

Annexe à la délibération du 12 décembre 2018
BILAN DE LA CONCERTATION

Objet : Arrêt du projet d'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme de Milly-la-Forêt

I. MODALITES PREVUES

La délibération du 03 mars 2010 fixe les modalités de concertation suivantes :

- tenue d'un registre destiné au public en mairie,
- organisation d'au moins deux réunions publiques,
- rédaction de plusieurs publications destinées à informer largement les habitants sur les avancées de la révision.

II. MOYENS MIS EN ŒUVRE

La concertation a été mise en œuvre de la façon suivante :

➤ **Mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner des observations**

Un registre d'observations a été mis à disposition du public auprès du service urbanisme à compter du 03 mars 2010.

➤ **Réunions Publiques**

Quatre réunions publiques ont été tenues. La réunion du 29 septembre 2011 consistait à exposer les objectifs du PLU. Celle du 03 mai 2012 portait sur les dispositions projetées du PADD, du plan de zonage et du règlement. La réunion du 06 juin 2013 consistait à présenter les évolutions du projet de zonage. La réunion du 27 novembre 2017 avait pour objet de présenter un projet actualisé, et notamment le PADD, le plan de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation et les grandes lignes du règlement.

La dernière réunion (du 27 novembre 2017) a attiré environ 70 participants.

➤ **Publications**

Des publications sont parues dans les bulletins municipaux n°41 (décembre 2011), n°45 (décembre 2012), n°57 (décembre 2015), n°58 (avril-mai 2016), n°62 (avril 2017), n°65 (décembre 2017), n°66 (avril 2018) et n°68 (novembre 2018).

Par ailleurs, des publications ont été réalisées sur le site internet de la Commune (les dernières en décembre 2017 et avril 2018).

➤ **Réunion avec les associations**

Une réunion s'est tenue le 14 juin 2012, à laquelle les associations suivantes ont été invitées :

- Milly Gâtinais Environnement
- Milly Renouveau Urbain
- Unis Vers un Milly Vert



➤ Réunion avec la profession agricole

Une réunion s'est tenue le 04 avril 2017, à laquelle les exploitants présents sur la commune ont été invités.

➤ Expositions publiques

Au début de la procédure, une exposition composée de 5 panneaux a été mise en place dans le hall des Services Techniques de la mairie.

En mars 2018, une nouvelle exposition a été mise en place dans le hall de la mairie. Celle-ci comportait 4 panneaux d'exposition ainsi qu'une version provisoire du plan de zonage - en l'état de son avancement en mars 2018.

En outre, une exposition a été mise en place lors de la fête Saint Pierre.

➤ Accueil au service urbanisme

Le service Urbanisme de la mairie de Milly-la-Forêt s'est tenu à la disposition du public pour apporter des explications sur le déroulement de la procédure chaque fois que des personnes en ont fait la demande.

III. BILAN DE LA CONCERTATION

La concertation s'est tenue de manière continue pendant toute la durée de l'élaboration du P.L.U.

Les modalités de la concertation définies par délibération du 3 mars 2010 ont été mises en œuvre. Des modalités supplémentaires ont également été mises en place (voir paragraphe précédent).

➤ Bilan des remarques consignées sur le registre

Plus d'une soixantaine de remarques individuelles, 1 pétition d'un collectif (Sauvons Milly), ainsi que les observations de 2 associations (Milly Gâtinais Environnement et Unis Vers un Milly Vert), ont été consignées dans le registre ou jointes à celui-ci.

• Remarques individuelles

Parmi les remarques individuelles, on distingue :

- 1 demande individuelle d'informations sur la constructibilité d'un terrain,
- une cinquantaine de demandes individuelles de personne souhaitant que leurs terrains soient rendus constructibles,
- 1 opposition aux projets de construction de leurs voisins,
- 3 oppositions à l'urbanisation de leurs propres terrains,
- 1 opposition à l'urbanisation des terres agricoles et naturelles,
- 1 opposition à un projet de construction d'un supermarché place du marché,
- 2 demandes de construction d'une salle des fêtes,
- 3 demandes sans rapport avec le projet de PLU : pétition pour un élargissement de la zone 30, proposition de vente de terrain, souhait de participer à un projet de jardins partagés,
- 1 doléance concernant le manque d'information du public sur le contenu du projet de PLU.



Commentaires :

On constate que peu de personnes (1) ont consigné dans le registre une demande d'information sur la situation individuelle de leur terrain dans le projet de PLU. Il est à noter que le service Urbanisme a répondu à de nombreuses demandes de renseignements à ce sujet.

On relève une large majorité de demandes individuelles de personne souhaitant que leurs terrains soient rendus constructibles.

Toutefois, 6 remarques vont dans le sens d'une opposition à différents projets de constructions.

Seule 6 demandes ne concernent pas des doléances individuelles :

- 2 demandes portent sur la construction d'une salle des fêtes (l'une d'entre elles précise que ce soit dans le quartier Saint-Pierre).
- 1 remarque fait état d'une opposition à un projet de supermarché place du marché.
- Quant aux 3 autres demandes, elles sont sans rapport avec le projet de PLU.

- **Remarques collectives**

Le collectif *Sauvons Milly* a consigné une pétition et revendique la signature de 800 milliacois. Il considère qu'il n'y a pas eu de véritable concertation avec les habitants et que les milliacois n'ont pas été informés des projets du PLU. Il demande de ce fait le report du projet de PLU.

- **Remarques des associations**

Les observations de l'association Milly Gâtinais Environnement ont été consignées dans le registre le 16 février 2012. Les observations de l'association Unis Vers un Milly Vert sont datées du 3 mars 2012.

Ces deux associations, ainsi que l'association Milly Renouvellement Urbain, ont été invitées à échanger avec les élus lors d'une réunion qui s'est tenue le 14 juin 2012.

En ce qui concerne l'urbanisme, les propositions de l'association Milly Gâtinais Environnement portaient sur les points suivants :

- préserver les terres agricoles, limiter l'expansion urbaine,
- combler les « dents creuses » tout en conservant un équilibre architectural et en préservant les espaces verts dans chaque quartier,
- préserver la typologie des zones à dominante pavillonnaire,
- favoriser le logement locatif social.

En ce qui concerne l'urbanisme, les propositions de l'association Unis Vers un Milly Vert portaient sur les points suivants :

- le maintien des espaces agricoles.

- **Manière dont les observations ont été prises en compte**

Les demandes individuelles, qui portent sur des cas particuliers et non sur les objectifs généraux du projet, ne sont pas de l'ordre de la concertation. Les personnes concernées pourront faire part de leurs réclamations au commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique, sur la base du projet arrêté en Conseil Municipal.



En ce qui concerne les observations portant sur les objectifs généraux du projet, elles ont été prises en compte par le groupe de travail dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. Ces observations ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations retenues.

➤ Bilan des réunions Publiques

Lors de la réunion du 29 septembre 2011, les questions du public ont porté sur les points suivants :

- L'influence du nouveau SDRIF et du Grand Paris sur le devenir de Milly.
 - ⇒ Réponse : les règles applicables à Milly proviennent essentiellement de la charte du PNR, et non du SDRIF. Le Grand Paris, en outre, ne concerne pas un territoire rural tel que le sud de l'Essonne.
- Le conseil municipal sera-t-il seul compétent pour décider du contenu du P.L.U ?
 - ⇒ Réponse : cela dépend des enjeux : si une demande exprimée renvoie à des règles relevant de la compétence de l'Etat, par exemple, c'est l'avis de la Préfecture qui primera. Si en revanche telle demande ne met en jeu que l'intérêt local, c'est l'avis du conseil municipal qui sera déterminant.
- Le public aura-t-il accès aux informations et aux justifications apportées aux réponses données dans le P.L.U ?
 - ⇒ Réponse : oui ; par définition la concertation préalable avec le public doit faire l'objet d'un argumentaire (une délibération du conseil municipal tire le bilan de la concertation préalable).
- Comment le P.L.U va-t-il s'articuler avec la ZPPAUP (remplacée par l'AVAP) ?
 - ⇒ Réponse : l'AVAP représente une servitude d'utilité publique : à ce titre ses dispositions vont s'imposer au P.L.U. Les deux études sont toutefois menées en parallèle, de manière à garantir une cohérence entre les deux documents.
- Comment le développement touristique est-il pris en compte ? Comment développer la capacité hôtelière ?
 - ⇒ Réponse : le développement touristique représente l'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable, l'augmentation de la capacité hôtelière s'inscrit dans cette logique.
- Une opposition des commerçants se fait sentir, au sujet de l'implantation d'une moyenne surface commerciale en centre-ville.
 - ⇒ Réponse : il s'agit d'un projet privé qui est géré par des règles d'autorisation spécifiques. En outre, il aura pour effet de rééquilibrer l'offre commerciale en centre-ville (par rapport aux commerces de la ZAE).
- Ne manque-t-il pas un SCOT (schéma de cohérence territoriale) pour organiser le développement ?
 - ⇒ Réponse : la charte du parc naturel régional transcrit un projet de territoire qui est l'équivalent d'un SCOT (seuls les thèmes du transport et du logement ne sont pas traités dans la Charte).



- Quelle sera la proportion de logements sociaux dans les nouvelles opérations ? et sur quels sites ceux-ci vont-ils s'implanter ?

⇒ Réponse : un quota de logements sociaux sera imposé dans les nouvelles opérations, mais cela ne concernera que les grandes superficies non construites à ce jour, et non les petites dents creuses de quelques centaines de m² existant dans la ville.

- Les hauteurs des maisons seront-elles limitées ? et pourra-t-on encore construire sur de grands terrains ?

⇒ Réponse : la hauteur des maisons sera réglementée dans le P.L.U, comme c'est le cas dans le plan d'occupation des sols. Quant aux superficies minimales, l'objectif de la loi du 13 décembre 2000 (loi solidarité et renouvellement urbains - SRU) est de permettre la construction sur de petits terrains, et non d'interdire de construire sur de grands terrains.

- Quelles seront les possibilités de construire définies dans le P.L.U, et avec combien d'habitants supplémentaires ?

⇒ Réponse : cette question est l'enjeu des discussions actuelles concernant le foncier constructible. Ce n'est qu'à l'issue de ce débat que l'on évaluera les possibilités, et donc une augmentation théorique du nombre d'habitants.

Le bureau d'études précise à ce sujet que l'urbanisme n'est pas une « science exacte » : rien n'oblige les propriétaires à construire, ou à vendre leur terrain pour y permettre la construction. Il sera donc nécessaire de prévoir des possibilités supplémentaires, pour le cas où une forte rétention foncière se ferait sentir. Le risque est en effet de voir la population diminuer (cas fréquent, même lorsque le nombre de logements augmente).

. Lors de la réunion du 3 mai 2012, les questions du public ont porté sur les points suivants :

- Quel est l'objectif démographique retenu à échéance de la réalisation du plan local d'urbanisme ?

⇒ Réponse : il est prévu une population d'environ 6 000 habitants.

- La circulation en centre - ville est trop rapide (pétition de riverains).

⇒ Réponse : la mise en zone 30 de tout le centre n'est pas envisagée, mais la police municipale veille au respect des limitations de vitesse.

- Quels sont les objectifs d'urbanisation définis par la charte du parc naturel régional ?

⇒ Réponse : la charte a défini une superficie urbanisable de 13 hectares jusqu'en 2023 (*dents creuses* non comprises).

- Il serait préférable de raisonner la démographie future de la ville en termes de besoins internes.

⇒ Réponse : la diversification de l'offre de logements va aussi bénéficier aux habitants de Milly (toutes tranches d'âge confondues).

- La salle des fêtes envisagée dans le PADD devrait être programmée par l'intercommunalité.



- ⇒ Réponse : c'est une possibilité qui peut être envisagée.
- Le coût des équipements est-il pris en compte dans le plan local d'urbanisme ?
 - ⇒ Réponse : une évaluation des équilibres financiers dans les opérations à venir a été effectuée. Les équipements nécessaires seront en partie financés par des participations des aménageurs.
- Une liaison piétonnière vers la Guichère doit être aménagée (ce n'est pas pris en compte dans le P.L.U).
 - ⇒ Réponse : cet aménagement est pris en compte par le conseil général, à l'intérieur des emprises existantes, et sa réalisation est programmée.
- La circulation piétonnière n'est pas aménagée avenue de Ganay.
 - ⇒ Réponse : cet aménagement sera réalisé en limite Est de la ville, à partir des zones d'urbanisation futures (emplacements réservés).
- Les documents du P.L.U seront-ils mis à disposition des associations ?
 - ⇒ Réponse : Ces documents seront tenus à disposition du public (et mis en ligne sur le site Internet de la Ville).

Lors de la réunion du 6 juin 2013, les questions du public ont porté sur les points suivants :

- Les zones 2AU pourront-elles être urbanisées avant les zones 1AU ?
 - ⇒ Réponse : Non, et l'urbanisation de chaque zone ne sera possible que sur décision municipale (après enquête publique).
- Y a-t-il des terrains constructibles dans le P.O.S qui ne le seront plus dans le P.L.U ?
 - ⇒ Réponse : Oui : les zones constructibles (en extension, c'est-à-dire en dehors des dents creuses) doivent être limitées à 13 ha. Les parcelles situées en zone humide, aux lieux-dits « Brément » et « Clos Saint Mathieu », sont reclassées en zones naturelles. Une partie du lieu-dit « Saint Pierre » passe également en zone naturelle.
- La surface de 13 ha est à l'échelle de la commune ?
 - ⇒ Réponse : Oui, il est précisé dans la Charte 2011-2023 du PNR que l'extension urbaine des pôles structurants ne devra pas dépasser 5 % de la surface déjà urbanisée à l'échéance de la charte, soit 13 ha pour Milly. La Charte impose également une densité minimale de 23 logements / ha.
- Pourquoi la zone sud est-elle aujourd'hui considérée comme « zone humide », alors que des pavillons ont été construits dans des zones plus humides ces dernières années ?
 - ⇒ Réponse : Le zonage du P.O.S n'avait pas pris cet élément en considération. Aujourd'hui, le PNR a étudié les zones les plus propices à la construction et celles qu'il était préférable de maintenir en zone naturelle, pour ne pas dépasser la surface des 13 ha.
- Est-il convenu de construire 23 logements / ha ou 20 logements / an ? Le PADD n'est pas très clair...
 - Réponse : Les deux propositions ne sont pas contradictoires (à deux ou trois années près). Le P.L.U n'est pas une science exacte et il n'est pas prescriptif, en ce sens qu'il




n'impose pas la réalisation d'opération, mais les rend possibles.

Les terrains urbanisables ne seront pas bâtis si les propriétaires souhaitent les maintenir dans leur état actuel. Les 13 ha ouverts à l'urbanisation ne seront donc certainement pas pour autant tous urbanisés.

- Il manque des logements sociaux pour les jeunes notamment. Des zones d'implantation sont-elles déjà définies ?

⇒ Réponse : Non, le P.L.U ne mentionne aucune zone spécifique. Mais toute opération comprenant plus de 6 logements devra contenir 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession libre.

Un projet de logements sociaux est actuellement en cours au Clos d'Eau (location et accession) et la mairie achète et réhabilite plusieurs logements dans le centre-ville.

- Que va-t-il se passer au Clos d'Eau ?

⇒ Réponse : Nous sommes en train de travailler sur un projet de trente logements.

- La bande inconstructible de 100 mètres autour de la déviation ne pose pas de problème pour un projet de la Mairie ?

⇒ Réponse : La règle est la même : un projet peut être autorisé si une étude spécifique de prise en compte et de réduction des nuisances est menée. L'entrée sera située rue du Général de Bellavène.

- Pourquoi parler du projet du Clos d'Eau alors que la P.L.U n'est pas encore voté ?

⇒ Réponse : Le projet est en réflexion dans le cadre du P.O.S en vigueur. Il pourra être mené à son terme même si le P.L.U n'est pas voté. (Attention, une révision du P.O.S est quand même nécessaire ... mais pour d'autres motifs).

- Quels sont les grands changements du règlement ?

⇒ Réponse : A la demande de la DDT, qui applique les règles de l'Etat : le COS va être supprimé, les minima parcellaires vont être revus à la baisse, les longueurs minimales de façades vont également être réduites, etc.

- Quand le règlement sera-t-il consultable ? Sera-t-il disponible sur le site Internet de la Ville ?

⇒ Réponse : Dès qu'il sera arrêté par le groupe de travail, en juillet. Il sera consultable sur le site Internet et aussi lors de l'enquête publique.

⇒ Rappel du calendrier : le projet de P.L.U devrait être arrêté en septembre. La consultation des personnes publiques associées demande 4 mois. L'enquête publique pourra ensuite être lancée juste après les élections municipales.

- L'AVAP s'impose-t-elle au P.L.U ?

⇒ Réponse : Oui, c'est une servitude d'utilité publique.

- Pourquoi ne pas prendre des mesures qui permettent de privilégier la construction de logements neufs à bas coût, en rendant par exemple constructibles les terrains seulement contre un engagement du propriétaire de réaliser des logements accessibles ?

⇒ Réponse : Il est possible de créer des logements sociaux neufs dans les zones constructibles si les propriétaires souhaitent céder leur terrain à un bailleur. Et il est exigé que toute opération de plus de 6 logements comprennent des logements sociaux (locatifs et en accession).



- Aucune réponse n'a encore été apportée à certaines doléances (courrier et cahier) alors qu'une réponse devait être faite suite à la dernière réunion publique...

⇒ Réponse (de M. Sainsard) : Nous pensions vous avoir répondu. Si ce n'est pas le cas, ce sera fait rapidement.

- La vraie question, c'est comment maintenir les jeunes ? Pour cela, il faut permettre les locations, et rendre les terrains constructibles, y compris les lots arrières. La règle de 20 mètres de façade du P.O.S est absurde de ce point de vue ...

⇒ Réponse : Les règles du P.O.S vont justement être revues. Les lots arrières sont aujourd'hui inconstructibles parce qu'ils ne présentent pas 20 mètres de façade, mais cette longueur minimale va être réduite ou supprimée.

- Pour ma part, je dispose d'un terrain assez grand avec 20 m de façade et d'une voie d'accès, mais il est proche de la déviation donc je ne peux rien construire ...

Réponse : L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme impose une bande inconstructible de 100 m autour des déviations. Il précise que « Le plan local d'urbanisme [...] peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant [...] que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

- Et autour du Cyclop, là aussi, c'est possible ?

⇒ Réponse : L'association du Cyclop a depuis une dizaine d'année le projet de réaliser un lieu d'accueil touristique adapté au nombre de visiteurs. Comme le projet se situe en zone boisée classée, il est pour l'instant bloqué. Le Ministère de la Culture, auquel l'association du Cyclop est rattachée, doit voir directement avec les différents ministères concernés si le projet est envisageable.

La commune de Milly émet un avis favorable, mais ne peut donner aucun accord puisque l'autorisation de construire en zone boisée ne dépend pas d'elle. De plus, il s'agit là d'un projet d'intérêt général, qui permettra de conforter l'économie touristique.

- Quel est le calendrier pour le projet du Clos d'Eau ?

⇒ Réponse : Les travaux commenceront au plus tôt en 2014-2015. Aucun projet n'est encore arrêté à ce jour. Les logements seront destinés en priorité aux enfants de Milly.

- Pourtant des constructions sont déjà possibles sur les lots arrières. Route de Gironville par exemple. Alors qu'il n'y a aucune insertion paysagère, pas un arbre... ça a été autorisé.

⇒ Réponse : Il s'agissait là d'un lot avant (aménagé devant la propriété existante).

- Pourquoi le P.L.U est-il si rigide ? Pourquoi fixe-t-il des règles de surfaces, de distances si précises ? La construction doit s'adapter au terrain...

⇒ Réponse : Tout à fait, dans l'idéal, mais il est impossible d'instruire les dossiers au cas par cas, par équité. Le souhait est de maintenir le caractère de la commune, les jardins, et d'éviter une densification comme dans la banlieue parisienne.

. Lors de la réunion du 27 novembre 2017, les questions du public ont porté sur les points suivants :

- Pourquoi renouveler le PLU ? Un PLU a-t-il une durée de vie limitée ?



- ⇒ Réponse : Un PLU n'a pas de durée de vie limitée.
La commune était précédemment dotée d'un PCS, que la législation a fait disparaître en mars 2017. Elle est actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- Qu'est-ce qui explique un délai aussi important entre la décision de réviser le POS et l'aboutissement du PLU ?
- ⇒ Réponse : La commune a voulu entreprendre de façon simultanée le PLU et la révision de la protection du patrimoine - actuelle ZPPAUP, devenant AVAP - .
Par ailleurs, l'entrée en vigueur du SDRIF fin 2013 a bloqué l'aboutissement de la procédure en cours sur le PLU. Il a donc fallu la reprendre pour partie.
- Plusieurs personnes souhaitent pouvoir avoir accès au projet de PLU
- ⇒ Réponse : Il s'agit d'un document en cours d'élaboration qui n'a fait l'objet d'aucune validation officielle.
La consultation sera possible à la suite de l'arrêt du projet par le conseil municipal.
- Pourquoi un groupe de travail composé uniquement d'élus, comment a-t-il été constitué ?
- ⇒ Réponse : Il s'agit d'une procédure sous la responsabilité de la mairie. Le groupe de travail est composé d'élus n'ayant aucun intérêt foncier dans la commune.
- Milly-la-Forêt présente un centre-ville dynamique avec une bonne densité commerciale. Il y a un risque de concurrence avec l'extension des surfaces commerciales de la zone du Chenet. Peut-on réorienter son occupation ?
- ⇒ Réponse : La commune s'opposera à toute nouvelle surface commerciale dans cette zone.
- Le PLU prévoit-il la réhabilitation des logements vides en centre-ville ?
- ⇒ Réponse : Ce n'est pas l'objet du PLU d'imposer des réhabilitations. Il ne s'y oppose pas.
La mairie prend des arrêtés de péril dans les cas les plus urgents (risques pour la sécurité des usagers de la voie publique).
- Pourquoi ne peut-on pas imposer des terrains plus grands ?
- ⇒ Réponse : Il faut se conformer aux obligations imposées par le SDRIF et la Charte du PNR en matière de densité minimum.
- Il est nécessaire d'avoir des opérations de logement présentant plusieurs sorties
- ⇒ Réponse : C'est sur ce principe que les OAP ont été dessinées.
- Des interrogations sur la signification des OAP et leur contenu sont présentées.
- ⇒ Réponse : La proposition de fonctionnement opérationnel du secteur de la Longue Raie est expliquée.

