

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Etabli par le commissaire enquêteur,

Révision du PLU et élaboration du PDA de la commune de Chevry-Cossigny 77173

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 5 décembre 2023 au samedi 13 janvier 2024 inclus, je vous prie de trouver ci-après une synthèse du déroulement de l'enquête et des observations, courriers et courriels reçus pour celle-ci.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Lizy-sur-Ourcq reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé (par courriels), ainsi que des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté municipal n° 2023-74 du 27 octobre 2023.

La totalité des observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

17 contributions ont été déposées dont 9 dans le registre dématérialisé, 6 dans le registre papier et 2 courriers adressés en mairie à l'attention du commissaire enquêteur. 18 personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour demander des explications les :

- Mardi 5 décembre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 20 décembre 2023 de 14h30 à 17h30
- Samedi 13 janvier 2024 de 9h00 à 12h00

Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations par écrit soit dans le registre papier, soit par courriel, soit pas courrier.

Les observations sont classées par ordre chronologique.

Registre dématérialisé

25 décembre 2023

1° - Madame Sophie LAMBERT – Lizy-sur-Ourcq

Madame Lambert s'interroge sur :

« 1- une emprise au sol non réglementée sur les zones UA avec absence de coef de pleine terre sur les parcelles < 400m². Cela va générer des îlots de chaleur importants qui ne vont pas dans le sens d'une résilience à

l'augmentation des températures estivales. L'inconfort des logements sera augmenté et ne va pas dans le sens d'une protection des populations sur les 20 ans à venir

2- une emprise au sol non réglementée sur les zones UX avec des hauteurs de 15m qui va créer une urbanisation en linéaire le long de la voie qui n'est pas dans le sens d'une réduction de l'artificialisation des sols sur un espace de mitoyenneté avec l'Ourcq , trame bleue à préserver.

Il y a également la mitoyenneté avec le canal de l'Ourcq, axe patrimonial à préserver et à valoriser. Vous avez également identifié des bâtiments patrimoniaux à protéger dans une de ces zone UX. Ne faudrait-il pas limiter l'urbanisation au contact du canal, de l'Ourcq ou de ces bâtiments patrimoniaux ?»

2° - Madame Sophie LAY – Lizy-sur-Ourcq

« Je vois que dans les zones UX sont autorisées les logements. Ces zones sont-elles mitoyennes des zones AUX d'Ocquerre ?

Car je lis dans la modification du PLU d'Ocquerre la modification suivante : "Par ailleurs, la possibilité d'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est prévue que dans la zone d'extension AUX. Cette zone AUX est localisée totalement à l'écart des zones d'habitat (600 à 800 mètres) et les éventuelles ICPE qui y seraient autorisées n'induiraient donc pas de nuisance immédiate pour la population du secteur." Ce serait 'balot' qu'une ICPE d'Ocquerre soit au contact de logements sur la commune de Lizy! »

4 janvier 2024

3° - Monsieur Laurent WAGON – Lizy-sur-Ourcq

« J'habite 59 allée du Canal.

Je ne comprends pas l'enquête publique.

De plus sur ma route les fils électriques sont dans les branches.

Et je n'ai pas le droit de mettre une bonne anti stationnement devant mon domicile. »

8 janvier 2024

4° et 5° (2 contributions identiques) - Madame Laurence COSTALONGA – Lizy-sur-Ourcq

« Nous avons acquis le lot 55 bâtiment J de l'ancienne sucrerie de Lizy sur Ourcq.

Cette copropriété est codifiée UX dans le projet de PLU ce qui implique que l'habitation n'y est autorisée que si elle est liée à une activité économique.

Toutefois, nous avons acquis ce bien à titre privé.

Selon notre acte notarié nous avons une partie privative d'habitation, professionnelle ou mixte et nous souhaitons demander un changement d'affectation.

Des logements sans activité économique existent déjà dans la Copropriété de l'ancienne sucrerie gérée par le syndic ORPI de Lizy sur Ourcq.

Nous demandons que la mise à jour de la codification du PLU soit conforme avec la réalité de notre copropriété et permette l'habitation sans condition.

Vous trouverez en pièce jointe, un courrier plus détaillé que nous apportons au dossier de l'enquête. »

« Le 08/01/2024

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine&Marne nous a informés par courrier en date du 1° Août 2023 de la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lizy sur Ourcq afin d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La CCI a sollicité nos remarques.

Nous avons donc obtenu les documents pour être en mesure de participer à cette consultation.

Nous avons ainsi pu constater, dans le plan de zonage, que l'ancienne sucrerie est codifiée UX, c'est-à-dire une zone dans laquelle l'habitation est interdite, ou autorisée sous condition d'activité économique (gardiennage).

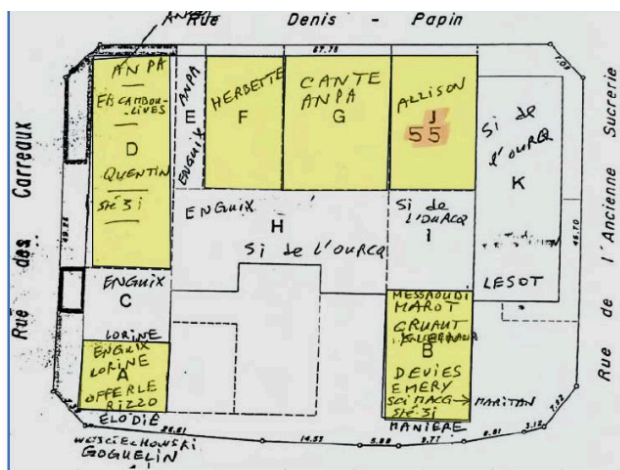
Cette codification ne représente pas notre copropriété et nous souhaitons profiter de cette enquête publique pour obtenir une mise à jour par une recodification en cohérence avec la réalité.

En effet, nous avons acquis notre lot 55 Bâtiment J à titre privé et nous n'avons pas l'intention d'y exercer une activité économique. Nous avons pour le moment un locataire (DPAC) dans l'attente de la liquidation de la Société de mon mari maintenant retraité. De plus, nous avons un espace habitation dont l'acte notarié spécifie «partie privative du ou des lots d'habitation, professionnels ou mixtes ..» A l'avenir nous avons l'intention de demander une requalification de notre lot en habitation car notre bien est destiné à être une « résidence secondaire » avec un garage « XL » pour les loisirs de Monsieur.

Par ailleurs, la copropriété de l'ancienne sucrerie inclut déjà des logements (bâtiments A et B) qui ne sont pas liés à des activités économiques. De plus, après consultation, d'autres copropriétaires ont les mêmes attentes que nous pour une mise à jour du PLU autorisant l'habitation sans condition économique. Les lots concernés sont matérialisés en jaune dans le plan de masse ci-dessous.

Ce qui, à ce jour, représenterait 56% des millièmes de la copropriété.

BAT	NATURE					
	LOGT	CAVE	COMBLES	GRENIER	PRO	
A	983 ème	17 ème				1000 ème
B	866 ème	18 ème	22 ème	94 ème		1000 ème
C	157 ème	34 ème			809 ème	1000 ème
D					1000 ème	1000 ème
E					1000 ème	1000 ème
F					1000 ème	1000 ème
G					1000 ème	1000 ème
H					1000 ème	1000 ème
I					1000 ème	1000 ème
J					1000 ème	1000 ème
K					1000 ème	1000 ème
					2191 ème	8809 ème
						PARKING 3000
PROJECTION						
LOGT ACTUELS OU CHANGT DESTINATION SOUHAITEE					6191 ème	56%
LOCAL PRO					4809 ème	44%
					11000 ème	



Nous avons donc signalé la situation de notre lot et celle de la copropriété à la CCI qui n'en n'avait pas connaissance et va transmettre ses observations à la Commune avec ces éléments nouveaux pour demander un changement de codification qui corresponde à cette réalité.

La CCI nous recommande de déposer conjointement nos observations à l'enquête publique dont nous devons solliciter les dates auprès de la commune. Ce que nous avons fait mais les dates n'ont pas encore été fixées.

Pour finir, compte tenu de l'état de l'ancienne sucrerie et son manque d'entretien, il n'est pas réaliste de penser que le site puisse être attractif pour une entreprise, tout comme il est évident que les propriétaires actuels n'ont pas l'intention d'engager les dépenses pour qu'il le soit. Cette zone n'a donc pas vocation à rester industrielle. »

10 janvier 2024

6° - Monsieur Gauthier COSTALONGA – Lizy-sur-Ourcq

« Propriétaire du bâtiment G à titre privé.

L'activité économique actuelle permettant le logement pourrait ne pas être définitive.

Compte tenu du contexte économique tendu, l'activité n'est pas pérenne alors que mon logement doit le rester.

Le PLU ne peut ignorer les logements déjà existants non liés à une activité dans notre copropriété et la mise à jour de la codification doit coller à cette réalité.

De plus, il ne peut y avoir de traitement discriminatoire qui ne me permettrait pas de conserver mon logement si je ne peux conserver mon activité.

Je demande donc expressément que la codification du futur PLU autorise l'habitation sans condition. »

12 janvier 2024

7° - Monsieur Damien BRAULT – Lizy-sur-Ourcq

« Je suis propriétaire d'un lot de l'ancienne sucrerie de Lizy sur Ourcq Bâtiment F.

J'ai acquis ce bien à titre privé et je souhaite un changement d'affectation pour un projet d'habitation.

Certains lots de notre copropriété sont déjà des logements sans lien avec une activité économique.

Il est indispensable que la mixité de l'ancienne sucrerie soit reconnue et que chacun puisse mettre en oeuvre les travaux nécessaires à la rénovation du bâtiment.

C'est pourquoi je demande que la codification UX proposée par la mise à jour du PLU soit modifiée pour permettre l'habitation sans condition d'activité, par conformité avec l'existant et par équité entre les copropriétaires. »

13 janvier 2024

8° - Monsieur Arno MARCIANO - SCI Rayon de Soleil – Lizy-sur-Ourcq

« Je suis copropriétaire de l'ancienne sucrerie de Lizy sur Ourcq Bâtiment D.

Ce bien a été acquis en SCI et j'y héberge pour le moment ma société.

Toutefois, je souhaite conserver la possibilité d'en demander une affectation d'habitation que la codification UX proposée pour le futur PLU ne permet pas.

Par ailleurs, en AG sont présents des copropriétaires dont les lots sont des logements privés non liés à des activités économiques.

Ce lieu historique n'est pas attractif pour les entreprises. Il est en mauvais état et nécessite des investissements.

Les dernières acquisitions de cette zone sont de nature privée et la codification UX prévue par le PLU n'est pas cohérente avec la réalité.

Le PLU doit être conforme à la situation de notre site et sa mise à jour en est l'opportunité.

Je demande donc, par équité au sein de notre copropriété, et pour l'évolution de mon lot, que la codification du nouveau PLU reconnaisse la mixité du bâtiment et permette l'habitation sans condition économique. »

9° - Monsieur Christian BIENVENU – Lizy-sur-Ourcq

« Demande de documents et retrait des OAP de Lizy sur Ourcq pour Echampeu. »

Registre papier

13 janvier 2024

1° - Messieurs LOUVEAU et IGNARD – Lizy-sur-Ourcq

Messieurs Louveau et Ignard, propriétaires des parcelles 39, 73 et 184 qui jouxtent l'OAP n°1 Nord-Ouest Echampeu, se situent au niveau de l'accès à l'opération. Ils demandent à avoir un mur et non une haie le long de cet accès pour éviter l'entretien des végétaux.

2° - Monsieur et Madame CHAPUIS – Lizy-sur-Ourcq

Monsieur et Madame Chapuis souhaitent savoir si leur parcelle AK 79 était constructible.

3° - Monsieur et Madame LELY – Lizy-sur-Ourcq

Propriétaires des parcelles 10 et 13 qui jouxtent l'OAP n°1 Nord-Ouest Echampeu, ils demandent le retrait de leurs parcelles de l'emprise de l'OAP. Agriculteurs amateurs ayant un rucher sur ces parcelles, ils souhaitent développer un rucher pédagogique à moyen terme.

4° - Monsieur et Madame LACHENAL – Lizy-sur-Ourcq

Propriétaire du château, Monsieur et Madame Lachenal souhaitent que la zone N Château passe en zone constructible. Ils font remarquer qu'ils ont obtenu un permis de construire pour la construction de leur maison sur cette même zone.

5° - Monsieur PENANHOAT – SCI RP – Lizy-sur-Ourcq

La SCI RP, propriétaire des parcelles 51, 42, 47, 46 et 45, jouxtant des parcelles passées en zone UB, demande la même classification pour ses parcelles.

6° - Monsieur Maxence GILLE - Maire – Lizy-sur-Ourcq

Monsieur Gille demande de rendre obligatoire le raccordement à la fibre des nouvelles constructions dans les permis de construire.

Courriers adressés en mairie

1° - Madame Françoise ANGER – Lizy-sur-Ourcq

Habitant le hameau d'Echampeu, dans son courrier de quatre pages, Madame Anger fait état de plusieurs observations résumées ci-après :

- Le choix des dates de l'enquête à l'approche de Noël
- Affiche sur Echampeu qui n'aurait plus été en place le 29 décembre
- Le nouveau PLU prévoit 315 logements d'ici à 2030. Pourquoi une telle densité ?
- L'ordre de construction des OAP pose problème. Pourquoi commencer par celles qui sont le plus éloignées de la gare, notamment par celles d'Echampeu ?

Madame Anger est riveraine de l'OAP n°2 Nord-Est Echampeu. Elle indique que le plan de l'OAP ne correspond pas à ce que le promoteur avait indiqué, la partie jouxtant son terrain devait, à l'origine, rester en terre agricole (Madame Anger joint un plan explicatif). Elle souhaite que cette zone reste comme prévue initialement.

Elle s'étonne de ne pas voir le lot 87 inclus dans l'OAP et demande ce qu'il en est.

Elle refuse cette densification et préférerait une densification moindre plus proche de celle d'un village. Elle souhaite des logements individuels et non du collectif et du logement social. Pour elle, le règlement laisse la porte ouverte à la réalisation de collectifs.

Elle estime que les futures constructions sur Echampeu ne feront qu'aggraver des problèmes existants :

- Problème de circulation avec une route déjà étroite et dangereuse.
- Le règlement en zones UA et UB précise que les accès ne doivent pas gêner la circulation ce qui lui semble impossible compte tenu du virage.
- Problème de sécurité pour les piétons.
- Problème de nuisances sonores par le trafic et les travaux à prévoir.

- Problème de stationnement déjà insuffisant.
- Manque de médecins, problèmes d'infrastructures découlant de l'augmentation de la population.
- Problème d'internet.

Pour l'OAP n°3 Sud Echampeu, Madame Anger fait remarquer qu'il semble y avoir un élargissement de la chaussée et une piste cyclable. Elle s'interroge sur le devenir des places de parking existantes et sur l'intérêt d'une piste cyclable sur un tronçon aussi court.

Elle attire aussi l'attention sur le fait que l'OAP n°2, derrière chez elle est une zone plus haute que les terrains existants. Elle souhaiterait que cette OAP soit reculée de 10 m afin d'éviter des glissements de terrain et des ruissellements vers les constructions existantes en contrebas.

Pour terminer, Madame Anger suggère qu'un nouveau projet pourrait privilégier une maison sénior.

2° - Monsieur et Madame FORMET – Lizy-sur-Ourcq

Habitant également le hameau d'Echampeu, Monsieur et Madame Formet font les mêmes remarques que Madame Anger.

D'une manière générale, ils estiment que les opérations de construction envisagées sont énormes alors qu'il y a un manque d'infrastructures (écoles, cantines, crèches, commerces de proximité, grande surface) et surtout de médecins et dentistes.

OAP n°1 Nord-Ouest Echampeu :

- Accès véhicules engendrant un flux de véhicules encore plus important avec des nuisances visuelles et sonores.
- Dangerosité de la rue de Roquemont.

OAP n°2 Nord-Est Echampeu :

- Accès des véhicules dangereux en engendrant un flux de véhicules encore plus important avec des nuisances visuelles et sonores.
- Problème de stationnement.
- Problème de ruissellement des terrains de l'OAP vers les riverains actuels (existence d'un fossé créé pour pallier ce problème).
- Devenir de la parcelle 87 qui ne fait plus partie de l'OAP.

OAP n°3 Sud E Champeu :

Monsieur et Madame Formet considèrent que l'élargissement de la route est une bonne chose pour faciliter la circulation mais pas pour aménager une piste cyclable qui ne leur semble pas prioritaire. Se pose également la question des places de stationnement. Sont-elles conservées ou remplacées par la piste cyclable ?

La sécurisation du carrefour à la croisée de la route de Lizy et de la route d'E Champeu est une bonne chose.

OAP n° 4 Le stade :

Ils considèrent qu'il faut privilégier la construction de maisons individuelles et non d'immeubles collectifs.

Ils demandent que cette OAP soit réalisée en premier car elle est proche de la gare et du centre-ville.

Ils indiquent également que les dates choisies pour l'enquête publique ne leur semblent pas judicieuses compte tenu de la période de fin d'année et des congés. Ils notent aussi que l'affichage n'est pas resté jusqu'à la fin de l'enquête et regrettent qu'il n'y ait pas eu de boîtage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune de Lizy-sur-Ourcq devra répondre point par point aux observations du public, de manière argumentée.

Les observations formulées portent sur de très nombreux points mais essentiellement sur la problématique de la copropriété de l'ancienne sucrerie et sur les OAP d'E Champeu.