre-propositions.

La participation de la population se résume à une seule observation.
Le maître d'ouvrage a apporté une réponse à l'observation du public.

A Fontenay Sous-Bois le 4/05/2018

Le Commissaire Enquêteur
Elyane TORRENT



Département de la Seine-et -Marne

Communauté d'agglomération Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

COMMUNE DE LIEUSAIN

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE
PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

ENQUETE DU 20 MARS AU 21 AVRIL 2018

AVIS

Du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Lieusaint.

1- Déroulement de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs.

Le dossier présenté permettait de prendre connaissance du projet. Il comprenait tous les documents nécessaires à la constitution du dossier en conformité avec les prescriptions de la législation et de la réglementation notamment le code de l'urbanisme.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté du Maire de Lieusaint du 26 février 2018.

Cet arrêté respecte la réglementation ainsi que les mesures de publicité légales, parution dans la presse et affichage. Le certificat d'affichage et les parutions dans la presse sont conformes à la législation en vigueur et la population a été correctement informée.

Le registre d'enquête publique, le dossier soumis à enquête publique ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à la mairie de Lieusaint, siège de l'enquête. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Lieusaint. Un site internet a été dédié à l'envoi de messages électroniques au commissaire enquêteur à la mairie de Lieusaint.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 3 permanences prévues dans l'arrêté du Maire à la mairie de Lieusaint. Les permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

Les documents du dossier mis à la disposition du public sont conformes à la législation.

La procédure d'enquête est conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête.

2- Expression du public

Il est à noter que l'expression du public a été particulièrement faible. Le registre mis à la disposition du public à la mairie de Lieusaint, comprend une seule observation transmise par voie électronique. Cette observation porte sur la commercialisation des futurs logements de l'îlot Nord ce qui ne correspond pas à l'objet de l'enquête publique qui ne traite pas de ce sujet.

3-Pertinence du projet communal

➤ Présentation du projet et de son intérêt général

Le projet d'aménagement du secteur s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain du Cœur de Ville dont le périmètre d'étude a été validé par arrêté préfectoral en 2014, afin de renforcer l'attrait de centre-ville. Le site de l'îlot Nord couvre environ 5000m² et est composé de 3 parties : un groupe de bâtiments anciens propriétés de la commune, au centre de l'îlot une série de hangars correspondant aux anciens ateliers municipaux et d'un potager de ville propriété d'un particulier.

Le projet retenu préconise la réalisation d'une opération immobilière constituée de 3 parties :

- La requalification des 3 maisons de ville
- La réalisation de 12 petites maisons de ville au centre de l'îlot
- La réalisation de 2 bâtiments de 49 logements

Le projet prévoit également la réalisation d'une liaison douce et d'un accès automobile qui seront rétrocédés à la commune.

Le projet participe à l'attractivité du Cœur de Ville par une offre de logements de qualité, par sa densification et la transformation d'une friche dans le centre-ville. Il valorise le patrimoine ancien par la réhabilitation 3 vieilles bâtisses dans l'axe historique que représente la rue de Paris.

➤ Mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet

La commune appartient à la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart dont les communes ont choisi de ne pas transférer la compétence en matière d'urbanisme.

Les dispositions du projet entre dans le champ du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité est adaptée à ce projet urbain dont le plan de masse a pour objectif de fixer des règles spécifiques applicables aux constructions de la zone U1b.

La levée des terrains cultivés à protéger du futur secteur prend en compte la sous-utilisation des parcelles, leur situation en plein cœur de ville et le fait qu'elles soient adjacentes à la friche d'activité.

La spécificité du site et son enclavement nécessite des règles particulières adaptées à la zone codifiée U1b plan de masse.

➤ Autres documents

Le dossier comprend également des documents avant modification et après modification du PLU.

Ainsi la justification de la règle U1b pm représente un complément au rapport de présentation du PLU et le règlement de la zone U1b pm qui doit être ajouté au règlement existant. Les plans de zonage actuels de l'ensemble du territoire et du centre-ville seront substitués par de nouveaux plans de zonage comprenant la zone U1b et un plan de masse U1b de l'îlot Nord.

L'avis de l'autorité environnementale, le compte rendu de la réunion de Personnes Publiques associées et le bilan de la concertation de la population sont intégrés au dossier soumis à enquête publique.

4-Analyse bilancielle : Avantages-Inconvénients

A- Avantages

La commune de Lieusaint a soumis à enquête publique un projet d'opération de renouvellement urbain de l'îlot Nord. Il participe de l'opération d'aménagement du Cœur de Ville. Ce projet va permettre de transformer une friche et son remplacement par un programme neuf d'habitat. L'utilisation du potager de ville permet un regroupement du foncier afin de procéder à un aménagement cohérent de l'îlot Nord, car les propriétés communales sont très enclavées. La réhabilitation de trois bâtisses est un atout dans le cadre de la conservation patrimoniale du vieux bourg.

Le programme de logements répond aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) qui mentionne pour la zone du centre-ville un fort potentiel de densification et aux préconisations de constructions en zones déjà urbanisées.

Ce projet ne remet pas en cause l'économie générale du PADD qui précise que le centre doit faire l'objet d'un développement et d'un renforcement.

Le projet présente un intérêt général et la mise en compatibilité du PLU est adaptée à l'aménagement de l'îlot Nord.

B-Inconvénients

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. L'aménagement de l'îlot Nord de la commune de Lieusaint sera réalisé par un promoteur, il s'agit donc d'un projet privé.

Cependant le dossier n'apporte aucun élément sur les conditions de cession des deux parcelles privées qui représentent plus de 2000m² sur les 5600m² du projet d'aménagement de l'îlot Nord.

5- Conclusions et avis motivés

1° Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lieusaint participe à une information correcte du public.

Les enjeux d'aménagement de l'îlot Nord correspondent aux orientations du PADD relatifs à la requalification du cœur de ville et aux préconisations du SDRIF en matière de densification et de la création de logements. L'opération de renouvellement urbain permet à la fois la requalification de 3 maisons de ville, de supprimer une friche et de mobiliser un terrain cultivé sous utilisé. Ce projet peut être qualifié d'intérêt général.

La création d'un nouveau secteur à plan de masse U1b présente une adaptation graphique et des règles spécifiques. Le recours au plan de masse, document graphique en 3 dimensions, est particulièrement utile dans le cadre des centres anciens.

2° Cependant le dossier d'enquête publique ne donne aucune information sur les conditions de cession des parcelles propriété d'un particulier.

La réponse émise par le maître d'ouvrage suite à la rédaction du procès-verbal de synthèse, remis par le commissaire enquêteur, apporte des éléments liés à la commercialisation des logements de la future zone, ce qui ne participe pas du sujet de l'enquête publique.

En conclusion : Le dossier d'enquête est conforme à son l'objet : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et est recevable.

Considérant que :

L'objectif poursuivi dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de la commune de Lieusaint est recevable.

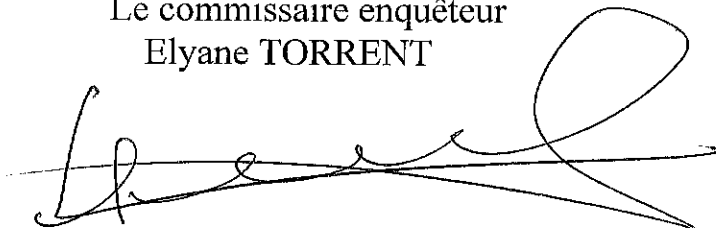
La procédure d'enquête et son déroulement sont conformes aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.

L'observation ne remet pas en cause l'économie générale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Lieusaint.

J'émet un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lieusaint assorti d'aucune réserve.

A Fontenay sous Bois
Le 8/05/2018

Le commissaire enquêteur
Elyane TORRENT



DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart

COMMUNE DE LIEUSAIN

ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE n°2 DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET POUR UNE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ILLOT NORD DU CŒUR DE VILLE

ORGANISEE DU 20 MARS AU 21 AVRIL 2018

Dossier n° E18000002/77

Le 27 avril 2018

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L' OBSERVATION

1° Déroulement de l'enquête

Le registre mis à la disposition du public, durant 33 jours consécutifs dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de mise en compatibilité n°2 du PLU de la commune de Lieusaint par une déclaration de projet pour une opération de renouvellement urbain de l'îlot Nord du cœur de ville, du 20 mars au 21 avril 2018 inclus, comprend une seule observation du public adressée par voie électronique sur le site dédié à l'enquête publique par la commune et annexée au registre d'enquête. Le commissaire enquêteur n'a reçu aucune personne au cours des trois permanences, aucune observation n'a été formulée sur le registre et aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur durant la durée de l'enquête publique.

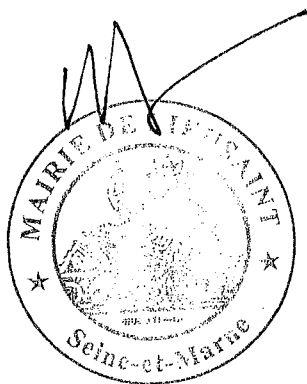
2° Observation formulée par le public

Le registre comporte une seule observation de la part de la population. Monsieur et Madame Régina, font part de leur attachement à la commune de Lieusaint où ils habitent depuis dix ans et de leur satisfaction relative au projet.

Ils souhaitent des informations sur les dispositions concernant la commercialisation de cette future opération : superficie des logements et tarifs pratiqués pour une acquisition éventuelle.

Le maire de Lieusaint

Monsieur Michel BISSON



Le commissaire enquêteur

Elyane Torrent

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Elyane Torrent", written in a cursive style. The signature is positioned below the printed name and extends across the width of the text area.



Direction de
l'aménagement et
du cadre de vie

Service Urbanisme

tel : 01.64.13.56.67
fax : 01.64.13.55.70

Michel BISSON

Maire

Madame la Commissaire enquêteur
Elyane TORRENT
31 bis rue André Tessier
94120 FONTENAY SOUS BOIS

objet : Remarque sur l'enquête publique - Mise en compatibilité du PLU

Madame la Commissaire enquêteur,

L'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour une opération de renouvellement urbain de l'îlot nord du Cœur de ville s'est achevée le 21 avril dernier.

Une seule remarque a été portée au registre sous la forme numérique. Il s'agit de Monsieur et Madame Régina qui ont fait part de leur attachement à la commune et leur satisfaction de l'opération soumise à l'enquête. Ils ont souhaité également connaître quelques informations complémentaires sur la future opération : superficie des logements et tarifs pratiqués en vue d'une acquisition.

Afin de prendre en compte au mieux cette observation et après avoir pris l'attache du promoteur, je vous informe que s'agissant de petites maisons de ville situées en plein cœur de centre-bourg, les maisons auront une superficie de 85 à 92 m² habitables. Les surfaces des jardins varieront quant à elles de 60 à 80 m² et les prix de vente s'établiront aux alentours de 3.500 €/m² habitable, avec deux parkings inclus. Néanmoins, lorsque le promoteur aura lancé son appel d'offre, le prix pourra être adapté en fonction du coût global de l'opération.

Je saisis l'occasion de cette lettre d'information pour vous renvoyer également le procès-verbal de synthèse de l'observation que vous avez préparé.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Michel BISSON



Mairie de Lieusaint
50 rue de Paris
CS 50333
77567 Lieusaint Cedex

Téléphone : 01 64 13 55 55
Courriel : contact@ville-lieusaint.fr



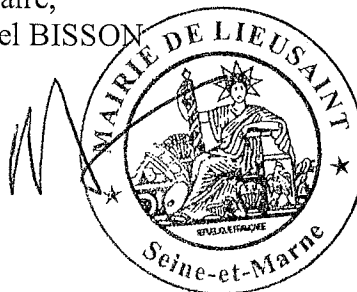
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

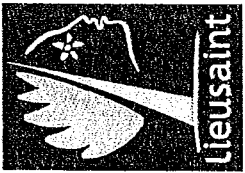
Je soussigné Michel BISSON, Maire de la commune de Lieusaint,

Certifie que l’arrêté du maire n°2018.SU.02.49 prescrivant l’enquête publique relative à la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme par déclaration de projet pour une opération de renouvellement urbain de l’îlot nord du cœur de ville, a été affiché en mairie, dans le panneau administratif prévu à cet effet, du 1^{er} mars 2018 au 21 avril 2018 inclus.

Fait à Lieusaint, le 23 avril 2018,

Le Maire,
Michel BISSON



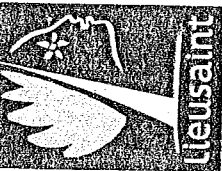


Examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Avis des personnes publiques associées

lundi 12 mars 2018

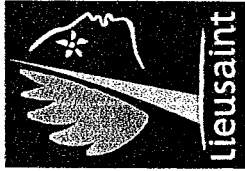
Institution	Service/Direction	Nom du représentant	Avis	Observations
Préfecture de Seine-et-Marne				
Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne				
Conseil régional d'Ile-de-France				



Avis des personnes publiques associées

lundi 12 mars 2018

Institution	Service/Direction	Nom du représentant	Avis	Observations
Conseil départemental de Seine-et-Marne				
Ile-de-France Mobilités				
Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart	Direction Prospective et observation territoriale	Maxime THEVENIN	Favorable	

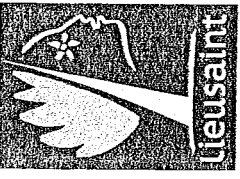


Examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Avis des personnes publiques associées

lundi 12 mars 2018

Institution	Service/Direction	Nom du représentant	Avis	Observations
Chambre de commerce et de l'industrie	Service Aresygent du Territoire chargé d'études	Delphine Dufeu	FAVORABLE	beau projet.
Chambre de métiers de Seine-et-Marne	Chargée d'études Urbanisme	LHERMITTE Noémie	Favorable	
Chambre d'agriculture de Seine-et-Marne				



Examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Avis des personnes publiques associées

lundi 12 mars 2018

Institution	Service/Direction	Nom du représentant	Avis	Observations