Révision du Plan Local d'Urbanisme de Lamorlaye

Bilan de la concertation

Sommaire

1. Obligation de la concertation dans le Plan Local d'Urbanisme 3

2. La concertation dans le cadre du PLU de Lamorlaye 4

3. Les actions réalisées.....5

4. Synthèse des avis et des débats.....7

5. Bilan.....11

6. Annexes 11

1. Obligation de la concertation dans le Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en conseil municipal.

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

[…] »

L'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. »

[…]

L'article L.103-4 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part l'analyse au regard du projet global de la commune.

2. La concertation dans le cadre du PLU de Lamorlaye

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lamorlaye, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2014 engageant la révision du Plan Local d'Urbanisme :

• Création d'une boite aux lettres électronique permettant au public de transmettre ses remarques	➢ Une boite aux lettres électronique (revision.plu@ville-lamorlaye.fr) a été mise en place dès octobre 2014 pour permettre au public de transmettre ses remarques. L'adresse électronique générique urba@ville-lamorlaye.fr est également utilisée pour recueillir les avis des administrés.
• Création d'une page internet dédiée sur le site de la Ville	➢ Depuis 2014, il existe un encart « Révision du PLU » présent dans l'onglet Service urbanisme de la ville. La page est mise à jour en fonction des documents produits.
• Organisation de réunions publiques	➢ 2 réunions publiques tenues le 04/12/19 et le 11/03/2022.
• Mise à disposition d'un registre des observations qui sera tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles	➢ Un registre de consultation et d'observation est disponible au service Urbanisme depuis janvier 2015.
• Exposition de panneaux en Mairie	➢ Les panneaux sont exposés à l'accueil de la mairie afin que tous les administrés puissent y avoir accès.

3. Les actions réalisées

Les moyens d'information

- **Affichage de la délibération**

La délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2014 engageant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été affichée en mairie du 09/12/2014 au 09/01/2015 et annoncée dans « Le Parisien » le 13/12/2014 ainsi que dans le « Courrier Picard » le 16/12/2014. Un encart a également été inséré dans Le Mag (bulletin municipal) de décembre 2014.

- **Page internet**

Le site internet de la ville dispose d'une page concernant le service urbanisme et d'une partie dédiée à la révision du PLU. Elle est alimentée par les documents produits depuis 2014.

- **Exposition de panneaux en Mairie**

Lamorlaye a mis à disposition des panneaux lors des réunions publiques ainsi que dans le hall de la mairie. Les panneaux reprennent les différentes pièces du PLU qui ont été élaborées : présentation de la démarche, diagnostic, PADD.

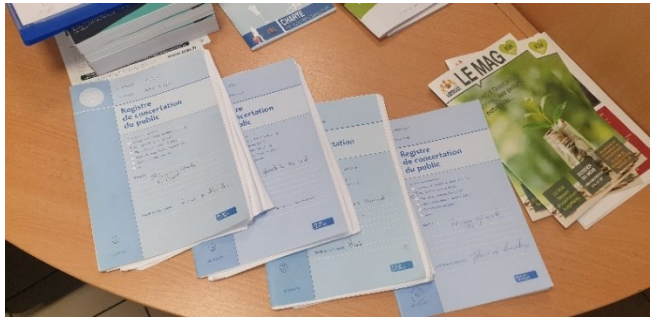
Exposition des panneaux à la réunion publique du 11 mars 2022

Extrait de la page internet

Les moyens d'expression

- **Registre d'observations**

La Ville a mis à disposition des Morlacuméens un recueil de concertation pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur la révision du PLU. Ce registre a été mis à la disposition des habitants à l'accueil de la Mairie ainsi qu'au service urbanisme et lors des réunions publiques.



- **Réunions publiques**

➢ **Présentation du diagnostic et des orientations du PADD / réunion publique du 4 décembre 2019**

Organisée le 4 décembre 2019, cette première réunion publique a réuni les habitants autour du diagnostic territorial et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Après des mots introductifs, certains éléments de diagnostic, ce fut l'occasion de répondre aux interrogations et observations des participants.

Affiche de la réunion publique

Réunion publique du 11 mars 2022

La deuxième réunion publique a eu lieu le 11 mars 2022. Elle a eu comme objet la présentation des éléments règlementaires : zonage, grands principes du règlement écrits et orientations d'aménagement et de programmation. Environ 80 personnes se sont présentées à cette réunion publique.

Ces deux réunions ont été annoncées via plusieurs biais :

- Le magazine municipal
- Des annonces sur panneaux lumineux dans la ville
- La publication d'actualités sur le site internet de la ville
- La communication des affiches sur les réseaux sociaux (Facebook et Instagram) de la ville

4. Synthèse des avis et des débats

Tout au long de la procédure de révision du PLU de la ville de Lamorlaye, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet.

Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la Ville, soit directement lors des rencontres soit dans le PLU lorsque c'était possible, sont précisées à la suite.

Les propositions d'intérêt particulier qui ne concernent pas le projet collectif du PLU n'ont pas été relevées, l'enquête publique leur étant consacrée.

Habitat

- Sur l'implantation et la concentration de logements sociaux dans le quartier Rue Louis Barthou et au niveau du 16 et du 20 Avenue Maréchal Joffre.
- Sur le droit de regard de la municipalité sur les projets de logements collectifs.

La commune ne prévoit pas la construction de nouveaux logements sociaux à travers la révision du PLU.

Toutefois, selon l'article 2.2, en zone UD, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 800 m², 25% au moins des logements de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

Equipements

- Sur le problème d'assainissement Avenue de Royaumont et la création d'une station d'épuration sur une zone inondable près du virage de Boran.

- Sur l'installation de commerces de proximité aux environs du Hameau du Lys, Avenue Charles de Gaulle.

La zone UL est uniquement dédiée au résidentiel (logements).

Patrimoine

- Sur le renforcement de la protection du patrimoine ancien de la ville.
- Sur la mise en valeur et la préservation des identités architecturales, urbaines et paysagères propre à chaque quartier, notamment pour le projet du lotissement du parc du château ou le quartier du Vieux Lys.
- Sur la conservation de l'architecture pavillonnaire de la ville
- Sur la limitation de la construction et du maintien du minimum constructible.

A travers le PLU, la commune a souhaité protéger le patrimoine bâti en identifiant les constructions faisant l'objet d'une qualité architecturale particulière sur le règlement graphique. D'autre part, le règlement écrit a été rédigé de manière à renforcer la préservation les différentes identités architecturales des quartiers.

Espaces verts

- Sur la préservation des espaces boisé, et notamment l'espace vert boisé situé Allée de la Pépinière à maintenir en zone d'espace boisé classé

L'espace vert situé Allée de la Pépinière est destiné à être un « Espace vert boisé » (article L.151-23). Il bénéficie donc d'une protection rendant inconstructible l'espace.

Mobilité

- Sur le problème de circulation et de stationnement Avenue Marechal Joffre et Rue Ferdinand Nicolas aux heures de rentrée et sortie scolaire, ainsi que dans le secteur Rue de la Libération et rue du Puits Bray.
- Sur le risque d'engorgement avec la création d'immeubles et logements sociaux (Avenue Marechal Joffre et Rue Ferdinand Nicolas).
- Sur la création d'une zone réservée pour le stationnement près de la chapelle Saint-Vaast prochainement restaurée.
- Sur l'aménagement de la circulation douce (piste cyclable et zone piétonne) dans la ville, notamment le long de l'axe Charles de Gaulle

- Sur les mesures de ralentissement des véhicules en centre-ville, sur l'avenue Charles de Gaulle et la diminution de la largeur de la route afin de garantir la sécurité des habitants
- Sur la sécurisation du croisement allant vers Viarmes

Concernant la circulation, le PLU étant un outil de gestion du droit des sols, il n'est pas en mesure de réglementer ou d'améliorer les problèmes de circulation. Par ailleurs, le PLU est conforme au schéma directeur cyclable proposé par la CCAC sur lequel s'appuie les travaux d'aménagements de Lamorlaye.

Environnement et réseaux

- Sur les inondations (Secteur Rue de la Libération et rue du Puitz Bray)
- Sur l'évacuation des eaux usées et des constructions

Sur les inondations, la commune est concernée au niveau du marais du Lys. Très peu de constructions y sont soumises. Un plan de prévention des risques et inondations est par ailleurs annexé au PLU.

Concernant les eaux usées, le règlement prescrit dans l'article 8 des obligations pour les eaux usées domestiques et celles non domestiques.

Projets spécifiques

- **Sur l'aménagement du lotissement du parc du château et le cheminement vers le parc**
  - Un souci du respect de mise en valeur et de préservation des identités architecturales et urbaine et paysagère ainsi que du respect du bien-être des habitants avec le projet de parking dans le parc du château et la création d'un accès automobile supplémentaire.
  - Demande de classement du parc du château en espace boisé classé.
  - Inquiétude de perte de surface de propriété et de valeur des pavillons.

- **Sur les réflexions sur l'agencement de la parcelle UD Rue du Puits Bray Avenue de la libération**

  - Question sur l'intérêt général de la construction de 3 bâtiments pour 300 personnes dans un secteur déjà dense

  - Question sur le fait que ce soit sur un terrain marécageux avec infiltration d'eau sur les constructions existantes

  - Question sur la suppression de parkings malgré l'apport de population

  - Question sur le manque d'infrastructures prévues

L'intégralité de la commune est située sur d'anciens marécages.

Des parkings vont être construits afin de proposer davantage de stationnements.

Les infrastructures présentes sont calibrées par rapport aux logements.

Règlement écrit & graphiques

Sur la règlementation de la zone hippique :

- Demande de mise en conformité du règlement du PLU avec le règlement sanitaire départemental concernant la distance de dépôts type fumier par rapport aux habitations (Titre VII article 155 – 1).
- Sur la définition d'un projet intercommunal avec les communes de Chantilly et Gouvieux pour le centre d'entrainement des chevaux de courses.
- Sur la réunion des zones AA et AB en une seule et un règlement commun (activité hippique).
- Sur la permission de coexistence entre écuries et habitations. Autoriser la construction de logements pour le personnel.
- Limiter la zone hippique (ou équestre) au pourtour des pistes d'entrainement
- Demande de modification de PLU en zone hippique pour construction de piscine

Le règlement a mis en place un secteur spécifique au sein de la zone N dite naturelle. Ce secteur est nommé Nsecteur2 et permet de concilier les activités équestres/hippiques ainsi que la vie résidentielle des habitants.

Règlement écrit :

- Permettre plus de souplesses dans le lotissement du Lys, notamment pour les parcelles de moins de 3000 m2.

La zone du domaine du Lys a été retravaillée dans le règlement écrit afin de conserver toutes les particularités du site, en terme architectural mais également afin de préserver ce domaine boisé d'exception.

- Sur l'intégration d'une règle ne permettant pas la création de baie en limite séparative (Article UA 7).

Le règlement a repris cette interdiction.

- Sur la possibilité de construire ou agrandir les surfaces commerciales en limite de propriété.

Le règlement n'interdit pas cette possibilité.

- Rue du Général Leclerc, craintes concernant la transformation de cette rue et la possibilité d'intensifier la construction d'immeubles.

Le projet cœur de ville sera réalisé en concertation avec la population. Il a été évoqué lors du conseil municipal du 27 janvier 2022 (voir replay sur la page Facebook de la ville).

5. Bilan

Conformément aux articles L 103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de la révision du projet de PLU.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du PLU.

6. Annexes

- Extrait de la délibération du Conseil municipal ;
- Attestation d'affichage de la délibération.