

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME LA MADELEINE-SUR-LOING

---



---

# 0.3

## BILAN DE LA CONCERTATION

DOSSIER D'APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU 19/02/2018 APPROUVANT LE PLU



## SOMMAIRE

---

<b>I. INTRODUCTION - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONCERTATION</b>	<b>5</b>
<b>II. RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL</b>	<b>6</b>
<b>III. DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION</b>	<b>7</b>
<b>IV. BILAN DE L'EFFICACITÉ DES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE</b>	<b>9</b>
<b>V. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET PRISES EN COMPTE DANS LE PLU</b>	<b>9</b>



## I. INTRODUCTION - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONCERTATION

---

La commune de La-Madeleine-sur-Loing a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2015. Des objectifs complémentaires liés à la prescription de la révision du document d'urbanisme ont été apportés par délibération en date du 08 avril 2016.

L'article L.153-11 (ex-article L.123-6) du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fasse l'objet d'une concertation avec le public dans les conditions définies à l'article L.103-2 et suivants (ex-article L.300-2) du Code de l'Urbanisme.

### *Article L.103-2 du Code de l'Urbanisme*

*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 ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

### *Article L.103-3 du Code de l'Urbanisme*

*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.*

*Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.*

### *Article L.103-4 du Code de l'Urbanisme*

*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.*

### *Article L.103-6 du Code de l'Urbanisme*

*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.*

## II. RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION DÉFINIES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

---

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme (ex L.123-6), après avoir défini les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU, la délibération de prescription détermine les modalités de concertation avec le public.

Pour rappel, le Conseil Municipal avait défini les objectifs suivants à la révision du POS et à l'élaboration du PLU, objectifs listés dans la délibération complémentaire du 08 avril 2016 :

- Se mettre en conformité avec le SCOT Nemours-Gâtinais ainsi qu'avec le SDRIF,
- Redéfinir les limites des zones urbaines en fonction du bâti existant et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement,
- Favoriser l'accueil de quelques foyers nouveaux en restant dans des proportions modérées,
- Préserver les continuités écologiques (ZNIEFF et zones humides dans la vallée de Nozent).

La délibération de prescription du Conseil Municipal du 20/11/2015 a défini les modalités de concertation suivantes :

- Faire la publicité nécessaire sur le territoire communal concernant la révision du POS valant élaboration d'un PLU et son état d'avancement,
- Recueillir en mairie l'avis des habitants et des associations, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Mettre les principaux documents liés à l'élaboration du PLU à la disposition du public, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Publier dans un journal local l'intention de la commune de réviser son POS valant élaboration d'un PLU,
- Organiser des réunions publiques au cours desquelles seront respectivement présentés le diagnostic avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et l'arrêt de projet de PLU avant que le Conseil Municipal n'ait débattu sur ces derniers,

A côté de la concertation avec le public, d'autres mesures de concertation avec les organismes institutionnels ont été définies :

- Associer les services de l'Etat à l'élaboration du PLU,
- Consulter à leur demande au cours de l'élaboration du projet les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande : Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat des Transports d'Ile-de-France, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des métiers, Chambre d'Agriculture ou leurs représentants,
- Consulter également à leur demande en cours d'élaboration du PLU les communes voisines à savoir : Bagneaux-sur-Loing, Château-Landon, Bougigny, Souppes-sur-Loing, Faÿ-les-Nemours et le président de la Communauté de Communes Gâtinais Val de Loing ou ses représentants,
- Recueillir l'avis, à l'initiative du Maire, au cours de l'élaboration du projet de PLU, de tout organisme ou association compétent en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

### III. DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION

---

En application de la délibération de prescription, la concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les études d'élaboration du PLU ont débuté en novembre 2015 pour se terminer en novembre 2016.

Les actions suivantes de concertation ont été menées :

#### 3.1. PUBLICITÉ SUR L'AVANCEMENT DE L'ÉLABORATION DU PLU

La commune a-t-elle diffusé des lettres d'information, un bulletin municipal ou des articles de journaux ???

La commune a diffusé le 03/12/2015 un article dans la presse annonçant le lancement de la révision du PLU. Cette même information était relayée sur le site internet de la commune.

La prescription de la révision du POS a par ailleurs été affichée sur les 4 points d'affichage de la commune.

Trois réunions publiques ont été menées (Cf. ci-après). Ces trois réunions ont été annoncées par voie d'affichage aux 4 points stratégiques de la commune. La population a également été conviée aux réunions publiques par la diffusion de tracts postés dans chaque boîte aux lettres.

#### 3.2. RECUEIL DE L'AVIS DES HABITANTS ET ASSOCIATIONS

Aucune demande d'administrés n'a été formulée en mairie. Seuls deux courriers ont été reçus de la part de deux propriétaires. Ces mêmes propriétaires se sont présentés en réunions publiques.

#### 3.3. MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DES PRINCIPAUX DOCUMENTS DU PLU

Les documents d'étude de l'élaboration du PLU correspondant aux phases de travail de novembre 2015 à juillet 2016 ont été annexés aux comptes-rendus des réunions. Les comptes-rendus avec leurs pièces jointes sont disponibles en mairie.

#### 3.4. PUBLICATION DANS UN JOURNAL LOCAL

La commune a publié le 03/12/2015 dans le journal local «le parisien», à la rubrique des annonces légales, son intention de réviser le POS et de le transformer en PLU,

### 3.5. ORGANISATION DE TROIS RÉUNIONS PUBLIQUES

Trois réunions publiques d'information et de concertation suivies de débats ont été organisées dans la salle communale les 1er juillet 2016, 09 septembre 2016 et 14 novembre 2016. Elles se sont tenues en fin de journée, vers 18h30.

Les réunions publiques ont été annoncées par des mesures d'affichage devant la mairie-école de La-Madeleine-sur-Loing.

La **première réunion publique du 01 juillet 2016** avait pour objet de présenter le diagnostic du territoire et les objectifs envisagés pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. De manière précise, les éléments suivants ont été exposés :

- la démarche de révision du POS en PLU,
- les objectifs et la visée d'un PLU,
- le cadre réglementaire et notamment l'articulation du PLU avec les autres documents qui lui sont supérieurs,
- le contenu d'un dossier de PLU,
- le diagnostic du territoire.

La **deuxième réunion du 09 septembre 2016** visait à présenter :

- l'importance du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU,
- les orientations envisagées pour le PADD de La Madeleine.

La **troisième réunion du 14 novembre 2016** visait à présenter :

- les principales évolutions réglementaires entre le POS et le nouveau PLU,
- les traductions réglementaires du PADD, notamment la délimitation du territoire en zones et le règlement envisagés.

#### IV. BILAN DE L'EFFICACITÉ DES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE

Publicité sur l'avancement de l'élaboration du PLU	Bilan positif. Outre l'affichage des réunions publiques sur les 4 panneaux stratégiques de la commune, les informations ont été diffusées directement dans les boîtes aux lettres des habitants.
Recueil de l'avis des habitants et associations	Bilan moyen Peu d'habitants ont transmis des remarques. Deux courriers ont été reçus en mairie
Mise à disposition des principaux documents du PLU	Bilan moyen Peu d'habitants ont cherché à consulter les études en cours.
Publication dans un journal local	Bilan moyen La commune a transmis une information synthétique relative au lancement de la révision du POS dans la rubrique «annonce légale».
Organisation de trois réunions publiques	Bilan positif Les réunions publiques ont permis de réunir entre 15 et 25 personnes, soit près de 7% de la population municipale. La grande majorité des personnes présentes ont assisté à toutes les réunions publiques. Les propriétaires de terrains non construits se sont particulièrement mobilisés.

## V. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DE PLU

---

Plusieurs points ont été soulignés par les habitants, principalement en réunions publiques :

- Une question sur l'articulation entre les enjeux patrimoniaux et énergétiques de la commune : le PLU peut-il lever la zone de protection patrimoniale, notamment pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ? Il a été précisé que les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques pouvaient être modifiés sous la forme de Périmètre de Protection Modifié (PPM) moyennant une négociation avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Une suggestion concernant les analyses démographiques du territoire : il pourrait être intéressant de connaître les motivations des personnes souhaitant s'installer ou quittant le territoire de La Madeleine.
- Les habitants ont souligné la qualité environnementale, paysagère et architecturale de la commune.
- Ils ont déploré le fait que La Madeleine était une commune-dortoir. Beaucoup d'habitants des hameaux périphériques ne viennent plus dans le centre village. De plus, la perte de travail à Bagneaux-sur-Loing a également eu des effets sur la commune.
- Un débat s'est instauré sur le sujet des éoliennes : certains habitants ont indiqué que le PLU devrait se charger de ce phénomène, d'autres ont indiqué que la commune avait une assez faible prise au vent.
- Un point a particulièrement été soulevé : celui des contraintes imposées par le SCOT Nemours-Gâtinais en matière de constructibilité, conduisant à déclasser des terrains constructibles.

De manière plus accentuée, il ressort des observations recueillies au travers des différents dispositifs de concertation deux grands thèmes de préoccupation des magdaléniens :

- la constructibilité des terrains, et notamment les possibilités et capacités de construire au regard des objectifs de modération foncière et de la compatibilité avec le SCOT,
- les surcoûts générés par les règles de qualité architecturale (ou par les avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

Ces remarques ont été prises en compte dans la mesure où elles respectent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. De manière spécifique, suite aux réunions de concertation, quelques corrections ont été apportées dans les délimitations liées aux zones agricoles pour répondre aux préoccupations de constructibilité des exploitations agricoles. Il a été demandé une correction du règlement de la zone A pour permettre le développement des exploitations agricoles. La diminution des surfaces constructibles a été soulignée par plusieurs propriétaires, à plusieurs reprises.