Réponses aux questions de M. PANIEGO et Mme COLSON

N°page	Questions	N°
P 6	Pourquoi indiquer, dans le bourg zone UA, une densité maximale de logements/ha alors que le SCOT indique une densité moyenne des logements de 40lgts/ha, que le document d'élaboration du règlement du PLU *« P2-Chevry-RP-2-2 »* prévoit une densification entre 35 et 60gts/ha pour atteindre les objectifs du SDRIF et du SCOT ?	1
P 6	Quelles sont donc les études qui ont permis de modifier les hypothèses de densification maximale par secteurs et zone UA ?	2
P 6	Quelles sont les valeurs de densification maximale des autres zones que UA ?	3
P 6	Quelles sont les valeurs de densification minimale pour chaque zone ?	4
P 6	L'unité foncière du projet « les jardins de Candice » est de 3647m² (source PC) ce qui donne une densité maximale de 64 logements. Le projet en cours comprend 94 logements. Est-ce que le PC en cours fera l'objet d'une dérogation ?	5
P 6	La zone UA est située en majeure partie sur l'axe de la rue Charles Pathé constituant l'axe routier principal. Quels sont les renforcements de voiries (nouvelles), indiqués dans le SCOT et le PADD (p12), qui seront mis en œuvre préalablement à l'accueil de nouveaux logements ?	6

N°	Réponse commune	Observations CE
1	Il n'y a pas de SCOT couvrant le territoire de la commune. Celui de 2012 est caduc. Les densités prévues à l'OAP sont des densités maximales à ne pas dépasser. Le rapport de présentation du PLU approuvé visait les OAP sectorielles. Le SDRIF impose un objectif de densité minimale, l'OAP thématique est donc tout à fait compatible avec ce document.	
2	Analyse des PC récents sur la commune, et diagnostic du PLU notamment	
3	Il n'en est pas fixé	
4	Il n'en est pas fixé	
5	**La densité de cette opération est égale à 257 lgts/ha. Elle fera l'objet d'une exemption dans l'OAP thématique, puisqu'il s'agit d'une opération déjà partiellement réalisée.**	
6	Question hors sujet par rapport à la procédure en cours	

P 6	Il est écrit *« La commune souhaite en effet conserver la morphologie urbaine de ces deux secteurs anciens que sont le centre bourg et le hameau de Cossigny. Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie urbaine de ces deux espaces. »* Comment la morphologie du centre bourg zone UA pourrait-elle être conservée alors que des valeurs densification maximales changeraient cette morphologie ?	7
P 7	On peut lire *« Il faut cependant rappeler que le nombre de logements par hectare imposé aux opérations du centre-bourg permet toujours une densification de celui-ci, puisque les densités imposées sont comprises entre 150 et 250 logements / ha ».* Est-ce que cela veut dire que pour toutes nouvelles constructions dans le centre bourg il sera imposé de densifier au maxi suivant le tableau p6 ?	8
P 7	Il est écrit : *« La population de la commune était de 3920 habitants en 2020 (dernier chiffre INSEE disponible en 2023) et plusieurs opérations importantes ont été réalisées ces dernières années, notamment de 94 logements (Kaufman & Broad), 47 logements (Pierreval) et 94 logements (les jardins de Candice). »* Il est à noter que le chiffre de 2020 ne comprend pas les nouveaux habitants du 101ter rue Charles Pathé, ni ceux du Plessis les Nonains (Kaufman), ni ceux de la résidence des arts (Pierreval) etc… Il parait donc que la base d'étude (diagnostic) de nouvelles OAP, densification, est erronée. Ne faudrait-il pas établir un diagnostic réaliste avant de modifier les OAP ?	9
P 8	Dans le document d'élaboration du PLU *« P2-Chevry-RP-2-2 »*, il est écrit que le nombre de résidences principales à atteindre est de 1984 logements, dont 25% de logements sociaux pour répondre aux objectifs du SCOT. A priori, en 2023, le nombre de résidences principales est de 1582 (en 2020) auquel il faut ajouter les logements livrés depuis : 37 logements du 101 ter Charles Pathé, 94 logements du Plessis les Nonains, 44 logements de la Résidence des Arts Charles Pathé, 4 logements rue Ambolet, 5 logements rue Delsol, et sûrement quelques autres sans oublier les 94 logements des Jardins de Candice (en cours) ce qui donne un chiffre de 1860 résidences principales. Il reste donc environ 120 logements à construire pour atteindre les objectifs 2030. Ces 120 logements correspondent au projet de la ZAC des nouveaux horizons à l'Est de Chevry Cossigny, alors pourquoi chercher à densifier outre mesure la zone UA et à créer de nouvelles OAP cela sans créer de nouvelles voies routières ?	10

N°	Réponse commune	Observations CE
7	La morphologie du centre bourg est conservée grâce aux valeurs de densification maximales imposées (car actuellement des opérations beaucoup plus denses voient le jour).	
8	Non, au contraire, ce sont des densités maximales à ne pas dépasser	
9	Nous avons utilisé les données INSEE qui sont les dernières données officielles et il n'y en a pas d'autres. L'OAP vise justement à limiter le nombre de nouveaux logements	

10	L’OAP vise au contraire à limiter le nombre de nouveaux logements	

P 8	Il est écrit *« Sur les secteurs 1, 2 et 3, la fourchette concernant le logement social a été revue à la baisse (20 à 30 % contre 25 à 50 % initialement). La commune a en effet la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30% puisqu'elle n'est pas soumise à la Loi SRU, ni à l'application d'un PLH. »* Pourquoi être moins prescriptif que le SCOT qui impose un taux de 25% logements locatifs sociaux dans les constructions ? Il est à noter que le secteur 2 à déjà été construit avec un taux de 25% de logements sociaux.	11
P 8	Il est écrit *« Concernant l'OAP n°4, une opération est en cours de réflexion avec l'EPFIF qui a acquis le foncier. La commune souhaite qu'un parc public soit créé au sein du périmètre. La densité doit donc être diminuée à 55 logements/ha (contre 90 actuellement). Il est en effet prévu la réalisation de 40 logements environ sur ce site. ».* Quelle est la surface acquise par l'EPFIF car d'après le site cadastral celle-ci aurait une surface de 5777m² ce qui donnerait 32 lgts avec une densité de 55lgts/ha ? Est ce que le futur PC fera l'objet d'une dérogation pour arriver à 40logements ?	12, 13
P 8	Le schéma d'implantation de l'OAP5 n'est pas à jour, en effet l'OAP 2 a été construite : ce n'est pas dessiné. Est-il possible de mettre le schéma à jour ?	14
P 10	Il est écrit pour les zones UA UB et UH que *« La commune a la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30 % ».* Pourquoi réduire le taux de logements sociaux ? Est-ce que ce taux s'appliquera uniquement aux OAP1 2 et 3 comme indiqué p 8 ou à la totalité des zones UA, UB et UH ? Quel taux s'applique à la nouvelle zone UAa ?	15, 16, 17
P 10	Est-ce que les largeurs d'accès qui sont précisées concernent également les rampes d'accès aux parkings souterrains ? Si oui, comment est comptée la longueur d'accès ?	18, 19
P 12	Il est écrit : *« UA, UB, UH et AUa : Actualisation règlementaire : « Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. » ».* Pourquoi l'article AUa 12 du règlement n'a pas été modifié à l'image de UA 12 UB 12 ou UH 12 ? Quelle est la règle pour UAa ?	20, 21
P 12/13	Il est écrit : *« La commune peut imposer jusqu'à 2,5 places de stationnement par logement selon les normes du PDUIF »* puis *« Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 2 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements ».* Pourquoi ne pas retenir la valeur max de 2,5 ?	22

N°	Réponse commune	Observations CE
11	Il n'y a pas de SCOT couvrant le territoire de la commune actuellement.	
12/13	La surface de l'OAP 4 est 7 724 m², d'où le chiffre de 42 logements.	
14	La dernière version du cadastre et de la photo aérienne ne montrent pas l'opération récente, donc impossible de mettre à jour les documents	
15,16,17	Le taux de logements sociaux s'appliquera à la totalité des zones UA, UB et UH**. Il convient en effet d'exempter le secteur UAa de cette règle, puisque ce secteur englobe une opération en cours, qu'il convient de régulariser.**	
18,19	Pas forcément, il faut se référer à la définition des accès donnée dans le lexique du règlement :L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.	
20, 21	L'article AUa 12 du règlement n'a pas été modifié à l'image de UA 12 UB 12 ou UH 12, car cette zone couvre une ZAC approuvée et la modification des règles pourrait entraîner une discordance entre le projet tel que décrit dans les documents de la ZAC et le PLU. Les règles de stationnement du secteur UAa sont les mêmes que celles de la zone UA.	
22	Exemple pour 10 logements : 22 places imposées, soit 2,2 places par logement, avec les places visiteurs. Il s'agit d'un choix politique et ça correspond aux besoins sur la commune.	

N°page	Questions	N°
P 14	Il est écrit : *« En UA, la commune souhaite favoriser la réalisation de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble organisées en front de rue, plutôt que des divisions anarchiques individuelles »*. Qu'est-ce que veut dire en front de rue ? Quelles sont les divisions anarchiques individuelles ? Quels sont les critères qui ont permis d'écrire que les divisions sont anarchiques ?	23, 24, 25
P 14	Il est écrit : *« Cependant elle ne souhaite pas bloquer complètement la densification sur les fonds de parcelle. La règle des 15 m est donc maintenue, mais le retrait par rapport à la rue Charles Pathé s'effectuera par rapport à l'alignement futur de la voie (à 2,5 m, parties enterrées comprises) : « Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie. » »* Quel est le projet d'alignement de rue Charles Pathé ? Y a-t-il une volonté de créer une réserve d'alignement ? Si oui, comment seront dédommagé les propriétaires expropriés ? Ce nouvel alignement de la rue Charles Pathé n'est pas dans le PADD, ni voté en conseil municipal, ni dans les instances départementales : est-il quand même possible d'en tenir compte dans un PLU ? Est-ce légal ? De plus, ce projet d'alignement n'est réalisable qu'à condition de détruire les bâtiments existants qui se trouvent à l'alignement du trottoir qui représentent ¾ des habitations du centre bourg rue Charles Pathé. Quel est le plan d'alignement ? A quel horizon (temporel) ?	26 à 32
P 14	Il est écrit : *« En effet, les élus souhaitent « redonner du souffle » à la rue Pathé (qui présente actuellement environ 10 m de largeur) pour que deux cars ou deux camions puissent se croiser, avec, par exemple : - une chaussée de 6 m - une bande de stationnement planté de 2 m - des trottoirs élargis (1,5 m) - une liaison douce pour les cycles (2,5 m) »*. élargir le trottoir, créer des liaisons douces, planter des arbres en poussant les maisons sur un plan c'est utopique. Quel est le bureau d'études qui a réalisé une telle étude ? Comment les élus comptent-ils mettre en œuvre un tel projet ? Quel est le coût de ce projet ? A quel horizon ? Est-il possible de retirer cette proposition sachant qu'elle est impossible à réaliser ? Les élus souhaitent élargir la rue Charles Pathé pour que 2 poids lourds puissent se croiser, est-ce cela veut dire que la rue Charles Pathé serait autorisée aux poids lourds alors qu'un arrêté interdit la traversée de Chevry Cossigny aux véhicules de plus de 3,5T et qu'une nouvelle voie devrait être construite (voir document d'élaboration du PADD initial) ?	33, 34, 35, 36, 37, 38
P 15	Il est écrit : *« En UA : « pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol. »* Est-ce que cela veut que 25 à 50% des emplacements doivent être en extérieur ? Pour les constructions dont la réalisation de sous-sol est trop contraignante (non réalisable), comment s'appliquera cette prescription ? En effet par la présence de nappe phréatique avec des zones d'aléas fort en zone UA notamment, la réalisation de sous-sol augure de nombreuses difficultés tant lors de la réalisation des terrassements avec des risques non maitrisés sur les constructions riveraines ainsi que sur les chaussées puis à l'exploitation des sous-sols avec des arrivées d'eau non maitrisées pouvant provoquer des inondations. Quels risques les élus sont-ils prêts à prendre en imposant la prescription de réaliser des parkings en sous-sols dans les nappes phréatiques ?	39, 40, 41

N°	Réponse commune	Observations CE
23, 24, 25	La multiplication des accès en second rang est nuisible pour le fonctionnement urbain et la sécurité, c'est un choix politique et c'est aussi ce que préconise le Département sur les RD	
26 à 32 33 à 38	Certaines questions sortent du cadre de la modification du PLU. Il est tout à fait légal de règlementer l'article 6 d'une zone, c'est ce qui a été fait en imposant un recul de 2,5 m. Le projet ne prévoit pas d'expropriation, les acquisitions se feront au fil des ventes sur le long voire très long terme.	
39 à 41	oui, cela veut que 25 à 50% des emplacements doivent être en extérieur car la commune en veut aussi en RDC pour les PMR, les visiteurs,... **Arès réflexion, il sera ajouté « sauf contrainte technique liée à un risque d'inondation dûment justifiée ».**	
42	cela veut dire qu'au moins 20% de la surface de la parcelle ne peut pas être construite. **La commune souhaite d'ailleurs imposer de la surface végétalisée au lieu de la surface de pleine terre en UA (pour assouplir la règle).**	
43	Car une bande de constructibilité de 4 à 30 m par rapport aux voies publiques est désormais imposée.	
44	Car cela génère des flux automobiles supplémentaires	
45-46	Cela veut dire que seulement 40% de la surface de la parcelle peut être construite	
47,48	Hors PLU	
49 à 52	Choix politique, pas d'obligation d'informer individuellement les propriétaires. L'état du bâtiment au 81 rue Charles Pathé ne s'y prête pas (menace ruine).	
53, 54	Hors PLU, Pas de déviation juste une requalification	

Pièce 3 : P3.-Règlement-PLU-modifié

N°page	Questions	N°
	Pourquoi ne pas décrire dans son ensemble la nouvelle zone UAa au lieu de prescrire des exceptions à la zone UA ? Est-ce que la zone UAa a été créée en vue de rendre compatible le PC des Jardins de Candice avec le règlement du PLU ? Si oui, ne faudrait-il pas décrire tous les articles, en effet, avec les nouveaux éléments proposés le PC ne serait toujours pas compatible ? Si non, quel est l'intérêt de créer une nouvelle zone ?	55, 56, 57, 58
P 4	Il est écrit : « *La hauteur est mesurée : depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...), au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point sur le terrain concerné par le projet* ». A l'article UA 10, le schéma représente la hauteur autorisée au point médian ce qui est contradictoire. Quel est le point de mesure à prendre en compte : bas ou médian ?	59
P 5	Les bâti recensés remarquables au sens de l'article L151-19 pourront-ils être démolis cf article R151-41 du code l'urbanisme ? Si oui, est-il possible de le préciser ?	60, 61
P 6	il est écrit : « *Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur du patrimoine...* ». Est-ce qu'une nouvelle construction qui se situerait à proximité d'un bâti remarquable devra respecter la même hauteur de faitage, égout à l'image du schéma p6 ?	62
P 6	Il est écrit : « *L'isolation par l'extérieur ayant pour conséquence de masquer des éléments de modénature ou des matériaux de construction traditionnels est interdite* ». Quels sont les matériaux de construction traditionnels ? Est-ce que cela veut dire que c'est interdit ? Si oui, quelles sont les solutions pour isoler sa maison à moindre coût ?	63, 64, 65
P 7	Il est écrit : « *En outre, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 8 m d'un arbre remarquable protégé.* » Comment a été calculée la distance de 8m ?	66
P 16	UA6 : il est écrit « *Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie (parties enterrées comprises).* » Est-ce que cela veut dire qu'une zone devient non aedificandi ? Si oui, cette décision ne devrait-elle pas faire l'objet d'une validation autre que d'être introduite par une modification apportée au règlement du PLU ? Si oui, comment les propriétaires seront indemnisés de la perte de valeur de leur parcelle ? Si oui, est ce que cette zone non aedificandi ne devrait pas être reportée sur le plan de zonage ?	67, 68, 69, 70
P 16 et p 32	Il est écrit : « *Les saillies empiétant sur le domaine public sont interdites, ainsi que les évacuations d'eau des loggias..* » Pourquoi avoir ajouter spécifiquement les évacuations d'eau des loggias ?	71
P 17 / p 32	Il est écrit : « *En présence d'ouvertures créant des vues, une distance minimale égale à la hauteur au faitage de la construction (D=H) sera respectée, avec un minimum de 8 m. Dans le cas contraire, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (D=H/2) avec un minimum de 2,5 m* ». Qu'est-ce que veut dire « dans le cas contraire » ?	72

N°	Réponse commune	Observations CE
55 à 58	Seuls les articles non compatibles avec le projet ont été modifiés. Le reste des dispositions de la zone UA ne nécessitent pas de modification, il n'est donc pas utile de créer une nouvelle zone.	
59	**Il a été décidé de retirer la phrase au sein des modalités d'application, puisque c'est expliqué dans chaque zone ensuite**	
60, 61	Il est déjà écrit : « en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. » Ce n'est donc pas interdit, mais soumis à l'appréciation de la commune.	
62	Non, dans le cadre de l'instruction, les élus jugeront si ça met en valeur le patrimoine ou non	
63 à 65	Choix politique en faveur des propriétaires car l'isolation par l'extérieur sur pierres apparentes induit des problèmes d'humidité. La solution alternative est l'isolation par l'intérieur	
66	Les élus ont considéré que 8 m était largement suffisant pour protéger les arbres **Il a été décidé d'ajouter que les constructions, installations ou passages de réseaux sont aussi interdits à moins de 8 m d'un arbre.**	
67 à 70	Il est tout à fait légal de règlementer l'article 6 d'une zone, c'est ce qui a été fait en imposant un recul de 2,5 m. Ce n'est pas une zone non aedificandi au sens du code de l'urbanisme.	
71	**Il a été décidé d'enlever la précision des loggias.**	
72	Cela signifie qu'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues	

N°page	Questions	N°
P 18	Il est écrit : « *Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m sera respectée entre les constructions et la limite de zone.* » Est ce que la distance de 10m est la distance mini ou maxi avec ou sans vue directe ou indirecte (fenêtre, terrasse, balcon…) ? Peut-on préciser cette prescription ?	73, 74
P 18	Il est écrit : « *En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le retrait minimum imposé ci-dessus pourra être ramené à une mitoyenneté en cas de mur aveugle.* » Est ce que cela veut dire que même en limite de zone, la distance est réduite à zéro ?	75
P 18 et P 19	Le schéma est pour la présence de vue, est il possible d'ajouter un schéma sans vue ?	76
P 18	Il est écrit : « *Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m sera respectée entre les constructions et la limite de zone* ». Est-il possible de préciser avec ou non des vues ?	77
P 20	Il est écrit : « *Dans le secteur UAa : 14 m au faîtage* » Zone UAa Quelle la hauteur max de l'égout ? Quelle est la hauteur de terrasse brute ?	78, 79
P 20	Il est écrit : « *Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain, sous réserve qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à leur intégration* ». Quel est le descriptif de cette étude particulière attendue ?	80
P 21	Il est écrit « *Les façades des constructions nouvelles devront comporter des marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde* » : Quels sont les marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde ?	81
P 25	Il est écrit : « *Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables* » Est-ce que cela comprend le dimensionnement des capacités à fournir l'énergie électrique ?	82
P 25	Il est écrit : « *Ils seront réalisés à l'aide de revêtements perméables* ». S'agit-il uniquement des places extérieures ? Est-ce que cela veut dire que les places ne peuvent être situées sur une dalle ?	83, 84
P 25	Il est écrit : « *Pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol.* » Pour les constructions dont la réalisation de sous-sol est trop contraignante (non réalisable), comment s'appliquera cette prescription ? En effet par la présence de nappe phréatique avec des zones d'aléas fort en zone UA notamment, la réalisation de sous-sol augure de nombreuses difficultés tant lors de la réalisation des terrassements avec des risques non maitrisés sur les constructions riveraines ainsi que sur les chaussées puis à l'exploitation des sous-sols avec des arrivées d'eau non maitrisées pouvant provoquer des inondations. Quels risques les élus sont-ils prêts à prendre en imposant la prescription de réaliser des sous-sols dans les nappes phréatiques ?	85, 86
P 26 et p 40 et p 53	Il est écrit : « *20% / 40% / 60% au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts en pleine terre.* » Est-ce que cela veut dire que 20% / 40% / 60% de la parcelle ne peut être construite ?	87

N°	Réponse commune	Observations CE
73, 74	**Oui il sera précisé 10 m minimum.**	
75	**Il a été décidé de ne pas exempter les opérations d'ensemble de la règle de recul des 10 m en limite de zone.**	
76	Il apparaît clairement dans le texte que sans ouverture le retrait est de 2,5 m. Le schéma ne serait pas très différent de celui déjà présenté.	
77	Non, c'est induit.	
78 et 79	Aucune règle n'est fixée, donc c'est libre.	
80	Il s'agit du projet architectural du PC. Le PLU ne peut pas imposer de pièce supplémentaire.	
81	C'est le travail de l'architecte et de l'instruction par la commune que de le définir	
82	Non, c'est hors PLU.	
83, 84	Oui cela veut dire que les places ne peuvent être situées sur une dalle	
85, 86	Voir réponse à la question similaire concernant la notice	
87	Voir réponse à la question similaire concernant la notice	

Pièce 4 : P4.-OAP-modifiées-PLU-de-Chevry-Cossigny

N°page	Questions	
	Dans le document en général, on ne voit pas le texte supprimé, ajouté ou modifié et cela compromet la compréhension du document. Est-il possible d'établir le document avec les modifications apportées bien lisible ?	88
	L'écriture du SOMMAIRE n'est pas homogène. Est-il possible d'homogénéiser les styles d'écriture pour une meilleure lisibilité ?	89
P 12	Il est écrit : *« Le hameau du Plessis-les-Nonains est une petite entité bâtie constituée par une vingtaine de constructions. Il s'agit principalement de grandes propriétés constituées par une grande maison implantée au sein d'un vaste espace aménagé en parc ou en jardin. Une entreprise y est également installée. De par les récentes opérations de construction, le bourg et le hameau sont désormais accolés. »* Alors que le document OAP a été complétement remanié, pourquoi ne pas écrire que le quartier du Plessis les Nonains a été construit et livré il y a plus d'un an ?	90
P 12	Il est écrit : *« Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie urbaine de ces deux espaces. »* Qu'est ce que cela veut dire plus précisément ?	91
P 13	Il est écrit : *« Sur le secteur 1 «cœur de bourg», qui correspond à la zone UA définie au plan de zonage, les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'unité foncière de l'opération envisagée ».* Quelles sont les densités minimales ?	92
P 14	Il est écrit : *« Pour rappel, les densités imposées ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant : - 5 logements et plus dans le secteur 1 - 3 logements et plus dans le secteur 2. »* Est-ce que cela veut dire qu'il est obligatoire d'appliquer le taux maximal de densification de logements/ha ?	93
P 17	Le plan n'est pas à jour en effet l'OAP 2 a été réalisée. Est-il possible de mettre à jour ce plan pour plus de lisibilité ?	94
P 18	L'opération du secteur a été réalisée. Est-il possible de mettre à jour le document ?	95
P 24	L'opération sur le secteur a été réalisée. Est-il possible d'en tenir compte ?	96
P 27	Il est écrit : *« Cette opération comprendra en outre entre 25 % et 50 % de logements locatifs sociaux ».* Pourquoi y a-t-il une différence en termes de taux de logements sociaux sur cette zone ?	97

N°	Réponse commune	Observations CE
88	Les modifications sont apparentes, sauf pour les OAP thématiques intégralement ajoutées.	
89	**Le sommaire sera revu.**	
90	Dans ce paragraphe, c'est le hameau originel que l'on décrit.	
91	La morphologie correspond à la forme.	
92	Il n'y a pas de densité minimale, seulement maximale.	
93	Non, ce sont des densités maximales à ne pas dépasser.	
94 et 95	Voir réponse à la question similaire concernant la notice	
96	Voir réponse à la question similaire concernant la notice	