

**- OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE - COMMUNE DE VENEUX-LES-SABLONS -**

Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Décision du maître d'ouvrage
<b>1-commune déléguée de Veneux-les sablons</b>		
Desserte par les voies publiques et privées : Article UA.7 7.5 –les voies nouvelles doivent présenter une largeur d'emprise totale (limite du domaine public ou privée de la voie) : De 3,50m obligatoire si elles desservent 1 logement ou 1 établissement occupant moins de 10 personnes et avoir moins de 50 mètres de longueur De 8 m obligatoire si elles desservent 2 logements et plus ou des établissements occupant plus de 10 personnes ou si leur longueur est supérieur à 50 m. Article UB.7 desserte par les voies publiques ou privées au point 7.6 = Idem Article 1 AU.7 desserte par les voies publiques ou privées au point 7.6 = Idem	Avis favorable	Avis favorable
<b>2 - Monsieur Michel Leroy</b>		
Demande déclassement espace paysager.	Traitée dans la demande n° 18.	Parcelle classée en espace paysager protégé
<b>3 - Madame Marinette Pichard</b>		
Demande déclassement ER n° 8.	S'agissant d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune, les futurs aménagements devraient pouvoir avoir un caractère « public »	Accord pour supprimer l'emplacement réservé n°8
<b>4 - Monsieur Mohammed Jarir</b>		
Demande le reclassement d'une propriété UY en zone UB.	Avis favorable	Accord pour ce classement en zone UB
<b>5 -Monsieur José Da Silva agissant également pour M. Druguet</b>		
Face au cimetière rue C Varlet : demande que soit reconnu le caractère de site urbain constitué. Parcelles (691,693,695, 56 et 58)	Toute la difficulté réside dans la définition du « site urbain constitué ». Aucune construction préexistante sur ces parcelles, mais secteur déjà bâti aux alentours, dont la nature « urbaine » est à confirmer par l'inventaire du SDRIF. Il faut également noter que ces parcelles sont situées dans le périmètre de protection du cimetière (voir plan des servitudes), où les terrains ne sont pas systématiquement inconstructibles mais doivent faire l'objet d'une autorisation en application de l'article R 425-13 du code de l'urbanisme. Avis favorable à la demande.	La commune observe que le plan de zonage identifie déjà ces parcelles dans le « site urbain constitué », elles sont en effet limitées à l'Ouest, au Nord et à l'Est par un tissu construit ; et au Sud par le cimetière.

Envoyé en préfecture le 06/10/2017  
 Reçu en préfecture le 06/10/2017  
 Affiché le  
 ID : 077-200054-20171005-2017\_06\_06-DE

Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Décision du maître d'ouvrage
<b>6 - Madame Nicole Millet</b>		
Demande la suppression de l'ER n° 11	Avis favorable	Accord pour supprimer l'emplacement réservé n°11 (opération réalisée parking Houzelle).
<b>7 - Messieurs Bruno et Pierre Goswiller</b>		
Diverses questions concernant le secteur 1AU des Grillottes : - situation sur ce secteur des emplacements réservés - aménagement de la zone - largeur des voies en fonction du nombre de logements desservis - interrogation sur les zones contiguës 1AU et N - plan des accès à la zone AU	Ces préoccupations seront précisées dans le dossier à venir, mais on peut déjà constater que l'emprise de la zone AU est différente au plan de zonage 3.2 et au document 2.3 de présentation des OAP. La faisabilité du projet d'OAP sur la zone N a déjà fait l'objet d'interrogations de la part des PPA, et un choix devra être fait entre la préservation du patrimoine des murs à pêches et l'implantation d'un habitat collectif.	Reclasser la zone N (parcelle 132) en zone 1 AU, avec hauteur ≥ R + 2 + Comble. Conservé l'emplacement réservé 4 (murs à vigne). Porter à 72 mètres la profondeur de la zone 1AU sur l'ensemble des parcelles de la zone ce qui fait avancer la zone constructible sur les jardins actuels. Suppression des emplacements réservés 5, 6 et 7.
<b>8 - Monsieur Paulo Mendès</b>		
Demande le reclassement en totalité de ses parcelles 578 et 584 en zone UB.	Voir observation n° 19.	L'exigüité de la zone UB rend délicate une implantation nouvelle. La commune souhaite autoriser une légère extension de la zone UB. D'inscrire une bande constructible sur 30 mètres de profondeur le long de la rue Léon Richet. D'étendre légèrement (5 mètres) la zone UB sur la parcelle 584.
<b>9 - Monsieur Didier Viratelle</b>		
S'oppose au classement en zone N du secteur de Montrichard.	Voir observation n° 26.	Avis défavorable. Le site est en forêt de protection
<b>10 - Monsieur et Madame Rodrigues</b>		
Demandent si leurs parcelles (AN 593, 375, 594, 592, 374, 595) sont bien classées en zone UB.	Ces parcelles sont bien classées en zone UB au projet de PLU.	Ces parcelles sont bien classées en zone UB au projet du PLU.
<b>11 - Madame Cayedet-Lardenois</b>		
Conteste le PLU sur différents points : surpopulation, insécurité, problèmes de voisinages	Critique globale sans proposition de choix alternatif.	Sans objet.
<b>12 - Monsieur Carnault</b>		
Demande la suppression de l'espace paysager protégé sur la parcelle 928. Reculer la trame sur la parcelle n° 178.	Définition et étendue des espaces paysagers protégés à parfaire (sur l'ensemble du territoire), et à rendre compatible avec l'exigüité du parcellaire et le zonage.	La parcelle n°928 reste classée en espace paysager protégé. Accord pour classer les parcelles 175 et 178 en zone UA. Autoriser les constructions dans les espaces paysagers classés dans la limite de 100 m2 par unité de propriété.
<b>13 - Monsieur Claude Masse</b>		
Signale une erreur de tracé sur le plan du réseau d'assainissement. Conteste l'intérêt pratique de l'ER n° 12.	Outre la répétition du signalement d'une erreur du plan du réseau d'assainissement, Monsieur Masse demande la suppression de l' ER 12, compte tenu d'un intérêt pratique très limité et donc d'un résultat prévisible hors de proportions avec son coût.	La Commune souhaite conserver l'ER n°12 afin de gérer le stationnement dans le quartier des petites bruyères. Accord pour demander la correction des plans d'assainissement concessionnaire.
<b>14 - Monsieur Herbelot</b>		
S'inquiète de la capacité du château d'eau.	Néant.	La capacité est suffisante (remplissage la nuit).

Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Décision du maître d'ouvrage
<b>15 - Monsieur Gilbert Bellon</b>		
Demande la signification de l'espace boisé classé en rouge en haut de la zone 2AU « Les Planteaux »	Néant.	Cette zone représente une réserve foncière pour une réalisation différée. Plusieurs parcelles situées au nord de cette zone sont identifiées en espace boisé classé à titre de compensation des déclassements effectués aux abords du cimetière.
<b>16 - Madame Anita Le Bescon</b>		
Demande la signification de l'espace paysager sur son jardin sentier Lecocq.	Néant.	Dans le POS, la parcelle était classée NCj, dans le PLU elle est classée logiquement en espace paysager classé.
<b>17 - Monsieur Stéphane Place</b>		
Demande que la parcelle 664 soit reclassée en zone constructible (devenue AL 698 après division).	La demande concerne une partie de la AL 664, devenue AL 698 après division. Elle est située pour partie en zone 1AU et dans le périmètre de l'OAP 1 « Les Grillottes », son accessibilité et sa constructibilité sont conditionnées par l'aménagement du secteur.	De porter à 72 mètres la profondeur de la zone 1AU sur l'ensemble des parcelles de la zone. Suppressions des emplacements réservés 5, 6 et 7.
<b>18 - Mademoiselle Jessica Broquin et M. Kaidi</b>		
Voir observation n° 21 (zonage des parcelles 578 et 584)	--	L'exigüité de la zone UB rend délicate une implantation nouvelle. La commune souhaite autoriser une légère extension de la zone UB. D'inscrire une bande constructible sur 30 mètres de profondeur le long de la rue Léon Richet. D'étendre légèrement (5 mètres) la zone UB sur la parcelle 584.
<b>19 - Monsieur Michel Leroy</b>		
Demande une « dérogation totale » à la qualification « d'espace paysager protégé », afin de permettre la réhabilitation du chalet existant  (Problème du chalet situé dans la trame d'espaces paysagers).	Monsieur LEROY fournit une série de photographies montrant le « paysage » vu par un promeneur depuis le sentier Lecocq. Sur ce site, la visibilité est effectivement restreinte par les murs et les haies de clôture des riverains, et si le principe général d'une protection se justifie pleinement par le maintien d'une couverture végétale, il y lieu de ne pas la rendre contradictoire d'un zonage qui deviendrait alors sans effet. L'application « au coup par coup » de l'appréciation de cette protection risque de poser des problèmes, et il me semblerait judicieux d'en prévoir une réduction de l'étendue aux abords immédiats des constructions existantes.	La parcelle où est située le chalet est classée en espace paysager protégé et le chalet est situé en fond de parcelle au-delà des 50 mètres de la voie publique et ne dispose pas d'accès correspondant à la largeur d'emprise de 3,50 mètres.
<b>20 - Monsieur Paulo Mendès</b>		
Demande le reclassement en totalité de ses parcelles 578 et 584 en zone UB.	La petite maison de Monsieur MENDES est implantée sur une parcelle de 309 m2 en zone UB ; le surplus de la propriété est totalement située en zone N du PLU, (ex zone NC du POS). L'emprise au sol autorisée est de 30% de la superficie de la parcelle, soit une possibilité de doublement de la surface bâtie existante, non compris l'éventuelle adjonction d'un niveau supérieur. L'exigüité de la zone UB rend délicate une implantation nouvelle et son extension faciliterait la valorisation de la propriété. Il faut cependant noter que ce secteur N paraît justifié et assure la continuité de la protection initiale du POS. On peut donc comprendre la démarche de Monsieur MENDES, mais il semble que son acquisition se soit fondée sur des affirmations « commerciales » sans fondement. Seule une légère extension de la zone UB sur la parcelle 584 paraît envisageable.	L'exigüité de la zone UB rend délicate une implantation nouvelle. La commune souhaite autoriser une légère extension de la zone UB. D'inscrire une bande constructible sur 30 mètres de profondeur le long de la rue Léon Richet. D'étendre légèrement (5 mètres) la zone UB sur la parcelle 584.

Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Décision du maître d'ouvrage
<b>21 - Famille Brédillard 28 - Monsieur Tilloch 29 - Famille Régner Rabotin</b>		
Demande le reclassement en zone urbaine donc constructible (lieudit Montrichard et Les Pias) sur les parcelles suivantes C 218, 279 C 306, 315 C 199, 205, 261, 280, 286 et C 210 et 293	Ces parcelles, de part leur configuration ou leur situation enclavée, seraient de toute façon en l'état inconstructibles si le zonage devenait « à bâtir ». La zone N est une continuité justifiée avec le précédent classement au POS, et le renforcement par le classement en Espace Boisé Classé (EBC), une assurance de préservation de la zone boisée en taillis du secteur. Avis défavorable.	Avis défavorable. Le site est en forêt de protection.
<b>22 - Mademoiselle Jessica Broquin et M. Kaidi</b>		
Demandent le maintien de la zone N au lieu-dit « Les Greffières »	Cette observation est à rapprocher de celle de Monsieur MENDES (voir § 19). La volonté de préservation de l'environnement est tout aussi légitime pour Mlle BROQUIN – Mr KAIDI, que celle de Monsieur MENDES de valoriser sa propriété. La seule conciliation possible serait un léger déplacement de la limite séparative des zones N et UB, en prolongement de la limite Nord-Sud des parcelles 581-588 jusqu'à la limite 473/474, soit 5 mètres environ; l'intérêt de la préservation maximum de la zone N restant prioritaire.	L'exigüité de la zone UB rend délicate une implantation nouvelle. La commune souhaite autoriser une légère extension de la zone UB. D'inscrire une bande constructible sur 30 mètres de profondeur le long de la rue Léon Richet. D'étendre légèrement (5 mètres) la zone UB sur la parcelle 584.
<b>23 - Madame Stéphane Mallet, pour la famille Mallet</b>		
S'opposent à la suppression de l'espace boisé classé (parcelles AE 190, 196, 197 et 199)	La famille MALLET invoque la protection de la faune par ses textes de référence, et s'inquiète d'un éventuel projet immobilier sur ce site ; mais il y a également lieu de rappeler l'obligation de renforcer l'offre immobilière à proximité des gares, par densification de l'habitat, et de renforcer le pôle de centralité « intercommunal » prévu par le SDRIF. Il y a donc lieu de justifier très clairement la suppression de l' EBC.	La Commune souhaite classer la partie haute du terrain en espaces boisés classés parcelles n°198 et 208. Les parcelles AE 190, 196, 197 et 199 sont classées en UB.
<b>24 - Monsieur et Madame Mounier</b>		
Demandent une extension de la zone UB	Cette demande ne remet pas en cause l'essentiel de la zone N. Avis favorable.	Accord pour aligner la profondeur de la zone UB sur la limite des parcelles n°160-163.
<b>25 - Monsieur et Madame Gallot</b>		
Demande de maintenir les parcelles, en bordure de la Voie aux Vaches, en espace paysager protégé.	Néant.	Maintien de la zone actuelle de la voie aux vaches en espace paysager protégé.
<b>26 - Monsieur Christophe Decultieux</b>		
Souhaite que la parcelle C301 passe en zone constructible.	Parcelle enclavée, zone N, Espace Boisé Classé ; ( voir § 20) Avis défavorable.	Avis défavorable. Le site est en forêt de protection.
<b>27 - Monsieur Didier Viratelle</b>		
S'oppose au classement en zone N du secteur de Montrichard.	Le contexte de création d'une propriété privée ne peut, à mon avis, justifier la revendication d' une réglementation particulière, contraire à l'esprit de conception du PLU de « préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement ». Si la population de taillis pose actuellement problème, pourquoi les futures plantations en terrains à bâtir n'en poseraient-elles plus ? . Pour être vivant et en bon état, un taillis s'entretient : éclaircissements, coupes, prélèvements, exploitation, le cycle doit être complet entre pousse et abattage. Le déclassement de tout ce secteur apparaît contraire aux principes retenus pour l'élaboration de ce PLU.	Avis défavorable. Le site est en forêt de protection.

Observations	Avis du commissaire-enquêteur	Décision du maître d'ouvrage
<b>30 - familles Cugnot, de Maglie, Silliau, Caccioto et Delétang</b>		
S'interrogent sur les prescriptions sanitaires liées à l'aqueduc de la Voulzie et sur les désordres apparus dans la chaussée de l'allée des Chasses Royales. La constructibilité de ce secteur est-elle à maintenir ?	Il n'est pas fait mention de servitudes liées à l'aqueduc de la Voulzie dans le rapport de présentation, le tableau des SUP, ni dans le règlement .□Il faut ici rappeler qu'il y aura lieu d'intégrer au dossier des mesures complémentaires concernant les eaux pluviales et un plan de zonage (avis de l'Etat).	Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire de l'aqueduc ( Eaux de Paris) pour connaître les prescriptions s'appliquant aux terrains constructibles.
<b>31 - Familles Dorsaint et Normil-Alphanord</b>		
Demande la suppression de la zone N	Emprise de la zone N très discutée sur ce secteur, voir § 19 et 21.□Sur ces parcelles, la limite de zone est très proche des habitations et risque d'empêcher d'éventuels aménagements ou extensions.□ La profondeur de la zone UB le long de la rue Léon Richet pourrait être augmentée et constante sur son alignement entre parcelles 109 et 587 (soit 30m. de profondeur environ).	L'exiguité de la zone UB rend délicate une implantation nouvelle. La commune souhaite autoriser une légère extension de la zone UB. D'inscrire une bande constructible sur 30 mètres de profondeur le long de la rue Léon Richet. D'étendre légèrement (5 mètres) la zone UB sur la parcelle 584.

\*

\*                    \*