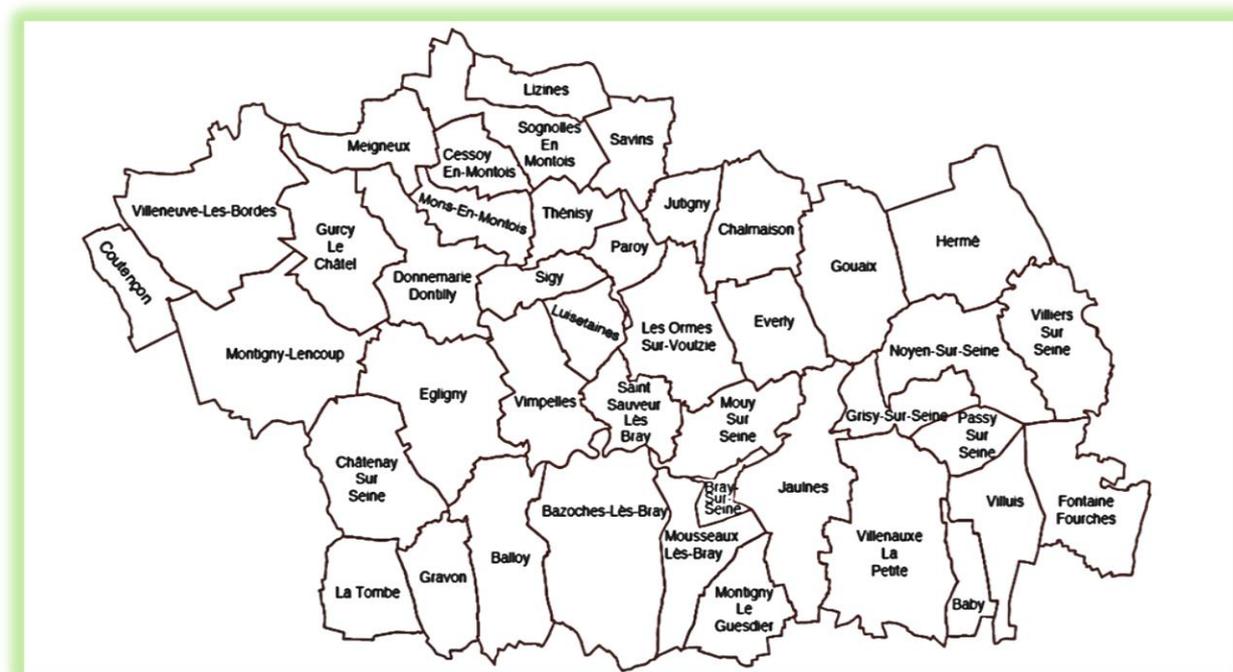


**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLUI-HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
BASSEE MONTOIS
A LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS**



Nicole SOILLY

Monique DELAFOSSE

Fabien FOURNIER

Décembre 2024

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLUI-HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
BASSEE MONTOIS
A LA CREATION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS**

RAPPORT

1ère PARTIE

Table des matières

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	6
2. OBJET DE L'ENQUETE	7
3. CADRE JURIDIQUE.....	7
4. LA CONCERTATION.....	8
4.1 Modalités d'information du public :.....	8
4.2. Modalités d'expression du public	9
4.3. bilan de la concertation.....	10
5. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	11
5.1 Maitre d'ouvrage.....	11
5.2. Composition du dossier.....	11
5.3 Désignation de la composition d'enquête	12
5.4. Modalités de l'enquête	13
5. 5. La publicité de l'enquête	13
5.5.1. Affichage réglementaire	13
5.5.2. Les parutions dans les journaux	14
5.6. Rencontre avec le maitre d'ouvrage également autorité organisatrice de l'enquête.....	14
6. PRESENTATION DU PROJET	14
6.1. Le PLUI-H	14
6.1.1. Diagnostic de l'existant	14
6.1.2. Les objectifs.....	21
6.1.3. Les enjeux	21
6.1.4. le PADD	23
6.1.5. Les OAP	25
6.1.5.1. Bray/Seine	25
6.1.5.2. Chalmaison	26
6.1.5.4. Donnemarie-Dontilly Chemin du Filoir zone 1AUBC	28
6.1.5.5. Donnemarie-Dontilly rye de Sigy zone 1 AUBC	30
6.1.5.6 OAP Everly zone 1AUB	31
6.1.5.7 OAP Gouaix rue des sports zone 1aAUBD	32
6.1.5.8. OAP Gouaix Chemin des Corberantes zone 1AUBD.....	34
6.1.5.9 OAP Gravon zone 1AUB	35
6.1.5.10. OAP Jaulnes Chemin des Bois zone 1AUB	37
6.1.5.11. OAP Montigny Lencoup rue Bataille zone 1AUBA	38
6.1.5.12. OAP Montigny Lencoup rue du moulin d'ars zone 1AUBA	40
6.1.5.13. OAP Montigny-Lencoup rue du Font Geoffroy zone 1AUX	41
6.1.5.14. OAP Mouy/seine rue d'Henrien zone 1AUB	43
6.1.6. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	44

6.1.7. Le règlement	45
6.1.7.1 Règlement écrit/graphique.....	45
6.2. Le périmètre des abords	46
6.2.1. Contexte général	46
6.2.2. Procédure de création des PDA	46
6.2.3. Impact sur les autorisations de travaux	47
6.2.4. Périmètre délimité des abords de Montigny-Lencoup	47
6.2.4.1. Monument historique répertorié	47
6.2.4.2. Proposition de PDA	47
6.2.5. Périmètre délimité des abords de la commune de Donnemarie-Dontilly.....	49
6.2.5.1. Synthèse historique.....	49
6.2.5.2. Analyse de l'existant	49
6.2.5.3. Proposition de PDA	50
6.2.6. Périmètre délimité des abords de la commune de Bray/Seine	51
6.2.6.1. Synthèse historique.....	51
6.2.6.2. Analyse de l'existant	51
6.2.6.3. Proposition de PDA.....	52
6.2.7. Périmètre délimité des abords de la commune d'Egigny.....	52
6.2.7.1. Synthèse historique.....	52
6.2.7.2. Analyse de l'existant	52
6.2.7.3. Proposition de PDA.....	53
7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	53
7.1. organisation de la commission d'enquête.....	53
7.1.1. Répartition des secteurs	53
7.1.2. Réunions de la commission d'enquête.....	53
7.1.3. Organisation des permanences.....	53
7.1.4 Tenue des permanences	54
7.1.5. La réunion publique	54
7.2. clôture de l'enquête	55
7.3. le PV de synthèse	55
7.4. réponse du maitre d'ouvrage	55
8. APPRECIATION DU PROJET DE PLUI	55
8.1. la MRAE	55
8.1.1. Avis de l'Autorité environnementale et réponse du Maitre d'ouvrage	55
8.2. L'avis de l'Etat	66
8.3. LES AVIS DES COMMUNES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	67
8.3.1. Les communes	67
8.3.1.1 Commune de Balloy.....	67
8.3.1.2. Commune de Bazoches-les-Bray.....	67
8.3.1.3. Commune de Bray-sur-Seine.....	67
8.3.1.4. Commune de Chalmaison.....	68
8.3.1.5. Commune de Châtenay-sur-Seine	68
8.3.1.6. Commune de Donnemarie-Dontilly	68
8.3.1.7. Commune d'Egigny	68
8.3.1.8. Commune d'Everly	68
8.3.1.9. Commune de Fontaine-Fourches.....	68
8.3.1.10. Commune de Gouaix	68
8.3.1.11. Commune de Gravon.....	68

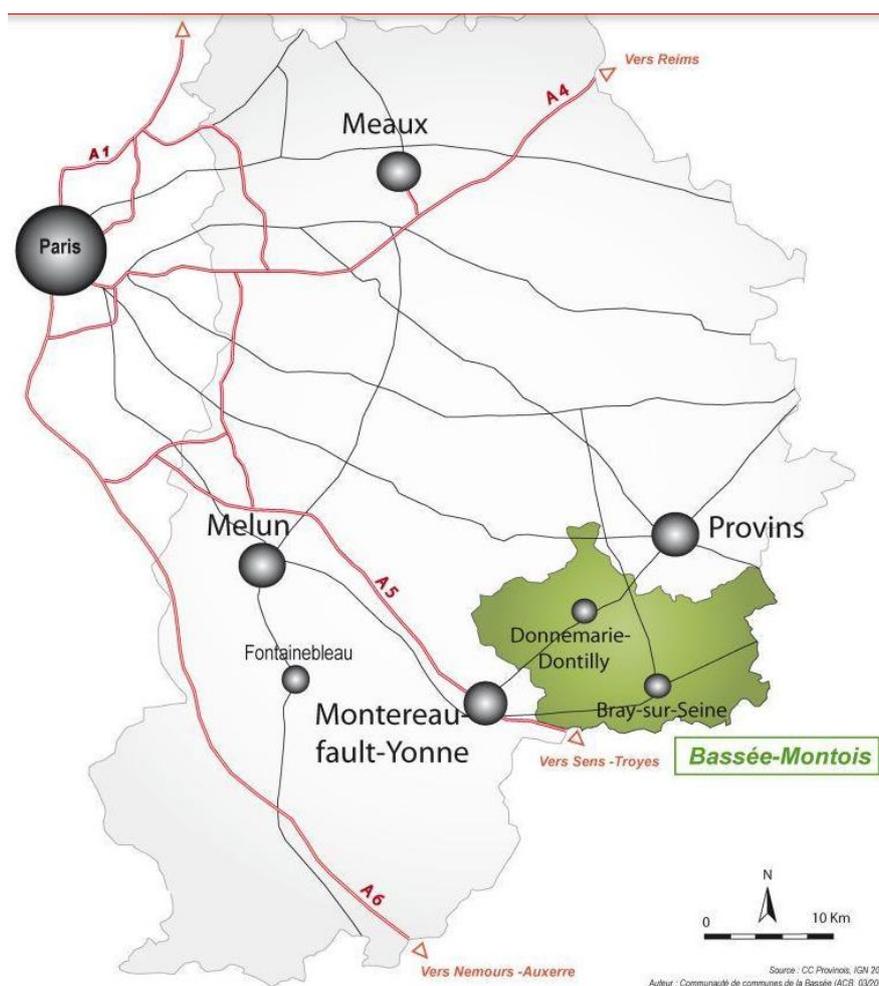
8.3.1.12. Commune de Grisy-sur-Seine	69
8.3.1.13. Commune d'Hermé	69
8.3.1.14. Commune de Jaulnes	69
8.3.1.15. Commune de Jutigny	69
8.3.1.16. Commune de La Tombe	69
8.3.1.17. Commune des Ormes-sur-Voulzie	69
8.3.1.18. Commune de Luisetaines.....	70
8.3.1.19. Commune de Meigneux	70
8.3.2. Les personnes Publiques Associées (PPA)	70
8.3.2.1. Chambre d'Agriculture.....	70
8.3.2.2. Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne (CCI77)	70
8.3.2.3. Chambre des Métiers et de l'Artisanat	71
8.3.2.4. Centre National de la Propriété Forestière Ile-de-France/Centre-Val de Loire	71
8.3.2.5. Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	71
8.3.2.6. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	72
8.3.2.7. Conseil Départemental de Seine-et-Marne.....	72
8.3.2.7.1. S'agissant des OAP	72
8.3.2.7.2. S'agissant de l'habitat	73
8.3.2.7.3. S'agissant des routes départementales	73
8.3.2.7.4. S'agissant des bâtiments départementaux	74
8.3.2.7.5. S'agissant des transports en commun.....	74
8.3.2.7.6. S'agissant de l'environnement	74
8.3.2.8. Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France	75
8.3.2.9. EPTB Seine Grands Lacs	76
8.3.2.10. Haropa Port.....	76
8.3.2.11. Institut National de l'Origine et de la qualité	76
8.3.2.12. Syndicat Mixte Pôle d'Equilibre Territorial et rural Seine en Plaine Champenoise.....	77
8.3.2.13. SNCF.....	77
8.3.2.14. Union Nationale des Industries de Carrières Et Matériaux de construction	77
8.3.2.15. Voies Navigables de France	77
8.4 Au regard des documents de planification.....	78
8.4.1. Le SCOT	78
8.4.2. Le PCAET	79
9. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES	79
9.1. le zonage	81
9.2. protection du patrimoine naturel et l'environnement urbain et socio culturel de la Bassée	127
9.3. les énergies renouvelables	130
9.4 la méthanisation	132
9.5. agriculture et projet alimentaire territorial.....	133
9.5. patrimoine bâti et éléments remarquables.....	134
9.6. questions de la commission d'enquête	135

ENQUETE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLUI-HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSEE MONTOIS A LA CREATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

Situé à l'extrémité Sud-Est de l'île de France la Bassée Montois est un territoire rural très diversifié.

Le territoire regroupe 42 communes sur une superficie de 421.8km²



2. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête a pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUI-H) de Bassée Montois l'abrogation des cartes communales de 13 communes du territoire et la création de périmètres délimités des abords

Ce projet porte à la fois sur

- le programme local d'habitat couvrant le territoire des 42 communes de la communauté de communes
- L'abrogation consécutive des cartes communales des communes de Baby, Bazoches-les-Bray, Cessois-en-Montois, Fontaines Fourches, Hermé, Luisetaines, Meigneux, Mons-en-Montois, Paroy, Passy-sur-Seine, Villenaux-la-Petite, Villuis et Vimpelles.
- Les projets de périmètres délimités des abords (PDA), de monuments historiques sur le territoire des communes d'Egligny, Montigny-Lencoup, Bray/Seine et Donnemarie-Dontilly

3. CADRE JURIDIQUE

Elaboration du PLUi :

Ce projet s'inscrit dans les dispositions

Du Code général des collectivités territoriales dans son article L5214-16

Du Code de l'urbanisme dans ses articles L153-19 et L163-5

Du code de l'environnement pour son article R123-9

Dans sa délibération D024-7-1 en date du 12 novembre 2024, le conseil communautaire de la Bassée Montois a tiré le bilan de la concertation et approuvé le projet de PLUI-H

A l'issue de l'enquête, le Conseil communautaire se prononcera par délibération sur son approbation.

Abrogation des cartes communales

Le Conseil communautaire, après avoir recueilli l'accord des communes concernées se prononcera par délibération sur leur abrogation, après quoi l'autorité administrative compétente de l'Etat disposera de deux mois à compter de sa transmission, pour l'approuver.

La Délimitation des Périmètres des Abords (DPA),

S'inscrit dans les dispositions des articles L.621-31, R621-93 du Code du patrimoine.

Le Conseil de territoire s'est prononcé favorablement sur les périmètres délimités des abords lors de sa délibération N°D-2024-5-1 du 11 juillet 2024.

A l'issue de l'enquête le préfet de région se prononcera par arrêté après avoir sollicité l'accord de la communauté de communes et de l'architecte des Bâtiments de France

4. LA CONCERTATION

La concertation, a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil de Territoire, elle avait pour objectif de :

- avoir accès à l'information,
- alimenter les réflexions et de l'enrichir,
- formuler des observations et propositions,
- partager le diagnostic du territoire,
- s'approprier au mieux le projet stratégique de territoire et sa traduction règlementaire

4.1 MODALITES D'INFORMATION DU PUBLIC :

- Diffusion d'informations dans la presse locale notamment

Le bulletin communautaire en janvier 2023, plaquette de la présentation de la démarche du PLUI H, décembre 2023, état d'avancement du projet et rappel des modalités de concertation

- le site internet de la Communauté de Communes Bassée Montois avec une page spécifique pour le PLUI-H en 2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES *Bassée-Montois*

TERRITOIRE ▾ COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ▾ TOURISME ▾ SPORTS, CULTURE, LOISIRS ▾ VIE QUOTIDIENNE ▾ ECONOMIE ▾

Accueil > Vie quotidienne > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat

VIE QUOTIDIENNE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat

En 2016, la Communauté de Communes Bassée-Montois a pris la compétence relative à l'élaboration, l'approbation et le suivi de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Tenant de cette compétence, la Communauté de communes Bassée-Montois s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de ses 42 communes membres.

CCOM

SOMMAIRE

- Qu'est-ce qu'un PLUI-H ?
- Qu'en est-il du PLUI élaboré entre 2016 et 2018 ?
- Le PLUI-H, pour quoi faire ?
- Que contient-il ?
- Comment contribuer au PLUI-H ?
- Quel calendrier pour le PLUI-H ?
- Une élaboration en plusieurs étapes
- Un travail collectif tout au long de l'élaboration
- Phase diagnostic : jusqu'au printemps 2023
- Phase Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : jusqu'à fin 2023
- Phase Règlementaire/zonage : jusqu'à l'automne 2024

- Une exposition qui s'est tenue à partir du printemps 2024 dans le hall du siège de la communauté :
 - 1 panneau représentant les outils et le calendrier PLUI H
 - 2 panneaux présentant les éléments du diagnostic et l'état initial de l'environnement



4.2. MODALITES D'EXPRESSION DU PUBLIC :

- Mise à disposition de documentation au siège de la communauté de Communes Bassée Montois, dans chaque mairie et téléchargeable sur le site Internet de la Communauté de Communes Bassée Montois
- Mise en place de registres ouverts au public pendant la durée d'élaboration du projet, dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes Bassée Montois
- Organisation de réunions publiques aux différentes étapes de l'élaboration du document.

Phases diagnostic et PADD

- Réunion publique du 07/09/2023 à Donnemarie-Dontilly 85 à 90 personnes
- Réunion publique du 07/09/2023 à Bray -sur-Seine 20 à 25 personnes
- Réunion publique du 11/09/2023 à Gouaix 25 à 30 personnes
- Réunion publique du 11/09/2023 à Châtenay-sur Seine 30 à 35 personnes

Phase des outils règlementaires

- Réunion Donnemarie-Dontilly 28 juin 2024 20h 49 participants
- Réunion Vimpelles 28 juin 2024-15 participants
- Réunion Gouaix 29 juin 2024 21 participants
- Réunion Châtenay-sur-Seine 29 juin 2024 20 participants

Des réunions spécifiques avec les acteurs du monde agricole (agriculteurs, chambre d'agriculture, SAFER, syndicats, et coopératives) ont été organisés afin de recueillir la lecture du territoire par les premiers usagers de celui-ci.

Trois moments de rencontres ont été organisés aux phases clés de l'élaboration :

- Session 1 phase diagnostic : 08 décembre 2022
- Session 2 phase préalable au règlement : 28 novembre 2023
- Session 3 présentation des évolutions règlementaires : 21 mai 2024

Organisation de stands

- Vendredi 12 mai et 26 mai au marché de Bray/Seine
- Samedi 13 mai au festival de la photographie nature à Gurcy-le-Châtel
- Samedi 27 avril au salon des artistes à Gouaix.
- Un stand avec deux « murs d'expression » Bassée-Montois aujourd'hui et Bassée- Montois à l'horizon 20240



4.3. BILAN DE LA CONCERTATION

L'ensemble des contributions ont mis en évidence 4 grands thèmes :

- Environnement : trame verte, trame bleue, eau, énergie

Environnement	Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des fonds de jardins • Avoir des ceintures vertes et bio autour des villages • Préserver et renforcer de la trame verte et bleue qui accompagne l'Auxence depuis sa source. • Mise à jour cartographique de la présence d'une mare inexistante sur une parcelle • Sauvegarde des paysages agricoles • Faire revenir les haies et le bocage dans les espaces naturels et agricoles • Protéger les espaces naturels • Protéger les forêts • Protéger les zones humides • Favoriser des plantations paysagères avec des essences locales 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un zonage UJ pour préserver les fonds de jardin • Délimitation des espaces paysagers/écologique protégé et mise en place de règles pour les préserver • Protection de haies bocagères (art L151-19 du code de l'urbanisme) • Classement en zone Ap d'espaces agricoles à protéger pour raisons paysagères • Classification de 14 300 ha en zones N • Protection de 5 600 ha forêts en espaces boisés classés • Dispositions réglementaires spécifiques en zone humide avérée et étude obligatoire en zone humide potentielle (code de l'environnement) • OAP fixe des orientations sur les haies multi strates et lisières paysagères en bordure de zones A et N • Liste d'espèces invasives annexées au règlement
	Energie, eau	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des ressources du territoire en matière d'énergie renouvelables (bois, photovoltaïque, etc) et d'eau • Réhabilitation énergétique des logements existants et de leur mise en location pour accueillir de nouveaux habitants • Encourager la récupération des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le développement du photovoltaïque sur des friches d'activités, zone UX • Possibilité de faire agrivoltaïsme en zone A • Règlement permet travaux d'isolation • POA fixe des actions pour permettre réhabilitation des logements locatifs • Règlement oblige toute nouvelle construction de prévoir un système de récupération d'eaux de pluie • Taux d'espace vert de pleine terre minimum dans toutes les zones urbaines pour absorber les eaux pluviales sur le terrain

- Cadre de vie : patrimoine, architecture, forme urbaine, foncier, commerce, équipements, mobilité

ID : 077-200040251-20241112-D_2024_7_1_1-DE

Cadre de vie	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Sauvegarder des puits historiques • Protéger les éléments patrimoniaux (lavoirs, églises, places du village) 	<ul style="list-style-type: none"> • Liste des bâtis remarquables étoffés, notamment à l'appui des contributions des habitants
	Architecture, forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre la banalisation des quartiers pavillonnaires • Garder l'aspect historique des villages • Autoriser une diversité dans l'aspect extérieur des clôtures et des volets, au moins des nuances, pour permettre le charme de la diversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Distinction entre les villages traditionnels à caractère patrimonial préservé et les villages plus ordinaires. La réglementation ne sera donc pas la même en fonction des caractères des communes. • Règles de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur dans la continuité des formes bâties existantes.
	Foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Changement de destination, nouvelle classification des parcelles pour permettre la constructibilité de terrain classé en zone N, UJ, ou A. • Rendre possible la division de parcelles pour y accueillir du logement. • Construire en second rang • Réhabiliter les logements vacants plutôt que de construire de nouveaux logements • Ne pas étendre les villages, préserver les surfaces agricoles • Limiter l'artificialisation des sols 	<ul style="list-style-type: none"> • Une enveloppe de 35 hectares a été fixée dans le PADD pour développer l'habitat. Ces espaces sont situés en dents creuses de zones urbaines (bourg, lotissement). Les extensions ont été limitées et étudiées selon le contexte des communes. • Il n'est pas souhaité de densification en 2ème rideau. Les terrains entre des espaces bâtis et des espaces agricoles et naturels ont souvent été classés en UJ.
	Commerce	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et conserver les petits commerces • Développer les commerces 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier des linéaires de commerces où le changement de destination vers du logement n'est pas possible • Permettre le commerce dans les zones UA, UB et UC pour le petit commerce et circonscrire le grand commerce en zone UX/UXc
	Equipements	<ul style="list-style-type: none"> • Fournir des locaux pour accueillir des médecins • Créer du lien social en maintenant les lieux de rencontre : équipements et espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement souple pour les équipements • Classement des équipements en zone UF et création de 2 STECAL pour salle polyvalente

- Démographie : logement
- Economie : espaces agricoles, tourisme

THEMATIQUES		ENJEUX ET PROPOSITIONS DES	PRISE EN COMPTE REGLEMENTAIRE DANS LE PLUiH
Sous thématiques		HABITANTS	
Démographie	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des nouveaux logements au sein d'anciens terrains agricoles. • Développer des alternatives aux EHPAD 	<ul style="list-style-type: none"> • Changement de destination de bâtiments agricoles ou classement en zone U des exploitations agricoles où l'exploitant est parti ou part prochainement à la retraite • POA fixe action pour accompagner les communes dans le développement d'une offre de logements adaptée
Economie	Espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Développement de certaines activités agricoles (installation d'un hangar, diversification de la production, développement des EnR, etc.), par un changement de destination (de Ap en A). • Préserver d'anciens bâtiments agricoles pour développer de l'activité économique 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement à la reconversion de bâtiments agricoles pour y développer ou diversifier une activité économique - identification de bâtiments pouvant changer de destination
	Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une activité touristique • Développement de projets touristiques sur les Etangs de la Bassée 	<ul style="list-style-type: none"> • Création de STECAL pour permettre le développement ponctuel d'activité touristique en zone N et notamment sur les étangs de la Bassée

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 MAITRE D'OUVRAGE

Le projet est porté par la Communauté de Communes Bassée Montois 80 rue de la Fontaine à Bray/Seine.

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier a été déposé dans les mairies des communes du territoire ainsi qu'au siège de la CCBM et en ligne sur le site dédié ouvert par Publilégal.



Ce dossier, très dense, se compose de fascicules, répartis comme suit :

Informations générales :

Note de présentation de l'enquête publique

Délibérations de la CCBM

Arrêté d'ouverture de l'enquête

Bilan de la concertation

Le rapport de présentation :

- Diagnostic habitat et territorial
- Etat initial de l'environnement
- Justifications des choix
- Evaluation environnementale
- Résumé non technique.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).****Le règlement écrit.****Le zonage réglementaire :**

- zonages des communes
- Extraits de zonage

Annexes :

- plan des zones humides
- Les servitudes d'utilité publique
 - Plan
 - Annexes
 - Carte RTE
- Les périmètres particuliers
- Les informations complémentaires
- Les réseaux sanitaires

Cahier des recommandations –circulaires agricoles.**Périmètres délimités des abords (PDA).****Cartes communales à abroger.****Avis :**

- Des personnes publiques associées (PPA)
- Avis des communes
- Avis de la MRAe
- Mémoire en réponse à la MRAe

5.3 DESIGNATION DE LA COMPOSITION D'ENQUETE

Par décision N° E24000057C/77 du 25 juillet 2024 Madame la première Vice-Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- Madame Nicole SOILLY présidente de la commission d'enquête
- Madame Monique DELAFOSSE membre de la commission d'enquête
- Monsieur Fabien FOURNIER membre de la commission d'enquête

5.4. MODALITES DE L'ENQUETE

Par arrêté 2024-02 ADM du 14 novembre 2024, le Président de la Communauté de Communes Bassée Montois a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H) et à la création de périmètres délimités des abords (PDA)

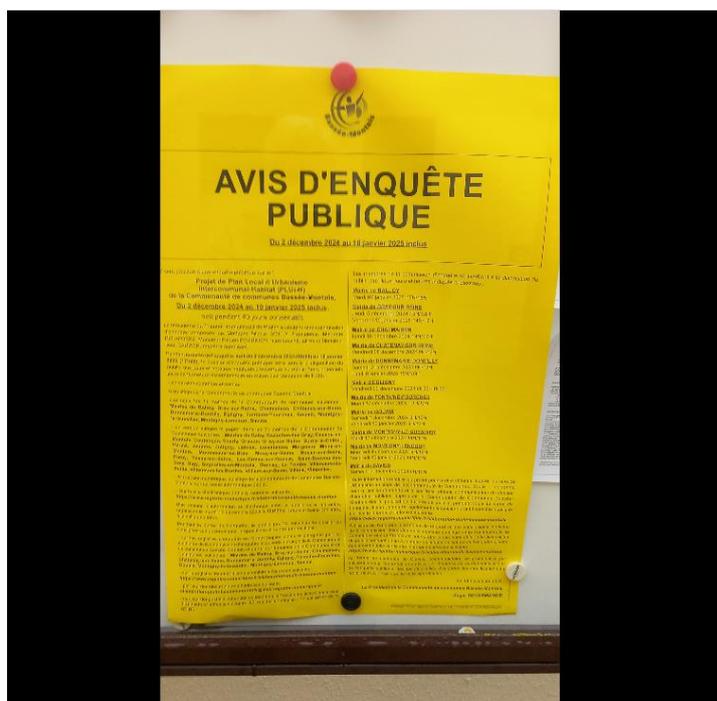
Cet arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 40 jours du 2 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus.
- Que le siège de l'enquête est fixé au siège de la Communauté de Communes Bassée Montois (CCBM) 80 rue de la Fontaine à Bray/Seine
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :
- Au siège de la Communauté de Communes Bassée Montois, sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/elaboration-PLUi-H-bassee-montois> et depuis un poste informatique
- Dans les mairies des 11 communes désignées ci-dessous comme lieux de permanence : Balloy, Bray/Seine, Chalmaison, Chatenay/Seine, Donnemarie-Dontilly, Egligny, Fontaines-Fourches, Gouaix, Montigny-le-Guesdier, Montigny-Lencoup, Savins
- Que les membres de la commission d'enquête tiendront des permanences dans chacune des onze communes du territoire désignées ci-avant.
- Que le public pourra consigner ses observations :
 - sur les registres d'enquête tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les onze lieux d'enquête.
 - Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : [https:// www.registre-numerique.fr/elaboration-PLUi-H-bassee-montois](https://www.registre-numerique.fr/elaboration-PLUi-H-bassee-montois)
Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à cet effet : Elaboration-PLUi-H-bassee-montois@mail.registre-numerique.fr
 - Par courrier postal à la présidente de la commission d'enquête à l'adresse suivante : Madame Nicole SOILLY – présidente de la commission d'enquête- domiciliée au siège de l'enquête à CCBM Bray/Seine
- Qu'une réunion publique d'information et d'échange se tiendra le mardi 17 décembre 2024 à 18heures à la salle des fêtes de Bray/Seine.
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département
- Que cet avis sera affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :
 - Sur les panneaux administratifs municipaux des 42 communes de la CCBM.
 - Sur les panneaux administratifs au siège social de la CCBM à Bray/Seine

5. 5. LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

5.5.1. Affichage réglementaire

Un avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs des communes concernées.



5.5.2. Les parutions dans les journaux

Un avis d'enquête publique a été publié dans la presse comme suit :

PRESSE	1 ^{ère} parution	2 ^{ème} parution
LE PARISIEN	14 novembre 2024	3 décembre 2024
HORIZONS	15 novembre 2024	6 décembre 2024

5.6. RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE EGALEMENT AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE

Le 1^{er} octobre 2024, la commission d'enquête a rencontré, les représentants de la CCBM autorité organisatrice de l'enquête et également porteur du projet. Après une présentation détaillée du projet de PLUI mis à l'enquête, les échanges ont eu lieu en ce qui concerne les modalités d'organisation de l'enquête, lieux d'enquête, permanences de la commission d'enquête, relations avec le prestataire de service PUBLILEGAL pour ce qui est du traitement des observations du public.

6. PRESENTATION DU PROJET

6.1. LE PLUI-H

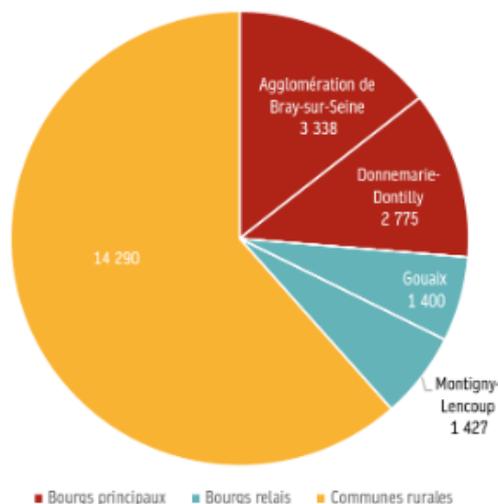
6.1.1. Diagnostic de l'existant

En matière d'habitat :

La CCBM est organisée en 42 communes rassemblant 23230 habitants (recensement 2019). Elles se répartissent dans :

- Les bourgs principaux, agglomération de Bray/Seine, Donnemarie-Dontilly, pour 26% de la population
- Les bourgs relais, Gouaix et Montigny-Lencoup pour 12% de la population

- Les communes rurales : 36 communes de 1063 habitants maximum qui rassemblent 62% de la population



La population

Une majorité de personnes de plus de 60 ans occupe le territoire, avec une baisse rapide concernant les 30/44 ans

La composition des ménages se réduit de plus en plus.

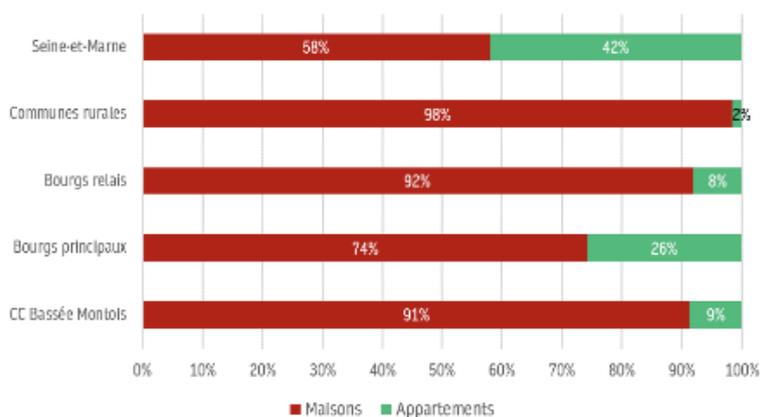
PYRAMIDE DES ÂGES 2013-2019

Source : INSEE POP1B 2019, INSEE POP1B 2013



Les caractéristiques du parc de logement : La maison individuelle est le modèle dominant

COMPOSITION DU PARC PAR TYPE DE LOGEMENTS
Source : INSEE RP 2019

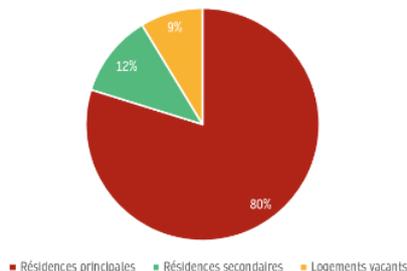


Mode d'occupation

La résidence principale est majoritaire, on trouve cependant une part importante de résidences secondaires et la part des logements vacants est en augmentation.

Une forte majorité est propriétaire de sa résidence principale (78%) et on peut constater une sus-occupation (65%) de ces résidences principales.

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE D'OCCUPATION
Source : INSEE RP 2019



Les logements sociaux représentent 4% des résidences principales avec un taux de 23.8% à Bray/Seine portés par des personnes âgées de 25 à 65 ans qui représente 84% de la demande

En résumé le territoire présente une majorité de propriétaires, dans un parc de logements en maisons individuelles, une inadéquation importante entre la taille des logements et la taille des ménages et une vacance élevée un taux important de parc privé

Des logements spécifiques sont également présents

- Trois EPHAD avec une capacité de 251places, à Bray/Seine, Donnemarie-Dontilly et les Ormes /Voulzie
- Un EPHA à Bray/Seine
- Les aires d'accueil des gens du voyage se présentent en deux grandes catégories :
 - Les aires d'accueil pour les itinérants
 - Les aires de grands passages destinés au rassemblement de 50 à 200caravanes

En matière socio-économique

De par sa situation géographique d'interface, la Bassée-Montois bénéficie d'un accès privilégié à 3 zones d'emplois, structurants le Sud Seine-et -Marnais

- Provins : 56% de la population active
- Melun : 35% de la population active
- Montereau-Fault-Yonne

Les gares de Montereau-Fault-Yonne, Nangis et Longueville qui bordent le territoire permettent également à une part des actifs de se rendre dans les différents pôles d'emplois de l'agglomération parisienne.

Les bourgs principaux accueillent plusieurs des principaux employeurs du territoire.

À Bray-sur-Seine, on peut citer

- L'Association départementale des Amis Parents Enfants Inadaptés (120 à 249 salariés),
- L'EHPAD (50 à 99 salariés),
- Le supermarché Carrefour (20 à 49 salariés),
- Le Service d'aide à domicile de la Bassée-Montois (50 à 99 salariés).

À Donnemarie-Dontilly :

La commune, qui emploie à elle seule entre 50 et 99 personnes, Casino (20 à 49 salariés).

Les autres principaux employeurs sont davantage dispersés sur le territoire. On peut citer

- Les Cars Moreau à Fontaine-Fourches (100 à 199 salariés),
- L'EHPAD des Ormes-sur-Voulzie (50 à 99 salariés),
- OTICO à Chalmaison (100 à 199 salariés),
- DUC, à Gouaix (20 à 49 salariés).
- Egalement une augmentation de la part des emplois dans le domaine public

Une économie rurale

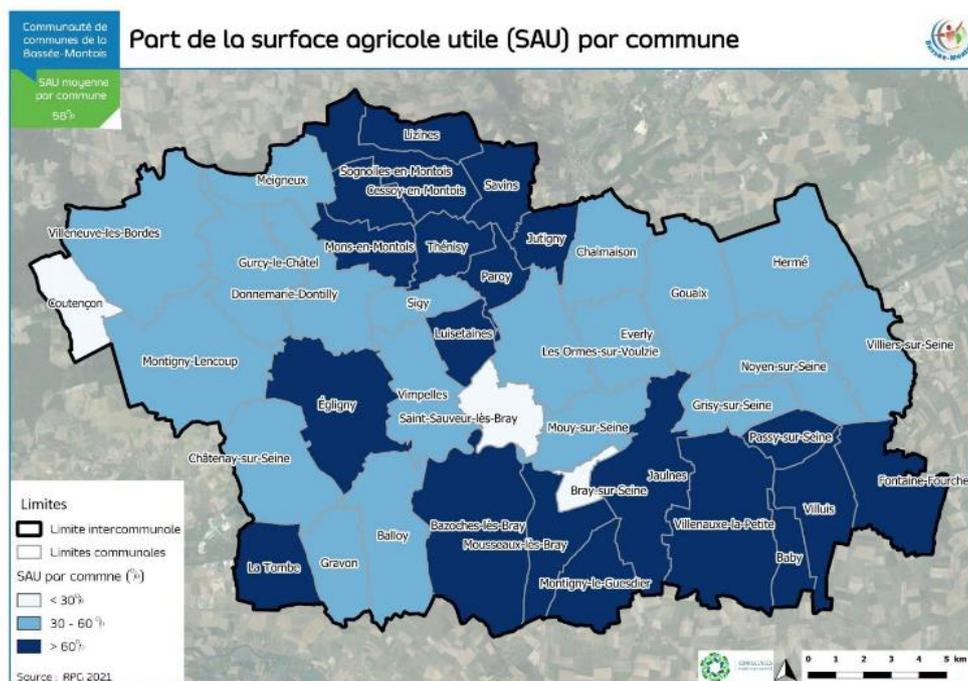
Le secteur agricole est surreprésenté, par rapport aux services. Sur le territoire le secteur industriel est également très présent 18% dans les communes rurales

Cette dynamique est liée au développement des micro/auto-entreprises, avec la création d'entreprises sans salarié qui répondent pour partie à un contexte économique local difficile.

Entre 2010 et 2015, on enregistre en effet 38 salariés de moins dans le secteur de la construction, et 95 salariés de moins dans le secteur des transports/entreposage.

La Bassée-Montois enregistre néanmoins des évolutions positives dans le secteur de l'hébergement et restauration (+16 salariés ; + 65 établissements), des services spécialisés et techniques (+16 salariés ; +75 établissements) et de l'administration, enseignement, santé et action sociale (+31 salariés ; +23 établissements). Cette dynamique s'avère toutefois inférieure à celle du département

L'agriculture est très présente sur le territoire, près de la moitié de sa superficie est occupés par des terres agricoles soit 62% du territoire



Toutefois, il convient de noter l'évolution annuelle de l'occupation des sols tendant vers une régression des espaces agricoles compte tenu de la réelle pression liée à l'activité des carrières dans le secteur de la Bassée.

D'après l'INSEE en 2019, le territoire offrait 254 emplois dans le secteur agricole (soit 6% des emplois du territoire), dont 174 agriculteurs et agricultrices exploitants et 80 salariés.

Comme ailleurs en France, les chefs d'exploitation sont relativement âgés sur le territoire. En 2019, seulement 20 % ont moins de 40 ans, 38% ont entre 50 et 60 ans et 17% ont plus de 60 ans et risquent de partir en retraite dans les 5 années à venir.

Depuis 2010, le nombre d'exploitant dans les tranches d'âges 50-60 et plus de 60 ans augmente tandis que celui de la tranche 40-50 diminue.

Concernant le devenir des exploitations, en 2020, 48 exploitations étaient concernées par un départ en retraite dans les trois prochaines années.

Exploitations spécialisées

Les exploitations spécialisées représentent 16% du territoire. On retrouve 5% de viticulture, 16% d'arboriculture, 37% de maraichage et 42% de grande culture avec un atelier de cultures spécialisées.

Plusieurs exploitations produisent des cultures maraichères sous abris, des légumes de plein champ ou de l'arboriculture.

La part des exploitations qui s'orientent vers une démarche de valorisation de leur production augmente sur le territoire. Que ce soit via la diversification des cultures, le mode de production ou le mode de commercialisation.

L'activité forestière

Cette activité est faible, cependant le territoire compte des forêts publiques relevant du régime forestier :

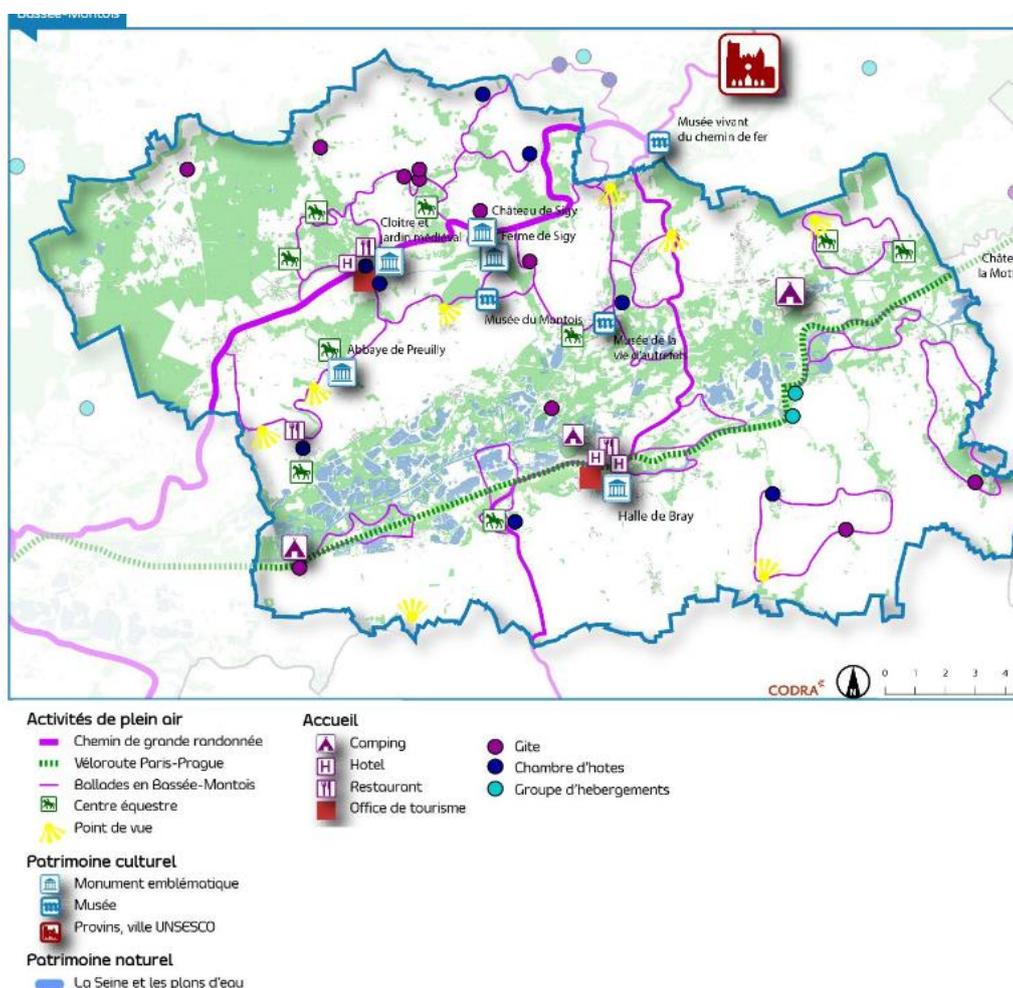
- La forêt domaniale de la Bassée
- La forêt de la vallée de la Bassée

- La forêt de Villefermoy

Le tourisme

Ce secteur est encore peu développé, malgré les nombreux atouts dont dispose le territoire notamment avec son patrimoine culturel

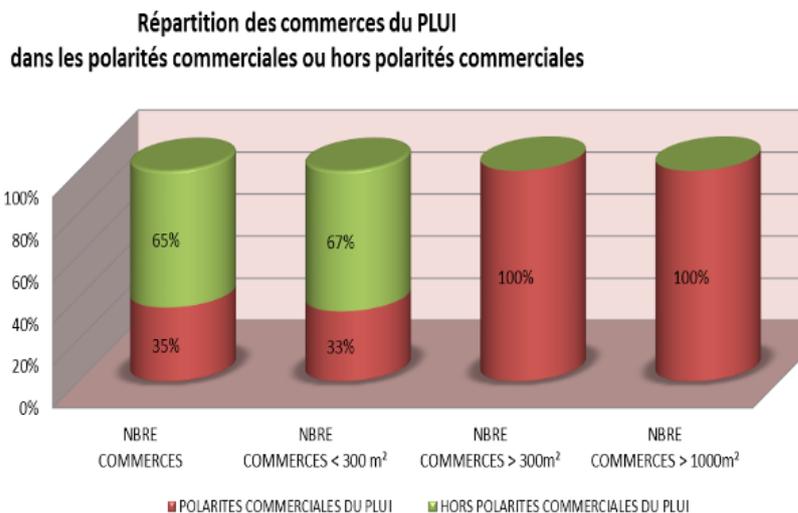
- Le cloître et le jardin Médiéval de Donnemarie-Dontilly,
- Le Château et la Ferme de Sigy,
- L'Abbaye de Preuilly,
- La Halle de Bray-sur-Seine,
- Les églises, présente dans quasiment toutes les communes.
- Le patrimoine est notamment mis en valeur à travers 2 musées
- Musée du Montois, à Luisetaines,
- Musée de la vie d'autrefois, aux Ormes-sur-Voulzie



Activités commerciales

En 2017 le territoire comptait 29 zones d'activités économiques (ZAE) ; ce sont en majorité des petites surfaces :

- Celles de Gouaix, et Chalmaison présentent l'avantage d'être situées à proximité des réseaux de transports
- Celles de Bray et Jaulnes concentrent le plus d'emplois ;
- Donnemarie-Dontilly constitue également une polarité commerciale.



On trouve également des ZAEs tournées vers le tourisme ou des activités de loisirs (camping de la Tombe et de Bray/Seine et bases de loisirs d'Hermé, Gouaix, Gravon et Balloy.

Equipements et services, Le taux de couverture de cette prestation est de 19%

- Accueil collectifs

Accueil des enfants de 4/5 ans

Crèche privée et la crèche multi accueil

La halte-garderie la micro crèche associative

- Un accueil individuel

Assistante maternelle

2 relais (RPE) à Donnemarie-Dontilly et Bray/Seine

- Equipements scolaires

11 regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI) (seules 10 communes ne disposent d'aucun établissement)

2 collèges à Bray/Seine et Donnemarie-Dontilly

17 autres repartis à l'extérieur du territoire de la CCBM

- Offre de soins

Cette offre est peu développée sur le territoire

Mobilités et déplacements

Les communes de la Bassée-Montois sont majoritairement concernées par les objectifs prioritaires fixés pour les bourgs, villages et hameaux, à l'exception des deux agglomérations des pôles de centralités identifiées dans le PDUiF : Donnemarie-Dontilly et l'agglomération de Bray-sur-Seine.

Le constat de l'existant conduit à :

- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche importance et développer la pratique du vélo
- Faciliter les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Favoriser l'usage de voie d'eau et du train
- Agir pour la protection de l'environnement notamment en réduisant les nuisances sonores liées aux transports

6.1.2. Les objectifs

Le projet a pour objectif de respecter :

- L'équilibre entre :
 - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,
 - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
 - les besoins en matière de mobilité
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment les entrées de ville et village
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- la sécurité et la salubrité publiques
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

6.1.3. Les enjeux

En matière de démographie

- Adaptation du parc de logements aux évolutions récentes :

Développement d'une offre de petits logements

Développement d'une offre de logements adaptés au vieillissement

Maintien la population sur le territoire et limiter les départs vers les territoires frontaliers (Yonne et Aube)

- Être un territoire attractif pour les familles :

Développement d'un parc de logements accessibles, en adéquation avec les ressources des ménages du territoire : logements locatifs sociaux, en nombre mesuré et à proximité des commerces et services

- Être un territoire où il fait bon vieillir :

Développement d'une offre de logements adaptés et accessibles

En matière d'habitat

- Amélioration du parc locatif car l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire se fait au 2/3 dans le parc locatif

Résorption de la vacance à Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly

Accompagnement de la rénovation énergétique du parc social et privé

Accompagnement du vieillissement de la population

- Le maintien à domicile

Adaptation des logements à la perte d'autonomie des séniors qui vont augmenter, notamment à travers les aides de l'ANAH

Développement de produits neufs (exemple : logements sociaux dédiés aux séniors, résidences services, habitat inclusif, etc.)

- Accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage

Créer une offre de logements adaptés aux gens du voyage (terrains familiaux, etc.)

Activités économiques

- Création d'emplois et mobilisation de foncier à vocation économique
- Pérennisation des activités extractives constituant le 1er gisement d'Ile-de-France. -
- Bipolarisation complémentaire entre Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly vocation industrielle pour la première et activités artisanales pour la seconde.
- Mise à Grand Gabarit de la Seine et développement d'un nouveau port à Bray-Sur-Seine
- Potentialité des locaux publics inutilisés bâtiments relais, hôtels d'entreprises, coworking

Commerce

- Maintien de l'offre commerciale actuelle pour garantir l'animation dans les communes rurales

Développement, renforcement et diversification du réseau de vente en circuit court, produits du terroir

- Renforcement de la polarité qu'est Donnemarie-Dontilly pour éviter l'évasion commerciale : amélioration de l'offre, meilleure lisibilité, aménagement de l'espace public en centre-bourg, organisation du stationnement

Agriculture et foresterie

- Maintien des filières agricoles et développement des agro-matériaux.
- Diversification des activités agricoles ou liées : circuits courts, EnR, agro-tourisme
- Maintien d'espaces de développement suffisants autour des exploitations.
- Valorisation de la ressource forestière et de nouveaux débouchés

Tourisme

- Structuration d'une identité écotouristique.

Développement des infrastructures touristiques (véloroute, maison de la Bassée, bases loisirs, sentiers ...)

Amélioration de la capacité d'accueil (hébergement, restauration)

Des projets extérieurs offrant des opportunités de développement de l'activité touristique (Projet de PNR du Bocage Gâtinais).

Equipement du territoire

- Maintien des écoles pour garantir animation et croissance démographique.
- Développement des pratiques sportives en lien avec les atouts du territoire (sport d'eau, pêche, randonnée pédestre, cycliste et équestre ...).
- Accompagnement pour la création de lieux culturels et socio-éducatifs (maison de quartier, centres-sociaux ...).
- Poursuite du rattrapage de l'offre médicale
- Finalisation du déploiement de la fibre et amélioration de la couverture de téléphonie mobile.

Mobilités

- Les cheminements doux et le projet de véloroute comme levier de l'économie touristique
- Limitation de l'exposition des populations aux nuisances routières
- Cohérence entre structuration de l'urbanisation et celle du réseau de transports en commun
- Réalisation du projet de Seine à grand Gabarit et d'un nouveau port à Bray-sur-Seine

Patrimoine bâti

- Préservation des singularités des grands paysages

La Bassée : limitation de la banalisation des espaces, notamment aux marges de l'entité ; amélioration de l'accès au fleuve depuis les berges, mise en valeur touristique, de loisirs ou écologique des anciennes gravières.

Le Montois : prise en compte de la variété des paysages du Montois, du relief et des couronnements boisés

La Vallée de la Voulzie : ouverture des paysages pour révéler le cours d'eau, préservation de la continuité de cette unité vis-à-vis de l'urbanisation.

La Brie du Châtelet : maintien des ouvertures des clairières agricoles, gestion des lisières, conservation des prairies en fond de vallée

Le Sénonais : préservation des éléments végétaux qui diversifie le paysage agricole de cette unité, recréation d'un paysage de bocage.

Espaces urbanisés : Préservation de l'authenticité des villages et des bourgs

- Insertion des nouvelles constructions dans la silhouette des bourgs et dans le respect de l'identité de chaque unité de paysage
- Poursuite de la valorisation du patrimoine bâti.

Consommation d'espaces

- Garantir une consommation modérée de zones NAF pour l'urbanisation tout en permettant le développement de projets importants pour le territoire

Poursuivre l'activité d'extraction de matériaux s'agissant d'un gisement d'intérêt régional tout en modérant la consommation de terres agricoles

Diversifier les reconversions de site d'extraction pour éviter l'accroissement trop rapide des plans d'eau

6.1.4. le PADD

Ce document se structure en quatre grands axes découlant de la prise en compte du diagnostic de l'existant :

Axe 1- Retrouver la dynamique démographique du territoire en la réorientant selon son armature urbaine

L'objectif de cet axe étant de produire 50 logements par an entre 2025 et 2040 avec 5% de logements créés par mutation ou changements d'usage des bâtiments existants 15% de logements vacants et 80% de logements neufs produits

Cette production se répartissant dans les bourgs pour 35%, 15% dans les bourgs relais et 50% dans les communes rurales en respectant une cohérence avec la trame urbaine du territoire, favorisant la densification des espaces déjà bâtis plutôt que les extensions et respectant le caractère des silhouettes villageoises

Axe -2 engager la diversification de l'économie locale en lien avec les atouts et les ressources du territoire

Compte tenu d'une économie essentiellement rurale, des pôles économiques plutôt spécialisés un tissu industriel bien présent pour un territoire rural un développement touristique important et sous exploité, le PADD cible plusieurs défis :

- retrouver un rapport emploi/actifs de 45% d'ici 2040 et privilégier les activités industrielles sur les communes de Bray/Seine et les activités artisanales à Donnemarie-Dontilly,
- maintenir les capacités d'exploitation de la ressource en granulats
- tenir compte du projet de mise à grand gabarit de la Seine pour diversifier l'économie et favoriser le report modal.

Axe 3. Maintenir la qualité du cadre de vie, développer les services et préserver le patrimoine du bâti du territoire

Pour mettre en œuvre cet objectif, le PADD prévoit de :

- S'assurer du maintien de l'offre commerciale de proximité dans les bourgs ruraux et faciliter le développement de cette offre dans les bourgs principaux et les bourgs relais
- Modifier les habitudes de déplacement en développant les infrastructures dédiées aux mobilités et facilitant l'accès aux transports en commun
- Renforcer l'offre en équipements et services pour maintenir leur diversité en cohérence avec l'objectif de développement démographique du territoire
- Maintenir la qualité paysagère des espaces bâtis, des silhouettes villageoises et des franges urbaines
- Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques et aux nuisances

Axe 4 .Préserver les paysages, l'environnement et aménager un territoire résilient et durable face aux effets du réchauffement climatique

Les éléments du diagnostic présentent plusieurs défis pris en compte dans le PADD :

- Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue et les paysages caractéristiques du territoire
- Préserver les zones humides et la trame verte villageoise
- Améliorer la gestion du cycle de l'eau pour préserver cette ressource
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique en promouvant le développement des énergies renouvelables et la création de bâtiments économe en énergie

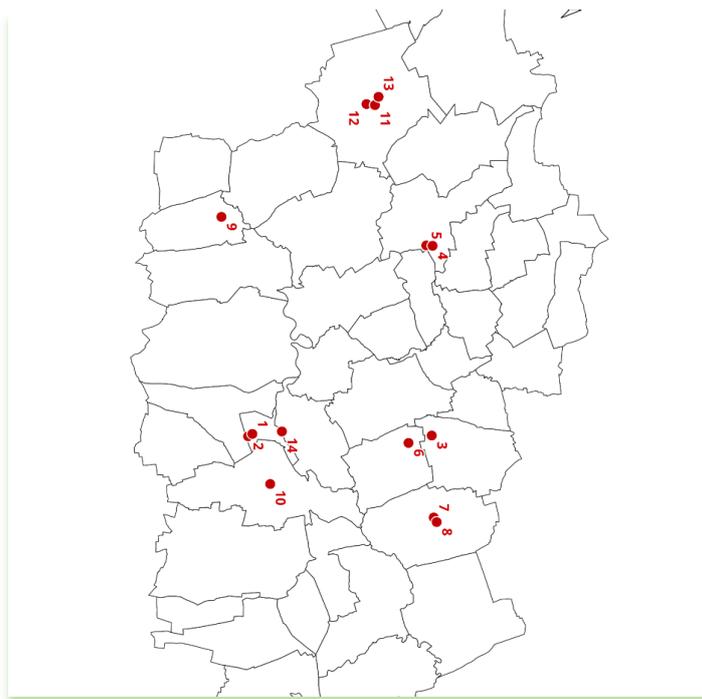
6.1.5. Les OAP

Les OAP concrétisent les objectifs poursuivis par le projet en traduisant les orientations du PADD, compte tenu des divers enjeux exposés. Elles précisent les règles et orientations qui s'appliquent à une parcelle.

Les critères retenus pour leur implantation se basent sur les mobilités, le paysage et l'environnement, l'architecture et la morphologie urbaine.

14 OAP se répartissent sur 9 communes :

Bray/Seine, Chalmaison, Donnemarie-Dontilly, Everly, Gouaix, Gravon, Jaulnes, Montigny-Lencoup, Mouy/Seine



La programmation des aménagements a été conçue selon trois critères, les constructions, le maillage, l'écologie et le paysage

6.1.5.1. Bray/Seine

Situation

L'OAP se situe rue Hemsbach et D79 en zone 1AUBB et 1AUXC

Ce secteur est situé au sud de la commune. Il est longé, au sud, par la route D411 qui est classée à grande circulation, à l'est, par la route D79, ainsi que par la rue de Hemsbach, au nord. Il est actuellement occupé par des parcelles en friche et en culture qui jouxtent une zone d'activités existante (à l'est du secteur) et un tissu pavillonnaire composé de constructions de différentes générations depuis les années 19 80 (à l'ouest et au nord du secteur)



Objectifs

La zone 1AUBb a pour vocation de devenir zone à dominante résidentielle par son extension à long terme, au Sud ; ce qui permettrait l'accueil de 30 à 35 logements

La seconde zone 1AUXc elle d'accueillir des activités commerciales ou associées notamment un supermarché

Programmation aménagements

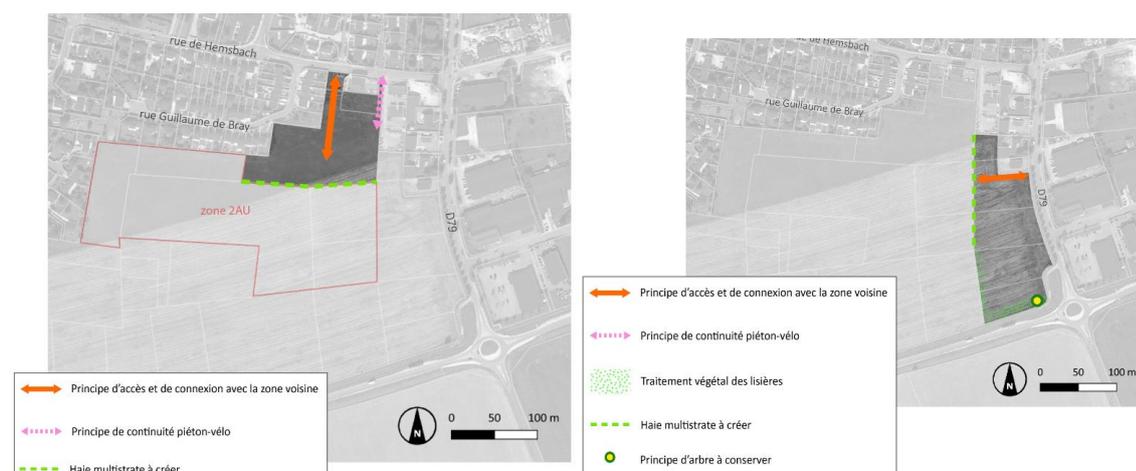
➤ Maillage

Création de voies de desserte donnant depuis la rue Hemsbach et la D79. -

Création d'une connexion piétonne depuis la rue Hemsbach au nord de la zone 1AUBb

➤ Ecologie et paysages

- Création d'une haie mixte multistrata à l'interface des deux zones.
- Préservation du seul arbre existant sur la zone 1AUXc.
- *



6.1.5.2. Chalmaison

L'OAP est programmée rue du Joie Zone 1AUB

Situation

Ce secteur d'une superficie de 0,78 ha est localisé à proximité du centre-bourg, au sud de la commune de Chalmaison

Il est situé dans une zone de jardins desservie par un chemin qui relie les rues du Joie et des Bas. Le paysage urbain environnant est marqué par des architectures anciennes en forme de longères.



Objectifs

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle

La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 10 et 12 logements.

Programmation aménagements

Constructions

Les prévisions portent sur la construction de 10 à 12 habitations individuelles ou groupées de préférence en forme de longères.

➤ Maillage

Il est prévu d'améliorer la desserte de la zone par l'élargissement du chemin existant

L'aménagement des parcelles sera fera selon un principe de pan coupé à l'intersection du chemin et de la rue du Joie

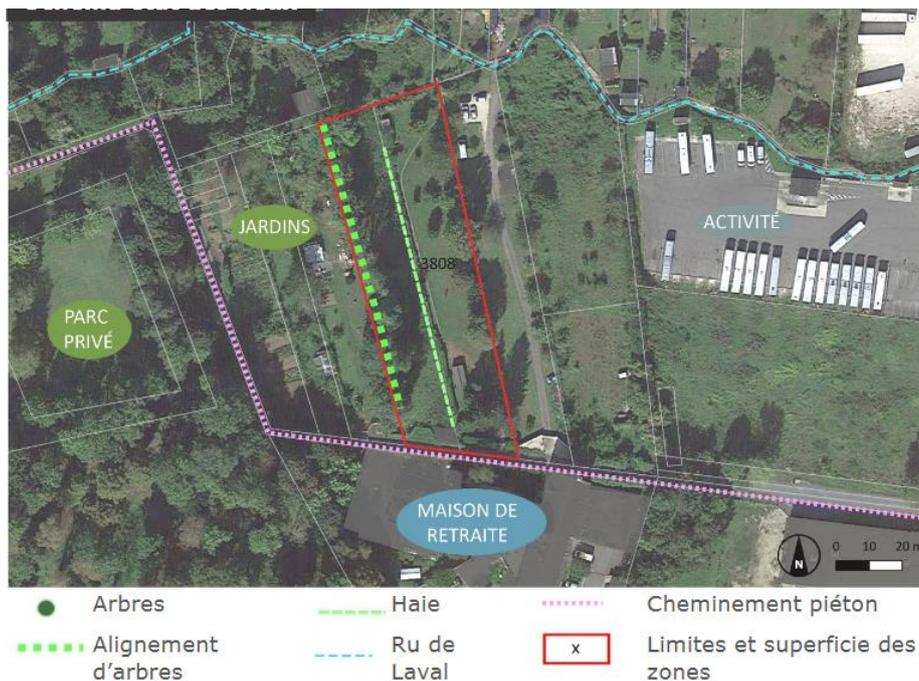
➤ Ecologie et paysages

Afin de préserver des principes de porosité est-ouest le maintien ou l'aménagement d'une trame verte créée par les jardins a été retenu, ainsi que la préservation d'arbres existants.



6.1.5.4. Donnemarie-Dontilly Chemin du Filoir zone IAUBC

Ce secteur d'une superficie de 0,41 ha est situé à proximité immédiate du centre-bourg de la commune, dans une zone de jardins qui jouxte le ru de Laval. Il est desservi par un chemin passant interdit à la circulation (hormis celle des résidents) qui relie les deux zones secteurs commerçants de la commune (place du marché et rue du Montpensier). Il fait face à la maison de retraite du clos Fleuri.



Objectifs

Actuellement occupé par deux parcelles de jardins, la vocation de cette zone 1AUBC est d'accueillir au minimum 7 à 8 logements

Programmation/aménagements.

- Constructions

Minimum 7 à 8 logements

- Maillage

Il est prévu :

D'élargir le chemin du Filoir pour un meilleur accès à la zone

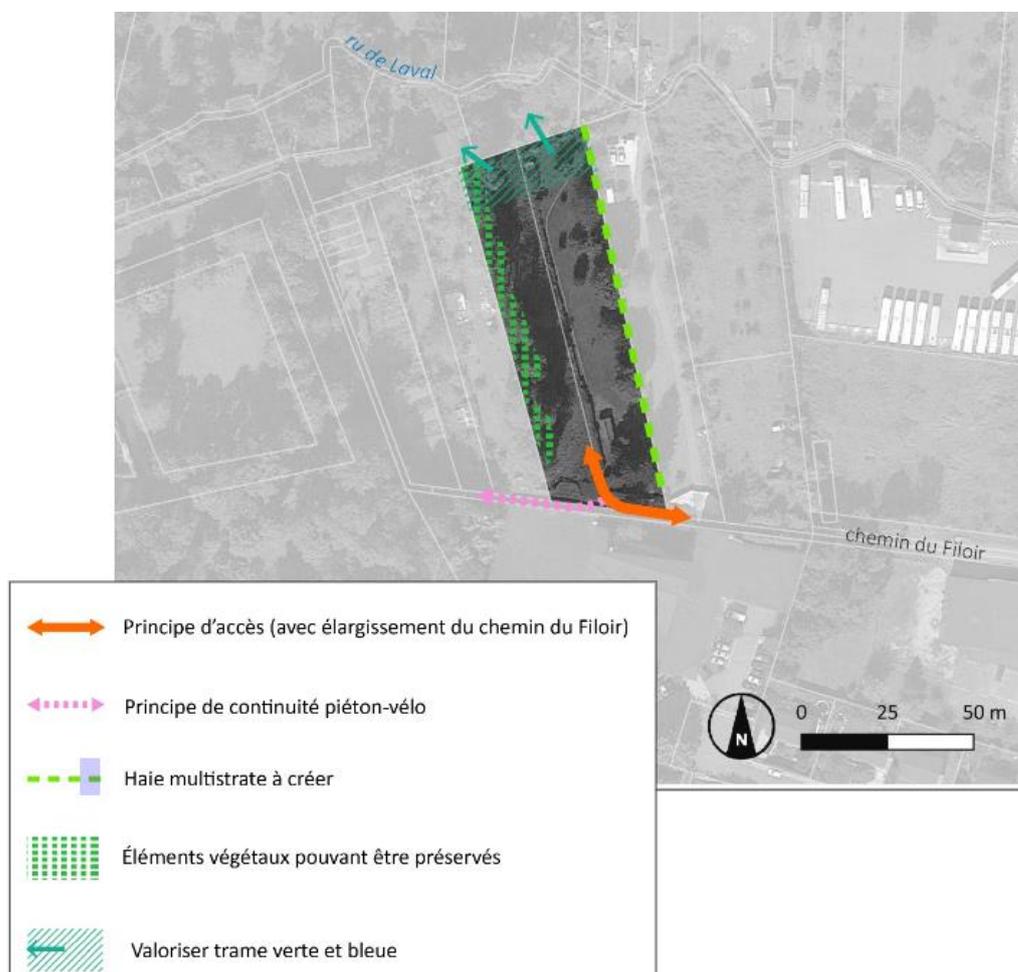
Maintenir une continuité piéton-vélo vers le centre-bourg de Donnemarie-Dontilly

- Paysages

Certains éléments végétaux en limite ouest seront conservés.

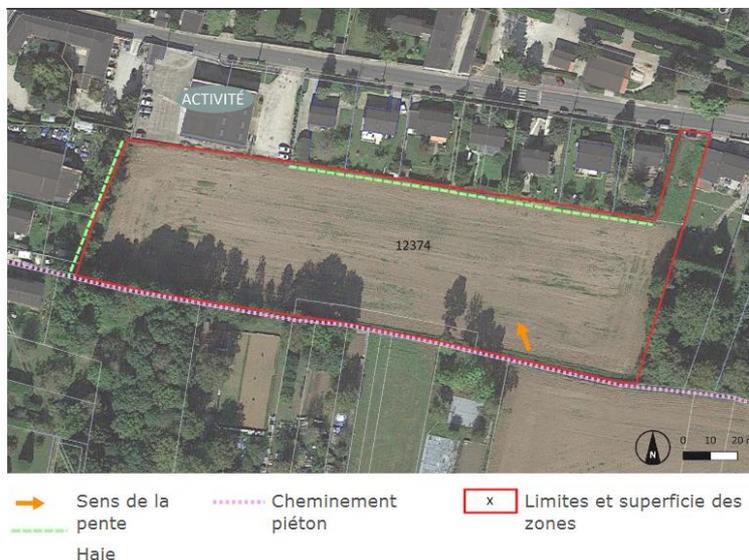
La création d'une haie multi strate en limite est du secteur s'avère nécessaire.

la trame verte et bleue aux abords du ru de Laval sera préservée.



6.1.5.5. Donnemarie-Dontilly rye de Sigy zone 1 AUBC

Ce secteur d'une superficie de 1,24 ha est situé à proximité du centre ancien de la commune, à l'arrière des maisons de la rue de Sigy à laquelle il se connecte par une parcelle en dent creuse. Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il est attenant à des jardins familiaux, des boisements, des prairies et des constructions pavillonnaires. Son relief est marqué par une légère pente Sud-Nord qui décroît en direction de l'Auxence



Objectifs.

La vocation de cette zone est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue est de 26 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 30 à 32 logements compte tenu des dimensions de la zone et des aménagements à réaliser.

Programmation/aménagements.

➤ Constructions

Construction de 30 et 32 habitations proposant des formes d'habitat individuel regroupé

➤ Maillage :

Ces objectifs nécessitent :

- L'Aménagement d'une desserte de la zone depuis la rue de Sigy
- La Possibilité de création d'une connexion complémentaire par la rue de la Glacière.
- Le Maintien d'une connexion piétonne le long de la limite sud du secteur.

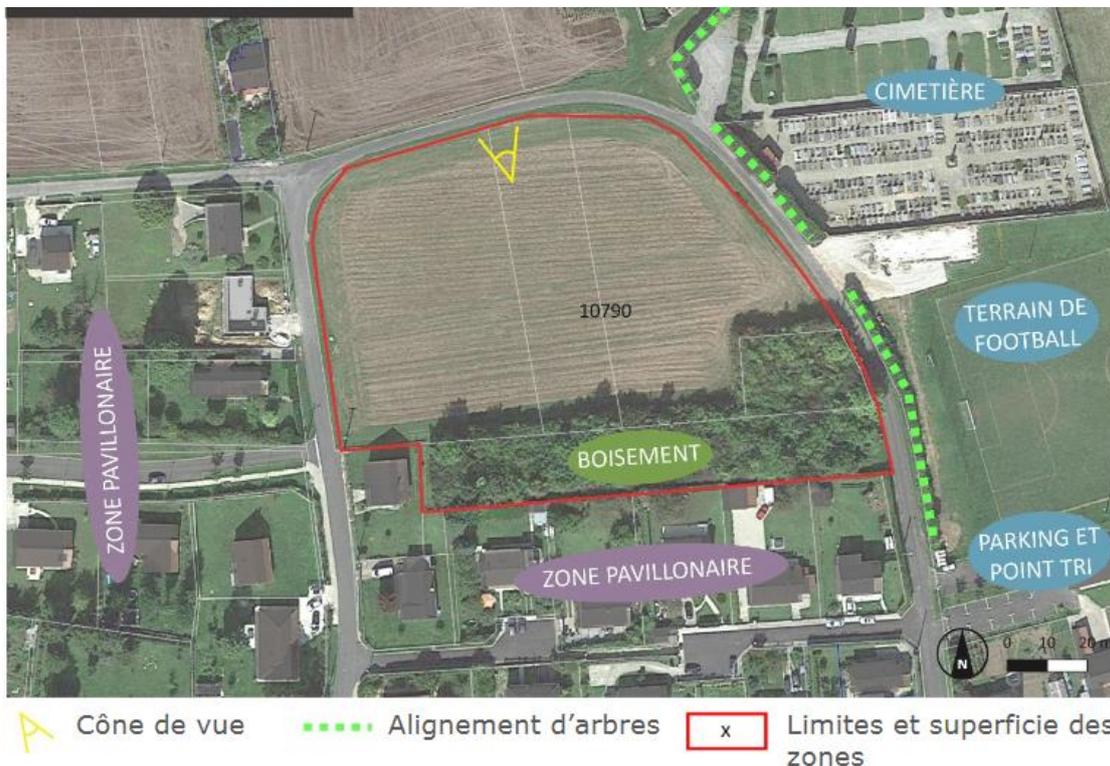
➤ Paysages

Des haies seront créés le long des limites nord et est du secteur.



6.1.5.6 OAP Everly zone 1AUB

Ce secteur d'une superficie de 1,08 ha est situé au Nord de la commune d'Everly, à proximité immédiate du cimetière, du terrain des sports et de son parking agrémenté d'un « point propre » pour le tri des déchets, de la poste, et, à l'est, des constructions récentes de la rue de la Croix Marguerite. Actuellement occupé par des parcelles en culture et des boisements, il est inclus dans un îlot dont la moitié sud a déjà été urbanisée et possède des vues dégagées, au nord, sur le village de Chalmaison.



Objectifs

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir de 10 à 12 logements.

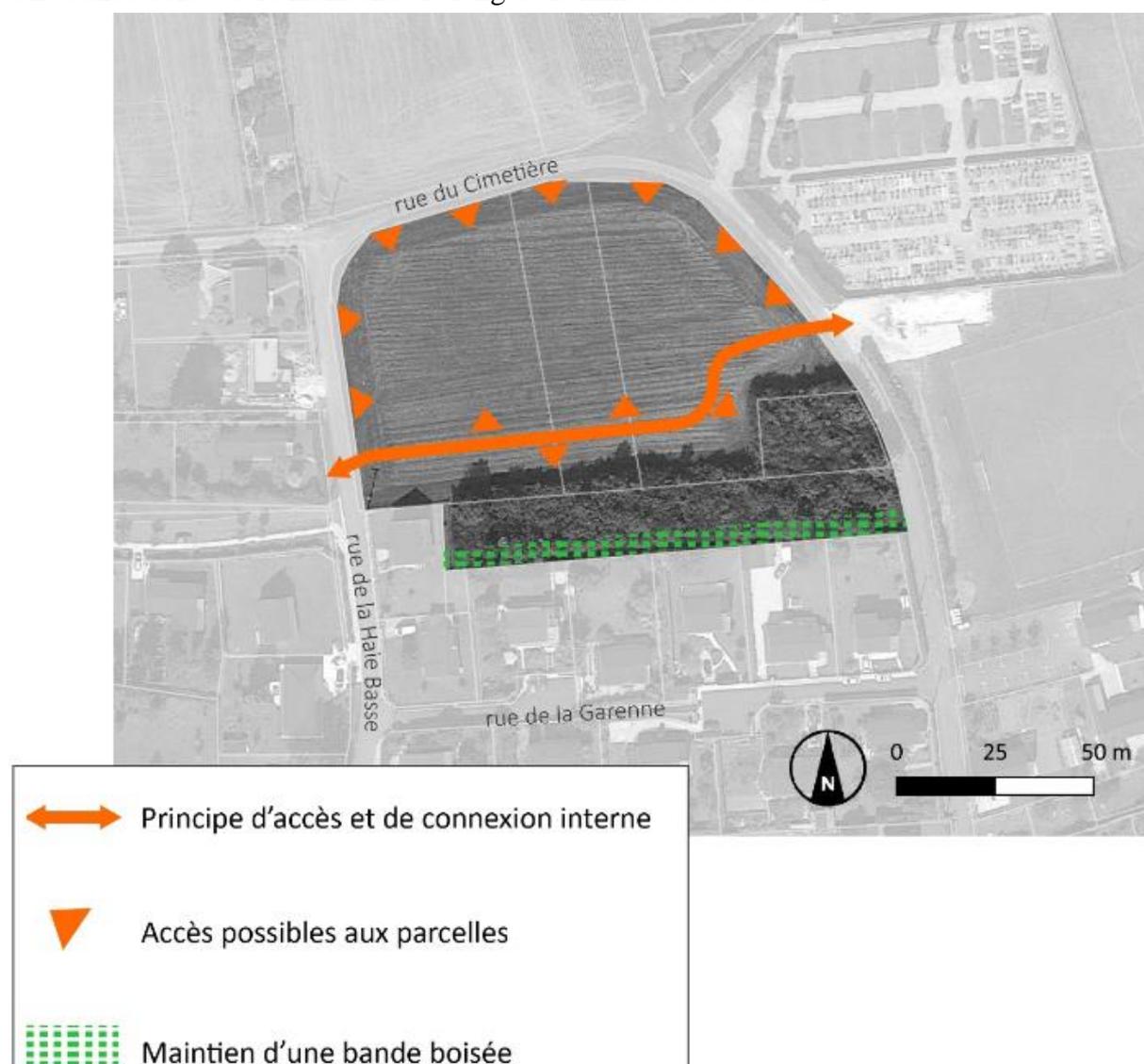
Programmation/aménagements.

- Constructions
Construction d'au minimum 10 à 12 logements
- Maillage

Les accès aux constructions se feront soit par les rues adjacentes soit par la création d'une voie d'accès interne traversant le secteur d'est en ouest.

- Paysages

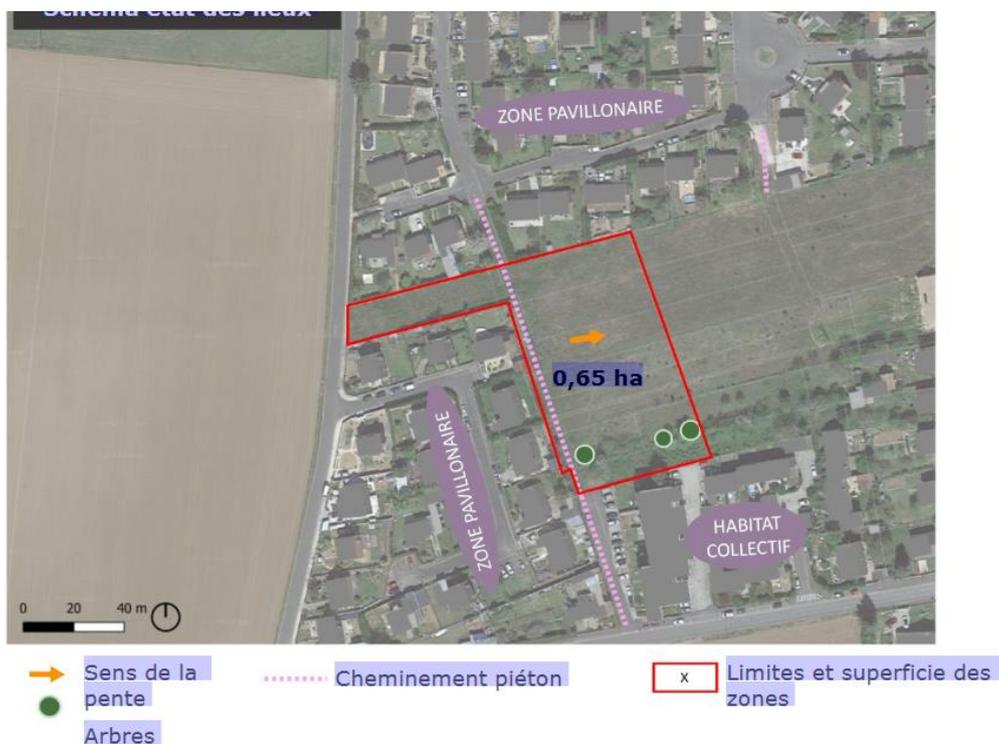
Une bande boisée sera maintenue le long de la limite sud du secteur



6.1.5.7 OAP Gouaix rue des sports zone 1aAUBD

Ce secteur d'une superficie 0,65 ha en dent creuse est situé au sud de la commune, entre la rue principale (avenue de la Gare) et la limite Ouest de l'enveloppe urbaine communale : la rue des sports. Un chemin d'exploitation traverse le site vers la rue d'Everly. La Partie Est est en cours de construction.

Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il bénéficie de possibilités de connexion au chemin de Montrame ainsi qu'à des chemins piétonniers menant à la rue d'Everly ou à la rue des Gémeaux.



Objectifs

Il est prévu la construction d'au minimum 4 à 5 logements

Programmation/aménagements.

Constructions d'au minimum 4 à 5 logements avec une implantation des faîtes parallèle à la rue des sports.

➤ Paysages

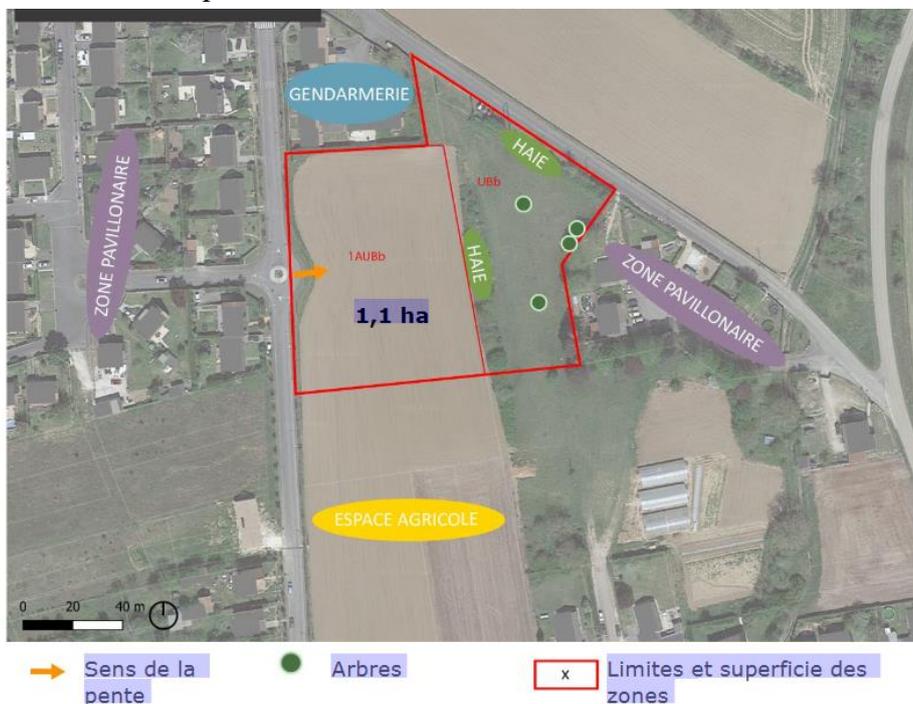
La création d'une haie multi strate est prévu en limite est du secteur



6.1.5.8. OAP Gouaix Chemin des Corberantes zone 1AUBD

L'OAP est située sur une superficie de 1.1ha en dent creuse et en prolongement du centre-bourg, à côté de la gendarmerie et à proximité de la mairie, sur un ensemble de vastes parcelles agricoles et enherbées, avec la présence au nord du secteur de plusieurs haies et bosquets. La haie principale délimite d'ailleurs la partie du terrain encore exploité de celui enherbé. Desservi par le chemin de Corbérantes et la rue de la gare.

Le site est aujourd'hui bordé à l'ouest de la parcelle de la gendarmerie, qui accueille des logements à l'arrière de la parcelle, et à l'est d'un lotissement, la cité des Corbérantes.



Objectifs

La vocation de ce secteur est mixte à dominante résidentielle ; il a vocation à accueillir une opération de petits logements collectifs avec une densité de l'ordre de 40 logements/ha.

Le développement de ce secteur pourra se faire en 2 tranches : 1ère tranche sur la zone UBd la seconde en zone AUBd

Programmation/aménagements.

➤ Maillage

Il est prévu

-La création d'une voie de desserte connectée au chemin des Corbéranes et à la rue de la gare.

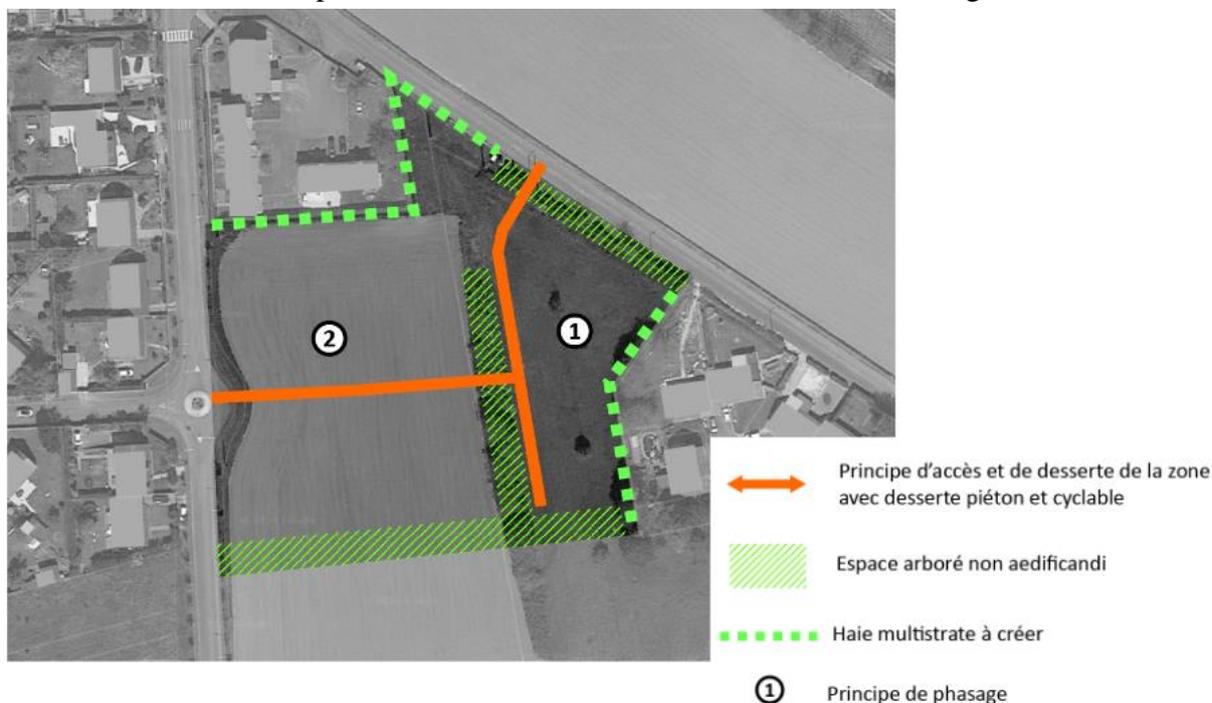
-Le doublement de la voie de desserte par des aménagements en faveur des modes actifs de circulation.

➤ Paysages

Les espaces arborés existants au cœur du site et le long du chemin des Corbéranes seront préservés, mais pourront être percés pour des raisons de desserte.

De nouveaux espaces seront créés en lisière des espaces agricoles.

Une haie multi strate est prévue en limite est du secteur et aux abords de la gendarmerie.



6.1.5.9 OAP Gravon zone IAUB

Ce secteur d'une superficie de 0,63 ha est situé sur la route de Vinneuf à proximité du centre ancien et de l'église de Gravon dont il jouxte le parvis.

Il est actuellement occupé par des parcelles de jardins ruraux. Légèrement décaissé par rapport à la route, son relief est plat et son paysage marqué par la proximité de l'église, visible en tout point du secteur.



Objectifs

Située en zone 1AUB, la vocation de cette OAP est mixte à dominante résidentielle, sa densité attendue est de 11 logements/ha soit au minimum entre 7 à 9 logements.

Programmation/aménagements.

➤ Maillage

Une voie de desserte depuis la route de Vinneuf sera nécessaire.

➤ Paysages

Les haies existantes seront maintenues et renforcer aux interfaces avec les habitations du nord.

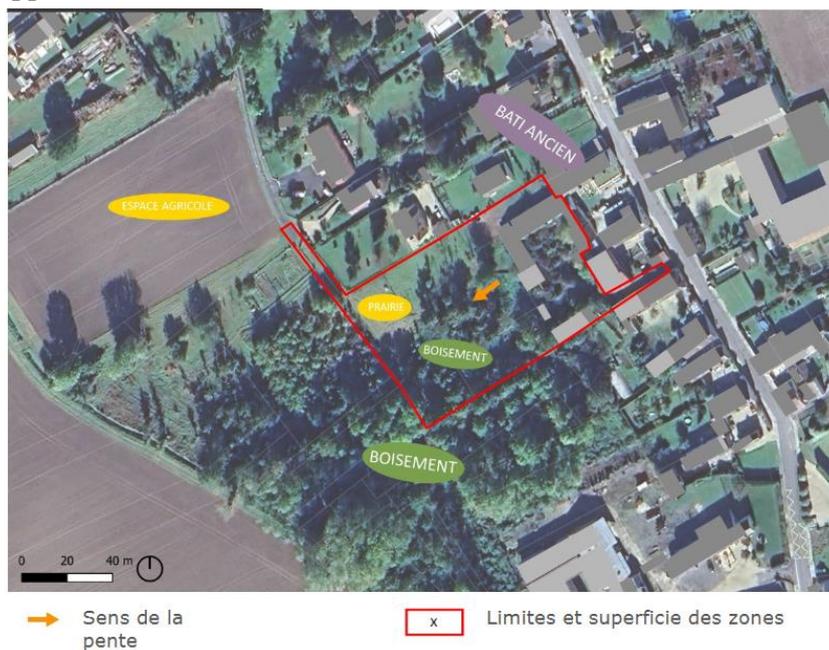
Il est prévu un traitement végétal de la lisière sud du secteur pour amoindrir l'impact des constructions sur l'entrée du village.



6.1.5.10. OAP Jaulnes Chemin des Bois zone 1AUB

Ce secteur d'une superficie d'0,75 ha est desservi par le chemin des Bois au nord-ouest et la rue Grande.

Il est actuellement occupé par des parcelles de jardins ruraux comprenant des petits boisements et des terres cultivées. Légèrement décaissé par rapport à la route, son relief est en léger contrebas par rapport à la rue Grande



Objectifs

La vocation de ce secteur est la construction de 7 à 9 habitations nécessitant la démolition préalable d'un ensemble de bâtiments anciens.

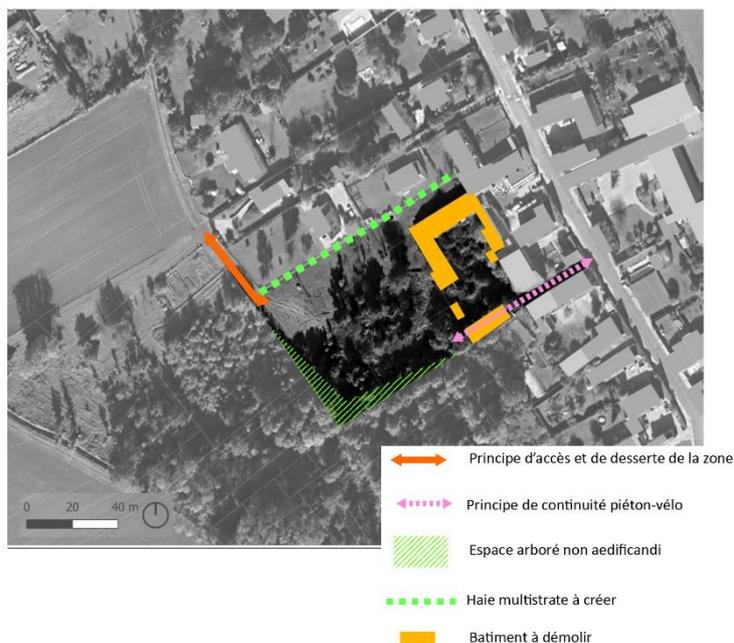
Programmation/aménagements.

➤ Maillage

Ces constructions entraineront la création d'une voie de desserte depuis le chemin des Bois et d'une connexion piétonne et cycle rue Grande

➤ Paysages

Il est prévu La construction d'une multi strate au nord et à l'est au contact des constructions existantes, et la préservation d'un espace arboré au sud du site.



6.1.5.11. OAP Montigny Lencoup rue Bataille zone IAUBA

L'OAP se situe sur une superficie de 0.80ha au nord-ouest de la commune, le long de la rue Bataille et à proximité immédiate du quartier ancien dit du « vieux Château ».

La zone, actuellement occupée par des jardins et des taillis, est traversée d'est en ouest par un chemin d'accès à une habitation située en dehors de la zone.

Un transformateur électrique a été installé en limite sud-est de la zone.

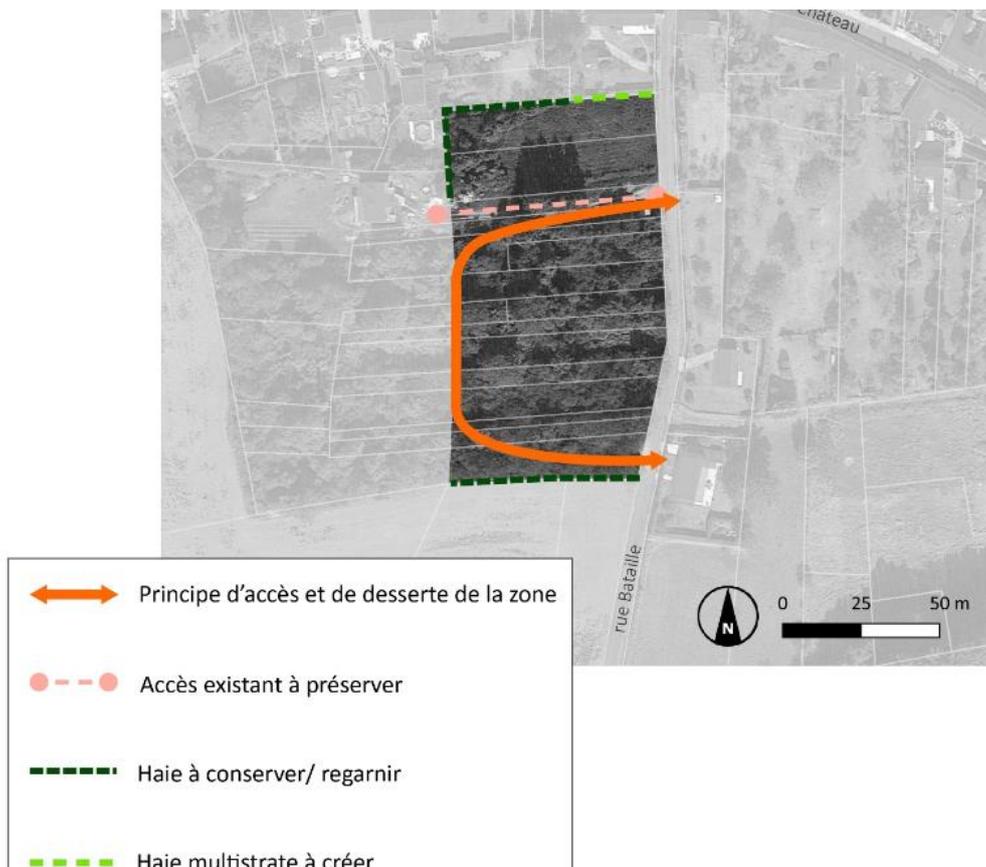


Objectifs

La vocation de cette zone 1AUBa est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 10 à 12 logements compte tenu des ménagements à réaliser

Programmation/aménagements.

- **Constructions**
Construction de 10 à 12 habitations par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
- **Maillage**
L'opération se fera par la création d'une voie de desserte de la zone connectée à la rue Bataille en deux points.
La possibilité de mutualisation des voiries permettrait le maintien de l'accès à la construction située à l'ouest du secteur.
- **Paysages**
Une lisière végétale en extrémité nord-ouest et sud du secteur sera maintenue sous forme de haie et de plantation de nouveaux sujets afin de poursuivre la haie du nord jusqu'à la rue Bataille



6.1.5.12. OAP Montigny Lencoup rue du moulin d'ars zone 1AUBA

Ce secteur est situé à l'est de la commune, à la jonction entre le ru de Sucey et l'aqueduc des eaux de Paris, dans une zone de constructions récentes de type pavillonnaire et de « maisons en bande ». Le secteur est bordé par la rue du moulin d'Ars et fait une surface de 0,46 ha. Elle est occupée par des parcelles en culture



Objectifs

La vocation de cette zone est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/ha ce qui conduit à accueillir au minimum entre 6 à 8 logements.

Programmation/aménagements.

- **Constructions**
Création d'au minimum 6 à 8 habitations incorporant, le cas échéant, des formes d'habitat individuel regroupé, voire des petits collectifs
- **Maillage**
Ces opérations s'accompagneront de la création d'un carrefour sécurisé à l'entrée sud-ouest de la zone, zone dont la desserte sera assurée par une voie traversante connectée à la rue du Moulin d'Ars en deux points.
- **Paysages**
La trame verte et bleue aux abords du ru de Sucy sera préservée.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

■ Carrefour sécurisé à aménager

▨ Valoriser trame verte et bleue

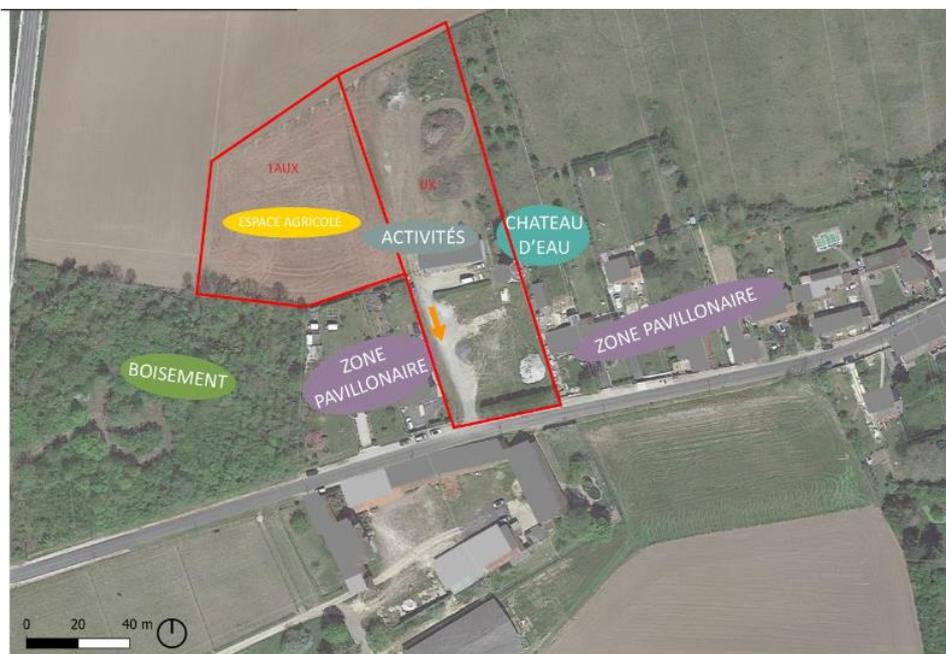
■ Principe d'habitat individuel groupé

6.1.5.13. OAP Montigny-Lencoup rue du Font Geoffroy zone IAUX

Objectifs

L'OAP, d'une superficie de 1.1ha, se situe au nord-ouest de la commune et se divise en 2 secteurs, l'un est classé en zone 1AUX et donne directement sur la rue de la Font Geoffroy et l'autre en second rang de cette même rue, classé en zone UX.

Le terrain est plat au nord mais est marqué d'une relative pente vers la rue de la Font Geoffroy à partir de la zone UX.



Sens de la pente



Limites et superficie des zones

Programmation/aménagements.

➤ Constructions

Il est prévu des constructions de bâtiments à vocation d'activités artisanales proposant une architecture contemporaine et sobre s'insérant dans le paysage environnant.

➤ Maillage

Une voie de desserte donnant sur la rue Font Geoffroy et desservant les différents lots sera créée ainsi que le doublement de la voie de desserte par des accès en faveur des modes actifs.

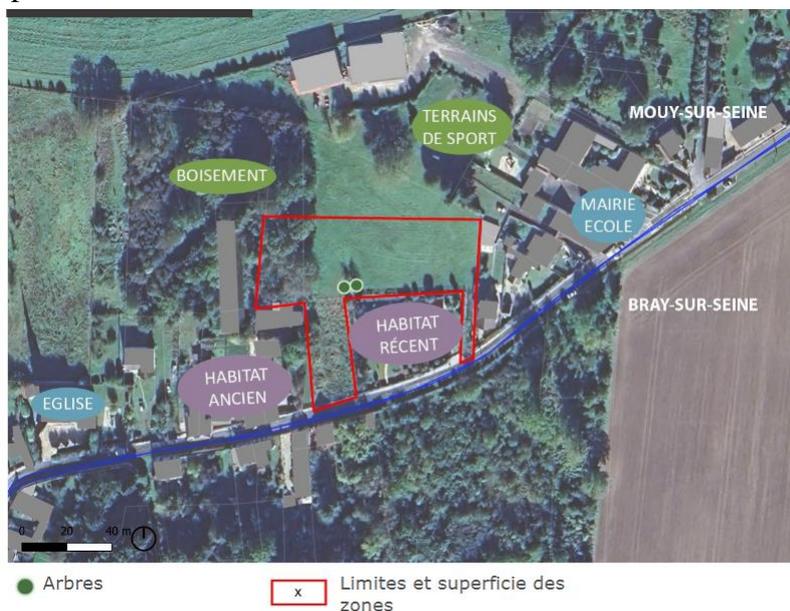
➤ Paysages

L'OAP prévoit la création d'une haie multi strate à l'interface des espaces urbanisés et un traitement végétal de la lisière sud du secteur pour amoindrir l'impact des constructions visibles depuis la RD201.



6.1.5.14. OAP Mouy/seine rue d'Henrien zone 1AUB

Ce secteur d'une superficie de 0,33 ha est situé au sud de la commune, en second rang de la rue d'Henrien, à proximité immédiate de la mairie/école et du terrain de tennis. Il est actuellement occupé par une prairie et des boisements, deux accès donnent sur la rue d'Henrien. ; Le terrain est relativement plat.



Objectifs

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 4 à 5 logements compte tenu des aménagements à réaliser.

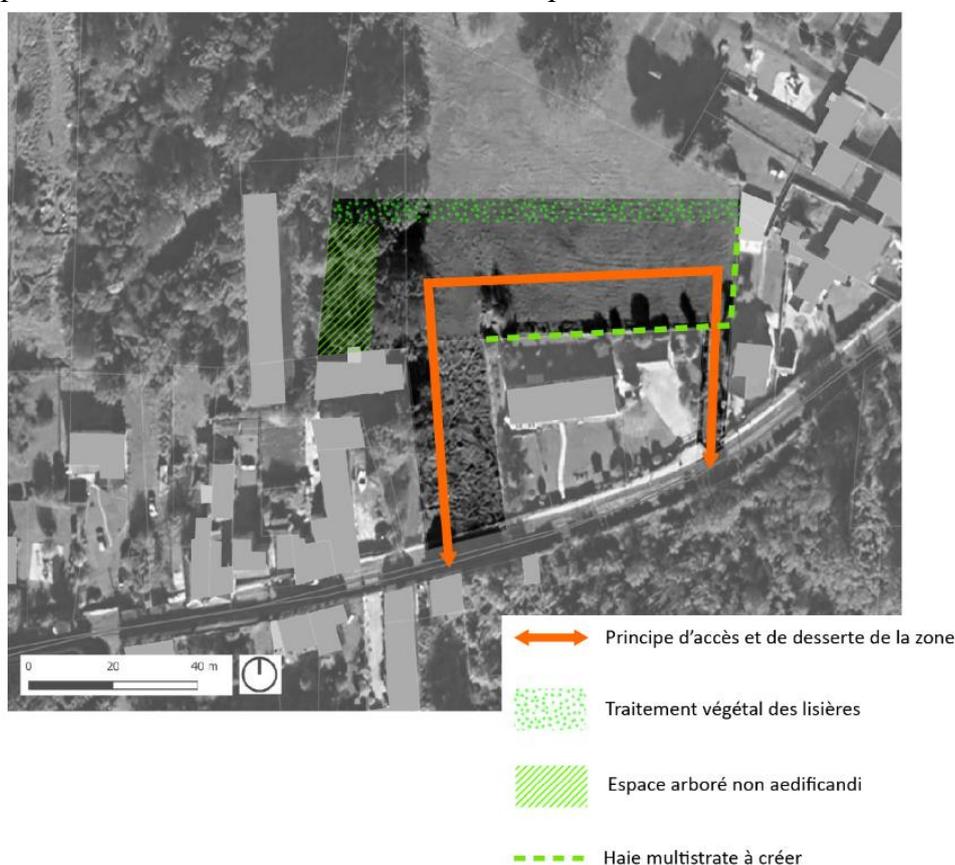
Programmation/aménagements.

- Constructions de 4 à 5 habitation par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble
- Maillage
 - Une voie de desserte de sera connectée de la zone à la rue Henri.
- Paysages

Il est prévu de maintenir et de renforcer les haies existantes aux interfaces avec les habitations du sud-est.

Un traitement végétal de la lisière au nord du secteur permettra de créer une transition avec l'espace agricole au nord

Enfin, une partie du boisement existant à l'ouest sera préservé.



6.1.6. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Ce programme relatif à la mise en œuvre de la politique de l'Habitat pour la période 2024/2029, se fixe 5 grandes orientations :

- Permettre des croissances démographiques et urbaines modérées.
- Promouvoir la production de logements cohérente avec la trame urbaine du territoire
- Disposer d'une offre de logements complète permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable
- Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Organiser la montée en compétence de la CCBM en matière de politique de l'habitat.

6.1.7. Le règlement

6.1.7.1 Règlement écrit/graphique

Ce document divise le territoire en 4 zones, urbaine (U) zones à urbaniser (UA) zone agricole (A) et zone forestière naturelle (N), il s'applique sur la totalité du territoire Bassée Montois

A chaque grande zone est appliqué un indice spécifiant une vocation particulière

Le règlement écrit est organisé de la façon suivante :

Nom	Vocation générale
UP	Zone urbaine mixte centrale et patrimoniale des polarités du territoire
UA	Zone urbaine mixte centrale et souvent historique des bourgs et villages
UB	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle
UC	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle d'habitat collectif
UX	Zone urbaine dédiée aux activités économiques
UF	Zone urbaine regroupant les principaux équipements d'intérêt collectif et services publics
UJ	Zone urbaine de jardins
UL	Zone urbaine de loisirs.
UR	Zone urbaine de l'aire de service de l'autoroute A5
1AUB	Zone à urbaniser à court ou moyen terme ou moyen terme, à vocation mixte mais à dominante résidentielle.
1AUX	Zone à urbaniser à court ou moyen terme ou moyen terme, à vocation d'activités économiques
2AU	Zone à urbaniser à long terme
2AUX	Zone à urbaniser à long terme, à vocation d'activités économiques
A	Zone agricole

Outre les dispositions générales, le règlement précise :

- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sein des zones A et N,
- Le tracé de linéaires de préservation du commerce visant à maintenir une animation des rez-de -chaussée dans certains centre
- La délimitation des emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale
- La délimitation d'espaces écologiques et/ou paysagers à protéger

- La localisation de bâtiments et éléments remarquables protégés
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, au sein des zones A et N
- Les espaces boisés classés
- Les lisières forestières protégées des massifs boisés de plus de 100 hectares
- Les périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol
- Le périmètre des plus hautes eaux connues (PHEC) s'agissant de crues de la Seine
- Le report sous forme de trames particulières des zones humides avérées

Le règlement graphique se compose :

- Des plans à l'échelle communale : plan de zonage, plan des indices, les plans des secteurs de projets.

A noter qu'il est difficile de se repérer sur les plans de zonage des communes en raison de l'absence d'identification des rues et des grandes routes qui les traversent.

Par ailleurs les légendes ne sont pas toujours compréhensibles.

6.2. LE PERIMETRE DES ABORDS

La création de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques a été proposée sur les communes de Montigny-Lencoup, Bray/Seine, Donnemarie-Dontilly, Egligny. Le PDA vise à remplacer les périmètres de 500 m autour des monuments historiques par des périmètres plus adaptés, en lien avec le contexte urbain existant.

6.2.1. Contexte général

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

6.2.2. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification d'un document d'urbanisme. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente.

Aux termes de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné.

Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Conformément à l'article R 621-93 du code du patrimoine, la présente enquête sur le PLUI portera également sur les projets de PDA

6.2.3. Impact sur les autorisations de travaux

Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique, les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les PDA-périmètres délimités des abords de monuments historiques-, le critère de covisibilité ne s'applique pas ; tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques

6.2.4. Périmètre délimité des abords de Montigny-Lencoup

6.2.4.1. Monument historique répertorié

Eglise Ste Geneviève place de l'Eglise

Cet édifice est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 14 mai 1927 ; elle entre dans la catégorie architecturale « architecture religieuse »

Elle est située en fond de vallée, au croisement de plusieurs axes majeurs et visible directement en entrée de ville

L'organisation bâtie autour de la place de la mairie constitue le cœur du bourg et fait partie de « l'écrin de l'église Ste Geneviève »

Caractéristiques des abords

L'environnement de Montigny Lencoup met en évidence le lit du ru de Sucy à 80 m d'altitude ainsi que la Fontaine Geoffroy qui se situe à plus de 120m offrant ainsi des points de vue sur l'église depuis le >Nord et le Sud

6.2.4.2. Proposition de PDA

Objectifs généraux proposés

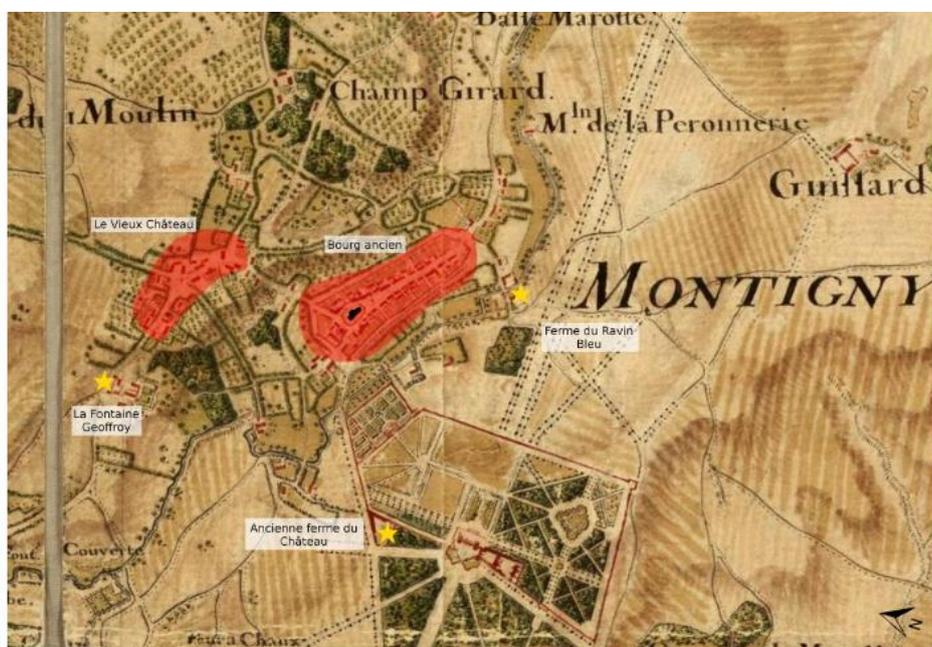
A l'issue des analyses effectuées, il ressort plusieurs motivations qui guident l'établissement du PDA, la prise compte :

- L'immeuble adossé qui participe à la conservation du monument historique
- Le champ de visibilité
- L'ensemble du paysage bâti à caractère urbain correspondant au centre ancien de Montigny-Lencoup ainsi que les grands axes qui rejoignent et constituent avec le monument un ensemble cohérent

Il est proposé de créer un PDA tel que figuré dans les plans selon la légende suivante :

	Périmètre actuel des abords du monument historique (R500)
	Projet de PDA
	Monument historique
	Immeubles participant à la conservation du monument historique (immeubles adossés ou formant l'enveloppe des parties intérieures du monument historique)
	Immeubles bâtis construits avant le XIXe siècle
	Ensemble bâti cohérent avec le monument historique
	Parties bâties ou non bâties participant à la mise en valeur du monument historique (terrains dégagés, espaces publics, environnement bâti, perspectives, etc.)

Le périmètre proposé intègre les centres anciens identifiés sur le schéma ci-dessous tout en portant une attention particulière aux entrées de la ville ancienne représentée par les fermes de la Fontaine Geoffroy, de l'ancien château et l'ancien corps de ferme « le ravin bleu ».

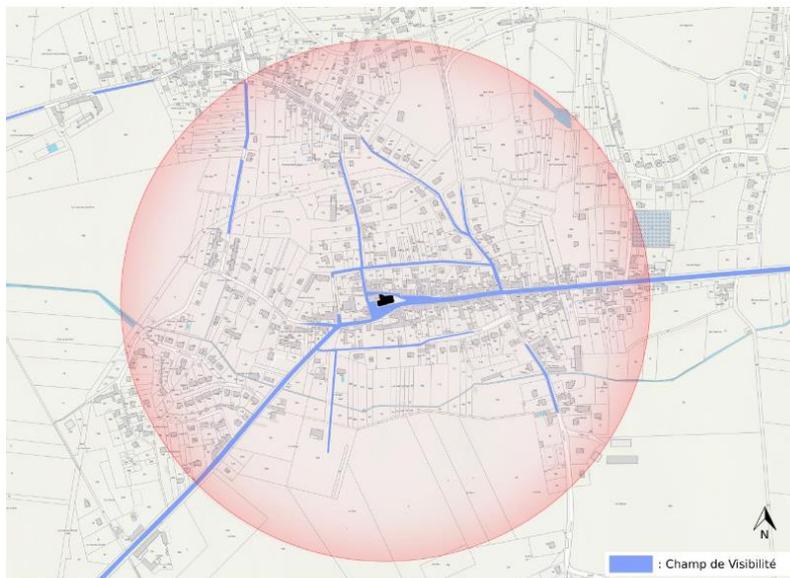


Champ de visibilité et zones non intégrées au PDA /

Une grande partie des zones hors champ de visibilité

Une grande partie des parcelles périphériques non bâties dans le cadre du ZEN qui ont vocation à demeurer non bâties (zones agricoles, zones naturelles et espaces boisés).

Une grande partie des parcelles d'îlots d'urbanisation récente dissociable du village traditionnel



Plan de situation des abords de l'église Sainte-Geneviève et de son champ de visibilité

6.2.5. Périmètre délimité des abords de la commune de Donnemarie-Dontilly

6.2.5.1. Synthèse historique

L'origine de la commune se situe au X^{ème} siècle avec la fondation du château de Dom-Tilly sur la route menant de Montereau à Provins.

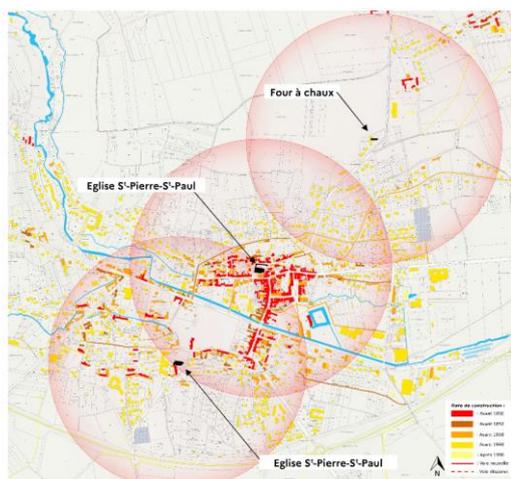
Elle est le résultat de la fusion de deux communes Donnemarie et Dontilly, ces deux communes s'étant constituées en premier lieu le long des voies reliant Dontilly à Bray, Montereau et Melun ainsi que Donnemarie à Provins.

Depuis 1950, l'urbanisation s'est poursuivie le long des voies de circulation principales. L'Est de la commune a vu se développer un quartier industriel.

Si le centre bourg de l'ancienne Donnemarie reste le cœur de la ville, l'urbanisation pavillonnaire est venue estomper la différence entre les deux anciennes paroisses.

6.2.5.2. Analyse de l'existant

Le bourg est constitué autour de l'église Saint-Pierre Saint Paul en s'étendant jusqu'à l'église Notre-Dame-de-la-Nativité ; le four à chaux se trouve à grande distance du centre ancien.



Abords des monuments historiques

Monument historique répertorié

- L'église Saint-Pierre-Saint Paul classée par arrêté du 12 décembre 1930
- Le cloître de l'église Notre-Dame-de-la Nativité est classé par arrêté du 23 juillet 1921
- Le four à chaux est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 17 avril 1931.

Caractéristiques des abords

Le périmètre proposé intègre les composantes patrimoniales de « l'écrin » du monument historique qui trouve sa cohérence dans l'organisation du bâti de l'ancien bourg de Donnemarie. Le bâti autour de la place de la mairie et de la place du marché fait partie de « l'écrin » de Notre-Dame-de-la-Nativité, quant à l'extension du centre ancien au sud de l'Auxence celui de l'église Saint Pierre et Saint Paul de Dontilly

6.2.5.3. Proposition de PDA

Le projet de PDA inclut :

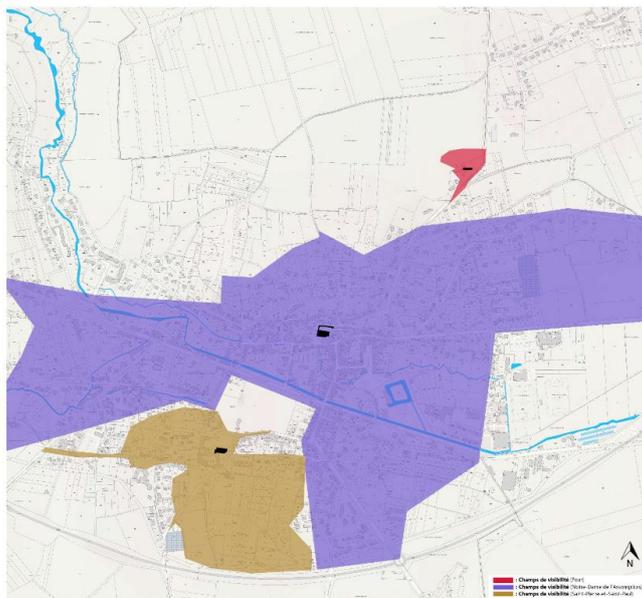
- Le centre de Donnemarie avec un bâti traditionnel délimité par le tracé des anciennes fortifications
- Le centre ancien de Dontilly présentant un bâti traditionnel notamment le long des rues Raymond Bellagué et Marie Chaubart.
- La zone occupée par l'ancien château et la place des jeux prolongeant la place du marché ainsi que les secteurs conservant le rapport particulier qu'entretient le bourg à l'Auxence et ses canaux.
- Les entrées de ville aux centres anciens de Donnemarie et Dontilly
- Les habitations et l'écrin paysager dans la proximité du four à chaux.

Champ de visibilité et zones non intégrées au PDA

Une partie de zones non bâties hors champ de visibilité

Une grande partie des parcelles périphériques non bâties dans le cadre du ZEN

Une grande partie des parcelles et îlots particuliers d'urbanisation récente



6.2.6. Périmètre délimité des abords de la commune de Bray/Seine

6.2.6.1. Synthèse historique

Historique

L'origine de Bray/Seine est très ancienne et son histoire lui a conféré une importance stratégique tant militaire que commerciale.

Au début du X^{ème} siècle, la commune est une place forte défendue par un château féodal ; au début du XII^{ème} siècle, la lignée des barons de Bray et la baronnie devient la possession des comtes de champagne

A la fin du XV^{ème} siècle est construit le port sur la Seine en amont du fleuve ;

Au XIX^{ème} siècle les fossés sont comblés et les remparts détruits, le quai de Seine et la Halle sont construits.

6.2.6.2. Analyse de l'existant

Abords des monuments historiques

Monuments historiques répertoriés

- Eglise Sainte Croix classée par arrêté du 20 juillet 1945
- Halle au blé inscrite au titre des monuments historique par arrêté du 12 octobre 1998
- Maison dite de Jeanne d'Arc ou hôtel de Munille inscrite par arrêté du 12 juin 1997
- Maison à pan de bois inscrite par arrêté du 16 février 1970.
- Le centre ancien, les faubourgs les entrées de ville et les bords de Seine constituent un site patrimonial remarquable

Caractéristiques des abords

En périphérie du projet de PDA, il existe des secteurs « d'approche sensible » qui constituent les enjeux paysagers vis-à-vis de la zone Natura 2000, la Bassée et ses plaines adjacentes.

Une attention particulière doit être portée aux projets de construction ou de rénovation qui impacteraient le rapport du bourg de Bray avec son grand paysage.

6.2.6.3. Proposition de PDA

Il est proposé de caler le périmètre délimité des abords (PDA) sur les limites du site patrimonial remarquable.

Il est envisagé de faire évoluer les portions de terroir placées en dehors du nouveau PDA :

- Des règles concernant l'aspect extérieur des constructions
- Un recensement détaillé des éléments d'architecture et paysagers de la commune
- Des OAP à vocation patrimoniale, paysagère ou thématiques pourraient être élaborées dans la cadre du PLUi
- Une zone tampon en bordure du PDA pourrait être intégrée au PLUi incluant l'ensemble des parcelles en périphérie du centre ancien.

6.2.7. Périmètre délimité des abords de la commune d'Egigny

6.2.7.1. Synthèse historique

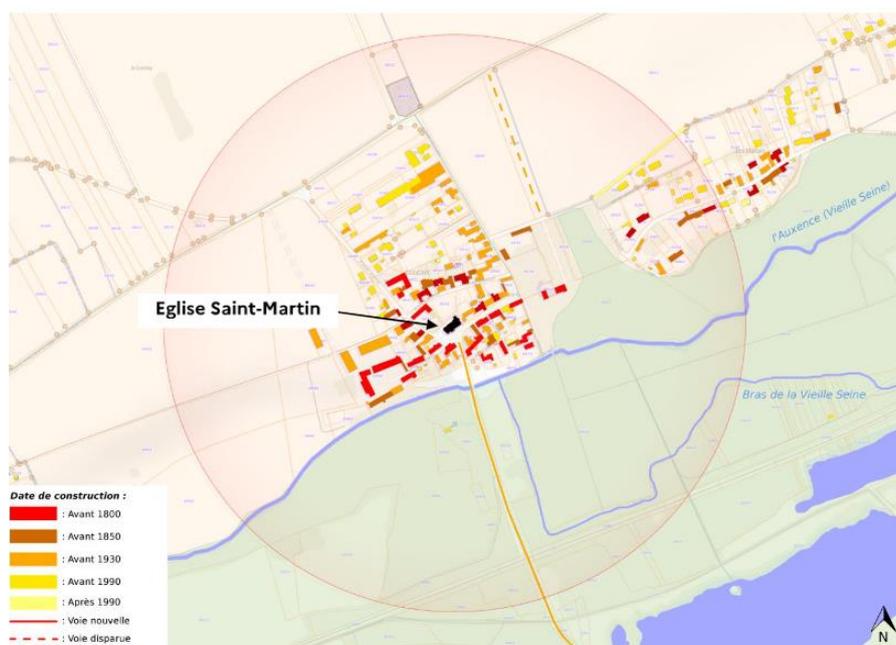
Le bâti de ce village était principalement constitué d'habitations rurales et de corps de fermes. Ce bourg était entouré d'une vaste plaine agricole au nord et des grands espaces boisés au sud en bordure de la Seine. En lieu et place de l'église actuelle il existait une chapelle seigneuriale actuellement détruite.

Le village s'est constitué autour du château de la Motte Saint Florentin et sa chapelle castrale érigée sous le vocable de Saint Martin puis Saint Félicien.

Au XVIIIème siècle, le château d'Egigny était orienté vers le cœur du village.

6.2.7.2. Analyse de l'existant

Le bourg d'Egigny se situe autour de l'église Saint Martin, sur un axe reliant son château à sa ferme, parallèle à la rivière d'Auxence au sud et à la route entre Chatenay et les Ormes de Voulzie.



Monument historique répertorié

Eglise Saint-Martin et Saint –Félicien inscrite au titre des monuments historique par arrêté du 28 mai 1926

6.2.7.3. Proposition de PDA

Sont incluses dans le PDA :

- Le centre ancien avec un bâti traditionnel formé par la rue Saint Félicien, la rue des Sureaux, la rue des Ormes et des dîmes ainsi que l’impasse des Bordes.
- Le château et son parc.

Champ de visibilité et zones non intégrés au PDA

- Une grande partie des zones hors champ de visibilité
- Une grande partie des parcelles périphériques non bâties (zones agricoles naturelles et espaces boisés)
- Une grande partie des parcelles et ilots d’urbanisation récente

7. DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE

7.1. ORGANISATION DE LA COMMISSION D’ENQUETE

7.1.1. Répartition des secteurs

Pour ce qui concerne la visite des lieux, la tenue des permanences, les communes ont été réparties comme suit entre les membres de la commission d’enquête :

Mme Monique DELAFOSSSE /

M. Fabien FOURNIER :

Mme Nicole SOILLY: Bray/Seine et Donnemarie Dontilly

7.1.2. Réunions de la commission d’enquête

Une première réunion s’est tenue l’après-midi du 1^{er} octobre 2024 pour définir le rôle de chacun au sein de la commission, le calendrier des événements et le mode de fonctionnement quant au traitement des observations du public.

Les registres ont été paraphés à cette occasion

Le 17 décembre 2024 (à l’issue de la réunion publique).

Le 15 janvier 2025, la commission s’est réunie dans les locaux de la CCBM à Bray/Seine pour examiner le mémoire en réponse et préparer ses conclusions.

Le 25 février la commission a examiné le mémoire en réponse du MO

Le 19 mars 2025 la commission s’est réunie pour finaliser et signer ses conclusions

Au cours de l’enquête les membres de la commission ont échangé par mail.

7.1.3. Organisation des permanences

Quatorze permanences ont été tenues sur l’ensemble des 11 communes concernées, réparties comme suit :

	PERMANENCE 1	PERMANENCE 2
BRAY/SEINE	jeudi 5 décembre 15/18H	vendredi 10 janvier 14H/17H

DONNEMARIE DONTILLY	samedi 21 décembre 9/12h	lundi 6 janvier 15h/18h
CHALMAISON	lundi 16 décembre 14/17h	
MONTIGNY LENCOURP	mercredi 4 décembre 9/12h	vendredi 10 janvier 14/17h
EGLIGNY	Vendredi 20 décembre 8h30/11h30	
SAVINS	samedi 14 décembre 9/12h	
MONTIGNY LE GUESDIER	Mardi 17 décembre 14/17h (à partir de 18h RP à Bray/Seine)	
GOUAIX	Samedi 7 décembre 9h/12	Vendredi 10 janvier 9h/1 la réunion publique 2h
BALLOY	Mardi 07 janvier 15h-18h	
FONTAINE FOURCHES	Mardi 17 décembre 14h/17h	
CHATENAY	Vendredi 06 décembre 9h/12h	

7.1.4 Tenue des permanences

Les permanences se sont tenues dans les locaux des mairies des communes concernées, des affiches présentes dans les halls des mairies.

Les locaux mis à disposition étaient suffisamment vastes pour permettre de développer les divers documents, notamment les plans de chacune des communes.

La fréquentation du public, rare en début d'enquête s'est accentuée en fin d'enquête.

Aucun incident notoire n'est à signaler.

7.1.5. La réunion publique

Une réunion publique s'est tenue le 17 décembre 2024 à la salle des fêtes de Bray/Seine sous l'égide de la commission d'enquête ; une quarantaine de personnes étaient présentes.

Après présentation des membres de la commission d'enquête et un bref rappel du rôle de cette dernière par la présidente de la commission d'enquête, M. Denormandie, président de la CCBM a présenté le projet de PLUi-H

De nombreuses questions ont été soulevées concernant en majorité l'impact du nouveau zonage sur les parcelles des propriétaires concernés.

De façon ponctuelle, les conséquences sur le PLUi-H de la mise en grand gabarit de la Seine ont été évoquées.

7.2. CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est terminée le 10 janvier 2025, le registre numérique a été clôturé dans le même temps.

Les registres papier des communes, ont été récupérés par les membres de la commission le 15 janvier 2025 au siège de la CCBM à Bray/Seine.

7.3. LE PV DE SYNTHESE

Dès réception de l'intégralité des registres la commission a rédigé un PV de synthèse ; un premier envoi a été fait par voie numérique au maître d'ouvrage le 22 janvier 2025.

Le 24 janvier 2025, la présidente de la commission a rencontré les porteurs du projet, au siège de la CCBM pour déposer l'original de ce document et en commenter les principaux points.

Compte tenu du caractère individuel d'observations déposées, relatives à des cas spécifiques, le maître d'ouvrage a souhaité un délai pour remettre son mémoire en réponse.

7.4. REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Une première partie du mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été envoyée par voie numérique le 19 février 2025, un complément de réponse le 27 février 2025.

Le maître d'ouvrage a adressé l'intégralité du document, signé, par voie postale, à la Présidente de la commission le 28 février 2025

8. APPRECIATION DU PROJET DE PLUi

8.1. LA MRAE

8.1.1. Avis de l'Autorité environnementale et réponse du Maître d'ouvrage

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Les recommandations générales de l'Autorité environnementale sont :

- d'évaluer plus finement les incidences potentielles du projet de PLUi sur les habitats naturels, la biodiversité et les continuités écologiques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et mieux garantir la préservation de ces enjeux ;
- de formaliser une stratégie paysagère du territoire en la déclinant dans le projet de PLUi par des dispositions permettant de garantir les conditions de préservation et de valorisation des enjeux paysagers dans le cadre des projets d'aménagement ;

- de renforcer les dispositions réglementaires du projet de PLUi pour mieux prendre en compte les risques d'inondation, ainsi que les risques sanitaires liés à l'exposition à des niveaux de pollutions sonores, atmosphériques, des sols et électromagnétiques dépassant les seuils recommandés ;
- de prévoir des orientations et dispositions plus ambitieuses en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ces effets, en renforçant notamment les prescriptions applicables au parc bâti existant et à venir, et en évaluer les effets attendus afin de démontrer que le PLUi contribuera efficacement à atteindre les objectifs du PCAET en la matière.

Plus particulièrement, l'Autorité environnementale recommande de :

Sur le contexte et la présentation du projet de PLU :

(1) d'établir un tableau présentant les différentes orientations d'aménagement et de programmation et leurs principales caractéristiques ; de faire de même pour les STECAL, de préciser leur localisation et leur destination, et de mettre en cohérence les surfaces et affectations dans les différents documents composant le dossier.

Réponse de la CCBM : Les OAP sont présentées dans un cahier (pièce n°3) permettant de prendre connaissance des caractéristiques des sites et des orientations retenues.

Les différents STECAL sont présentés dans le rapport de justification (pièce 1.3.) et justifiés dans les réponses apportées aux défis du PADD :

- STECAL A, B, C, E : défi 2C du PADD (tourisme)
- STECAL D et F : défi 3B du PADD (équipements)
- STECAL G, H, I et J – défi Axe 1C (logement, parcours résidentiel)
- STECAL STEP : défi 4D (cycle de l'eau)

Les superficies sont précisées pour chacun des STECAL dans le rapport de justification.

La mention d'un STECAL F de 77,7 hectares en site Natura 2000 au sein du rapport d'évaluation environnementale est une erreur. Le STECAL F concerne uniquement un projet de salle polyvalente à Mons-en-Montois. Cette erreur a été relevée également lors de la CDPENAF et les précisions figuraient dans le document envoyé à la MRAe en annexe du courrier de la CCBM qui répondait à des demandes d'informations faites directement par la MRAe auprès des services de la CCBM. En l'occurrence la superficie totale des STECAL est bien celle annoncée en page 35 du rapport d'évaluation environnementale (40,5 hectares).

En conclusion, les éléments demandés dans cette recommandation de la MRAe sont tous présents dans le dossier de PLUi-H.

(2) de présenter une évaluation détaillée des incidences de chacune des zones à urbaniser, qu'elles soient ou non situées dans un secteur d'OAP, notamment sur les espèces ayant justifiées la désignation comme sites Natura 2000 et les sites eux-mêmes.

Réponse de la CCBM : Notons que les zones à urbaniser (IAU) au sein desquelles des constructions seront directement admissibles, font toutes l'objet d'une OAP comme l'exige le code de l'urbanisme. Ces zones à urbaniser de type IAU et donc les OAP, ne sont pas situées dans les zones Natura 2000.

En revanche, une zone d'urbanisation future à long terme à vocation économique (2AUx) est située au sein d'une zone Natura 2000 (ZPS Bassée et plaines adjacentes). Toutefois, il s'agit d'une zone 2AUx dont le règlement interdit à ce stade tout type de construction. Seuls sont autorisés la gestion des éventuelles infrastructures existantes ainsi que les travaux de mise à grand gabarit de la Seine autorisés via la déclaration d'utilité publique dudit projet. Cette zone 2AUx ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une future évolution du PLUi-H au regard d'un projet d'aménagement. Ainsi le PLUi-H n'a pas d'impact, à ce stade, sur la zone Natura 2000. Les impacts éventuels seront étudiés au moment de l'ouverture à

l'urbanisation du secteur au regard d'un projet d'aménagement qui aura été préalablement validé.

Sur les modalités d'association du public en amont du projet de PLU :

(3) de mieux rendre compte des suites données aux résultats de la concertation s'agissant notamment des enjeux environnementaux (préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et réhabilitation des logements vacants notamment).

***Réponse de la CCBM :** Ces enjeux issus de la concertation publique sont intégrés au projet de PLUi-H. L'analyse de la MRAe laisse entendre que, s'agissant de la protection des zones humides, le PLUi-H n'inclut pas de démarche d'inventaire des zones humides, en particulier dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, etc. Visiblement, la MRAe a omis de procéder à la lecture de l'état initial de l'environnement (pièce 1.2.) qui établit un inventaire complet des zones humides au sein des zones ouvertes à l'urbanisation. Ces inventaires et analyses ont été élaborés en 2024 par un bureau d'études spécialisé. Il conclut à l'absence de zones humides au sein des zones IAU.*

Sur la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale :

(4) de préciser la localisation des effets du PADD et du règlement graphique ; d'explicitier les critères d'appréciation des incidences et justifier de leur homogénéité; de réviser les incidences d'ensemble du PLUi-H sur la biodiversité, sauf à démontrer précisément leurs effets positifs affichés ; d'évaluer les effets cumulés de l'ensemble des projets autorisés par le PLUi-H.

***Réponse de la CCBM :** Des synthèses des impacts avec et hors déclarations d'utilité publique (casier pilote et mise à grand gabarit de la Seine) sont bien présentes pages 29 et 30 du dossier d'évaluation environnementale (Pièce 1.4.). Une synthèse des impacts du règlement et du zonage est aussi bien présentée page 47 du dossier d'évaluation environnementale.*

Notons par ailleurs que les deux DUP s'imposent au projet de PLUi-H et ont fait l'objet de procédures spécifiques avec mises en compatibilité des documents d'urbanisme. Celles-ci ont été menées par les établissements de l'Etat. Le CGEDD et la MRAe ont déjà eu l'occasion de se prononcer sur ces deux projets :

- *Avis délibéré de l'autorité environnementale (CGEDD n° 2020-38) adopté lors de la séance du 4 novembre 2020 pour le projet de mise à grand gabarit de la Seine*
- *Avis délibéré du 12 mars 2020 de la MRAe Ile-de-France pour le Projet d'aménagement hydraulique de la Bassée en Seine-et-Marne, et sur la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Balloy et de Gravon (77)*

Concernant le manque d'homogénéité supposé des critères de l'analyse, s'agissant à titre d'exemple, de la zone à urbaniser de Mouy-sur-Seine située en centre-bourg de Mouy-sur-Seine, celle-ci n'intercepte pas un réservoir à biodiversité, contrairement à l'analyse de la MRAe. Les données géomatiques du SRCE probablement utilisées par la MRAe pour son analyse ne sont pas fiables sur le secteur... un décalage important apparait entre la réalité (l'enveloppe urbaine du village) et le réservoir à biodiversité (très sensiblement décalé sur ce site). L'analyse de la photographie aérienne est très éloquent sur ce décalage.

(5) de préciser et compléter les indicateurs de suivi du PLUi-H pour la biodiversité et la ressource en eau, de les doter d'une valeur initiale, d'une cible et d'un calendrier et de prévoir des mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.

***Réponse de la CCBM :** Les indicateurs seront bien dotés de valeurs initiales pour l'approbation du PLUi-H comme cela est indiqué dans le rapport. Les cibles (les tendances attendues) sont déjà précisées ainsi que les fréquences. S'agissant d'un calendrier, le code de l'urbanisme prévoit un bilan du PLUi-H tous les 6 ans (L.153-27). Les mesures correctives en cas d'écart aux objectifs sont à mobiliser, le cas échéant, en fonction des conclusions du bilan et de la procédure d'évolution du PLUi-H à mettre en œuvre en conséquence.*

Sur la justification des choix retenus et solutions alternatives :

(6) de préciser les besoins auxquels répondent les STECAL destinés à la réalisation de projets touristiques ; de produire l'inventaire des zones d'activités économiques prévu par la loi Climat et résilience et démontrer les besoins d'accroissement auxquels répondent les nouveaux secteurs à vocation économique compte tenu des possibilités de densification, des disponibilités et des réserves foncières existantes ; de décomposer les calculs de consommation foncière induite par les activités économiques, qui paraissent peu cohérents avec la densité foncière d'emplois envisagée et le nombre d'emplois projetés, l'emprise des STECAL touristiques, l'extension future des carrières et les aménagements associés (bandes transporteuses, quais de chargement).

Réponse de la CCBM : *Les différents STECAL sont présentés dans le rapport de justification (pièce 1.3.) et justifiés dans leur réponse apportée aux défis du PADD :*

- STECAL A, B, C, E : défi 2C du PADD (tourisme)
- STECAL D et F : défi 3B du PADD (équipements)
- STECAL G, H, I et J – défi Axe 1C (logement, parcours résidentiel)
- STECAL STEP : défi 4D (cycle de l'eau)

L'inventaire des zones d'activité économique n'est pas une pièce du dossier de PLUi. Notons que cet inventaire est en cours à l'échelle de la communauté de communes.

Les calculs de consommation foncière sont déjà décomposés dans le rapport de justification pages 23, 24 et 136. Les zones IAUx et 2AUx permettent d'identifier spatialement les consommations pour activité économique auxquelles sont bien ajoutés les STECAL de tourisme.

(7) d'explicitier les besoins auxquels répondent les projets d'équipements prévus dans les secteurs classés en NI, et de présenter le projet de développement photovoltaïque évoqué dans le bilan de la concertation.

Réponse de la CCBM : *Les secteurs naturels dits de loisirs NI répondent aux besoins de création d'aménagements et d'installations à vocation de sports ou loisirs compatibles avec la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'emprise au sol est limitée à 10% et la hauteur à 4 mètres. Il pourra s'agir de plaines de jeux, d'espaces de pique-nique, etc. L'imperméabilisation y sera très limitée.*

Le bilan de la concertation ne cite pas précisément un projet photovoltaïque. La nécessité de développer la filière est évoquée, notamment s'agissant de mobiliser les friches industrielles.

(8) de préciser comment le PLUi-H s'articule avec le projet de mise à grand gabarit de la Seine en termes d'évolution des espaces boisés classés sur le territoire intercommunal, ainsi que la manière dont il prend en compte les mesures de compensation prévues dans le cadre de ce projet.

Réponse de la CCBM : *Le projet de PLUi-H s'appuie sur le projet de mise à grand gabarit de la Seine et l'énonce très clairement dans le PADD à travers le Défi 2.B. « s'appuyer sur le projet de mise à grand gabarit de la Seine pour valoriser le territoire, diversifier l'économie et favoriser le report modal ». Dès lors, le projet de PLUi-H respecte la DUP prise par le Conseil d'Etat pour ce projet, il délimite un emplacement réservé (ER n°65) pour permettre le projet. Le projet de PLUi-H a par ailleurs évité de délimiter des espaces boisés classés (EBC) sur les secteurs d'emprise du projet de Seine à Grand Gabarit. Les zones de compensation ne sont pas remises en cause par le projet de PLUi-H.*

(9) définir un sous-secteur de zonage dédié au projet de casiers, afin de réduire au maximum les occupations du sol dérogoires autorisées dans les zones A et N ; d'évaluer les incidences de la réalisation des casiers excréteurs de crue pour le territoire en se fondant sur celles du casier pilote et les prendre en compte dans les dispositions du PLUi-H.

Réponse de la CCBM : *En concertation avec les services concernés (EPTB Seine Grands Lacs), le PLUi-H a retenu le même dispositif que celui issu de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme lors de la déclaration d'utilité publique.*

Notons que si le PADD prend une orientation favorable aux casiers créateurs de crue, le règlement de la zone naturelle mentionne une dérogation pour le casier pilote seulement et non pas pour les casiers puisque la DUP n'a été obtenue que pour un seul et unique casier. L'EPTB Seine Grands Lacs le mentionne d'ailleurs dans son avis. L'évaluation environnementale pourra être corrigée (suppression du pluriel sur les termes « casiers » et « pilotes »).

(10) de décrire les évolutions entre la réglementation existante de l'urbanisme sur le territoire (PLU existants, RNU), et le projet de PLUi-H et d'explicitier les choix de zonage.

Réponse de la CCBM : *Notons que s'agissant de l'élaboration d'un PLUi-H, l'analyse de cette évolution n'est pas requise par le code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale compare les évolutions entre le projet de PLUi envisagé entre 2017 et 2019 et le projet de PLUi-H.*

Sur la consommation d'espace :

(11) de reconsidérer les projets de consommation d'espace pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété contribuant à l'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

Réponse de la CCBM : *réponse regroupée avec celle de l'observation n°(15).*

(12) L'Autorité environnementale recommande de présenter une cartographie détaillée des dents creuses pressenties pour participer au développement urbain d'ici 2040 et de présenter un état détaillé des milieux pour chacun des secteurs de projet.

Réponse de la CCBM : *La réalisation de cette cartographie n'est pas prévue à ce stade.*

(13) de reconsidérer le choix de réaliser des logements en extension urbaine, au regard de la capacité de densification et de mutation sur le territoire, permettant de réaliser l'ensemble des logements projetés d'ici 2040 dans le tissu urbain existant.

Réponse de la CCBM : *La capacité théorique de densification/mutation est bien présente sur le territoire grâce aux règles morphologiques du règlement de PLUi-H qui ont été dimensionnées afin de ne pas obérer les possibilités d'admettre des projets en densification. Toutefois, comme le rappelle le rapport de justification (pièce 1.3.) dans son chapitre consacré à cette analyse, il s'agit d'une capacité théorique. Le PLUi-H doit démontrer la capacité théorique de ses règles mais il n'a pas la possibilité de prescrire la réalisation de logements en densification. La mise en œuvre du PLUi-H et l'atteinte de ses objectifs de création de logements ne peuvent pas s'envisager exclusivement via la densification et la mutation des tissus existants.*

(14) de justifier le choix de ne pas inclure les projets de mise à grand gabarit et de casiers créateurs de crue, ainsi que les projets prévus dans les secteurs NI, dans le calcul de la consommation foncière liée aux équipements, et de préciser et justifier si ce calcul tient compte des autres projets d'équipements planifiés ou rendus possibles par le PLUi-H.

Réponse de la CCBM : *Le projet de PLUi-H analyse bien la consommation foncière permise par le PLUi-H pour les équipements d'intérêt collectif et notamment les projets d'équipements d'intérêt supérieurs comme le centre de formation du SDIS (6 hectares comptés à ce titre à Gurcy-le-Châtel précisé page 134 du rapport de justification). S'agissant du casier pilote et de la mise à grand gabarit de la Seine, projets qui répondent effectivement à des enjeux interdépartementaux voire nationaux, le zonage restant naturel sur ces sites au titre du projet de PLUi-H (zone N pour l'essentiel), il n'est pas démontré que l'actualisation future du MOS de l'institut Paris Région sur lequel repose l'analyse de la consommation d'ENAF, reclasse les sites concernés en secteurs urbanisés. Ceux-ci devraient être maintenus en ENAF au titre du MOS (postes Berges, Eau fermée, Cours d'eau par exemple).*

(15) de reconsidérer la consommation foncière pour l'inscrire dans la trajectoire nécessaire de ralentissement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers vers l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

Réponse de la CCBM : *La consommation foncière permise par le PLUi-H est compatible avec celle autorisée par le SCoT du Grand Provinois. Le projet de PLUi-H est donc compatible avec le document supérieur comme le prévoit le code de l'urbanisme. Si nécessaire, le PLUi-H sera ultérieurement mis en compatibilité avec le SCoT éventuellement révisé ou modifié pour tenir compte d'une nouvelle trajectoire de sobriété foncière.*

Sur la biodiversité et les zones humides :

(1) de réaliser des investigations des habitats, de la faune, et de la flore, sur l'ensemble des sites de projets prévus par le projet de PLUi-H ; de prendre en compte l'ensemble des enjeux floristiques et faunistiques identifiés ; de démontrer le caractère exceptionnel justifiant la création de chacun des Stecal ; de renforcer, dans le règlement écrit, la prise en compte des milieux naturels situés dans les Stecal.

Réponse de la CCBM : *Des investigations d'habitats et d'analyse floristique et pédologique ont été réalisés pour les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation. Ces inventaires et analyses figurent dans l'état initial de l'environnement (pièce 1.2.). En l'occurrence les zones à urbaniser retenues sont celles qui présentent le moins d'enjeux écologiques parmi l'ensemble des secteurs envisagés initialement.*

Le caractère exceptionnel des STECAL est aisément justifié par leur nombre limité : 24 STECAL dont 14 STECAL pour stations d'épuration ou projets assimilés. Ce qui représente moins d'un STECAL par commune. Notons que la CDPENAF a émis un avis favorable sur ce sujet.

Concernant la prise en compte des milieux naturels, les projets permis au sein d'un STECAL seront, le cas échéant, soumis aux éventuelles autorisations environnementales nécessaires préalablement à leur réalisation. Les milieux naturels présents pourront être finement analysés à cette occasion. Il est important de noter que la trame des zones humides avérées et la réglementation afférente s'applique également si le STECAL est concerné.

En fonction des éléments qui pourront être fournis par les porteurs de projets à la Communauté de communes avant l'approbation, les auteurs du PLUi pourront préciser l'état initial de l'environnement de ces sites. Le règlement pourrait également être renforcé à l'issue de l'enquête publique pour mieux encadrer les réalisations : il pourra s'agir par exemple de règles qualitatives visant à mieux préserver les milieux sans pour autant pouvoir exiger des études spécifiques. Le PLUi n'a en effet pas cette faculté.

(16) d'étendre la protection des zones humides avérées aux zones U et AU ; de définir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pour préserver les zones humides délimitées et leurs fonctionnalités.

Réponse de la CCBM : *La Communauté de communes Bassée-Montois a volontairement choisi de privilégier des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (IAU) situées en dehors de zones humides avérées. Le dossier d'état initial de l'environnement comprend à ce titre un diagnostic des zones humides réalisé sur les 13 zones à urbaniser. En effet, parmi les 17 sites qui ont été identifiés pour changer de destination vers de la zone à urbaniser constructible, répartis sur 11 communes, 4 de ces sites ne présentaient pas de probabilité de présence de zone humide et ont donc été écartés du diagnostic. Nous rappelons les conclusions du bureau d'études Confluences IC : « Ainsi, aucune zone humide n'a été observée sur l'ensemble de la campagne de terrains, que ce soit par le critère floristique ou pédologique ». Dès lors, il est possible de considérer que l'impact du projet de PLUi-H sur les zones humides avérées sera effectivement très limité.*

Pour autant et contrairement à ce qu'affirme la MRAe dans son observation, le PLUi-H n'exclut pas les zones humides avérées des zones urbaines (U) ou à urbaniser (IAU, 2AU). La réglementation très protectrice mise en place par le projet de PLUi-H sur les zones humides avérées des zones agricoles, naturelles et 2AU n'est pas reprise pour les zones urbaines (U) car cette réglementation est uniquement adaptée aux zones encore « naturelles ». L'indication de zone humide avérée sur le plan de zonage reste de nature à informer les porteurs de projets qui devront engager les études et démarches préalables nécessaires au titre de la police de l'eau.

(2) de renforcer la part minimale d'espaces verts de pleine terre dans les espaces urbains.

Réponse de la CCBM : *Les niveaux d'exigence de pleine terre est adapté au contexte urbain des différentes zones. Comme le mentionne la MRAe dans d'autres observations, l'objectif du PLUi-H est bien de créer les conditions favorables à la densification/mutation. Une capacité théorique a été identifiée. Le projet de PLUi-H établit ainsi un dispositif réglementaire ouvrant la possibilité à une certaine densification tout en imposant un taux de pleine-terre. Renforcer plus encore les taux de pleine terre reviendrait à limiter les capacités de densification/mutation identifiées.*

(17) de justifier le choix de protections différentielles des espaces agricoles ; classer en NCa certains espaces agricoles, naturels et forestiers et créer des zones agricoles protégées au titre du code rural afin d'inscrire leur servitude d'utilité publique dans le PLUi-H; augmenter le recours à des outils de protection forte, en vue de traduire les ambitions affichées dans le PADD en termes de préservation de la Bassée et de ses plaines adjacentes pour ne pas accentuer les pressions existantes sur ce site Natura 2000.

Réponse de la CCBM : *Les secteurs Naturels de carrière dits Nca ont été délimités en fonction des périmètres connus de carrières d'extraction de granulats légalement autorisées sur le territoire.*

La mise en place d'une Z.A.P. au titre du code rural ne relève pas des prérogatives d'un PLUi-H. Il s'agit d'une procédure particulière qui doit être menée dans un autre cadre en concertation avec le monde agricole. La création de ce type de servitude n'est pas envisagée à ce jour sur le territoire de la Communauté de communes.

Par ailleurs, les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N) constituent bien des zones protégées au sein desquelles les possibilités de construire ou d'aménager sont fortement encadrées en application des dispositions du code de l'urbanisme. Il est incorrect de laisser penser au public que seuls les espaces boisés classés (EBC) ou les secteurs agricoles dits protégés (Ap) constituent des protections suffisantes.

Enfin, s'agissant de l'évaluation des incidences Natura 2000, plusieurs erreurs ont été relevées et seront effectivement corrigées pour l'approbation. Notons que les corrections permettent d'aller dans le sens d'un moindre impact écologique puisque le site du STECAL F de la ferme de l'Isle à Grisy-sur-Seine existant dans le projet de PLUi de 2019 n'a pas été repris dans le projet de PLUi-H arrêté en 2024.

(3) de préciser l'articulation du projet de PLUi-H avec celui de l'extension de la réserve naturelle pour éviter qu'il y fasse obstacle.

Réponse de la CCBM : *réponse regroupée avec celle de l'observation n°(18).*

(18) d'assurer une protection stricte des secteurs de mesures compensatoires, d'espaces naturels sensibles et de la réserve naturelle nationale de la Bassée, et d'interdire l'exploitation future de carrières sur les forêts alluviales pressenties pour l'extension de cette réserve.

Réponse de la CCBM : *La zone de richesse des sols ne fait pas obstacle à l'extension de la réserve nationale. Pour rappel, la zone de richesse des sols ne permet pas d'admettre directement une activité d'extraction de type carrière. Seules sont autorisées les installations*

temporaires destinées aux sondages et à l'exploration du sous-sol, afin de favoriser la mise en valeur ultérieure de ces ressources. Si le projet d'extension de la réserve est confirmé dans son périmètre au moment de l'approbation du PLUi-H, la zone de richesse des sols serait logiquement supprimée sur la partie d'extension de la réserve.

S'agissant des sites de compensation, comme le relève la MRAe, ceux-ci sont classés en zone naturelle ou en secteur agricole protégé, ce qui leur confère une protection suffisante pour le projet de PLUi-H sachant que plusieurs secteurs font aussi l'objet d'arrêtés préfectoraux. Les zones naturelles (N) constituent bien des zones protégées au sein desquelles les possibilités de construire ou d'aménager sont fortement encadrées en application des dispositions du code de l'urbanisme. Il est incorrect de laisser penser au public que seuls les espaces boisés classés par exemple, constituent des protections suffisantes.

(19) de proportionner les protections aux enjeux de biodiversité identifiés (espaces protégés ou d'inventaires, habitats naturels fragiles ou sensibles, corridors alluviaux multi trames, peupleraies, petits cours d'eau, ripisylves, etc).

Réponse de la CCBM : *réponse regroupée avec celle de l'observation n° (23).*

(20) de démontrer le caractère suffisant des marges de recul prévues pour préserver les cours d'eau au regard des dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et de protéger l'espace de mobilité de la Seine pour y interdire toute exploitation de matériaux.

Réponse de la CCBM : *Le recoupement de l'espace de mobilité de la Seine avec la zone NCa n'est pas clairement appréciable. Le périmètre de la zone NCa prend appui sur les périmètres de carrière déjà autorisés.*

La recommandation du SDAGE concernant les espaces de mobilité des cours d'eau est prise en compte pour le territoire. Une distance de 10, 15 ou 20 mètres est effectivement prévue par le règlement pour les constructions. Notons qu'il s'agit d'une disposition pis-aller en l'absence de données et de servitude particulière étudiée comme le recommande le SDAGE.

(21) de protéger effectivement les haies et bosquets dans les espaces agricoles.

Réponse de la CCBM : *réponse regroupée avec celle de l'observation n° (22).*

(22) d'améliorer la protection des corridors calcaires et secteurs de mares et mouillères du SRCE.

Réponse de la CCBM : *Des haies et des bosquets sont bien protégés au sein de l'espace agricole. Ces protections pourront éventuellement être renforcées à l'issue de l'enquête publique dans les secteurs de mosaïques agricoles, au niveau du ru de Sucy et du Veil Orvin. Le zonage identifie des mares à protéger sur le territoire. Le règlement comprend une disposition en la matière. L'inventaire pourra être complété.*

(23) d'améliorer la prise en compte des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés dans le cadre de l'étude de la TVB intercommunale.

Réponse de la CCBM : *Comme le rappelle la MRAe dans son analyse, la stratégie de préservation des boisements et celle relative aux peupleraies sont clairement assumées dans le PADD. Le dossier de PLUi-H établit par ailleurs une identification de la trame verte et bleue locale et définit les protections adaptées aux différents espaces et milieux.*

La MRAe tend à considérer qu'un classement en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) n'est pas de nature à préserver les espaces. Or, il s'agit pourtant bien de zones protégées au sein desquelles les possibilités de construire ou d'aménager sont fortement encadrées en application des dispositions du code de l'urbanisme. Il est incorrect de laisser penser au public que seuls les espaces boisés classés ou les secteurs agricoles dits protégés (Ap) constituent des protections suffisantes.

(24) de réaliser une OAP thématique Trame verte et bleue à une échelle fine pour apprécier les conditions de préservation de la trame verte et bleue et de ses fonctionnalités d'une part, de préciser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP et les conditions de réalisation des équipements afférents d'autre part.

Réponse de la CCBM : *Les éléments de programmation sont bien présents dans le cahier des OAP. S'agissant pour l'essentiel de zones assez modestes en termes de dimensions, les programmations, les aménagements et les équipements prévus sont adaptés au contexte rural ou villageois. Il s'agit, dans la majorité des cas, des accès aux lieux et du maillage viaire ainsi que d'un programme estimé en nombre d'habitations attendues. Des principes de continuités écologiques, d'espaces végétalisés à préserver, de haies à créer, figurent également sur la plupart des secteurs concernés. Des principes de phasage sont également présents sur certaines OAP aux dimensions plus importantes ou dans un contexte spécifique (exemple de l'OAP n°8 à Gouaix ou de l'OAP n°13 à Montigny-Lencoup).*

Sur la ressource en eau :

(25) de conditionner, sur les périmètres de protection éloignée des captages de Noyen-sur-Seine, Jaulnes, et des Ormes-sur-Voulzie, la réalisation d'activités potentiellement polluantes (carrières, entrepôts agricoles, stations d'épuration, unités de méthanisation, etc.), à la préservation de la ressource en eau de ces captages, et de caractériser les besoins en eau liés aux activités économiques.

Réponse de la CCBM : *Notons que la mise en place de servitudes de protection des captages ne constitue pas une prérogative d'un PLUi-H. Ces servitudes sont mises en place indépendamment des procédures d'urbanisme et ont d'ailleurs, un champ d'action plus large que celui de l'urbanisme. Elles s'appliquent donc indépendamment du PLUi-H.*

Toutefois, s'il est possible d'établir une meilleure corrélation entre les protections édictées par arrêté préfectoral et les règles d'urbanisme du PLUi-H, les auteurs du PLUi-H pourront procéder à des ajustements à l'issue de l'enquête publique.

Enfin, les besoins en eau liés aux futures activités économiques ne peuvent être évalués à ce stade car ils sont dépendants de la nature des futures activités. Or, cette nature d'activité n'est pas connue aujourd'hui.

(26) de préciser comment le PLUi-H prend en compte l'ensemble des questions de traitement des eaux usées, y compris pour les installations non conformes.

Réponse de la CCBM : *Les projets d'extension ou de création de nouvelles stations de traitement des eaux usées prévus au titre des STECAL STEP ainsi que ceux prévus dans les zones urbaines d'équipement (UF) comme à Donnemarie-Dontilly/Sigy ou à Jutigny sont effectivement des projets qui entendent contribuer à l'amélioration de la situation. Notons qu'il existe bien d'une zone UF pour une nouvelle station de traitement pour Donnemarie-Dontilly mais celle-ci se situe sur la commune de Sigy (continuité des zones UF).*

Sur le paysage et le patrimoine :

(27) de préciser le contenu des OAP de manière à assurer la cohérence architecturale entre les projets concernés et les bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques de même qu'avec les quartiers pavillonnaires alentours.

Réponse de la CCBM : *Rappelons que l'aspect extérieur des constructions et donc la cohérence architecturale est assurée par le règlement du PLUi-H et non par les OAP, comme le prévoit le code de l'urbanisme. Les articles 9 des différentes zones, intitulés « Aspect extérieur des constructions » comprennent un registre complet de dispositions relatives à l'aspect des matériaux, aux façades, aux toitures, aux clôtures, aux extensions et surélévations, etc.*

Sur les risques :

(28) d'approfondir l'état initial du risque d'inondation de la Seine (délimitation des zones inondables, évaluation de la vulnérabilité du territoire), et sa prise en compte (vérification de l'adéquation entre les règles proposées et le risque, une fois sa connaissance améliorée) ; d'identifier les terrains à préserver qui sont reconnus comme ayant une fonction de zones d'expansion des crues de la Seine et ses affluents et de les préserver dans le règlement, et de prendre en compte le risque de crue de la Voulzie ; de modéliser l'effet des inondations avec et sans aménagements rendus possibles par le PLUi-H, avec et sans mise en œuvre des casiers écrêteurs de crue et en présentant les effets cumulés ; de décrire précisément l'articulation entre le PLUi-H et la mise en œuvre des casiers écrêteurs de crue, à la crue comme à la décrue pour les populations alentour – éventuelle nécessité d'évacuation, de relogement, etc. et modalités le cas échéant, sur lesquelles les collectivités devront informer les populations.

Réponse de la CCBM : *Ce type d'études complètes et complexes ne peuvent être menées par la Communauté de communes Bassée-Montois dans le cadre des travaux du PLUi-H. Elles relèvent plus précisément d'études préalables à la mise en place de plan(s) de prévention des risques dont l'initiative et la compétence reviennent à l'Etat. Par ailleurs, les questions d'évacuation, de relogement ou les modalités d'information du public en cas de crue et décrue relèvent particulièrement des documents d'information communaux sur les risques majeurs (DICRIM) et plans communaux de sauvegarde (PCS) et ne font pas partie des prérogatives d'un PLUi-H. Le département de Seine-et-Marne dispose également d'un dossier départemental des risques majeurs (DDRM).*

Notons que le projet de PLUi-H reprend sur ses plans de zonage réglementaire la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Ce périmètre est également valable pour le risque de rupture de barrage comme l'indiquent les annexes du PLUi-H (dossier 7.3.).

Informations et servitudes particulières :

Plus hautes eaux connues (PHEC) d'Île-de-France de 2014



Crue de la Seine 1910

Extrait de la légende du zonage

En application des orientations du plan de gestion du risque inondation du bassin Seine Normandie (PGRI), les dispositions générales du règlement prévoient une réglementation permettant la prise en compte des risques (p14 du projet de règlement arrêté).

Celle-ci est basée sur l'application qui en est déjà faite aujourd'hui sur le territoire. Il s'agit des règles suivantes :

- *La mise à la cote des plus hautes eaux connues + 0,20 mètre du premier plancher des constructions est obligatoire (concertation avec la commune pour la définition de la cote) ;*
- *Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis ;*
- *Interdiction des sous-sols ;*
- *Ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves.*

(29) d'identifier les axes d'écoulement des eaux de ruissellement et d'encadrer la gestion des eaux pluviales (niveau de pluie à infiltrer, débit de fuite), en tenant compte de la présence de gypse.

Réponse de la CCBM : *Les axes d'écoulement connus sont mentionnés, le cas échéant, sur les cartes des réseaux annexées au dossier de PLUi-H (dossier 7.4.). C'est par exemple le cas à Villuis, Montigny-le-Guesdier, etc.*

Pour la gestion des eaux pluviales, en l'absence de données et d'études complètes et homogènes sur le territoire, le projet de PLUi-H détermine des règles qualitatives (art. 14 de chaque zone

consacrée à ce sujet) et renvoie également à la réglementation locale d'assainissement des eaux pluviales (art. 17 de chaque zone).

(30) de prévoir des espaces tampons suffisants et des franges végétalisées sur l'ensemble des interfaces entre secteurs d'habitation et espaces agricoles, notamment dans les secteurs d'OAP nos 1, 2, 5, et 6, et d'assujettir l'activité agricole dans les bourgs et à leur périphérie à leur périphérie à l'absence de risque sanitaire pour les populations, compte-tenu notamment de l'usage potentiel de pesticides.

Réponse de la CCBM : *Notons que les pratiques agricoles ne sont pas contrôlées par la réglementation d'urbanisme. Les PLUi-H n'ont pas la faculté de régenter l'usage potentiel de pesticides par les exploitants agricoles. Il est incorrect de laisser penser au public le contraire. A son échelle, le PLUi-H Bassée Montois délimite des « zones tampon » :*

- *entre certains espaces cultivés et zones urbaines constructibles, via le recours à des zones urbaines dites de jardin (Uj),*
- *entre certains espaces cultivés et des zones à urbaniser, via l'identification de lisières à aménager et de haies à planter, au titre des OAP,*
- *entre les zones agricoles A et les zones urbaines constructibles en imposant un retrait des constructions en zone urbaine lorsque leur unité foncière est limitrophe d'une zone agricole. Ainsi, en limite de zone A, les constructions des zones urbaines devront s'implanter à une distance minimale de 8 m de la limite de zone.*

Ces dispositions ont notamment été prises en concertation avec le monde agricole.

Les OAP n°1 et n°2 comprennent déjà des dispositions favorables à l'émergence de lisières ou de haies. Le périmètre de l'OAP n°5 n'est quasiment pas concerné par un voisinage d'espace cultivé et le périmètre de l'OAP n°6 est physiquement séparé d'un espace cultivé par une voie (rue du cimetière).

(31) de présenter des mesures d'évitement et de réduction des autres risques pour la santé, et pour la sécurité des biens et des personnes (remontées de nappe, cavités souterraines, canalisations de transport de gaz, rupture de barrage, sites potentiellement pollués, bruit des infrastructures de transport, silos).

Réponse de la CCBM : *S'agissant des zones à urbaniser constructibles IAU, l'analyse d'évaluation environnementale pourra être complétée en détaillant plus précisément les différents risques ou aléas connus présents au sein des périmètres des zones IAU. Cela permettra de mieux prendre en compte le bien fondé des indications mentionnées dans l'analyse du dossier de PLUi-H arrêté (qui intègre bien ces sujets).*

Au-delà du risque d'inondation et de rupture de barrage pour lesquels une réponse a déjà été apportée en réponse à l'observation n°28, le règlement du PLUi-H pourra compléter son dispositif par des prescriptions imposant l'interdiction de sous-sol, par exemple, dans les zones soumises à un effet de remontée de nappes/inondation de caves. Il s'agira donc de mesures d'évitement. Notons que le périmètre des PHEC se superpose assez largement à celle dite de remontée de nappes. Les sous-sols sont donc déjà interdits sur une bonne partie de la superficie potentiellement concernée.

Concernant les servitudes attachées aux silos, ces dernières s'appliquent dès lors qu'un arrêté préfectoral est pris et délimite des périmètres et des risques associés. Ce qui est le cas. Cela est indépendant du projet de PLUi-H et s'applique déjà aujourd'hui même en l'absence de tout document de planification. Des documents plus lisibles pourront être ajoutés au dossier de PLUi-H dès lors qu'ils sont disponibles. L'absence données géomatiques communicables par les gestionnaires de ces servitudes ne permet pas un recoupage très précis.

Le guide de constructions sur les terrains argileux pourra être annexé au règlement.

Concernant le bruit des infrastructures de transport terrestre, la cartographie figure au titre des annexes du PLUi-H. L'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 portant approbation du nouveau classement sonore de voies ferroviaires y figure également. L'arrêté de classement des infrastructures routières pourra être ajouté. Notons que les prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent d'ores et déjà pour les secteurs concernés et cela indépendamment du projet de PLUi-H. Elles ne peuvent donc être considérées comme des mesures d'évitement mises en place par le PLUi-H. La situation des zones IAU à destination d'habitation vis-à-vis du bruit des infrastructures de transport a par ailleurs été étudiée par l'évaluation environnementale. Il en ressort qu'aucune de ces zones n'est directement concernée.

8.2. L'AVIS DE L'ETAT

Le projet de PLUi-H recueille un **avis favorable**, assorti de plusieurs réserves expresses, détaillées ci-dessous.

- Concernant l'évaluation de l'objectif démographique, alors que la population 2021 relevé par l'INSEE est de 23 105 habitants et que le PLUi-H prévoit une augmentation de 25 habitants par an, l'objectif démographique à l'horizon 2040 n'est que de 22 525 habitants ; ce dernier chiffre semble erroné. Il convient de revoir cet objectif, car c'est de celui-ci que découle toute la programmation logements du PLUi-H.
- Concernant l'évaluation de la programmation de logements (50 logements/an dont 10 pour la croissance démographique), celle-ci est cohérente avec l'augmentation démographique de 25 habitants par an. Cependant, si le PLUi-H respecte les objectifs du SRHH du 7 mai 2024 en nombre de logements (50 logements) :
 - Il n'est pas compatible avec le SCOT du Grand Provinois du 15 juillet 2021 qui impose de créer en moyenne 61 logements/an.
 - Il doit justifier l'atteinte des objectifs du SRHH sans la prise en compte de la remise des logements vacants sur le marché.
- Concernant l'objectif de densification, le PLUi-H affiche une capacité de densification de près de 4 000 logements, compatible avec le SCoT. Toutefois, ce chiffre interroge tant sur la méthode utilisée que sur la capacité de densification affichée dans le précédent PLUi qui était très largement inférieure, soit 612 logements seulement. Par ailleurs, il convient de noter que le dossier manque de cohérence et de justifications en termes d'objectif de logements et de consommation d'espaces qui en découle. En effet, au vu des capacités en densification affichées dans le rapport, il semble que le besoin en logements à l'horizon 2040 (750 logements) soit comblé et que les 35 ha d'extension, au titre de l'habitat ne soient pas nécessaires. Une justification approfondie est attendue sur ces points.
- Concernant la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, si le PLUi-H est globalement compatible avec le SCoT en termes de consommation foncière (82 ha pour le PLUi-H contre 91 autorisés par le SCoT), certains projets notamment d'activités économiques (STECAL tourisme, zone d'activités 1AUx à Bray-sur-Seine) prévus par le PLUi-H sont incompatibles avec le SCoT dans son écriture actuelle.

Certaines observations sont à intégrer :

- compléter les pièces concernant les SUP afin d'être conforme au code de l'urbanisme (article L.151-43) ;
- reporter l'ensemble des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ;

- traduire l'objectif de diversification du parc de logement, annoncé dans le PADD, dans les OAP, en précisant la typologie des logements ainsi que la nature des constructions (part sociale/part privée et taille des logements) ;
- compléter l'évaluation des incidences pour présenter les mesures de suppression ou d'atténuation des impacts du projet de PLUi-H sur les sites Natura 2000 ;
- mieux promouvoir les projets d'énergies renouvelables.

A l'avis de l'Etat qui les a pris en compte sont joints les avis des organismes suivants :

- DRAC
- APRR
- ARS
- DGAC
- Eaux de Paris
- RTE
- SAGE de l'Yerres
- VERMILLON REP

8.3. LES AVIS DES COMMUNES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

8.3.1. Les communes

8.3.1.1 Commune de Balloy

Par délibération en date du 17 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Balloy a émis un **avis défavorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois pour les motifs suivants :

- Corrections à apporter à l'identification des éléments remarquables
- Plan d'eau non représenté
- Non identification des zones inondables sur les plans
- Des modifications de zonage non prises en compte (passage de A en UA et de A en UF pour l'aménagement d'une déchetterie de déchets verts)
- Plans non mis à jour et impact du bassin pilote avec une servitude de sur-inondation non pris en compte dans les documents d'urbanisme

8.3.1.2. Commune de Bazoches-les-Bray

Par délibération en date du 19 août 2024, le Conseil Municipal de la commune de Bazoches-les-Bray a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.3. Commune de Bray-sur-Seine

Par délibération en date du 26 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Bray-sur-Seine a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois, assorti des remarques suivantes :

1- Le zonage :

-Référence cadastrale : AK 448 dite « le petit gymnase » à intégrer à la Zone UC (b).

-Référence cadastrale : AM 139 dite « le bâtiment Fontaine » à intégrer à la Zone UP, formant un ensemble cohérent avec le bourg historique.

2 - Dispositif de préservation :

- Référence cadastrale : AM 231 application du linéaire commercial (Pompes funèbres)
- Référence cadastrale : AL 43 application du linéaire commercial (Loisisport)
- Référence cadastrale : AM 47 application du linéaire commercial (Cabinet de sophrologie)
- Référence cadastrale : AL 18 application du linéaire commercial (Fleuriste)

8.3.1.4. Commune de Chalmaison

Par délibération en date du 03 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Chalmaison a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois, tout en faisant remarquer qu'il est très dommageable que les terrains issus de succession et ayant été considérés comme des terrains à bâtir deviennent non constructibles.

8.3.1.5. Commune de Châtenay-sur-Seine

Par délibération en date du 09 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Châtenay-sur-Seine a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.6. Commune de Donnemarie-Dontilly

Par délibération en date du 26 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Donnemarie-Dontilly a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.7. Commune d'Egligny

Par délibération en date du 26 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune d'Egligny a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.8. Commune d'Everly

Par délibération en date du 20 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune d'Everly a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.9. Commune de Fontaine-Fourches

Par délibération en date du 08 octobre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Fontaine-Fourches a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.10. Commune de Gouaix

Par délibération en date du 16 octobre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Donnemarie-Dontilly a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H, arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.11. Commune de Gravon

Par délibération en date du 14 octobre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Gravon a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois, assorti des remarques suivantes :

1 - Prolonger la zone 1AUB sur une longueur de 10 ml vers le sud.

Parcelle 2163

2 - Modifier la zone Ap en zone A pour permettre à l'exploitant d'implanter des serres.

Parcelles : 228 et Z27

3 - Modification du STECAL « B » Parc résidentiel de loisirs à Gravon (page 156 du règlement)
Parcelles : 266, Z165, Z164, Z82, 217, 226, 224, 223, 225

- L'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) permettant l'installation de vingt-cinq hébergements (mobil-homes et cabanes sur pilotis) et l'extension des bâtiments à destination d'hébergements existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale des hébergements du domaine ne devra pas dépasser 1750 m².
- L'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, hors hébergements, pour tout usage nécessaire au parc résidentiel de loisirs.
- Les aménagements et installations directement liées et nécessaires aux destinations et usages autorisés.

8.3.1.12. Commune de Grisy-sur-Seine

Par délibération en date du 18 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Grisy-sur-Seine a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.13. Commune d'Hermé

Par délibération en date du 16 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune d'Hermé a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.14. Commune de Jaulnes

Par délibération en date du 2 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Jaulnes a émis un **avis défavorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.15. Commune de Jutigny

Par délibération en date du 6 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Jutigny a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.16. Commune de La Tombe

Par délibération en date du 10 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de La Tombe a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois sous réserve de rétablir les limites A/Ap de la ferme de La Folie.

8.3.1.17. Commune des Ormes-sur-Voulzie

Par délibération en date du 17 octobre 2024, le Conseil Municipal de la commune des Ormes-sur-Voulzie a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois, assorti des remarques suivantes :

• PROTECTION DES CAPTAGES :

Les Ormes-sur-Voulzie ne sont toujours pas dans la liste. Les périmètres de sécurité du captage sont à délimiter.

• TOITURES :

Dans toutes les zones urbanisées, les toitures doivent avoir l'aspect de la tuile de ton rouge ou brun.

A rajouter : couleur « ardoise » dans toutes les zones urbanisées.

• REGLEMENT DES CLÔTURES :

Seul le barreaudage vertical est autorisé.

A rajouter : le barreaudage horizontal doit également être autorisé.

8.3.1.18. Commune de Luisetaines

Par délibération en date du 20 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Luisetaines a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois.

8.3.1.19. Commune de Meigneux

Par délibération en date du 20 septembre 2024, le Conseil Municipal de la commune de Meigneux a émis un **avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté de la Communauté de Communes Bassée-Montois, assorti des remarques suivantes :

- 1 – Concernant la parcelle ZI 47 : la commune a demandé son inscription en zone U (et non en zone A) sur une profondeur de 30m.
- 2 – Concernant la parcelle D 326 : la commune a demandé son inscription en zone U (et non en zone A) sur une profondeur de 30m.

8.3.2. Les personnes Publiques Associées (PPA)

8.3.2.1. Chambre d'Agriculture

La Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet un **avis favorable** assorti de plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le schéma des circulations des engins agricoles : il est souhaité une matérialisation par un schéma du travail mené lors des réunions avec la profession agricole.
- II. La zone Ap : cette zone contraint certains villages notamment Montigny-le-Guesdier, Grisy-sur-Seine, Noyen-sur-Seine, Balloy et d'autres en continuité de ces villages-là. Il est demandé un assouplissement du règlement de la zone Ap et de privilégier plutôt l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles pour le maintien et le développement de l'activité agricole sur les communes citées.

8.3.2.2. Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne (CCI77)

Dans sa réponse à la consultation de la Communauté de Communes Bassée-Montois, la CCI de Seine-et-Marne a émis **une réserve** et 3 remarques au projet de PLUi-H.

- La première remarque porte sur les ZAE. La CCI recommande de valoriser l'ensemble des ZAE au rapport de présentation et au PADD, notamment en complétant la cartographie et en vérifiant les disponibilités foncières au sein des ZAE.
- Dans la seconde remarque la CCI recommande de localiser l'ensemble des objectifs relatifs au développement de l'offre commerciale.
- Dans la troisième remarque la CCI recommande de revoir les normes de stationnement prévues pour les commerces de la manière suivante : s'il paraît souhaitable d'exonérer les activités commerciales de réalisation de places de stationnement au sein des centres-bourgs voués à accueillir des commerces de proximité afin de ne pas contraindre leur implantation, il est important de réaliser des places de stationnement pour répondre aux besoins des commerces au sein des zones moins denses, des zones à urbaniser ou/et dont la vocation dominante n'est pas d'accueillir ce type d'activité.
- Dans sa **réserve**, la CCI demande de traduire règlementairement les objectifs en matière d'urbanisme commercial. La CCI défend un développement équilibré et encadré du commerce de détail au sein des ZAE afin de préserver du foncier dédié aux autres activités économiques qui ne sont pas compatibles avec un tissu urbain mixte.

Le PADD du PLUi Bassée-Montois prévoit d'autoriser les moyennes surfaces (entre 400 et 2 500m de surface de vente) dans les espaces urbains stratégiques (centres-bourgs, zones commerciales ou d'activités existantes et pôles d'échanges de transport) dans la mesure où le PLUi les encadre et les limite à certains secteurs uniquement.

Le DAAC du SCOT du Grand Provinois prévoit les prescriptions différenciées selon la typologie et la localisation des polarités commerciales :

Surface de vente minimale de 30m² et surface de vente maximale de 500m² pour les centralités urbaines commerciales intermédiaires et les pôles relais qui incluent:

- le centre-ville de Bray-sur-Seine et Mousseaux-les-Bray,
- le centre-ville de Donnemarie-Dontilly,
- le centre-ville de Gouaix,
- le centre-ville de Montigny-le-Lencoup.

Surface de vente minimale de 300m² et surface de vente maximale de 2 500m² pour les polarités périphériques qui incluent :

- la zone périphérique Sud-Est de Bray sur Seine et Mousseaux-les-Bray,
- la zone périphérique Sud-Ouest de Bray-sur-Seine et Mousseaux-les-Bray,
- la zone périphérique Sud-Est de Donnemarie-Dontilly,
- la zone périphérique Sud-Ouest de Donnemarie-Dontilly,

Par conséquent, afin d'assurer la compatibilité du PLUI avec le SCOT du Grand Provinois, la CCI recommande de traduire ces prescriptions dans le règlement écrit du PLUi Bassée-Montois. Il conviendrait que cette traduction soit déclinée par polarités commerciales en fixant, à minima, des seuils et des plafonds des constructions relevant de l'artisanat et du commerce de détail, dans les zonages et sous-zonages du plan de zonage qui comprennent ces polarités commerciales. Des conditions liées au type d'implantation commerciale devraient être également fixées.

8.3.2.3. Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Cette instance rappelle les enjeux majeurs pour le développement de l'artisanat :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité,
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à

L'artisanat,

La réhabilitation des zones d'activités,

- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

La CMA joint un dossier synthétique sur les principaux chiffres de l'artisanat dans la Communauté de Communes.

8.3.2.4. Centre National de la Propriété Forestière Ile-de-France/Centre-Val de Loire

Le CNPF fait état de plusieurs remarques qui entraîneraient un avis défavorable si non prises en compte.

Il demande un état des lieux plus complet notamment en ce qui concerne les forêts privées. Une précision devrait être ajoutée dans l'objectif qui prévoit de « compenser la perte d'espaces agricoles suite au développement des activités attractives et des grands projets » en évoquant la « préservation et la compensation des activités agricoles **et forestières** ».

Il en est de même dans le PADD où le CNPF demande que soit apporter la précision de « **peupleraies abandonnées** » dans la phrase « remettre en cultures ou en prairies certaines peupleraies ».

Il rappelle également que « la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation que est faite du sol, en dehors des productions agricoles » et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

8.3.2.5. Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le CRHH émet un avis favorable assorti de cinq remarques qu'il faudra évaluer à mi-parcours du Plan.

- Sur **l'élaboration d'une stratégie foncière renforcée**, la structuration opérationnelle, financière et la mise en place de son observatoire de l'habitat et du foncier est fortement attendue.
- Sur **le développement de l'offre de logements neuve**, le Comité salue la conformité du projet du PLUi-H au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH - 50 logements par an sur la période 2024/2030), au sein des OAP.
- Sur **le développement de l'offre de logements sociale**, le besoin en logement très social est bien identifié. La vigilance de la collectivité est appelée quant à la production d'une part substantielle de logements de petites typologies et accessibles financièrement, pour apporter une réponse aux besoins des jeunes et des personnes âgées.
- Sur **le volet gens du voyage**, il est attendu de la collectivité qu'elle complète son projet de PLUi-H avec la définition d'une stratégie destinée à la prise en compte des besoins de sédentarisation qui ne sont pas déjà identifiés dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) du PLUi-H.
- Sur **l'évaluation du PLUi-H**, l'ajout d'un bilan à l'échéance des six années d'exécution du PLUi-H est particulièrement attendu pour identifier les avancées opérées en matière d'habitat et en faveur des habitants du territoire.

Le bilan à mi- vie du PLUi-H permettra d'évaluer la prise en compte de ces remarques.

8.3.2.6. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La CDPENAF émet un **avis favorable** avec des remarques et des recommandations portant notamment sur des corrections de données, des erreurs, des oublis sur les cartes notamment des zones humides. Doit être revue également la cohérence des zonages vis-à-vis des cimetières et autres équipements. Il est demandé le desserrement de la contrainte des zones Ap et de revoir la rédaction de la zone A sur les constructions. Les limites du STECAL G à Villeneuve-les-bordes doivent exclure le château d'eau. Le schéma de circulation des engins agricoles doit permettre d'identifier les points « noirs ».

L'attention est aussi portée sur le développement de la ZAC de Choyau et de son articulation avec le futur port fluvial.

La CDPENAF recommande de porter les mesures retenues afin de prévenir, réduire et limiter la pollution lumineuse soit dans le règlement soit dans un document annexe. Les projets photovoltaïques devront lui être présentés.

8.3.2.7. Conseil Départemental de Seine-et-Marne

Le Conseil départemental de Seine-et-Marne confirme la convergence des orientations du territoire avec les politiques conduites du Département en matière d'habitat, de solidarité, de protection de l'environnement et de transition énergétique.

8.3.2.7.1. S'agissant des OAP

Le Conseil départemental demande l'intégration d'une OAP TVB à l'échelle du territoire intercommunal prenant en considération les enjeux locaux.

OAP n°2 : Bray-sur-Seine – RD 79 – zone 1AUXc

Bordée par deux Routes à Grande Circulation (RD 79 et RD 411) des reculs de 75m sont à prévoir pour l'implantation des constructions. Une étude de dérogation pour la RD 411 indique un recul de 35m à la place des 75m, une étude similaire pour la RD 79 devra être menée.

L'accès par piquage sur la RD 79 devra s'effectuer dans l'axe de la rue Albert Einstein de la ZA voisine.

Le cochevis huppé est présent sur le secteur. Cette espèce protégée rare doit être préservée.

OAP n°4 : Donnemarie-Dontilly – chemin du Filoir – zone 1AUBC

Il est nécessaire d'inclure le carrefour entre la RD 75a2 et le chemin du Filoir dans l'aménagement de l'OAP

OAP n°5 : Donnemarie-Dontilly – chemin de Sigy – zone 1AUBC

Il est demandé de réserver des places de stationnement à l'intérieur de l'OAP pour les visiteurs

OAP n°7 : Gouaix– rue des Sports – zone 1AUBD

Le second accès, par le chemin piéton débouchant sur la RD 18, doit être réservé aux piétons et interdit à la circulation, sauf pour les riverains.

OAP n°8 : Gouaix– chemin des Corberantes – zones 1AUBD et UBD

L'OAP prévoit la création d'une voie de desserte traversante qui se pique sur le giratoire de la RD 49 (entre Rue de la Gare et Rue Bélier) et du chemin des Corberantes. Le descriptif indique que cette voie de desserte prend en compte la circulation motorisée mais également celle des modes actifs. L'aménagement du giratoire doit se faire en concertation avec l'Agence Routière Départementale de PROVINS, gestionnaire de la voirie départementale

Le projet doit impérativement prévoir le stationnement utile pour les véhicules des habitants futurs et de leurs visiteurs, au sein du périmètre de l'OAP.

OAP n°9 : Gravon – zone 1AUB

L'aménagement du nouveau piquage sur la RD 77a devra être formalisé comme un véritable carrefour pour garantir sa bonne perception par les usagers de la RD 77a.

Le panneau de limite d'agglomération devra être déplacé de quelques dizaines de mètres en amont de l'accès à l'OAP.

8.3.2.7.2. S'agissant de l'habitat

Le Conseil départemental rappelle que la thématique de l'habitat dans la politique départementale est essentiellement liée aux domaines de l'insertion et de la cohésion sociale.

Il indique par ailleurs que le projet de PLUi-H présente les caractéristiques suivantes :

- La production de logements inscrits sur la période 2024/2029 est conforme au SRHH 2024/2030,
- Les orientations affichées par la collectivité reprennent celles exprimées dans l'avis du Département sur le projet de SRHH 2024/2030,
- L'objectif d'accompagnement de réhabilitation de logements locatifs dans le cadre d'une OPAH – RU mené sur les centralités de Bray-sur-Seine et Donnemarie-Dontilly rejoint les politiques départementales et le complète par un objectif de lutte contre l'habitat indigne compris dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) dont certaines thématiques pourraient être développées,
- Il est conforme au Schéma Départemental des Gens du Voyage.

8.3.2.7.3. S'agissant des routes départementales

Les déplacements

- Classification du réseau viaire : il convient d'adapter la carte de hiérarchisation du réseau routier de la Bassée-Montois page 118 du rapport de présentation.
- Liaisons modes actifs : une mise à jour du Plan Vélo est sortie en 2023 les intitulés des axes du Plan Vélo 77 doivent être actualisés dans le rapport de présentation.

Les servitudes d'alignement

- EL7 : certaines communes concernées par des plans d'alignement ne figurent pas dans la pièce 7.1 Annexes – SUP. La représentation des plans d'alignement ne figure sur aucun document du dossier, ils doivent figurer sur le plan de SUP.

- EL11 : la servitude EL11 sur les communes de Bray-sur-Seine et Mousseaux-lès-Bray indiquée en pièce 7.1 n'a pas été communiquée aux services du département lors du transfert de la route en 2013.

Les Routes à Grande Circulation

La RD 79, qui est une RGC (tronçon de Bray-sur-Seine), n'est pas mentionnée. Il est donc demandé de l'inclure et de respecter la contrainte de la zone inconstructible de 75 mètres tout le long de cette route.

- Les emplacements réservés : le PLUi-H comprend 66 emplacements réservés au bénéfice des communes sauf un au bénéfice de VNF.

Des demandes sont faites par le Département sur ces emplacements réservés, soit pour des raisons d'accès, soit pour des imprécisions, soit parce que l'ARD de Provins doit être associée aux aménagements, soit par les oublis de leur indication sur les plans.

Les ER concernés sont les suivants :

- ER 8 et 30 à Montigny-le-Guesdier
- ER 18 à Meigneux
- ER 22 à Donnemarie-Dontilly
- ER 34 et 49 à Thénisy
- ER 35 à Mons-en-Montois
- ER 39 à Saint-Sauveur-lès-Bray
- ER 41 et 57 à Jaulnes
- ER 43 à Cessoy-en-Montois
- ER 56 à Noyen-sur-Seine
- ER 59 et 60 à Egligny
- ER 61 à Everly
- ER 62 et 63 à Hermé
- ER 65 au bénéfice de VNF sur Mouy-sur-Seine et sur Villiers-sur-Seine

8.3.2.7.4. S'agissant des bâtiments départementaux

Le Département est gestionnaire de plusieurs bâtiments départementaux répartis sur les communes de Bazoches-lès-Bray (Centre Départemental d'Archéologie en zone UA)), Bray-sur-Seine (collège Jean Rostand), Donnemarie-Dontilly (collège le Montois) et Jaulnes (Centre Routier Départemental en zone UX).

Il est demandé une diminution des pourcentages de pleine terre dans les unités foncières pour les équipements publics en zone UA et pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics en zone UX.

8.3.2.7.5. S'agissant des transports en commun

Des corrections sont à apporter au Rapport de Présentation :

- Page 126, sur la fréquentation des gares de Montereau, Longueville et Nangis
- Page 127, numérotation unique par ligne de bus
- Page 129, évolution et accroissement des services de Transport à la Demande

8.3.2.7.6. S'agissant de l'environnement

L'eau :

- L'eau potable : le Département rappelle que la compétence eau potable est exercée par le Syndicat de l'Eau de l'Est seine-et-marnais (S2E77) et que de nombreux captages d'eau souterraine sont situés sur le territoire de la Bassée pour l'alimentation en eau potable du S2E77. Deux usines de traitement situées à Hermé et à Châtenay-sur-Seine traitent le fer et une usine située aux Ormes-sur-Voulzie traite les pesticides et les nitrates.

- Les cours d'eau et les milieux aquatiques : le département attire l'attention sur le fait que le casier pilote qui est cité page 17 du PADD est celui qui a été décidé lors du débat public. La réalisation des autres casiers dont il est fait allusion n'est pas encore validé sur le plan réglementaire et financier.
- Les eaux pluviales : le Département souligne que les règles d'infiltration des eaux pluviales via le coefficient de pleine-terre doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière.

L'agriculture et les forêts

Le département indique que si le PADD semble prendre en compte les enjeux agricoles et sylvicoles quant aux économies de ressources foncières liées à la gestion du bâti et quant à la valorisation de la forêt et à la compensation de terres agricoles, la densité moyenne des projets d'urbanisation peut être discutée au regard des objectifs supérieurs prescrits dans le SDRIF-E.

La biodiversité

- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) : les enjeux de biodiversité très forts sur le territoire peuvent être requestionnés par les grands projets casiers pilotes et la mise en grand gabarit de la Seine. Le Département préconise d'adopter une grande vigilance dans la déclinaison du PLUi-H aux espaces agricoles : les alignements d'arbres, les haies, les arbres isolés, les mares, les bermes herbacées doivent être précisément identifiés au règlement graphique. La ZNIEFF 110620100 – Coteaux calcaires de Beauregard – Jutigny – n'apparaît pas dans le rapport de présentation. Elle doit être mentionnée et sanctuarisée.
- La gestion des espèces invasives : les espèces invasives n'apparaissent pas dans les règles de gestion du règlement alors que plusieurs collectivités du territoire sont concernées par la présence d'espèces exotiques envahissantes.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le Département demande que la carte des chemins inscrits au PDIPR soit ajoutée page 132 du RP et précise qu'il existe de nombreux chemins ruraux qu'il est possible d'inscrire au PDIPR.

Le climat et les énergies

Concernant le diagnostic territorial, le Département souligne qu'il aurait été judicieux de faire un inventaire des équipements de production d'énergie et des réseaux d'approvisionnement, les réseaux d'éclairage ainsi qu'un bilan des productions d'énergie locale, un bilan énergétique du territoire et un bilan des émissions de gaz à effet de serre.

Il aurait été, de même, pertinent de faire un état des stations d'approvisionnement en carburant présentes sur le territoire.

Les nuisances environnementales

- Les nuisances sonores : le Département note que le PLUi-H prend en compte dans le PADD la limitation de l'exposition des personnes aux nuisances sonores par l'éloignement des futurs projets urbains des principaux axes routiers de transit.
- Les nuisances liées aux déchets : le Département indique qu'il faut actualiser le rapport de présentation en remplaçant les différents plans nommés par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) qui les remplace depuis novembre 2019.

8.3.2.8. Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France

La DRIEAT formule les observations suivantes sur :

Les carrières

Il y a 16 carrières sur la CC Bassée-Montois.

Les risques industriels

- Sur la commune de Bray-sur-Seine est implanté un silo à autorisation de la société Soufflet Agriculture.
- Sur la commune de Mouy-sur-Seine sont implantés deux silos à autorisation, l'un de la société Soufflet Agriculture et l'autre de la société Vivescia. Ce dernier s'étend également sur la commune de Saint-Sauveur-lès-Bray.

Ces zones à risques doivent faire l'objet de préconisations particulières dans le PLUi-H.

Les déchets

La commune d'Hermé est concernée, sur sa parcelle cadastrale n° ZM 8, par l'implantation de deux lagunes d'une capacité unitaire de 8 000 m³, destinées au stockage du digestat produit par l'installation de méthanisation exploitée par la société Létang Biométhane à Sourduin. L'installation, ainsi que les deux lagunes précitées, sont classées ICPE.

Ces deux lagunes sont situées en zone A. Le règlement du zonage semble ne pas permettre la présence des deux lagunes.

8.3.2.9. EPTB Seine Grands Lacs

L'Etablissement Public Territorial de Bassin émet quatre observations :

- Pièce 1.2 - Etat Initial de l'Environnement (page 129) : préciser que l'EPTB accompagne actuellement la CCBM sur la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité au risque inondation.
- Pièce 1.5 - Résumé Non Technique (page 35) : le tableau ou figurent les impacts du PADD avec les projets de DUP cumule le projet de mise à grand gabarit de la Seine porté par VNF avec celui des « Casiers Pilotes ». L'EPTB s'interroge sur la méthode utilisée pour la construction de ce tableau et précise que la DUP n'a été obtenue que pour la réalisation d'un seul et unique casier à ce jour. Le terme « Casiers Pilotes » au pluriel est donc erroné.
- Pièce 7.1 - SUP : les servitudes d'utilités publiques afférentes à l'ouvrage hydraulique « Casier Site Pilote » devront y figurer en annexe.
- Pièce 7.2 - Périmètres Particuliers : annexer la cartographie de l'emprise du « Casier Site Pilote ».

8.3.2.10. Haropa Port

Le projet de zonage qui classe le domaine portuaire sur les communes de Bray-sur-Seine et Mouy-sur-Seine en zone UX ainsi que le secteur à l'étude pour l'extension du port à Bray-Jaulnes en 2AUX correspond aux usages de ces sites.

Cependant, le projet de règlement associé n'autorise pas explicitement les activités liées à la voie d'eau, et interdit au contraire « les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ».

Il est demandé à ajouter dans l'article UX-2 « destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions » une mention des activités utilisatrices de la voie d'eau.

8.3.2.11. Institut National de l'Origine et de la qualité

L'INAO indique que l'ensemble du territoire est compris dans les aires géographiques des AOP « Brie de Meaux », « Brie de Melun » et « Brillat-Savarin » et dans l'aire de production de l'indication Géographique Protégée (IGP) « Ile-de-France » (à l'exception des communes de Coutençon, La Tombe et Villeneuve-les-Bordes) mais il note que le projet a peu d'impact sur les AOP et IGP concernées.

Il relève une incohérence des statistiques démographiques entre le diagnostic territorial et le résumé non technique et demande à ce que cela soit corrigé.

8.3.2.12. Syndicat Mixte Pôle d'Equilibre Territorial et rural Seine en Plaine Champenoise

Le Syndicat Mixte émet un **avis favorable**

8.3.2.13. SNCF

- La SNCF indique que le foncier ferroviaire est classé en zones UA, UB, UF, UJ, UX, A et N dont le règlement est compatible avec les activités ferroviaires. Cependant le règlement des zones UB et UJ interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts. La SNCF demande que soient autorisés dans ces zones et sur les emprises ferroviaires des entrepôts sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.
- Les documents graphiques prévoient le classement en EBC des parcelles appartenant à SNCF Réseau. Compte tenu que les talus de remblais et de déblais sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, la SNCF demande la suppression de la protection au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sur les terrains d'assiette appartenant à SNCF Réseau. Il conviendra également de conserver une frange non classée aux abords du domaine public ferroviaire afin de ne pas empêcher l'entretien de la végétation.
- La SNCF demande la suppression de la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des terrains au sud des voies qui sont classés en zone UX à Gouaix.

La SNCF porte à connaissance les servitudes de type T1 (servitudes de protection du domaine public ferroviaire) qui donne toutes les indications concernant les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Plusieurs communes du territoire sont traversées par la ligne 001 000 de Paris-Est à Mulhouse-Ville, la ligne 752 000 de Combs-la-Ville à Saint-Louis (LGV) et la ligne 831 000 de Flamboin-Gouaix à Montereau.

8.3.2.14. Union Nationale des Industries de Carrières Et Matériaux de construction

L'UNICEM note que les carrières en activité sont classées en zone Nca et que les futurs projets sont cartographiés par un aplat « *secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol* » au sein des zones A et N. Compte tenu de cette distinction entre carrières en activité et futurs projets, l'UNICEM demande que des nouvelles formulations de ces zonages soient prévues afin de ne pas engager de procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme après chaque nouveau projet d'ouverture de carrière.

Pour les secteurs Nca, l'UNICEM propose la formulation suivante : « *qu'une remise en état ultérieure pour les nouvelles carrières permette de privilégier, en fonction des enjeux locaux, une vocation agricole (prairie, pâturage, maraîchage, grande culture, ...) ou écologique, si besoin par valorisation de matériaux extérieurs inertes lorsque les capacités de desserte le permettent, afin d'assurer une diversification dans la reconversion des sites après exploitation* ».

Pour joindre plusieurs secteurs de carrière entre eux il peut être nécessaire de traverser des zones A ou N avec des installations. Le règlement de ces zones pourrait indiquer que « *Les installations diverses nécessaires au fonctionnement des carrières autorisées dans des secteurs adjacents, y compris bandes transporteuses, voies d'accès, installations portuaires... sont autorisées et ce pour une durée qui ne devra pas excéder celle desdites exploitations* ».

8.3.2.15. Voies Navigables de France

VNF note que ses demandes antérieures ont été prises en compte. VNF émet un **avis favorable** assorti des réserves suivantes :

- Reprise des documents selon les observations précédentes ;
- Ajout des éléments relatifs à Mousseaux-lès-Bray et Vimnelles ;
- Corriger les coordonnées du gestionnaire ;
- Ajout dans le règlement de la zone VNF d'un paragraphe permettant de procéder à l'entretien des arbres sans autorisation particulière : « pour les besoins de la sécurité de la navigation » ;
- La mise en place des mesures environnementales destinées à éviter, réduire et compenser les impacts du projet Bray-Nogent sur l'environnement est citée à l'article 4 du décret de DUP. Les mesures sont décrites dans le dossier d'enquête, avec un périmètre identifiant les parcelles situées à proximité de l'emprise du projet et susceptible d'accueillir les mesures de compensations environnementales liées au projet. La réalisation des mesures compensatoires ainsi que les travaux de génie écologique associés doivent aussi bénéficier de mesure d'exception d'autorisation ;
- Le classement « espaces boisés classés » introduit par le PLUi-H concerne certains espaces boisés relevant du foncier de VNF, qui correspondent à des sites présélectionnés pour la mise en place des mesures compensatoires. Il est demandé de revoir le classement EBC des zones se superposant au secteur pré-identifié pour la compensation.

8.4 AU REGARD DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Le projet a été élaboré en référence aux documents cadres supra communaux.

8.4.1. Le SCOT

Le PLUI-H s'est efforcé de baser ces objectifs sur les orientations définies par le SCOT.

En matière de paysage :

En préservant des espaces agricoles et naturels, les caractéristiques rurales des villages, les éléments de la trame verte et bleue, les cheminements, en préservant les ressources en eau, le plan de zonage repère la côte de plus hautes eaux connues

Le PLUI-H a pris en compte les nuisances en programmant des zones à urbaniser en dehors des axes générant des nuisances sonores.

S'agissant des secteurs économiques

La vocation agricole du territoire s'est trouvée respectée en préservant des zones A sur 62% du territoire.

Dans l'axe de pérennisation de l'exploitation des carrières, la zone Nca permet d'accueillir des exploitations de carrières en activité légalement autorisées

La création de la zone UX offre un zonage spécifique pour les zones économiques afin de conforter le tissu artisanal et industriel,

Le maintien de l'artisanat sera facilité par la création des zones UP, UA, UB, UC dans l'optique de conforter le tissu artisanal et industriel.

Le développement du tourisme s'inscrit dans les objectifs du PLUI-H avec la création de zones spécifiques tourisme et loisirs (UL) permettant de maintenir les campings existants ;

Pour permettre l'hébergement touristique le PLUI-H offre 4 STECAL et autorise ces hébergements en zone U avec quelques possibilités en zone A sous conditions particulières.

Pour ce qui est de l'urbanisme commercial le linéaire de commerces sera préservé et le zone UXc destinée à accueillir le commerce de grandes surfaces.

En ce qui concerne l'armature urbaine :

Pour répondre aux exigences du SCOT de permettre l'évolution des anciens bâtiments agricoles, le PLUI-H repère 40 bâtiments permettant un changement de destination et des bâtiments agricoles en cœur de bourg, dont les exploitants sont à la retraite, ont été reclassés en zone UA.

Pour le développement résidentiel :

Afin de tendre vers un meilleur équilibre territorial en termes de mixité sociale, il est prévu la production de 10% de logements sociaux dans les communes de plus de 1500 habitants soit 11 logements entre 2024/2029 et 30 logements sur 2024/2040.

Les transports collectifs et les modes actifs (marche vélo) et le réseau routier :

La réouverture des haltes ferroviaires de Flamboin Gouaix et Leudon sont inscrites au PADD et des emplacements réservés pour des projets en lien avec la mobilité.

Un emplacement réservé créé à vocation d'un parking et aire de covoiturage à Noyen/Seine.

8.4.2. Le PCAET

Pour encourager les cultures locales pouvant produire des matériaux biosourcés pour l'habitat écologique, le PADD vis à préserver les activités et les espaces agricoles existants, à compenser la perte d'espaces agricoles suite au développement des activités extractives et des grands projets et à valoriser la ressource forestière.

La protection des alignements d'arbres et de haies inscrite dans le zonage contribue à favoriser la séquestration carbone.

La traduction du ZEN se fait en permettant aux communes rurales de prévoir 1ha de consommation d'espace, cet hectare étant mutualisable.

Pour ce qui concerne la ressource en eau, le PLUI-H a pour objectif de préserver et d'augmenter le taux de pleine terre ; les nouvelles constructions doivent intégrer les dispositifs de récupération d'eau de pluie.

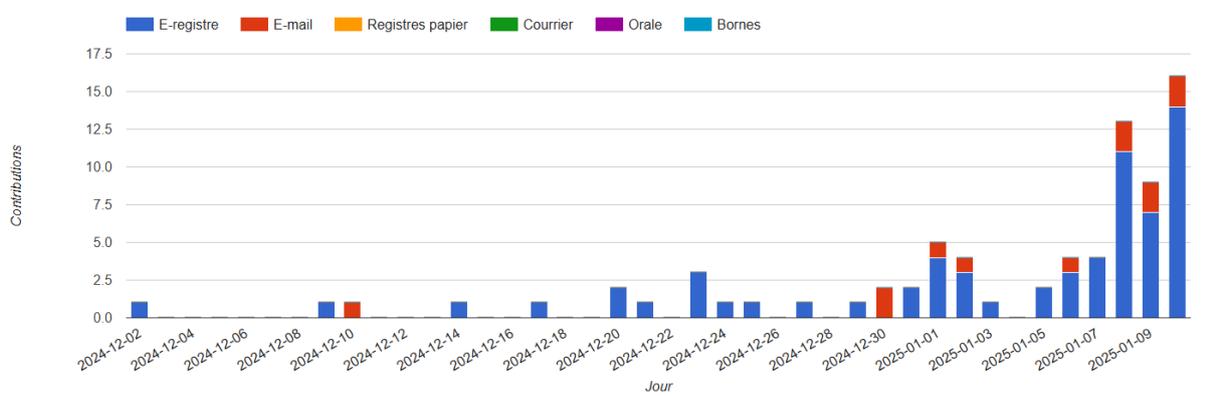
Pour valoriser le patrimoine naturaliste et développer l'éco-tourisme, le PADD vise à développer les hébergements touristiques, les activités de tourisme et de loisirs.

9. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les permanences prescrites par l'arrêté d'ouverture, se sont tenues aux jours et heures indiqués.

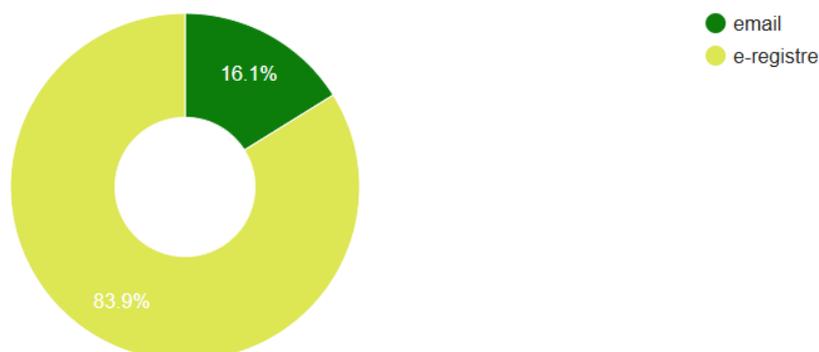
La fréquentation à ces permanences relativement faible dans la 1^{ère} quinzaine s'est légèrement amplifiée en fin d'enquête.

Au total **124 observations** ont été déposées dont **77** sur le registre électronique et **47** sur les registres des communes.



La majorité des observations a été déposée sur le registre dématérialisé, une faible proportion par courriel 16% et 38 % sur les registres des communes.

Provenance des contributions



Ci-après l'origine des dépositions sur les registres des communes :

COMMUNES	Obs
CCBM	3
BRAY/SEINE	13
CHALMAISON	1
CHATENAY	3
DONNEMARIE DONTILLY	3
EGLIGNY	0
FONTAINE FOURCHES	4
GOUAIX	8
MONTIGNY LE GUESDIER	1
MONTIGNY LENCOUR	3
SAVINS	8
TOTAL	47

A noter que la majorité des observations déposées repose sur un cas personnel et concerne un zonage qui s'avère contraire aux aspirations des propriétaires.

Compte tenu du caractère individuel des observations déposées, il n'a pas été possible de trier ces observations par thème, en effet, la majorité des déposants a fait part de son

mécontentement du zonage adopté en l'illustrant par l'impact négatif qu'il générerait sur ses biens.

Le zonage a donc été le thème principal des observations exprimées ci-après :

9.1. LE ZONAGE

De manière générale, le public s'est exprimé sur son cas personnel, contestant un changement de zonage qui, selon lui le lèse dans ses droits de propriété ou nuit à des projets rendus impossibles du fait de ce changement.

Les observations récapitulées ci-après résument les demandes, explicitées pour certaines par des documents joints à leur déposition.

Ces documents sont consultables dans le fichier numérique joint à cette annexe pour les observations déposées sur le registre numérique, en pièces jointes pour celles inscrites sur les registres des communes.

Registre numérique

Obs N°1 M. PEYRE

Dans le règlement écrit tel qu'arrêté, dans la rubrique traitant de la zone Ux, à l'article UX-2 : destinations, usages affectations des sols et types d'activités limites ou soumis à condition p. 114 et 115, », il conviendrait d'ajouter « les équipements d'intérêt collectif et les services publics », et plus spécifiquement les installations de production d'énergie telles que les centrales photovoltaïques. Il semble que ces installations soient déjà implicitement admises dans ladite zone Ux, à en lire les articles UX-4 et UX-5 qui dispensent ce type d'installation de certaines règles d'implantation. Cependant il conviendrait, qu'elles soient explicitement autorisées dans l'article UX-2.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le principe général d'un règlement de plan local d'urbanisme est d'indiquer ce qui est interdit et ce qui autorisé mais soumis à condition(s). Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est implicitement autorisé. En l'occurrence, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées au sein de la zone UX. (Références : R153-30 et R151-33 du code de l'urbanisme).

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse donnée autorise donc « les équipements d'intérêt collectif et les services publics », et plus spécifiquement les installations de production d'énergie telles que les centrales photovoltaïques dans la zone Ux sans qu'il soit nécessaire de le rappeler.

Obs N°3 AGENCE DU MONTOIS

L'intéressé agit pour le compte de son client, propriétaire de la parcelle cadastrée C 1968 rue de la Fontaine Basse Cessoy-en-Montois, parcelle considérée comme constructible jusqu'à ce jour qui serait requalifiée non constructible.

Cette parcelle est située sur la même ligne que les autres habitations voisines ; sa requalification semble incompréhensible et préjudiciable.

Plusieurs documents sont joints à cette observation

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

La parcelle est agricole et classée comme telle par le projet de PLUi. Elle est d'ailleurs déclarée en culture « maïs » dans le RGP (registre parcellaire graphique 2022) au titre de la PAC (politique agricole commune). Cette parcelle ne peut être considérée comme faisant partie des espaces urbanisés. Elle est également classée agricole au titre du MOS d'IDF. La Commune a d'ailleurs fort logiquement émis un sursis à statuer sur la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU, le maire peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, les installations ou les opérations, qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Mais cette faculté est subordonnée à deux conditions que :

- L'octroi du permis soit susceptible de compromettre l'exécution du projet du PLU,
- Le PLU ait atteint un état d'avancement suffisant à la date à laquelle l'autorité compétente doit statuer.

Le classement en terre agricole prévu dans le projet de PLU remplit ces deux conditions et la commission d'enquête ne peut que conforter cet avis défavorable

Obs N° 4 M. DESJARDIN de Savins

L'intéressé conteste le classement en zone agricole de la parcelle ZA35 à Savins ; il expose que son terrain se présente comme une dent creuse, il est situé en bordure de route, desservi par le tout à l'égout, l'électricité l'eau et le téléphone : il avait un projet familial de construction sur ce terrain et s'estime lésé.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Ce terrain est classé en zone agricole (A) dans le projet de PLUi ce qui est cohérent avec le MOS d'IDF. Cette parcelle présenterait en effet toutes les aménités pour devenir constructible de par sa situation notamment. Son reclassement en zone constructible constituerait cependant à une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse est identique à celle apportée par la commission d'enquête à l'observation N°3 Le classement en terre agricole y interdira désormais toute construction fusse-t-elle à usage familial.

Obs N° 5 M. KATZ de Montigny-le-Guesdier

Propriétaire à Montigny-Le-Guesdier, 6 chemin de la ruelle de mars (vois plan cadastre 1 ,zone ombrée au-dessus du M de Montigny-le-Guesdier), je souhaite une modification du PLU actuellement en vigueur ci-dessous expliqué: Dans le cadre du développement d'une activité agricole (accueil de chevaux)je souhaiterais pouvoir bénéficier d'un agrandissement de la zone constructible suivant plan ci joint (plan cadastre zones A et B) pour construction exclusive de boxes '(e long de la section 638 appartenant à mon voisin), dans le prolongement de boxes existants et d'un hangar à paille (le long du chemin rural N°20 dit du Moulin) partiellement sur section C777 et C400. Je souhaiterais, pour les sections C400 restante, Y77, Y78, et Y79, (utilisées comme paddocks/ pâtures) avoir la possibilité d'implanter deux ou trois abris pour protéger les animaux des éventuelles intempéries.

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable

Le classement de cette propriété en zone UA et en zone UJ au projet de PLUi mériterait d'être réétudié pour répondre favorablement à cette observation. Il s'agirait de permettre un classement en zone agricole (A) au lieu d'UJ pour permettre la réalisation des constructions agricoles projetées.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle que le classement en zone agricole autorise :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (serres, silos, locaux de transformation ou de conditionnement des produits de l'exploitation, locaux de stockage).
- L'habitation de l'agriculteur, si sa présence à proximité de l'exploitation est indispensable.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (exemple : château d'eau, éoliennes, antennes-relais).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation selon le règlement du PLU de votre commune. L'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles est requis pour ces travaux.

Et lorsqu'une construction est autorisée dans cette zone, elle doit respecter un cahier des charges précis et ne pas porter atteinte au caractère naturel et rural du site sur lequel elle vient s'implanter.

La construction exclusive de box dans le prolongement de boxes existants et d'un hangar à paille semble répondre au premier point autorisé et la commission d'enquête y est également favorable.

Obs N°6 M. CAMUSET de Balloy

Observation faite lors du Conseil Municipal du 17 septembre 2024

La servitude d'utilité publique n'est pas annexée au document d'urbanisme comme précisé dans l'article 11 de l'arrêté préfectoral.

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable

Notons que cette servitude dite de sur-inondation s'applique déjà sur le territoire. Elle sera bien annexée au dossier de PLUi-H pour l'approbation.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de cet ajout qui répond aux obligations en vigueur.

Obs N°7 M. CAMUSET de Balloy

Lors du Conseil Municipal les élus ont apporté les remarques suivantes :

- Les plans ne sont pas à jour, car le bassin n'apparaît pas
- De prochains parkings sont donc en zone N.
- Les bâtiments : station de pompage, station de relevage n'existe pas.
- La digue, le cheminement sur la digue n'existent pas

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet de PLUi-H utilise le dernier cadastre publié comme fond de plan. Les plans cadastraux sont mis à jour par les services du cadastre plusieurs fois par an. Ainsi le fond de plan du PLUi-H sera mis à jour pour l'approbation avec le cadastre en vigueur en 2025 à ce moment-là. Il se

peut que le bassin ou les bâtiments n'y figurent pas encore car ce sont des constructions/aménagements récents. Le projet de PLUi-H n'a rien à voir avec cela et ne saurait se substituer aux services de l'Etat.

Commentaire de la commission d'enquête

Effectivement le projet ne peut porter sur les aménagements postérieurs à l'élaboration du dossier.

Toutefois la commission d'enquête prends note que ces modifications seront apportées sur le plan définitif.

Obs N°8 M. GOUTTE de Savins

Requête parcelles AB63-AB64-AB65 commune de Savins de 1601m2.

Ces parcelles ont été classées en zone N

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Notons que le certificat d'urbanisme datant de 2021 n'est plus valable. Ce terrain est classé en zone agricole (N) dans le projet de PLUi ce qui est cohérent avec le MOS d'IDF qui classe ce terrain en verger/pépinière. Son reclassement en zone constructible constituerait à une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse du maître d'ouvrage est conforme à la réglementation en vigueur et le classement des parcelles invoquées, en zone agricole, ne peut permettre que les constructions citées limitativement sous l'observation N°4 à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (serres, silos, locaux de transformation ou de conditionnement des produits de l'exploitation, locaux de stockage).
- L'habitation de l'agriculteur, si sa présence à proximité de l'exploitation est indispensable.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics (exemple : château d'eau, éoliennes, antennes-relais).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation selon le règlement du PLU de votre commune. L'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles est requis pour ces travaux.

Obs N°9M. POTTIER de Jutigny

Suite à la lecture de la carte du PLUi-h de Mons-en-Montois plusieurs remarques à faire. Il n'y a pas de caractéristique de zonage de la zone vert claire je suppose qu'elle est en N ? Et la zone en orange n'a pas de référence de zonage ? À confirmer.

Dans cette zone voir plan joint rond rouge vous avez coupé une propriété en deux parties parcelle N°000AB0253 Elle devient invendable ! Et la parcelle N°000AB0252 suite à une succession la valeur du patrimoine ne vaudra plus rien à la signature de ce plan. Je pense que vous n'avez aucun état d'âme pour les propriétaires que vous spoliez de leurs biens et du travail pour entretenir cette commune depuis des décennies. Qui compensera les pertes de ce patrimoine, sachant que les frais de succession sur ce patrimoine à aujourd'hui ont valeur POUR LES IMPOTS et demain plus rien, la vente ne compensera pas les frais de la succession. Qui va rembourser ? Je constate que dans un pays dit de démocratie, des personnes puissent écraser des décennies de labeur auquel ils n'ont pas participé, mais le même procédé en Chine par

exemple serait de la dictature Prouvez moi la différence de traitement. Ne me dites pas que cela est pour notre bien et l'avenir de nos enfants car vous allez paupériser les petites communes

Réponse du maître d'ouvrage

Partiellement favorable

Le projet de PLUi-H classe une partie de la parcelle AB253 en zone UA et le jardin en zone N. La parcelle AB252 est classée en zone naturelle N, inconstructible. Elle est occupée par un verger. Une partie des terrains pourrait être reclassée en zone UA. Toutefois, les parcelles non directement desservies par les réseaux ne trouveraient pas d'issue favorable.

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant des propriétés coupées en deux en deux zones distinctes. Il conviendrait d'étudier la possibilité de les classer en une seule zone, lorsque cela est possible en une seule zone, sachant comme l'a mentionné le maître d'ouvrage que dans ce cas particulier le classement en zone A, n'apporterait rien de concret ces parcelles n'étant pas desservies par les réseaux permettant des constructions ultérieures !

Obs N° 11 M. GIBERT de Vulaines-sur-Seine

Demande de modification suite à autorisation d'urbanisme- permis d'aménager obtenu.

Le zonage du PLUi doit être modifié pour respecter l'autorisation d'urbanisme que j'ai obtenue fin 2022. En PJ l'arrêté de PA et le plan de division.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable en partie

L'autorisation d'urbanisme n'est pas jointe au dossier. Toutefois, il y a bien un Permis d'Aménager avec deux lots considérés comme constructibles (lot 1 et lot 2). Celui-ci étant valable 3 ans, il demeure valable jusqu'à l'expiration du délai de 3 ans, soit été 2025. Le lot 1 destiné à être bâti est bien classé en zone constructible UA. En revanche, le lot 2 destiné également à être bâti est classé en zone urbaine de jardin (UJ). Le reclassement total en zone constructible reviendrait à ajouter 800 m² de consommation foncière, en contradiction donc avec l'avis de l'Etat. Toutefois, un décalage de la limite de la zone UA sur 8 mètres de profondeur environ pourrait être envisagé pour répondre favorablement à cette situation.

Commentaire de la commission d'enquête

Compte tenu des démarches déjà effectuées par le demandeur, la commission d'enquête est favorable à l'étude envisagée pour la limite de la zone UA sur 8 mètres pour répondre partiellement à la demande évoquée.

Obs N° 16 Mme TURIANSKY de Villeneuve-les-Bordes.

Pour compléter le mail de ma sœur, nous souhaitons porter à votre attention plusieurs demandes concernant le PLUi-H de Villeneuve-les-Bordes et plus particulièrement le classement du terrain cadastré C numéro 230 à Villeneuve-les-Bordes surface 00ha73 à 40ca. Ce terrain, que nous avons hérité de notre père était auparavant classé comme lotissable, ce qui a influencé la valeur estimée lors de l'évaluation des droits de succession. À ce titre, nous avons acquitté des frais de succession élevés, calculés sur la base de ce classement. Cependant, nous avons constaté que ce terrain est désormais classé comme espace jardin dans le PLUi-H, ce qui réduit considérablement ses potentialités d'usage et, de fait, sa valeur. Ce changement représente une situation injuste pour nous, qui a supporté des frais très importants qui n'est plus conforme à la réalité. Nous souhaitons ainsi formuler une demande de réexamen de ce classement. En effet, le retour du terrain à son statut initial de lot lotissable permettrait de rétablir une cohérence entre les frais de succession versés et la valeur réelle du bien. De même, à l'horizon 2025, je prévois

une autorisation pour effectuer un changement de destination concernant une grange en habitation principale. Ce bâtiment est identifié au cadastre est section C â?" numéro 287 â?" 5287 rue des carrières â?" Villeneuve les bordes â?" surface 00ha02a50ca. Ce projet s'inscrit dans une démarche cohérente avec les orientations du PLUi-H et répond à plusieurs objectifs :

- Cette grange, bien qu'actuellement inexploitée, représente un élément historique et paysager qui mérite d'être restauré. Le projet vise à conserver l'architecture traditionnelle tout en y intégrant des solutions modernes et respectueuses de l'environnement.- En établissant ma résidence principale dans cette commune, je participe à la revitalisation du territoire rural et au maintien de sa population.- les travaux incluront des mesures d'isolation thermique renforcée, des systèmes énergétiques durables (ex: panneaux solaires ou pompe à chaleur) et des aménagements paysagers harmonieux, afin de minimiser l'impact écologique. Pour finir, je m'engage à me conformer aux prescriptions du PLUi-H et à collaborer avec les services compétents pour garantir que ce projet s'intègre parfaitement dans son environnement. Je reste à votre disposition pour fournir les documents nécessaires et pour échanger sur les conditions à remplir pour valider cette demande. En espérant que nos différentes demandes retiendront votre intention et nous vous remercions par avance pour le soin apporté à ces différents dossiers.

J'ai regardé le nouveau zonage sur la commune de Villeneuve les bordes. J'ai une ferme au 15 rue des bordes 77154 Villeneuve les bordes. Je suis en polyculture élevage en ovins caprins. Nous avons un projet de construire des bâtiments car actuellement ceux de la ferme sont trop petits et non fonctionnels. Il est prévu de construire des bâtiments dans le prolongement de la ferme sur la parcelle C319et Ze 70 et C318 mais à ma grande surprise vous m'avez mis mes parcelles en zone humide et ainsi m'interdisant de m'agrandir et de mettre en danger la survie de mon exploitation. Je vous joins un plan de masse de l'emplacement des futurs bâtiments. Si cela est possible de mettre l'emplacement de ceux simplement en zone agricole et sur la parcelle C318 la mettre en urbaine car il faut que je rénove et agrandisse l'habitation car actuellement elle ne fait que 50 m2 et nous sommes 5. Je vous remercie de prendre en considération nos demandes sachant que déjà vous avez changé l'affectation d'un terrain « lotissable »

Réponse du maitre d'ouvrage.

Terrain cadastré C 230

Le MOS d'IDF considère ce terrain comme milieu dit « semi-naturel ». Ce statut impliquerait de comptabiliser le terrain au titre de la consommation foncière s'il venait à être classé en zone constructible (UA par exemple). Or, la consommation foncière globale du territoire Bassée-Montois ne saurait être augmentée (cf avis de l'Etat). S'agissant des questions de succession, il ne s'agit pas d'un sujet traité par le PLUi-H qui doit répondre à l'intérêt général et non pas à des intérêts particuliers. Notons que lors d'une succession, un terrain à lotir ou constructible fait l'objet d'un certificat d'urbanisme dont la validité est de seulement 18 mois. Passé ce délai, et en l'absence de renouvellement du certificat, il n'y a plus aucune garantie pour l'héritier.

Bâtiment de la parcelle C287

Le projet de PLUi classe cette parcelle en zone UA, permettant ainsi la réalisation d'un projet de logement par exemple.

Parcelles de la ferme – 15 rue des Bordes

Le classement en zone humide n'est pas directement le fait du projet de PLUi-H. Il s'agit d'un classement opéré par l'Etat (DRIEAT) que la communauté de communes à l'obligation de reprendre. Notons que le périmètre de zone humide peut être adapté si des études dites de zone humide (sols+flore) viennent en préciser les caractéristiques. Ainsi, il n'est pas possible de juger des possibilités du projet sans cela.

Notons qu'une meilleure prise en compte du périmètre de la parcelle C318 devrait être possible (agrandissement de la zone UB).

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant du terrain cadastré C230 :

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage compte tenu des contraintes en consommation foncière affectant le territoire Bassée-Montois.

S'agissant du bâtiment de la parcelle C287 :

La parcelle étant classée en zone UA donc constructible, rien ne s'oppose, en effet, au projet de logement envisagé.

S'agissant des parcelles de la ferme au 15 rue des Bordes :

La commission d'enquête constate qu'il conviendra de faire mener des études de zone humide (sols + flore) pour déterminer précisément le périmètre de cette zone et permettre éventuellement de répondre favorablement à la construction de tout ou partie des bâtiments envisagés dans le prolongement de la ferme.

S'agissant d'une meilleure prise en compte du périmètre de la parcelle C318.

Là également le maître d'ouvrage offre la possibilité de pouvoir y faire édifier un bâtiment en envisageant l'agrandissement de la zone UB, possibilité à laquelle la commission d'enquête souscrit.

Obs N°16 Mme FOURNIER de Noyen-sur- Seine

L'intéressée est propriétaire d'un terrain à bâtir à Noyen cadastré section DN°121 et 696 ; elle constate que la section 696 est classée en UF alors qu'il n'y a aucun équipement d'intérêt collectif sur cette parcelle ; elle demande le classement en UA comme lors du précédent projet

Réponse du maître d'ouvrage.

S'agit-il de la parcelle D696 ou D698 ? A priori il pourrait s'agir de la parcelle D698.

Il est envisagé de reclasser la zone UF en zone de jardin UJ. Il n'est pas souhaité de construction en deuxième rideau.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut que constater que le classement en zone de jardin UJ envisagée par le maître d'ouvrage s'oppose désormais à l'édification sur cette zone.

Obs N° 17 Mme ALVES de Villeneuve-les-Bordes

J'ai regardé le nouveau zonage sur la commune de Villeneuve-les-Bordes. J'ai une ferme au 15 rue des Bordes. Je suis en polyculture élevage en ovins caprins. Nous avons un projet de construire des bâtiments car actuellement ceux de la ferme sont trop petit et non fonctionnels Il est prévu de construire des bâtiments dans le prolongement de la ferme sur la parcelle C319 et Ze 70 et C318 mais à ma grande surprise vous m'avez mis mes parcelles en zone humide et ainsi m'interdisant de m'agrandir et de mettre en danger la survie de mon exploitation. Je vous joins un plan de masse de l'emplacement des futurs bâtiments .Si cela est possible de mettre l'emplacement de ceux simplement en zone agricole et sur la parcelle C318 la mettre en urbaine car il faut que je rénove et agrandisse l'habitation car actuellement elle ne fait que 50 m2 et nous sommes 5. Je vous remercie de prendre en considération nos demandes sachant que déjà vous avez changé l'affectation d'un terrain « lotissable » en simple jardin en attendant ma sœur et moi avons payé des droits de succession sur ce terrain.

Réponse du maitre d'ouvrage

Réponse déjà apportée dans l'observation n° 16.

Commentaire de la commission d'enquête

Se reporter aux commentaires de la commission d'enquête sous l'observation n°16 ci-dessus.

Obs N° 20 et N° 23 et 24 M. Mme CONDAMINET

Propriétaires d'un terrain cadastré AD 135 de 22ca à Savins, classé en UJ dans le projet de PLUI H ; ce classement contrarie un projet de construction pour leur fille sur ce terrain.

Nous souhaitons que la zone de constructibilité des parcelles AD 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 139, 140 et 141 soit redéfinie en décalant celle-ci vers le bas permettant d'être en accord avec le permis de construire en cours de validité et de pouvoir redéposer notre permis d'aménager. Nous attirons également votre attention sur le fait que selon l'article 5.1.2 de la zone UB du présent PLUI-H, il est impossible de construire à moins de 8 mètres d'une zone naturelle. Il serait donc judicieux de placer cette bande de 8 mètres en zone UJ, et non UB comme actuellement dans le PLUI-H, puisque non constructible.

Réponse du maitre d'ouvrage

Partiellement favorable

Les parcelles évoquées bénéficient déjà pour une bonne partie d'entre-elles d'une partie constructible classée en zone UB et d'une partie en zone urbaine de jardin UJ.

La parcelle 135 pourrait être reclassée en zone UB, sans préjudice de consommation foncière compte tenu de son statut au MOS d'IDF (jardin de l'habitat rural) mais notons que le classement UJ est donc aussi pleinement approprié.

Au global, hormis pour la parcelle 135, aucune évolution ne peut être envisagée sans occasionner une consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend les contraintes qui pèsent sur les parcelles évoquées classées en zone UJ et souhaite également que la parcelle 135 soit reclassée en zone UB compte tenu du fait qu'elle serait sans préjudice de consommation foncière compte tenu de son statut au MOS d'IDF.

Obs N° 22 M. DAILLEAU de Donnemarie-Dontilly

Je conteste donc plus que jamais votre proposition qui vise à déclasser une partie de ma propriété (parcelle H 218 - secteur UB) jusqu'alors constructible, en zone agricole à protéger (secteur AP). Réduisant ainsi à néant la valeur de ce terrain dont la vente doit me permettre de compléter une retraite d'à peine 1.000 € par mois ! Si encore ce projet (pour la partie qui me concerne) reposait sur une quelconque réalité ou nécessité économique, environnementale et que sais-je encore ? Même pas La parcelle en question (H 218) - qui représente 1.056 mètres carrés - forme en effet une enclave impossible à cultiver..... elle est bordée au nord par une bande de terre large d'environ 15 m, que mon voisin agriculteur ne cultive plus depuis des années. A l'est et au sud, elle longe la Vieille route de Mons qui dessert ladite parcelle en eau, électricité et gaz... Un chemin engazonné permet enfin d'accéder au Four à Chaux. Par quel miracle, cette zone enclavée participerait-elle subitement à la sauvegarde de terres agricoles, de forêts ou d'un espace naturel ? A se demander si ce découpage brutal formant désormais une

dent creuse n'a pas été imaginé dans le seul but de nuire à mes intérêts Pas question en effet que je sois ainsi spolié sans raison valable.

Je précise par ailleurs, qu'à l'époque du précédent projet de PLU, votre commissaire enquêteur avait considéré ma demande parfaitement légitime et recevable. Pourquoi un tel acharnement ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Cette parcelle apparaît en statut d'espace semi-naturel au MOS d'IDF. Son classement en zone constructible constituerait donc une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Cette parcelle ne constitue nullement une dent creuse mais plutôt un espace libre, non bâti, en continuité d'un espace agricole. Par ailleurs, l'ouest de la voie « Vieille route de Mons » n'est pas bâti au-delà de cette parcelle. Sur la partie Est de la voie, il s'agit d'installations agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que par rapport aux enquêtes PLU précédentes, la réglementation du niveau supérieur affectant les statuts des espaces a évolué et le PLUi en projet est tenu de s'y conformer. C'est malheureusement pour cet habitant le constat qui affecte désormais sa parcelle qui constituerait si elle était en zone constructible une nouvelle consommation foncière interdite par l'Etat.

A noter subsidiairement que le commissaire enquêteur qui avait conduit le précédent PLU n'était pas le commissaire enquêteur de la commune mais le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Melun

Obs N°26, 27 Maitre GURIN et Obs 6 du registre de Bray MGVD agissant pour le compte de M. VERSAULT de Luisetaines

L'intéressé est propriétaire d'un terrain cadastré section ZA N°156 au lieudit « les Brosses » conteste le classement de sa parcelle, initialement classé comme constructible sur l'ancienne carte communale

Le PLUI H modifie le zonage en UJ limitant tout projet de construction.

En sus de sa contestation, l'intéressé expose quelques observations qu'il estime susceptible d'entacher d'irrégularités la délibération approuvant en l'état le PLUI-H :

- 40 jours retenus pour l'enquête publique ne peuvent suffire à garantir une participation du public satisfaisante
- Le dossier soumis à enquête et les documents sont volumineux.

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable

La partie avant de la parcelle ZA 156 pourra être éventuellement reclassée en zone UA. Cela implique cependant de trouver une compensation au titre la consommation foncière. A cet effet, une réduction de la zone UB isolée au nord du hameau de Servigny, sur la même commune, pourrait être envisagée.

L'enquête publique s'avère être d'une durée plus longue que la plupart des enquêtes publiques puisque le Code de l'Environnement prévoit 30 jours consécutifs au minimum.

Enfin, les documents sont volumineux car ils répondent aux exigences du code de l'urbanisme et aux nécessités relatives à l'étendue du territoire Bassée Montois constitué de 42 communes.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la proposition faite par le maître d'ouvrage de réduire en partie la zone UB pour reclasser la partie avant de la parcelle ZA 156 permettant ainsi à ce propriétaire de construire sur cette parcelle.

S'agissant de la durée de l'enquête :

La réglementation du code de l'environnement prévoit qu'elle doit durer au minimum 30 jours. Dans la plupart des cas sa durée est de 31 et 32 jours et il est rare qu'elle atteigne 40 jours comme cela a été le cas pour cette enquête.

S'agissant du volume des documents :

Ils sont, en effet, de plus en plus volumineux et cela s'explique par la volonté du législateur de permettre au public d'avoir le maximum d'informations sur tous les sujets encadrant les évolutions d'urbanisme.

Obs N° 28 M. MAURY des Ormes-sur-Voulzie

Je demande que la parcelle D484 sur la commune de Montigny-Lencoup soit classée dans une zone urbanisée. Cette parcelle rentre totalement dans le cadre de la densification préconisée dans les différents documents, ce que l'on appelle une dent creuse qui doit être urbanisée en priorité. En effet, il y a des constructions de part et d'autre de ce terrain, rue du Cocheret et rue de champ Girard, ainsi que les différents réseaux nécessaires au droit de celui-ci. Demande faite pour l'ensemble des copropriétaires.

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Cette parcelle vierge est limitrophe de la ferme du Champ Girard qui comprend de nombreuses installations agricoles imposantes, voire des bâtiments d'élevage. Ce terrain apparaît en statut « agricole » au titre du MOS d'IDF et donc son reclassement en zone constructible constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage contraint par les niveaux supérieurs à ne pas prévoir de nouvelles consommations foncières, le terrain concerné étant en zone agricole.

Obs N° 30 M. SIMONOT René de Mons-en-Montois

Après m'être rendu à la mairie de Mons en Montois pour consulter les plans du futur PLUi, j'ai observé que les parcelles ZD 227 à ZD 241 sont classées en zone naturelle. Cependant, ces parcelles sont occupées depuis les années 1980 par un site industriel qui est toujours en activité, il fût même un temps déclaré en zone d'activités (dans les années 1980 la société ainsi que le maire et la sous-préfète de l'époque étaient passés au tribunal du commerce de Provins). Ce site entouré d'un cercle bleu sur la carte de la pièce jointe vous montre bien que le terrain est en activité avec des structures bétonnées et des bâtisses. Je demande à ce que le zonage soit modifié pour les parcelles données.

Réponse du maître d'ouvrage

Cf réponse suivante observation n°31.

Commentaire de la commission d'enquête

Se reporter aux commentaires de la commission d'enquête sous l'observation N°31 ci-après.

Obs 31 M. SIMONOT Rémi de Mons-en-Montois

Je demande le changement de zonage pour 2 secteurs de parcelles. 1er secteur : parcelle F41 F42 F43 (cercle bleu sur la carte en pièce jointe) 2ème secteur : parcelle F28 (cercle rouge sur la carte en pièce jointe) Je me présente, je m'appelle M. Simonot Rémi je suis le responsable de la société RS Bois, je suis domicilié sur la commune de Mons en Montois et dans un souci d'une activité locale, j'avais le projet (d'ici 5 ans) d'implanter une suture salle de mon activité sur les 2 secteurs nommés. Dans le premier secteur dont le zonage passerait en zone naturelle, il était prévu l'implantation de 2 tunnels de stockage pour une surface totale couverte de 1 000m² pour le stockage de bois décheté. Dans le 2ème secteur dont le zonage passerait en zone agricole protégée, il était prévu après acquisition du terrain d'y implanter une zone de stockage de bois grumes avec circuit d'accès pour poids lourds. Le choix de ces deux secteurs s'est fait car ils ne sont pas visibles de la route départementale et de la commune attenante (site situé à + de 500m des habitations), qu'il y a déjà un accès prévu pour les poids lourds et que pour le secteur 1 nous payons déjà des impôts pour un site en attente d'activités.

Réponse du maître d'ouvrage

Le classement en zone naturelle N apparaît tout à fait approprié pour le site en question qui relèverait d'une exploitation de type forestière (production de bois par exemple). En effet, comme le prévoit le code de l'urbanisme, les constructions à destination d'exploitation forestière sont autorisées en zone naturelle N (cf. règlement du PLUi-H). La limite entre la zone AP et N pourrait être revue pour permettre le projet évoqué dans le 2^{ème} secteur. Ainsi, la parcelle F28 pourrait être reclassée en zone naturelle « N ».

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage laquelle en fonction de la réglementation actuelle permettrait à ce responsable de la société RS Bois de développer ses activités, en notamment reclassant la parcelle F28 en zone N, classement de zone qui permet les constructions à destination d'exploitation forestière

Obs N° 33 M. GARCIA représentant l'association « Préservons Savins »

« Savins a bâti ces quatre dernières années incommensurablement plus que les villages alentour, sans que ce soit une attractivité pour le village

Ces constructions ne sont pas sans conséquence : augmentation inquiétante des inondations ; Savins est un village en pente et lors des grosses pluies qui sont de plus en plus fréquentes, les sols autrefois perméables sont devenus imperméables avec des conséquences désastreuses pour les habitants de ces rues en pente.plusieurs permis ont été accordés sur ces zones dans le flou juridique entre le POS et le PLUI , heureusement ces permis ont été invalidés par la Préfecture.

L'association cite plusieurs permis qu'elle considère inappropriés :

- Rue aux Prêtres Permis demandés en zone agricole
- Parcelles AB 63-64-65 en périphérie de la commune située en zone naturelle et agricole non intégré dans aucun tissu d'habitat qui pourrait la conversion en zone constructible.
- Parcelle AD188 qui était en zone UB dans le POS perd sa constructibilité et se retrouve en zone naturelle alors qu'il y a une maison et qu'elle se situe dans un tissu urbanisé
- Parcelle ZA 35 devenu terrain agricole ruinant son propriétaire
- Parcelle AD135 qui pourrait être rattachée en totalité ou partie à la zone UB voisine dotée de réseaux et voie d'accès.

Réponse du maître d'ouvrage

Notons que le PLUi-H doit limiter sa consommation foncière ; ce qui est donc également valable pour Savins. Il n'y a pas vraiment de question.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que la limitation de la consommation foncière édictée par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) devrait notablement réduire les projets de construction et donc répondre aux critiques formulées par M.GARCIA.

Obs N° 34 M. GEISWEILLER de Mons-en-Montois

Nous venons de faire l'acquisition d'un terrain constructible à Mons-en-Montois. Les parcelles concernées sont les : - AB 67- AB 68- AB 69- AB 70- AB 399 Les parcelles AB 67 & AB 70 sont aujourd'hui constructibles et permettent la construction d'une jolie maison face au sud, d'un garage en gardant une voie d'accès sur le terrain. Le nouveau PLUH coupe la moitié des parcelles, rendant inconstructible la moitié des surfaces. Sauf rectification, il ne sera plus possible de construire une maison avec des ouvertures face au Sud car la maison sera inévitablement située face au mur du voisin. Pour faciliter la compréhension de notre problème je vous ai joint une simulation du avant et du après et quelques photos. Je vous demande la prise en considération de ce cas particulier et l'autorisation de construire sur l'ensemble des parcelles AB 67 et AB 70

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable

Le décalage de la limite entre la zone UA et la zone UJ est envisageable permettant aux requérants de réaliser le projet pour lequel ils viennent de faire l'acquisition du terrain.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à la demande de M. Geiswiller compte tenu d'une part de la récente acquisition de son terrain considéré alors comme constructible et du faible décalage envisagé entre la zone UJ et la zone UA permettant alors la construction envisagée.

Obs N° 37 M. JOUY de Thénisy

Je viens vers vous par ce mail pour voir s'il est possible de reclasser deux terrains en terrain constructible, je vous joins les extraits des plans cadastral C 393 / et C 437, C 438 / en sachant que le C 393 est au centre du village.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit donc de terrains situés à Montigny-le-Guesdier. Ces trois parcelles agricoles sont toutes considérées comme telles par le MOS d'IDF. Les parcelles 437 et 438 figurent d'ailleurs en culture « Autre luzerne » dans le RPG au titre de la PAC. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée pour les raisons explicitées précédemment :

- Le classement actuel de ces parcelles est en zone A
- Le passage de ces parcelles en zone constructible constituerait une nouvelle consommation foncière interdite par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E)

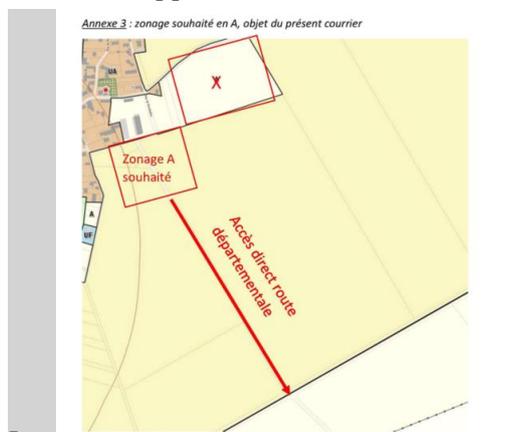
Obs N° 39 Mme OUDOT de Grisy -sur-Seine

L'intéressée demande la modification d'un classement en zone A au lieu de Ap sur la commune de Grisy-sur-Seine.

L'intéressée donne les arguments suivants à cette demande :

« Cette parcelle se trouve en accès direct depuis la route D411, elle est en ligne droite et facilement accessible pour se relier aux différents réseaux d'eau et d'électricité.

Cela n'entraînerait aucune nuisance pour la population, la seule maison susceptible d'être légèrement impacter visuellement nous appartient »



Réponse du maître d'ouvrage

Plutôt favorable

Les terrains retenus pour accueillir des nouveaux bâtiments agricoles ont été envisagés afin de limiter l'impact paysager sur l'entrée de village. Néanmoins, comme évoqué par l'exploitant, le PADD invite à favoriser la diversification des activités et des revenus des exploitants notamment par le développement de circuits courts via la vente directe des produits du terroir et pour cela, une visibilité depuis la RD 411 pourrait être un plus.

De plus, réduire la zone Ap sur les abords de village permettrait de répondre à la remarque de la Chambre d'Agriculture qui précise que des villages et notamment Grisy-sur-Seine, se voient contraints par la classification Ap et demande donc un assouplissement du règlement de ladite zone et de privilégier plutôt l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à cet assouplissement visant à réduire la zone Ap pour permettre l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles.

Obs 40 M. ZIRNHELT de Mouy-sur-Seine

Demande de modification du zonage parcelle 328 Villuis

La remarque porte sur le zonage de la commune de Villuis. Section B n° 328A

« Avec mes trois frères, nous sommes propriétaires par héritage de cette parcelle qui était devenue constructible (cf? L'extrait du PLU 2000). Nous avons alors divisé ce terrain en deux lots (bornage du 05/11/2008), afin de les proposer à la vente, car ils sont situés en centre bourg, desservis par une route (la rue de Noyen), disposant de possibilités faciles de raccordements, entourés de parcelles déjà construites. Ma question est de savoir pourquoi seul ce terrain est devenu inconstructible, comme le montre le projet zonage du PLUI-H de Villuis, dans un secteur construit à droit, à gauche et de l'autre côté de la rue ? Aussi, nous demandons une réintégration de la partie de ces deux lots en zone UB, constructible, comme c'était le cas initialement ».

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Cette parcelle agricole est considérée comme telle par le MOS d'IDF. Elle figure d'ailleurs en culture « jachère de 5 ans ou moins » dans le RPG de 2022 au titre de la PAC. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Depuis 2000 la commission d'enquête ne peut que constater que la réglementation notamment des niveaux supérieurs encadrant l'urbanisme a changé et ne peut que souscrire à la réponse apportée par le maître d'ouvrage s'opposant à la réalisation de constructions sur la parcelle considérée ce qui constituerait une nouvelle consommation foncière.

Obs 41 un anonyme des Ormes-sur-Voulzie

La demande concerne les parcelles B196 B197 à Coutençon route de Montereau, à décaler la zone UB en alignement avec celle du voisin en pointillé rouge,

Est joint plan PLUI-H sur les parcelles constructions selon l'obtention du permis de construire, plan de masse et bornage

Réponse du maitre d'ouvrageDéfavorable

Cette parcelle agricole est considérée comme telle par le MOS d'IDF. Le reclassement en zone constructible de ce terrain situé en limite de zone urbanisée constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Le permis de construire est daté du 22 février 2022 et expire prochainement. En l'absence de réalisation, le terrain ne saurait être classé constructible d'autant plus qu'il se situe en zone humide avérée. Les parties de parcelles en façades de la rue de Montereau pourraient être reclassées en zone agricole A.

Commentaire de la commission d'enquête

La durée de validité d'un permis de construire étant de 3 ans, il aura expiré le 22 février 2025. Dès lors et en l'absence de construction constatée le propriétaire devra demander un nouveau permis de construire qui tiendra compte du nouveau PLUI adopté et compte tenu du classement de la parcelle en zone agricole, ce permis ne pourra plus être accordé en raison de l'interdiction de nouvelles consommations foncières édicté par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 42 Mme ANDRIEUX des Ormes-sur-Voulzie

Ma demande concerne la parcelle B 382 et B384 à COUTENCON rue de Montigny-Lencoup, qu'elles soient rétablies en zone UB suite à l'obtention d'un permis de construire

Réponse du maitre d'ouvrageDéfavorable

Un permis de construire pour construction d'un hangar pour un centre équestre a été accordé et la construction est mise en œuvre et quasiment achevée. Cette zone restera donc en zone naturelle N afin d'éviter toute nouvelle construction.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage, s'opposant à toute nouvelle construction en zone naturelle N.

Obs 44 M. MOREAU des Ormes-sur-Voulzie

Nous demandons que la parcelle C 30 sur les Ormes-sur-Voulzie (ou au moins une partie de cette parcelle) qui n'a jamais été cultivée mais classée en « agricole », change de zonage et passe en zone constructible. Elle reliera les 2 zones urbanisées de la commune (à droite et à gauche de la parcelle) et harmonisera la continuité des maisons. Les réseaux passent au bord de la parcelle. je vous transmets 2 propositions avec les plans.

Réponse du maitre d'ouvrageDéfavorable

Cette parcelle agricole est considérée comme agricole par le MOS d'IDF. Le reclassement en zone constructible de ce terrain en zone urbanisée constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit également à la réponse défavorable du maître d'ouvrage compte tenu du classement de ce terrain en zone agricole empêchant son reclassement en zone constructible qui constituerait une nouvelle consommation foncière interdite par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 45 DELPECH de Montigny-Lencoup et Obs 4 du registre de Montigny-Lencoup

Nous souhaiterions vous demander que notre corps de ferme situé au 256 rue de Marolles - Orvilliers 77520 Montigny-Lencoup soit classé en bâtiment susceptible de changer de destination s'il vous plaît. En effet nous sommes actuellement agriculteurs / éleveurs en activité à la ferme, mais nous souhaiterions avoir la possibilité d'avoir le projet de faire un gîte ou location dans le corps de ferme. Je vous joins à ce mail un document relatif à notre demande situant notre corps de ferme.

Réponse du maitre d'ouvrageFavorable

Le PLUi-H peut identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Toutefois, il appartiendra à la CDPENAF de donner son avis conforme au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Commentaire de la commission d'enquête

Sous réserve de l'avis de la CDPENAF, et compte tenu des projets envisagés par le propriétaire de ce corps de ferme (gîte ou location dans le corps de ferme) la commission d'enquête est également favorable à ce que ce bâtiment soit susceptible de changer de destination.

Obs 46 une anonyme de Mousseaux-les-Bray

La demande concerne la parcelle A702 à Mousseaux-les-Bray. En consultant le plan du PLUi-H il apparait que cette parcelle est divisée en 2 zones distinctes : une zone constructible et une zone agricole. S'agissant d'une seule et même parcelle cadastrale, je souhaiterais qu'elle soit classée en zone constructible sur toute sa surface (ci-joint, extrait du plan cadastral).

Réponse du maitre d'ouvrageDéfavorable

La surface non-classée constructible de cette parcelle est une surface agricole de type « serres » et classée comme telle au MOS d'IDF. Le reclassement en zone constructible de ce terrain en

zone urbanisée constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit également à la réponse apportée par le maître d'ouvrage compte tenu de l'interdiction de nouvelle consommation foncière évoqué précédemment par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 47 un anonyme de Thénisy

Ma demande concerne la parcelle AB76 sur la commune de Thénisy. Elle a été classée en UJ lors de l'élaboration du PLUI-H mais je souhaite qu'elle soit en UB. Je ne comprends pas ce classement en UJ, d'autres parcelles sur la commune possèdent les mêmes caractéristiques que ma parcelle et ne sont pas classées en UJ.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

Cette parcelle pourrait être reclassée en zone UB sans générer de nouvelle consommation foncière.

Commentaire de la commission d'enquête

Dès lors que le reclassement en zone UB de cette parcelle ne génère pas de nouvelle consommation foncière la commission d'enquête y est également favorable.

Obs 48 un anonyme de Thénisy

Ma demande concerne les parcelles ZA 79 et ZA 4 sur la commune de Thénisy. Ce sont des parcelles agricoles cultivées. Elles sont classées N lors de l'élaboration du PLUI-H mais je souhaite qu'elles soient classées A. J'étais présent lors d'une des réunions de concertation et il avait été dit que ces parcelles seraient remises en A.

Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable.

Ces parcelles pourront être classées en zone agricole A.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à ce reclassement en zone agricole de ces parcelles déjà cultivées.

Obs 50 M. FLORIAN de Chalmaison

Je sollicite de maintien en zonage actuel "zone urbaine mixte UB" pour la totalité de la parcelle D2525 sur Chalmaison-Village. En cas de passage en zonage A de la partie arrière de cette parcelle, comme préconisé par le projet, cette zone n'aurait -de fait- aucun avenir possible dans ce type de zonage car :

- . Aucun accès possible (enclavée)
- . Trop petite pour accueillir tout engin agricole d'aujourd'hui
- . Proximité avec des habitations, interdisant toute mise en culture agricole

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Cette parcelle est isolée en bout de chemin. La parcelle est déjà construite et la partie urbanisée est classée en zone urbaine. Le déclassement du fond de parcelle souhaité par le déposant

entraînerait une difficulté à maintenir une zone UB sur ce secteur, en raison de l'accroissement d'occupation foncière que cela induirait.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage compte tenu de la difficulté à maintenir une zone UB sur le secteur considéré compte tenu de son impact sur l'occupation foncière.

Obs 51 une anonyme de Chalmaison

Maintien des parcelles D2524-D518-D519-D2522-D2369-D2051 en zonage actuel.

Je sollicite de maintien en zonage actuel pour les parcelles (lettre argumentaire détaillée et plans en pièce jointe). - D 2524 : demande de maintien de la totalité de la parcelle en zone UB. Le fractionnement préconisé pour la partie arrière de la parcelle en zone A serait inexploitable dans cette catégorie ; - D518 - D519 - D2522 : demande de maintien de la totalité de ces parcelles en zone UB, pour notamment : en cas de passage préconisé en zonage Agricole, ces parcelles seraient inexploitables dans cette catégorie donc inexorablement livrées à l'abandon. (On en a déjà un triste exemple au cœur du village). - D2369 - D2051 : demande de maintien en zonage actuel AUB et non pas un passage en catégorie Ap : Nous avons déjà fait cette demande par courrier en date du 15 septembre 2019 sur le registre numérique et auprès d'un commissaire enquêteur rencontré à l'époque à Gurcy-le-Châtel. Il semblait alors adhérer à nos arguments. Nous réitérons cette demande aux mêmes motifs. Vous trouverez en pièce jointe les argumentaires développés, accompagnés des plans des parcelles concernées

Réponses du maître d'ouvrage

Parcelles D2369 et D2051 - défavorable

Ces parcelles agricoles sont considérées comme telles par le MOS d'IDF. Elles figurent d'ailleurs en culture « blé tendre d'hiver » dans le RPG de 2022 au titre de la PAC. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Parcelle D2524 : Défavorable

Il s'agit d'une parcelle en grande culture au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Parcelles D518 et D19 et D2522 :

Il est envisageable de procéder à un déclassement en zone urbaine ou lieu de la zone agricole.

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant des parcelles D2369 et D2051

La commission d'enquête considère également que le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

S'agissant de la parcelle D2524

La commission d'enquête considère également que le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

S'agissant des parcelles D518 D19D519 et D2522

La commission d'enquête est également favorable au passage de ces parcelles en zone urbaine UB au lieu de zone agricole compte tenu des arguments avancés par le requérant.

Obs 52 Un anonyme de Villeneuve-les-Bordes

Changement de zone d'une partie de parcelle (C 529). En effet cette partie de parcelle présente à mon sens toutes les caractéristiques d'une parcelle constructible : surface généreuse (1200m²), accès direct à la rue des bordes, parcelles mitoyennes comportant des habitations, etc... Aussi je me permets de vous joindre un document reprenant l'ensemble de ses caractéristiques ainsi que sa situation. Précision : les photos aériennes laissent penser qu'il y a beaucoup d'arbre sur la zone mais vous verrez que la réalité est différente

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Près de 30% de cette grande parcelle (5 500 m²) sont déjà classés en zone constructible UA et des bâtiments y sont présents. Par ailleurs, le reste du terrain est considéré en Parcs et Jardins au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain serait susceptible de constituer une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

Obs 53 M. MOREAU des Ormes-sur-Voulzie

Complément de documents à l'Obs 44 du registre numérique

Cf réponse 44

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit également à la réponse défavorable du maître d'ouvrage compte tenu du classement de ce terrain en zone agricole empêchant son reclassement en zone constructible qui constituerait une nouvelle consommation foncière interdite par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 56 Une anonyme de Villeneuve-les-Bordes

Mon terrain parcelle 309 sur le hameau de Valjouan est zone UJ. Je vous demande de considérer les éléments joints en annexe pour statuer en ma faveur. Vous retrouverez notamment une maison construite à l'est de mon terrain, et une autre nord de celui-ci. Une allée le relie directement à la grande rue D201 où aucun obstacle n'est à constater. Ce terrain était constructible au moment où j'en ai fait l'acquisition en 2011.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Notons que des permis de construire déposés ont reçu un avis défavorable du Préfet pour construction hors des parties urbanisées produisant une extension de l'urbanisation. Il n'est donc pas envisagé de répondre favorablement à cette demande.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

Obs 57 Mme THIERRY de Provins

Ma demande concerne la parcelle C 093 sur la commune de Montigny-Lencoup. Elle est classée en A sur le projet de l'élaboration du PLUI-H mais je souhaite qu'elle soit en 1AUBa. Je ne comprends pas ce classement car les parcelles contiguës situées en amont possèdent les mêmes caractéristiques que ma parcelle, étaient dans la même zone IINA. Elles sont classées en 1AUBa dans le projet du PLUI-H. Je souhaite avoir le même classement.

Réponse du maitre d'ouvrage

Il s'agit d'une parcelle en terre labourée au titre du MOS IDF. Elle figure d'ailleurs en culture « blé tendre d'hiver » dans le RPG de 2022 au titre de la PAC. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUI ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

Obs 58 M. MINOST de Mons-en-Montois

La parcelle AB641 actuellement constructible deviendrait « zone agricole ». Par quel motif, décret ou loi ? Je vous demande de me fournir par l'autorité compétente le motif de cette décision

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit d'une parcelle en espace agricole au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUI ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

Obs 59 un anonyme de Mons-en-Montois

Je constate que le projet de PLUI-H passerait les parcelles AB612, AB614 et AB616 en « terres agricoles ». Propriétaire de celles-ci ainsi que AB36 et AB37, et n'ayant aucune activité agricole, je m'interroge sur la raison et la motivation de cette décision. Je souhaiterais qu'elles conservent leur nature actuelle. De plus, je me permets d'attirer votre attention sur le fait qu'il manque sur le cadastre et sur la carte présentée au projet deux pavillons à ce jour construits et habités : un sur la parcelle ZD343 et un sur la parcelle ZC276. Le projet, rendant inconstructible AB616 et AB641, provoquera donc une « dent creuse » disgracieuse dans le village alors que l'entrée de l'agglomération commençait à s'harmoniser avec des constructions de part et d'autre de la Grande Rue. De plus, ceci présentait l'avantage non négligeable de renforcer la sensation d'« entrée de village » auprès des automobilistes, provoquant ainsi une notoire diminution de la vitesse des véhicules. Ma proposition : ne serait-il pas judicieux d'étendre la zone UB à l'autre côté de la Grande Rue, de la parcelle AB616 à la parcelle ZC276, voire ZC22, et de conserver une zone UJ à l'arrière de ces parcelles depuis la parcelle AB612 jusqu'à ZC22

Merci de consulter en fichier joint cet argumentaire accompagné d'extraits de plans explicatifs.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il n'est pas envisagé de répondre favorablement à cette demande.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse défavorable apportée par le maître d'ouvrage, le passage en terre agricole ne pouvant que renforcer le caractère d'absence de consommation foncière.

D'autre part comme cela a été mentionné précédemment le cadastre (qui n'est pas du ressort de la communauté de communes) devra être mis à jour ultérieurement.

Obs 60 un anonyme de Thénisy

Ma demande concerne la parcelle ZB 71 sur la commune de Cessoy-en-Montois. Elle est classée en N alors que c'est une parcelle agricole louée à un exploitant donc je souhaite qu'elle repasse en A

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

Le reclassement en zone agricole pourra être opéré.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable au reclassement de la parcelle ZB71 en zone agricole pour qu'elle puisse continuer à être exploitée.

Obs 62 M. BENOIT et 12 du registre de Bray et**Obs 63 M. MOURIER de Cessoy en montois**

« Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le projet de PLUI-H, je souhaiterais une modification du zonage sur la Commune de Cessoy-en-Montois, en particulier sur ma propriété cadastrées section C n°1889,1890 et 1891) sise 5 Rue des Charmes.

Je demande en particulier la suppression de l'emplacement réservé n°43, prévu pour « l'Aménagement d'un espace de sécurité pour le carrefour » pour 191,33 m².

J'aimerais déjà connaître le projet de la municipalité, quel aménagement est prévu et comment est justifié le tracé de cet emplacement réservé ?

Pourquoi prendre environ 5,5m tout le long de ma propriété ?

Pourquoi ne pas le poursuivre sur la parcelle C n°1382 au sud ?

Est-ce un projet à 1 an, 5 ans ou 15 ans ?

Effectivement ce carrefour mérite une sécurisation, au quotidien, on voit bien que personne ne respecte la priorité à droite de la Rue de la Guillotière, les vitesses sont très importantes en entrée de village et les véhicules coupent largement le virage.

Pourtant le foncier disponible est déjà bien suffisant, avec une largeur de l'espace publique supérieure

à 11m ; la chaussée est même suffisamment large pour accueillir un mini giratoire s'il le faut ; et si c'est insuffisant, le trottoir présente entre 2,2 et 3m de large, il peut donc être modifié tout en laissant une largeur PMR.

Si l'objectif de cet emplacement réservé est juste d'empêcher les constructions pour laisser une visibilité, je rassure la municipalité, je n'ai aucun projet de construction dans cette partie de mon unité foncière.

Il suffirait alors plus simplement de modifier le zonage, afin de classer la parcelle C n°1890 en zone UB, comme le reste de l'unité foncière, au lieu d'UA. En effet, l'article UB-4 prévoit : «

Les constructions doivent s'implanter en recul de 5,00 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques. ».

Pourquoi le classer en zone UA qui autorise une construction à l'alignement du Domaine Public et rajouter un emplacement réservé alors que le foncier disponible est largement suffisant ?

Je demande donc la suppression de l'emplacement réservé n°43 et en fonction du souhait de la mairie, éventuellement modifier le zonage de la parcelle C n°1890 pour la passer de la zone UA à la zone UB.

La zone UJ est délimitée sur 3 terrains déjà construits, sur les fonds de parcelle (jardin). Le statut au titre du MOS d'IDF de ce terrain et des deux autres terrains attenants

Réponse du maître d'ouvrage

La sécurisation de ce carrefour est un sujet récurrent sur cette commune. L'emplacement réservé n°43 sera maintenu.

Commentaire de la commission d'enquête

Comme cela est expliqué par le maître d'ouvrage l'emplacement réservé n°43 a été prévu pour l'aménagement d'un espace de sécurité pour le carrefour. La commission d'enquête ne peut que souscrire, pour des raisons de sécurité au maintien de cet emplacement réservé.

Obs 64 Une anonyme de Sognolles-en-Montois

Ma demande concerne la parcelle AB 166 sur la commune de Sognolles-en-Montois. Elle a été classée en UJ lors de l'élaboration du PLUI-H. Je souhaite qu'elle soit classée en UB. Je ne comprends pas ce classement en UJ, les autres parcelles possèdent les mêmes caractéristiques que la mienne ne sont pas classées en UJ elles sont classées en UB

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

La zone UJ est délimitée sur 3 terrains déjà construits, sur les fonds de parcelle (jardin). Il est envisagé de supprimer la zone UJ au profit d'une zone UA.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable, pour des raisons de cohérence, à la suppression de cette zone UJ et à son passage en zone UA.

Obs 66 SCEA MACQUIN de Montigny-le-Guesdier

Agriculteurs à Montigny-le-Guesdier et cela depuis de nombreuses générations, nous sommes surpris que notre corps de ferme avec la maison attenante soit classée en zone U, pourquoi ? En effet notre famille est agriculteur dans le village depuis plusieurs générations, il nous semble illogique d'être en zone U, sachant que la ferme d'en face est en zone agricole (ce qui nous semble tout à fait cohérent au vu de son activité, identique à la nôtre). En ces temps compliqués pour l'agriculture française, il faut pouvoir nous laisser la possibilité de faire évoluer notre activité agricole et nous permettre de l'adapter si besoin. Hors en zone U, il nous semble qu'aucune activité agricole ou agritouristique ne soit permise. Pouvez-vous revoir ce classement afin de modifier ces parcelles cadastrales et les classer en zone A, comme elles devraient l'être depuis toujours ? OU Pouvons-nous rester en zone U mais avoir une dérogation ou des dispositions particulières permettant d'aménager ou de modifier un bâtiment agricole pour servir l'activité agricole et ses diversifications ? Deuxième remarque importante, nous avons remarqué que notre maison de ferme est en "bâti protégé" comment les étoiles "bâti protégé" sont attribuées et sur quels critères ? Nous ne souhaitons pas que notre maison ou corps

de ferme soit en bâti protégé, cela peut engendrer des contraintes en termes de coûts de restauration ou rénovation, et de gestion administrative. Or les bâtiments agricoles sont déjà très coûteux d'entretien.

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable

Plutôt favorable a priori pour reclasser les terrains concernés en zone agricole « A » au lieu de la zone urbaine « UA ».

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à ce que ce corps de ferme et la maison attenante soient reclassés en zone agricole A afin de permettre à cet agriculteur de poursuivre ses activités.

Obs 67 un anonyme de Sognolles-en-Montois

Nous sommes propriétaires, sur la commune de SOGNOLLES-EN-MONTOIS, des parcelles cadastrées section AB N° 0617-0619-0482-0484-0485-0486-0500-0168-0170-0171-0172 toutes attenantes entre-elles et qui forment ensemble un unique terrain clôturé sur lequel est implantée notre maison. Précisons que la maison et toutes ces parcelles ont été achetées en une seule transaction. En examinant le projet du PLUI-H, nous remarquons que les parcelles sections AB N° 0619 (pour une partie seulement) -0484 (pour une partie seulement) -0486-0170-0171-0172 sont classées en zone naturelle N tandis que tout le reste de nos parcelles constituant notre terrain sont correctement classés en zone urbaine UA. D'une part, le zonage N d'une zone essentiellement constituée de jardins et de potagers (nous y possédons également une parcelle de type potager/jardin cadastrée section AB N° 0229) nous semble inapproprié. D'autre part, ce débordement du zonage N, qui part de cette zone de jardins et de potagers puis traverse la Ruelle d'Eau pour pénétrer en partie à l'intérieur de l'enceinte clôturée de notre propriété classée en grande partie en zone urbanisée UA, est de toute évidence incohérent. Par conséquent, nous vous sollicitons aujourd'hui afin que : -Les parcelles ou parties de parcelles cadastrées sections AB N° 0619-0484 -0486-0170-0171-0172 soient toutes reclassées, dans le but de les homogénéiser avec les parcelles voisines, en zone urbaine UA ; -La parcelle cadastrée section AB N° 0229 soit reclassée en zone paysagée de type jardin UJ. Le plan de cadastre annoté des parcelles concernées ainsi que l'extrait du plan de zonage correspondant annoté sont fournis en pièces jointes pour la parfaite compréhension

Réponse du maitre d'ouvrage

Partiellement favorable

Il est envisagé de faire évoluer le classement des parcelles AB 0619-0484-0486-0170-0171-0172 en zone urbaine de jardin UJ.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également partiellement favorable à la demande exprimée et suit la proposition du maître d'ouvrage de reclasser les parcelles cadastrées sections AB N° 0619-0484 -0486-0170-0171-0172 non pas en zone urbaine UA mais en zone urbaine de jardin UJ.

Obs 68 M. BENOIT de Villiers-sur-Seine

Ces requêtes sont formulées à deux titres :

- En tant que conseiller municipal
- Sur le zonage des parcelles dont je suis propriétaire

REQUÊTE N°1 : L'élaboration de PLUI-H n'ait fait l'objet d'aucune concertation au niveau communal. En dehors de la séance du vote, ce projet n'a jamais été mis à l'ordre du jour

du conseil municipal et n'a fait l'objet d'aucune réunion de commission. L'élaboration du zonage n'a jamais été discutée préalablement à sa présentation pour validation. Aucune réunion avec les administrés de la commune n'a été organisée. Le plan de zonage a été produit par Mme le maire soit seule ou possiblement avec quelques proches. En l'absence de règles définies le zonage paraît peu cohérent, arbitraire et surtout montre des inégalités choquantes de traitement des propriétés.

Des élus concernés par le classement de leurs terrains en zone d'habitat constructible ont participé au vote d'adoption du PLUI. Ont-ils influencé le zonage ?? Le principe qui veut que l'on ne puisse être juge et partie est bafoué.

REQUÊTE N°2 : Les parcelles agricoles ZB 68 - ZB 70 - ZB 72 dont je suis propriétaire sont des terres agricoles sans particularité en dehors du fait qu'elles bordent le petit hameau d'Athis.

Je viens de découvrir à mon grand étonnement qu'elles ont été classées en zone agricole protégée. Pourquoi agricole protégée ? Elles bordent le hameau, ne sont pas enclavées. Ces parcelles sont par ailleurs cultivées en BIO. Une parcelle contiguë de la mienne, enclavée est en zone agricole. Surtout, d'autres au nord-ouest du village, enclavées dans les habitations sont simplement classées zone agricole. Ce sont pourtant celles-là qui devraient être en zone agricole protégée pour prévenir un risque sanitaire (pesticides), sonore en cas de construction de bâtiments agricoles voire esthétique (proximité des habitations).

Ce classement donne un sentiment d'arbitraire et pour moi d'inégalitaire.

AU TOTAL : Je demande que soit organisée une VRAIE information des habitants de la commune sur le devenir de leurs biens. Que le zonage respecte des règles communes et surtout l'équité et qu'en conséquence mes parcelles soient classées en zone agricole.

Que soit revu dans la transparence le zonage de l'habitat constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

Requête n°1 : RAS

Requête n°2 : la délimitation de la zone agricole protégée est justifiée dans le rapport de présentation. La redéfinition de la limite entre zone agricole A et le secteur agricole Ap sur le secteur concerné pourra être revue.

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant de la requête n°1

La commission d'enquête ne peut pas faire de commentaires particuliers sur cette déclaration affirmant que des élus concernés par le classement de leurs terrains en zone d'habitat constructible auraient participé au vote d'adoption du PLUI et auraient peut-être influencé le zonage.

S'agissant de la requête n°2

La commission d'enquête apprécie la volonté du maître d'ouvrage de redéfinir la limite entre la zone agricole A et le secteur agricole Ap dans un souci de cohérence avec la situation actuelle des parcelles considérées.

Obs 69 M. et Mme RAMON de Gouaix

Propriétaires d'une maison sise 1 rue du château à Gouaix (77114) nous possédons également un terrain de 11,60 ares situé en face de notre maison. Ce terrain est enregistré au cadastre en section ZD N°6 lieu-dit des 2 arpents. Il jouxte directement la rangée d'habitations le long de la rue. Il est actuellement constructible ce qui ne devrait plus être le cas dans le nouveau projet PLU. Pourquoi ce changement ? Agés de 80 ans dans quelques mois avec mon épouse, ce déclassement nous porterait un lourd préjudice. En effet nous avons prévu de vendre ce terrain compte tenu de notre état de santé (ma femme est handicapée avec une mobilité très réduite) et

cette vente nous permettrait d'envisager plus sereinement notre avenir avec un placement en EHPAD que nous ne pouvons malheureusement ne pas envisager. J'ai remis ce matin à Madame La Commissaire Enquêtrice à Gouaix un extrait du cadastre avec la localisation de notre terrain

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

Il est envisageable de donner une suite favorable à cette requête. Toutefois, un verger est présent sur cette parcelle et permet aujourd'hui de favoriser un paysage d'entrée de village agréable masquant une construction disgracieuse (entrepôt). Si la partie avant du terrain devenait constructible, ce qui est envisageable, il serait intéressant d'établir au travers le PLUi, une prescription graphique permettant de préserver ces arbres (espace vert protégé).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à ce qu'une suite favorable soit donnée à ces propriétaires avec la prescription graphique envisagée.

Obs 70 et 75 M. LAMARCQ d'Aix-Villemaure-Palis

Je demande que les parcelles 785 et 786 (respectivement de 160 mètres carrés et 260 mètres carrés) actuellement en zone UJ soient classées en zone UB comme la parcelle 782 (de 441 mètres carrés) afin de constituer une parcelle constructible de surface plus grande (soit 861 mètres carrés) et aussi former un ensemble cohérent avec les parcelles adjacentes (781/783/790/791).

Obs 72 et 77 Indivision LAMARCQ (complément à l'Obs 70)

Nous demandons que la parcelle Z81 (88a 99ca - Le Chemin de Bray) classée actuellement en zone A soit classée en zone naturelle N comme la parcelle adjacente ou mieux classée en zone constructible UB. Notre demande s'appuie sur le fait que cette parcelle Z81 n'est plus une terre labourable car elle n'est plus affermée mais reste enherbée.

Réponse du maître d'ouvrage

Pour mémoire, il s'agit des parcelles section C, n°785, 786 et section Z n°81 sur la commune de Montigny le Guesdier.

Parcelles C785 et C786 - défavorable : l'évolution d'une zone UJ vers une zone UB n'est pas envisageable. Il s'agit d'éviter des constructions en 2^{ème} rideau.

Parcelle Z81 Défavorable

Il s'agit d'une parcelle en espace agricole au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant des parcelles C785 et C786

La commission d'enquête y est également défavorable pour la raison exposée par le maître d'ouvrage (éviter des constructions en 2^{ème} rideau)

S'agissant de la parcelle Z81

La commission d'enquête ne peut que souscrire également à l'avis défavorable rendu par le maître d'ouvrage car le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E).

Obs 71 Mme JACOB de Chalautre-la-Grande

Je suis nu-propriétaire d'une parcelle de terrain à Athis (hameau de Villiers sur seine) ; Ma maman étant usufruitière se joint à ma demande : Madame BENOIT Mauricette. Suite à la rencontre de mon mari avec monsieur le commissaire enquêteur (monsieur FOURNIER) le 17 décembre à Fontaine-Fourches, je viens par la présente solliciter le maintien de la parcelle C3 lieudit Préqueux pour 16 à 65ca à Athis en terrain à bâtir en zone U et non le déclassement en zone N ou UJ comme présenté. Avant le PLUI H cette parcelle était constructible car elle se situe le long de la voirie au milieu de maisons historiques et il n'y a pas de risque d'inondation à cet endroit. De plus, elle est desservie par l'eau, l'électricité et les télécommunications. J'ai déjà fait un courrier (copie jointe) à madame le maire en décembre 2023 lors de l'élaboration du projet. Le SCOT précise bien que les terrains qui sont dans des "dents creuses" doivent être en priorité urbanisés même dans les hameaux : ici, cela ne me semble pas respecté. Je vous joins en fichier la lettre, un plan de situation, un plan détaillé et un plan cadastral pour que vous vous rendiez compte de la situation.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit d'une parcelle en espace agricole (prairie) au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUI ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Notons que près d'un tiers de la parcelle C3 est considérée comme inondable.

Commentaire de la commission d'enquête

Outre le fait qu'un tiers de la parcelle C3 soit en zone inondable ce qui d'emblée interdit d'y construire, le reclassement en zone constructible de ce terrain constituerait une nouvelle consommation foncière ce qu'interdit les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 73 Mairie de Villeneuve-les-Bordes

La commune assortit son avis favorable des remarques suivantes :

- Plan du terrain de la future station d'épuration à mentionner
- Plan du futur parc « agri voltaïque » modification d'une parcelle classée actuellement en espace boisé en zone A
- Plan de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (agritourisme)
- Plan de bâtiments à protéger (mur du cimetière, le lavoir, et l'église de Valjouan)

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable

- Les murs du cimetière, le lavoir et l'église pourront figurés dans la liste des bâtiments protégés.
- La ferme susceptible de changer de destination pourra être ajoutée à la liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination
- Le secteur du futur parc agrivoltaïsme est déjà classé en zone agricole (A). Les éléments gênants pour le projet sont constitués d'une servitude d'EBC (espace bois classés) et de lisière forestière. Il semble que ces éléments puissent être revus pour une meilleure cohérence.
- Le terrain de la future station d'épuration pourrait nécessiter la création d'un nouveau STECAL.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable aux évolutions proposées par le maître d'ouvrage sur les 4 points évoqués.

Obs 74 Mme PODOROJNIY de Montigny-Lencoup

Je souhaite que vous puissiez examiner la parcelle B127 qui est mitoyenne d'une parcelle construite ainsi que la parcelle B145 et B140 (parcelle bâtie) qui avaient été réservés pour un captage d'eau pour la commune qui n'est plus utilisé et puissent faire l'objet d'une révision en zone constructible

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Parcelle B127, B140 et B145 : il s'agit de parcelles classées en statut « semi-naturel » au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ces terrains constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Un classement en zone agricole (A) pourrait être étudié.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage car le reclassement en zone constructible des parcelles évoquées constituerait une nouvelle consommation foncière ce qu'interdisent les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E), mais est également favorable à un classement en zone agricole, si les terrains s'y prêtent.

Obs 76 M. GIBERT de Vulaines-sur-Seine

Contestation du passage d'un terrain d'UB en UJ.

Mon terrain est situé en cœur de village au pied de l'école, de l'église et des infrastructures sportives ainsi que du parc. Les prescriptions de l'Etat visent à supprimer les dents creuses en cœur de ville afin d'éviter l'étalement urbain sur les campagnes. On pourra donc s'étonner que le terrain visé au point 1 sur la carte ci-jointe conserve sa constructibilité alors qu'il s'agit d'un champ sans tout à l'égout à l'inverse de mon terrain situé en point 2 en cœur de village et qui dispose du tout à l'égout. Mme la Maire de Gurcy-le-Châtel oppose que la constructibilité de mon terrain rendrait dangereux le déplacement des scolaires pendant l'heure du déjeuner. Cet argument est incompréhensible à la lecture du plan puisque les enfants devraient circuler sur le trottoir visé au point n° 3 et non sur la route suivant le deuxième plan en annexe. Je demande donc une révision du PLUI.

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit d'un terrain classé en statut de prairie au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ces terrains constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage car le reclassement en zone constructible des parcelles évoquées constituerait une nouvelle consommation foncière ce qu'interdisent les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Les nombreuses observations ci-après émanant de M. PIKETTY ayant pour cible Natura 2000 ont été regroupées.

Obs 12 M. Piketty d'Emerainville

Fait défaut avis de la CE (Commission Européenne) pourtant requis.

Obs 13 M. Piketty d'Emerainville

fait défaut instruction RIIPM pourtant requise en complément de ma contribution du 24/12/2024 12h48l'instruction RIIPM est requise par l'article L414.4 du Code Environnement, découlant de la procédure d'élaboration de PLUi-H, énoncée par l'article R151.3.3° du Code Urbanisme, rappelée page 3 du document N°15 du dossier en ligne, document intitulé "1.1.4 RP EVALUATION ENVIRONNEMENTALE «altéré par les OAP identifiées dans ma précédente contribution, le site Natura 2000 "FR1112002 - Bassée et plaines adjacentes" est officialisé au permalien :<https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR1112002> quelques extraits marquants de ce site officiel : "La Bassée est une vaste plaine alluviale de la Seine bordée par un coteau marqué au nord et par un plateau agricole au sud. Elle abrite une importante diversité de milieux qui conditionnent la présence d'une avifaune très riche. Parmi les milieux les plus remarquables, figure la forêt alluviale, la seule de cette importance en Ile-de-France et un ensemble relictuel de prairies humides. On y trouve également un réseau de noues et de milieux palustres d'un grand intérêt écologique Des espèces telle que la Pie-grièche grise, menacée au plan national, y trouvent leur dernier bastion régional...Enfin, les zones agricoles adjacentes à la vallée abritent la reproduction des trois espèces de busard ouest-européennes, de l'OEdicnème criard et jusqu'au début des années 1990 de l'Outarde canepetière «Seule véritable justification RIIPM avec recueil de l'avis favorable de la Commission Européenne pourraient permettre ces OAP . Il est permis de douter que cette justification RIIPM puisse intervenir : à ce stade n'est évident ni l'intérêt public, ni l'intérêt majeur, ni l'impératif

Obs 15 M. Piketty d'Emerainville

Obligation de préservation des sites Natura 2000 par les Collectivités Territoriale s'il appartient aux Collectivités Territoriales de préserver leurs sites Natura 2000, dès lors qu'elles disposent du financement public pour ce faire ; Cf. article L331.3.1°.h) du Code Urbanisme. Article L331.3 du Code Urba : "La part départementale de la taxe d'aménagement prévue aux articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts est instituée en vue de financer : 1° La politique de protection des espaces naturels sensibles prévue à l'article L113.8 du présent code ainsi que les dépenses : ...h) Pour l'acquisition, la gestion et l'entretien des sites Natura 2000 désignés à l'article L414.1 du code de l'environnement.

Obs 18 M. PIKETTY d'Emerainville

STECAL n'est pas dispositif de contournement ou de dérogation à Natura 2000 Natura 2000 est dispositif de Droit UE (Union Européenne), supérieur à STECAL, dispositif de Droit interne : Natura 2000 s'impose à STECAL , et non l'inverse .Natura 2000 est dispositif devant assurer conservation et prospérité la biodiversité européenne, en particulier ses espèces rares ou menacées : pour être scientifiquement crédibles, cette conservation et cette prospérité ne peuvent exister que par la préservation des habitats naturels de ces espèces. Ainsi répondent les sites Natura 2000, fonctionnant en réseau cohérent au niveau de toute l'UE.la classification "site Natura 2000" obéit ainsi aux règles du Droit UE. Cette classification définit typologie de zone propre « site Natura 2000 », caractérisée par la notion d'habitat naturel spécifique aux espèces rares ou menacées que l'UE entend préserver. Cette notion est absente des typologies de zone définies par notre Droit interne, zones naturelles, agricoles ou forestières en particulier. Pour mémoire, l'UE a compétence partagée sur l'environnement de l'ensemble de son territoire (27 pays de l'UE), Cf. article 4.2.e) du TFUE (Traité Fonctionnement Union Européenne).le zonage

propre "site Natura 2000" est exclu du dispositif STECAL, établi par l'article L151.13 du Code Urbanisme : STECAL n'est aucunement dispositif de contournement ou de dérogation à Natura 2000. Au demeurant, le dispositif STECAL ne vise pas explicitement les zones "A" ou "N" du PLU comme le prétend ce dossier PLUi-H ; et pour cause : STECAL s'établit par l'article L151.13 du Code Urbanisme, qui est d'ordre législatif ; le zonage "A" ou "N" est lui d'ordre réglementaire (Code Urba articles R151.23, R151.24 respectivement) : c'est le réglementaire qui se référence au législatif, et non l'inverse. Pour mémoire, l'article R151.3.3° du Code Urbanisme référence l'article L414.4 du Code Environnement, voir ma contribution du 25/12/2024 22h33 au présent registre en ligne. La préservation de tout site Natura 2000 dans toute son intégrité est renforcée par l'article L331.3.1°.h) du Code Urbanisme,

Obs 25 M. PIKETTY d'Emerainville

Prescriptions conservatoires des sites Natura 2000 ne manque pas la documentation officielle de l'UE illustrant ou rappelant les prescriptions conservatoires des sites Natura 2000, documentation en ligne en accès libre : <http://op.europa.eu/fr/rechercher> "Natura 2000" en PJ, l'1 de ces documents illustrant ou rappelant ces prescriptions. Quelques-unes parmi les plus importantes : a) les sites Natura 2000 fonctionnent en réseau au niveau de toute l'UE, illustration page 22 du document joint ; b) l'objectif ultime de tout site Natura 2000 est que les espèces prioritaires, telle qu'ici la Pie-grièche grise, atteignent dans leur habitats, ici le site Natura 2000 FR1112002, un «état de conservation favorable» (ECF) ;

Réponse du maître d'ouvrage

Pour les secteurs d'OAP et donc des zones à urbaniser, le projet de PLUi n'a pas d'impact sur les zones Natura 2000. La seule zone à urbaniser située en zone Natura 2000 est une zone 2AUX (secteur Bray-Jaulnes) et n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Cette zone 2AUX sera éventuellement ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou révision du PLUi-H et devra, le cas échéant, justifier de sa neutralité au titre de l'impact Natura 2000 ou justifier d'une raison impérative d'intérêt public majeur. Notons que l'évaluation environnementale du projet de PLUi-H sera complétée et précisée en ce sens pour l'approbation.

Pour les STECAL, des études plus approfondies sont en cours avec de possibles réductions de périmètre et de programmation à venir avant l'approbation. En tout état de cause, des compléments pourront être ajoutés au règlement du PLUi-H pour prévenir toute atteinte aux sites Natura 2000.

Commentaire due la commission d'enquête

Les sites Natura 2000 devant être préservés, il conviendra effectivement d'attendre les études complémentaires pour ajouter les compléments au règlement du PLUi-H.

Courriers adressé par voie postale au siège de l'enquête

Obs 1 M. DESJARDIN de Savins

Déclassement de la parcelle ZA35 à Savins

« Ce terrain m'a été vendu en 2011 en tant que terrain constructible pour les 3/4 de sa surface au prix de 80.000 euros par un agriculteur qui ne pouvait plus cultiver ce terrain compte tenu de sa petite taille, de leur matériel actuel et des nouveaux règlements concernant les traitements phytosanitaires proche des habitations.

Ce terrain, compte tenu du classement que vous effectuez, étant enclavé entre 2 maisons individuelles se présente comme un trou (dent creuse) dans le paysage.

Ce terrain se trouve en bordure de route desservie par le tout-à-l'égout, l'électricité, l'eau et le téléphone.

L'achat de ce terrain est un projet de construction pour l'un de mes fils en vue de la retraite et non pas pour spéculation.

Par conséquent, j'estime être lésé par votre décision »

Réponse du maître d'ouvrage

Cf obs. n°4 du registre numérique (doublon)

Commentaire de la commission d'enquête

Le classement en terre agricole y interdira désormais toute construction fût-elle à usage familial. Son reclassement en zone constructible constituerait à une nouvelle consommation foncière ce qu'interdisent les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDIF-E)

Obs 3 M. Mme BOULANGER DE Bray-sur-Seine

Concerne la parcelle AD6, 221,222 sur la commune d'Hermé devenue inconstructible

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable.

Il s'agit d'un terrain classé en statut de prairie au titre du MOS IDF. En conclusion, le reclassement en zone constructible de ces terrains constituerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Par ailleurs, le terrain apparaît bien en zone inondable potentielle au titre du périmètre des plus hautes eaux connues (périmètre fourni par les services de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également défavorable au reclassement envisagé en zone constructible pour les raisons invoquées par le maître d'ouvrage :

- Le terrain apparaît en zone inondable potentielle au titre du périmètre des plus hautes eaux connues
- Le reclassement en zone constructible de ces terrains constituerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Courriers des registres des communes

Registre de la commune de Bray-sur-Seine

Obs 1 Mme ARNAUD de Noyen

L'intéressée souhaite apporter des rectifications aux documents graphiques concernant la parcelle D807 dont elle est propriétaire à Noyen sur Seine., les rectifications concernent :

- La suppression de la représentation graphique de la tache bleue, assimilable à une zone humide, zone dont l'inexistence a été validée par l'IGN
- La position de la ligne de séparation du zonage, entre la zone UA et la zone UJ, conformément aux pratiques usuelles de zonage et utilisées pour les parcelles voisines.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

Un plan d'eau apparaît effectivement sur le zonage et sur plusieurs bases de données. Cela semble être une erreur. La visite du site l'a confirmé.

La limite entre zone UA et UJ pourra être corrigée de 5 m environ.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable aux rectifications demandées.

Obs 2 M. BOUDIGUET de Villiers-sur-Seine

Propriétaire d'un corps de ferme qu'il exploite à Villiers-sur-Seine ; il souhaite pouvoir disposer d'un espace agricole afin de faire évoluer l'exploitation sur, la parcelle classée P 8, (cette parcelle étant dans l'axe des autres parcelles voisines constructibles).

Par ailleurs il s'étonne de l'absence de réunion de concertation sur la commune Villiers-sur-Seine (absence sur le registre du bilan de la concertation).

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

La parcelle ZH 43 pourra être reclassée en zone agricole.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'approuver le reclassement en zone agricole de la parcelle ZH43 permettant de faire évoluer l'exploitation sur cette parcelle.

Obs 3 SCI la PAILLOTTE à Saint-Sauveur-les-Bray

L'intéressé présente un projet d'aménagement sur sa propriété de 4.14 ha à Saint-Sauveur-les-Bray ; ce projet tend à rénover trois chalets vétustes implantés sur le terrain pour permettre d'héberger 12 personnes séjournant ponctuellement pour satisfaire des activités de tourisme et de pêche.

Le classement de ce terrain, en zone N, fait actuellement obstacle à la réalisation de ce projet ; l'intéressé souhaiterait la création d'un STECAL sur cet emplacement.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

Notons que la réhabilitation/réfection des 3 chalets n'est pas empêchée par le projet de PLUi-H en zone naturelle N. En effet, en matière de réglementation d'urbanisme, il est reconnu que :

- Les constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, à l'exclusion de toute création de surface de plancher.
- Les usages et affectations des sols existants non autorisés par le règlement, ainsi que les activités existantes non-autorisées par le règlement peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, et mise aux normes.

Il pourrait être envisagé de préciser ces éléments dans le règlement.

Par contre, s'agissant d'étendre les surfaces de plancher, puisque la demande n'est pas celle d'une rénovation des chalets mais celle d'une démolition puis de nouvelles constructions, la création d'un STECAL s'avère nécessaire. Par ailleurs, la création de STECAL doit préalablement être soumise pour avis à la CDPENAF77. Or, cette commission a déjà été consultée dans le cadre du projet de PLUi-H. Une nouvelle consultation pourrait être envisagée avant l'approbation du PLUi pour permettre ce type de projet.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à la réhabilitation/rénovation de ces 3 chalets par la création d'un STECAL après nouvelle consultation de la CDPENAF77.

Obs 4 M. Mme RAILLARD

Au sujet des parcelles AO91 et AO86 à Bray-sur-Seine actuellement en 2AU (à vérifier).
Quel impact pour l'avenir ? Modification en 1AU à la prochaine révision du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle AO86 est située en zone 1AUXc. Elle est vouée à être urbanisée à court/moyen terme. Une OAP s'applique sur ce périmètre constructible.

La parcelle AO91 est actuellement classée pour partie en zone 2AU. Elle est destinée à être urbanisée à long terme. Une procédure d'évolution du PLUi-H sera nécessaire à cet effet.

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse du maître d'ouvrage offre des perspectives d'urbanisation des parcelles évoquées à plus ou moins long terme.

Obs 5 Mme CŒUR DE ROI de Montigny-le-Guesdier

Souhaite connaître les raisons qui ont classé son terrain de culture cadastre C506 à Montigny-le-Guesdier en « bois classé protégé »

Par ailleurs une partie haute est frappée d'alignement afin de permettre l'élargissement de la voirie et rendre constructible les terrains à droite de la voirie, je constate que ces parcelles sont déjà construites en face de mon terrain ; mes parcelles C506 et C493 se trouvent lésées par rapport au schéma d'ensemble.

Si l'objet est de permettre l'élargissement de la voirie et de permettre l'accès à des terrains à bâtir pourquoi ne pas inclure les parcelles C493 et C506 ?

Cette demande est appuyée par un courrier du maire de la commune Mme SIVANNE

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle C506 est classée en zone naturelle recouverte pour partie par une servitude d'espaces boisés classés (EBC). En l'occurrence, la partie affectée en EBC apparaît bien boisée.

Un emplacement réservé sur une largeur d'environ 1,5 m est effectivement prévu au bénéfice de la commune (emplacement réservé n°55). Il ne s'agit pas d'un élargissement du chemin mais de la création d'une bande plantée. Cette information est disponible dans la liste des emplacements réservés en annexe du règlement.

Commentaire de la commission d'enquête

En application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le classement en EBC peut porter sur : des espaces boisés, des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer (relevant ou non du régime forestier), qu'ils soient enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

En outre, le classement en EBC peut même s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou plantations d'alignements.

Ce classement s'avère d'ailleurs très souple. Ainsi, il a été jugé que ni le nombre restreint des arbres plantés sur une parcelle et leur faible intérêt paysager, ni la présence d'une construction sur celle-ci, ou aux abords de celle-ci, ni le fait que le terrain serait compris dans une zone urbaine ne font obstacle au classement en EBC (CAA Versailles, 26 juin 2012, n° 10VE03077).

Si l'institution d'un EBC permet de préserver les qualités naturelles d'un terrain, un tel classement fait-il complètement obstacle au caractère constructible des parcelles ?

Tout d'abord, l'article L113-2 du code de l'urbanisme n'emporte pas interdiction pure et simple de construire sur une parcelle grevée d'un EBC.

En effet, le classement en EBC n'interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols, que lorsque ces opérations sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est donc possible de construire malgré le classement en EBC, à condition que le projet ne compromette pas la conservation et la protection des boisements présents, et sous réserve bien sûr que le règlement du PLU/PLUi, s'agissant du classement général de la parcelle, le permette ce qui ne semble pas être le cas pour ce PLUI.

Par ailleurs l'emplacement réservé n°55 sur une largeur limitée à 1,50 m devrait permettre la création d'une bande plantée.

Obs 7 famille GUYARD FRANCART EPAILLARD de Bray-sur-Seine

Propriétaires des parcelles AB 34, 35,37 sont demandeurs de la constructibilité totale ou partielle de ces parcelles alors qu'elles sont classées UA sauf la parcelle AB35 ; les intéressés souhaitent que l'intégralité des parcelles soit revue dans la mesure où ces parcelles constituent des dents creuses en centre du village en zone non inondable

Réponse du maître d'ouvrage

Demande impossible à localiser. Il n'y a pas de zone UA à Bray-Sur-Seine.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande au maître d'ouvrage de contacter la famille GUYARD pour qu'elle puisse préciser sa demande et les parcelles évoquées.

Obs 9 M. CARRASCO maire de la commune de Gravon

Remarque accompagnant l'avis favorable de la commune au projet du "PLUI-H :

Zonage :

- (Bray-sur-Seine) AK448 dite « le petit gymnase » à intégrer à la zone UC (b)
- (Bray-sur-Seine) AM139 dite « le bâtiment fontaine » à intégrer dans la zone UP formant un ensemble cohérent avec le bourg historique
- (Gravon) Prolonger la zone AUB sur une longueur de 10m vers le Sud (parcelle Z163)
- (Gravon) Prolonger la zone AP en zone A pour permettre l'implantation des serres (parcelles Z28 et Z27)

Modification du STECAL B « parc résidentiel de loisirs à Gravon

Gravon (Parcelles Z66, 165, 164, 82, 17, 26, 24, 23,25)

Dispositif de préservation, application du linéaire commercial :

- (Bray-sur-Seine) AM231 41 place du Gal de Gaulle
- (Bray-sur-Seine) AL3 68 rue Grande
- (Bray-sur-Seine) AM47 33 rue Grande
- (Bray-sur-Seine) AL 18 76 rue grande

Réponse du maître d'ouvrage

Pour Gravon (Il ne s'agit pas de Monsieur Carrasco)

- Zonage : l'élargissement de la zone 1AUB n'est pas envisagé puisque cela occasionnerait une consommation supplémentaire. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).
- L'évolution de la zone AP en zone A pourra être envisagée.

- STECAL B : les modifications demandées pourront être prises en compte.

Pour Bray-sur-Seine :

- L'intégration de la parcelle AK448 en zone UCB au lieu d'UB est envisageable.
- L'intégration de la parcelle AM139 en zone UP au lieu d'UF est envisageable.
- Les demandes d'ajout de linéaire de préservation du commerce pourront être prises en compte

Commentaire de la commission d'enquête

Hormis l'élargissement de la zone 1AUB qui ne peut être envisagé car occasionnant une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E) la commission d'enquête apprécie les réponses favorables du maître d'ouvrage à l'ensemble des autres demandes de cette observation.

Obs 10 Mmes CHAUMON, TETE et BOUNIOUX de Gravon

Dans l'OAP, zone 1AUB, les intéressées demandent que le nombre de constructions possibles fixé à 9 minimum soit ramené à **9 maximum** ceci dans un souci d'esthétique pour ne pas défigurer l'entrée du village.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi-H doit respecter un certain nombre d'objectifs énoncés dans le PADD dont celui de la densité minimale. En l'occurrence pour Gravon, commune rurale, l'objectif de densité recherché s'élève à 11 logements par hectare en moyenne. L'OAP annonce 7 à 9 habitations pour ce site ; ce qui est donc déjà bien compatible avec la demande de limiter à 9 le nb d'habitations.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à ce que la densité du nombre d'habitations dans l'OAP soit limitée à 9.

Obs 12 M. Jacques BENOIT de Villiers-sur-Seine

L'intéressé conteste le classement des parcelles Z68, 69 et 70 en zone agricole protégée.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable pour partie

Une partie de ces parcelles pourrait être reclassée en zone agricole A en lieu et place de la du secteur agricole protégée (Ap). Il pourra s'agir d'une partie de la parcelle ZB68. Pour le reste, la commune ne souhaite pas la création de hangars agricole dans le prolongement des zones résidentielles et de leur jardin.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable au reclassement d'une partie de la parcelle ZB68 en zone agricole pour maintenir une activité agricole sur cette parcelle.

Obs 13 Mme BIE de Sognolles-en-Montois

Le classement de son terrain en UJ lui interdit la construction d'un garage alors qu'elle a acheté une surface de 10m² pour lui permettre cette construction ; elle souhaite un classement en UB

Réponse du maître d'ouvrage (Cf observation 64).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable, pour des raisons de cohérence, à la suppression de cette zone UJ et à son passage en zone UA.

Registre de la commune de Chalmaison

Obs 1 M. Mme GRIES de Chalmaison

M. et Mme GRIES sont agriculteurs depuis plusieurs générations sur la commune. Ils sont propriétaires des parcelles D2114 et D513 qui étaient constructibles sur le dernier document d'urbanisme, ainsi que des parcelles D516 et D517. Sur cette dernière se situe un ancien bâtiment agricole avec une partie habitation alimentée en eau et électricité, dans lequel ils ont un projet de rénovation en habitation.

Ces quatre parcelles sont classées en zone agricole dans le projet de PLUI H et les requérants souhaiteraient qu'elles redeviennent en zone urbaine. Ils indiquent que cela constitue une dévalorisation de leurs biens. Ils ajoutent qu'avec les distances à respecter dans le cadre de la zone de non traitement pour produits phytopharmaceutiques, ils ne peuvent plus réaliser de traitement sur les parcelles concernées

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

La parcelle D2114 étant en statut « prairie » au titre du MOS d'IDF, son reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Pour le reste, cf réponse obs. 51 du registre numérique.

L'agriculture peut éventuellement être pratiquée sans traitement. Cet argument n'est donc pas recevable.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que la parcelle D2114 étant en statut « prairie » au titre du MOS d'IDF, son reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière ce qu'interdisent les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Registre de la commune de Chatenay

Obs 1 M. Mme TABOAS

Propriétaires des parcelles E752, E860 et E1165. Ils ont un projet de construction d'une maison plus adaptée à leur âge. Dans le projet de PLUi-H, les parcelles sur lesquelles doit être implantée cette construction sont classées en zone UJ ou N.

Ils font part de leur incompréhension car leurs parcelles « ne ressemblent ni à une forêt ni à un verger » et qu'un terrain voisin en limite de leur propriété actuelle va être classé en zone UB.

M. et Mme TABOAS souhaiteraient donc que la parcelle 752, et une partie des parcelles 860 et 1165, celles nécessaires à leur construction, soient classées en zone UB. Ils n'ont pas d'objection à ce que le reste de ces parcelles soient classé en zone UJ ou N.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Les parcelles en question étant en statut « Parcs ou jardins » au titre du MOS d'IDF, leur reclassement en zone constructible serait susceptible d'occasionner une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Les parcelles en question étant en statut « Parcs ou jardins » au titre du MOS d'IDF, leur reclassement en zone constructible serait susceptible d'occasionner une nouvelle consommation foncière et il ne peut être envisagé car il est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 2 M. NIQUET des Ormes-sur-Voulzie

M. NIQUET est propriétaire de la parcelle AB0022 sur la commune des Ormes sur Voulzie. Il explique dans le projet du PLUi-H la surface à bâtir de sa parcelle se voit diminuée d'un tiers environ.

Aussi, M. NIQUET souhaiterait que la délimitation entre les zones urbanisées et naturelles restent similaires à celle du dernier document d'urbanisme. Il donc demande à ce que celle se poursuive en alignement de la parcelle AB0363 sur laquelle une maison a récemment été construite. Il a déposé un dossier expliquant sa demande.

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

La parcelle en question étant en statut « Prairies » au titre du MOS d'IDF, son reclassement intégral en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Notons que cette parcelle de prairie apparaît également en zone humide avérée et présente donc potentiellement une sensibilité environnementale élevée.

Commentaire de la commission d'enquête

La parcelle en question étant en statut « Prairies » au titre du MOS d'IDF, son reclassement en zone constructible serait susceptible d'occasionner une nouvelle consommation foncière et il ne peut être envisagé car il est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 3 M. FOURE STE UNITE

M. Antonin FOURE de la société Unit-e

M. FOURE explique qu'un projet agri voltaïque est en cours d'étude sur la commune de Villeneuve les Bordes, soutenu par les élus communaux.

Le projet est situé sur un élevage de faisans et de perdrix sur les parcelles ZE107, ZE170 et ZE54. Est prévue l'installation d'une centrale photovoltaïque en ombrière d'une puissance envisagée de 7,01 MWc correspondant à la consommation électrique de 2.900 habitants.

Afin de faciliter les autorisations d'urbanisme liées à ce projet, la société UNITE sollicite le classement en zone agricole de la totalité de la parcelle ZE107. Celle-ci est partiellement concernée par un espace boisé classé dans le projet du PLUi-H alors cette zone ne serait plus boisée depuis des années et accueille une partie de l'élevage.

M. FOURE précise que cette modification du zonage a été recommandée par la communauté de communes et les services de la DDT. Il a déposé un dossier expliquant cette demande.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable (cf réponse obs. 73 registre numérique – Mairie de Villeneuve-les-Bordes)

Le secteur du futur parc agrivoltaïsme est déjà classé en zone agricole (A). Les éléments gênants pour le projet sont constitués d'une servitude d'EBC (espace bois classés) et de lisière forestière. Il semble que ces éléments puissent être revus pour une meilleure cohérence.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à l'évolution proposée pour l'espace boisé classé (EBC) afin de permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque qui génèrera une énergie propre, objectif louable qui fait également partie des objectifs poursuivis.

Registre de Donnemarie-Dontilly

Obs 1 Mme SCHMITT LEGALL de Saint-Sauveur-les-Bray

L'intéressée, propriétaire d'une parcelle A1301 au lieudit Champ Boulin conteste le projet de classement en zone UJ et demande de revenir en UA comme actuellement

Parcelles A1182 1185 A1179 A1180.

Ces parcelles sont parfaitement intégrées au centre bourg ; leur classement en zone UA extrêmement réduite, diminue considérablement les capacités d'implantation d'une maison ; par ailleurs une grande partie de ces parcelles classée en zone N est aujourd'hui et depuis plus de 30 ans entretenue comme un jardin.

Elle demande donc de mettre le PLUI-H en cohérence avec la réalité du terrain en augmentant la surface UA en classant les zones déjà entretenues comme un jardin.

Réponse du maitre d'ouvrage

La parcelle A1301 est pour partie classée en zone UA. Les parties classées en zone UJ ou N correspondent à des secteurs « Parcs ou jardins » au titre du MOS d'IDF, son reclassement intégral en zone constructible serait susceptible d'occasionner une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUI ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). Par ailleurs, une large partie de la parcelle en question est située au sein de la zone réputée inondable (périmètre des plus hautes eaux connues).

Les autres parcelles sont globalement dans la même situation à laquelle s'ajoute une zone humide dite avérée, soit un enjeu environnemental supplémentaire.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à la réponse apportée par le maître d'ouvrage car le reclassement en zone constructible de la parcelle évoquée constituerait une nouvelle consommation foncière ce qu'interdisent les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E

Obs 2 Mme RICHARD de Lizines

L'intéressée signale des anomalies :

- le zonage des parcelles ZK 719 et 720 ; ces parcelles sont viabilisées, leur intégration dans une zone agricole est contestable
- l'incorporation de la parcelle 120 à la zone UB ; cette parcelle est classée en zone UB c'est une parcelle à usage de verger
- zonage multiple pour une seule parcelle ; les zones 713,714 13 et 12 sont classées partiellement en zone IJ, voire pour une même parcelle 3 classements UB, UJ et terre agricole

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

- ZK 719/720 - Les parcelles en question étant en statut « Prairies » au titre du MOS d'IDF, leur reclassement intégral en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut

- prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).
- ZD 120 : la parcelle en question étant en statut « jardin de l'habitat » au titre du MOS d'IDF. Elle peut donc être classée en zone UB par exemple (ce qui est le cas).
- Zonage multiple : c'est en effet le cas pour certaines parcelles en lanières, très longues. La tenue d'un zonage cohérent avec le secteur agricole tout proche a guidé les choix.

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant des parcelles ZK719 et 720

Les parcelles en question étant en statut « Prairies » au titre du MOS d'IDF, leur reclassement en zone constructible serait susceptible d'occasionner une nouvelle consommation foncière et il ne peut être envisagé car il est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

S'agissant de la parcelle ZD120

La commission d'enquête est favorable à son maintien en zone UB

S'agissant du zonage multiple des parcelles mentionnées

La commission d'enquête demande d'examiner plus précisément le classement de ces parcelles et notamment celui de la parcelle ayant 3 classements différents : UB, UJ et A.

OBS 3 M.M BRUNET et PILLET de Gurcy-le-Châtel

En complément d'une partie de l'habitation en gîte (8/10 personnes) les intéressés demandent :

- 2 HLL de 27 et 24 m2 déjà sur site sur parcelle D463
- Également le changement susceptible de destination des granges pour accueil artisanat, événements et habitation : une partie de cette grange accueille depuis un an l'épicerie associative l'EPI de Gurcy-le-Châtel pour promouvoir l'activité agricole auprès des consommateurs

Réponse du maître d'ouvrage

Partiellement favorable

L'identification des granges au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination est envisageable.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable au changement de destination des granges compte tenu de l'activité agricole déjà exercée dans une des granges mentionnée.

Registre de la commune de Fontaines-Fourches

Obs 1 M. André CAPMARTY, Maire de NOYEN-SUR-SEINE

M. CAPMARTY explique qu'une ferme, exploitée depuis le XVIIe siècle se situe au cœur de NOYEN-SUR-SEINE. Afin de sécuriser les rues du village, il juge indispensable que les engins agricoles n'empruntent plus les rues secondaires et soient garés hors agglomération dans des hangars adaptés.

Aussi, tant pour la sécurité du village que pour l'agriculteur, M. CAPMARTY demande à ce que la parcelle située derrière le château d'eau soit classée en zone A et non AP.

En contrepartie, et afin de préserver l'espace agricole protégé, il serait possible de passer les autres parcelles A et AP

Réponse du maitre d'ouvrageFavorable

Favorable sur le principe. Toutefois, cette demande doit être précisée graphiquement.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à ce que la parcelle située derrière le château soit classée en zone A plutôt qu'AP, dans un but de sécurisation des rues du village empruntées actuellement par les engins agricoles

Obs 2 M. Arnaud CHARLE, Président du collège Granulats de l'UNICEM IDF

L'UNICEM regroupant les industriels de carrières productrices de matériaux de construction a activement participé à l'élaboration du PLUi-H Bassée Montois. M. CHARLE a déposé un courrier mettant en évidence quelques points d'éclaircissements sur certaines affirmations relevées dans l'avis de la MRAe.

Réponse du maitre d'ouvrage

Ces éclaircissements n'appellent pas de commentaires particuliers. La Communauté de communes souscrit pleinement à cette analyse en réponse à l'avis de la MRAe (ce dernier étant réputé sans observation puisque transmis hors délais).

Commentaire de la commission d'enquête

Même si l'avis de la MRAe a été transmis hors délais, la commission d'enquête demande qu'il soit examiné par le maître d'ouvrage, de façon à tenir (éventuellement) compte de points soulevés importants.

Obs 4 M. MIRVAULT de Baby

M. MIRVAULT est propriétaire de la parcelle A 256 située sur la commune de Baby. Il souhaite que la parcelle A256 soit classée en zone A afin qu'il puisse poursuivre son activité agricole. Il souhaite notamment y construire un bâtiment agricole

Réponse du maitre d'ouvrageAssez favorable

Il s'agit de la parcelle A256. Celle-ci est classée pour partie en zone UA et pour partie en zone UJ. Ceinturée par des espaces bâtis, la réalisation d'un hangar agricole sur cette parcelle semble compromise, sachant que plusieurs hangars agricoles marquent déjà ce secteur. En l'occurrence, cela impliquerait de repenser le zonage de cette partie sud de la commune et pas seulement de cette parcelle.

Commentaire de la commission d'enquête

Compte tenu du souhait de M. MIRVAULT de poursuivre son activité agricole, la réalisation d'un hangar agricole paraît pleinement justifiée et la commission d'enquête demande donc au maître d'ouvrage d'étudier toute solution appropriée pour lui donner satisfaction.

Registre de la commune de Gouaix**Obs 1 M. BENOIST**

M.BENOIST est propriétaire de la parcelle H962 route de Bray à Gouaix d'une superficie de 54a34ca (anciennement H723).

Suite à une division parcellaire datant de 2019, une maison a été construite sur la parcelle H963.

Le projet du PLUi-H prévoit le classement de la parcelle H962 en zone Ap. M. BENOIST conteste celui-ci et souhaite que cette parcelle reste constructible.

M. BENOIST indique que ce terrain est situé à côté d'une habitation, au milieu d'une zone urbaine entourée d'autres maisons. Il précise qu'il peut facilement être raccordé aux différents réseaux et qu'il dispose d'un accès routier. Il argumente également qu'il est difficile pour l'agriculteur d'exploiter cette parcelle compte-tenu de la zone de non-traitement avec des produits phytopharmaceutiques à respecter.

M BENOIST a déposé un dossier expliquant sa demande.

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit d'une parcelle agricole et considérée comme telle par le MOS d'IDF. Son reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Le reclassement de cette parcelle agricole en zone constructible ne peut être envisagé car occasionnant une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 2 M. ZOUGA

M.ZOUGA demande à « garder la partie de son terrain constructible ». Il a joint deux plans.

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit d'une parcelle agricole et considérée en partie comme telle par le MOS d'IDF. Son reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Le reclassement de cette parcelle agricole en zone constructible ne peut être envisagé car occasionnant une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E)

Obs 3 M. RAMON

M. RAMON est propriétaire d'un terrain situé au 1 rue du château, cadastrée ZD n°6. Il indique que cette parcelle est actuellement constructible et qu'il souhaiterait qu'elle le reste dans le PLUi-H. M. RAMON a annexé 3 plans à son observation

Réponse du maître d'ouvrage

Cf observation n°69 du registre numérique (doublon)

Favorable

Il est envisageable de donner une suite favorable à cette requête. Toutefois, un verger est présent sur cette parcelle et permet aujourd'hui de favoriser un paysage d'entrée de village agréable masquant une construction disgracieuse (entrepôt). Si la partie avant du terrain devenait constructible, ce qui est envisageable, il serait intéressant d'établir au travers le PLUi, une prescription graphique permettant de préserver ces arbres (espace vert protégé).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à ce qu'une suite favorable soit donnée à ces propriétaires avec la prescription graphique envisagée.

Obs 4 un anonyme

« Pour quelle raison y -a-t-il des constructions en zone naturelle sur la route de Saint Sauveur sur la commune des Ormes-sur-Voulzie ? »

Réponse du maitre d'ouvrage

Il peut y avoir en effet des habitations en zone naturelle surtout lorsque celles-ci se situent en dehors de la zone agglomérée. Le règlement de la zone naturelle N prévoit des possibilités d'extension et d'annexes pour ces habitations.

Commentaire de la commission d'enquête

Un terrain situé en zone naturelle n'est pas forcément inconstructible. Néanmoins, sa constructibilité est fortement limitée par le plan local d'urbanisme. Seules quelques constructions sont autorisées, notamment celles accueillant des équipements et services publics. Et en zone naturelle Nh, selon l'Article L. 151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes « dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Obs 5 Ghislain BOURBONNEUX, adjoint au maire de Hermé

M. BOURBONNEUX a effectué 5 propositions relatives au développement du tourisme, au zonage et au développement des ENR.

1) Développement du tourisme : « De nombreux territoires mettent en avant l'observation d'un ciel étoilé comme un argument pour attirer les touristes. Le PLUi-H pourrait inciter à préserver voire à développer les trames noires ou pour le moins des trames sombres afin de réduire les halos lumineux. Au-delà de l'argument économique, la réduction des pollutions lumineuses a un effet bénéfique pour la protection de la biodiversité et de la santé humaine.

2) Zonage à Hermé : En cohérence avec la réserve de foncier « Rue du stade » en vue de créer un trottoir utilisable par le plus grand nombre, vu l'emplacement au centre du bourg, la proximité des réseaux d'eau et d'électricité, des écoles, de la mairie, de l'arrêt de bus qui dessert la gare de Longueville et de l'espace de loisirs, je propose de classer en zone UB et UJ les parcelles ZD 133, ZD 134, ZD 84 et ZD 86 et les parcelles ZN 2 et ZN 3 pour leurs parties les plus septentrionales.

3) Zonage à Hermé : Vu l'emplacement au centre du bourg, de la proximité des réseaux d'eau et d'électricité, des écoles, de la mairie, de l'arrêt de bus qui dessert la gare de Longueville et de l'espace de loisirs, je propose de classer la partie la plus à l'ouest de la parcelle ZD 130 en zone UB et UJ, ainsi que la parcelle AC 284 en zone UJ.

4) Energies renouvelables à Hermé : Vu la proximité d'un poste de transformation Enedis, vu l'implantation des parcelles encadrées dans des zones d'habitation, vu les contraintes environnementales liées à l'utilisation des produits phytosanitaires à proximité des habitations, je propose que les parcelles AD 311 et AD 312 puissent accueillir un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques

5) Energies renouvelables à Hermé : Vu la proximité d'un poste de transformation Enedis, vu la destination actuelle de la parcelle (étendue herbue non exploitée, vu son implantation à

proximité d'une lisière forestière protégée, je propose que la partie de cette parcelle, ZD 130, qui est destinée à protéger la lisière puisse faire l'objet d'implantation de panneaux photovoltaïques.

Réponse du maître d'ouvrage

1/ développement du tourisme / trame noire : le territoire n'est pas concerné par une grande pollution lumineuse. Il est très rural et très peu habité au regard de sa superficie. La trame noire n'apparaît donc pas comme un enjeu particulier pour la communauté de communes. Ces éléments sont présentés dans l'état initial de l'environnement du dossier de PLUi-H.

2/Zonage à Hermé (défavorable) : les parcelles citées sont toutes déclarées en culture « Colza d'hiver » au titre du registre parcellaire graphique (RPG 2023) utilisé pour la PAC. Il s'agit donc bien de terrains agricoles et importants pour l'agriculture. Le classement en zone constructible n'est pas envisageable.

3/ Zonage à Hermé (défavorable) : il s'agit de parcelles agricoles et considérées comme telle par le MOS d'IDF. Leur reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières.

4/ énergies renouvelables : il s'agit de parcelles agricoles et considérées comme telle par le MOS d'IDF. La réalisation d'installations photovoltaïques au sol, hors agrivoltaïsme, implique de considérer la zone comme « urbanisable ». Or, leur reclassement en zone urbanisable ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). La mobilisation de l'enveloppe régionale de consommation foncière pour les EnR, prévue au titre du SDRIF-E (OR n°90), n'est a priori pas « fléchée » sur ce site.

5/ énergies renouvelables : il s'agit de parcelles agricoles et considérées comme telle par le MOS d'IDF. La réalisation d'installations photovoltaïques au sol, hors agrivoltaïsme, implique de considérer la zone comme « urbanisable ». Or, leur reclassement en zone urbanisable ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat). La mobilisation de l'enveloppe régionale de consommation foncière pour les EnR, prévue au titre du SDRIF-E, (OR n°90) n'est a priori pas « fléchée » sur ce site.

Commentaire de la commission d'enquête

Pour les raisons évoquées par le maître d'ouvrage, la commission d'enquête n'est pas favorable à l'instauration d'une trame noire. Mais le PLUi-H peut très bien recommander de réduire les éclairages publics nocturnes non directement maintenus pour des raisons de sécurité car ces mesures sont de nature à réduire la pollution nocturne ont un effet bénéfique pour la protection de la biodiversité et de la santé humaine, sont sources d'économie et ont un effet sur les émissions de CO2 (En 2023 on estime que la production d'électricité était responsable de près de 40 % des émissions de CO2).

S'agissant du zonage à Hermé : parcelles ZD 133, ZD 134, ZD 84 et ZD 86 et les parcelles ZN 2 et ZN 3 pour leurs parties les plus septentrionales.

La commission d'enquête ne souhaite pas le classement des parcelles agricoles citées, car cela occasionnerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E).

S'agissant du zonage à Hermé : parcelle ZD 130 et parcelle AC 284

La commission d'enquête ne souhaite pas le reclassement en zone constructible des parcelles agricoles citées, en zone UB et/ou UJ car cela occasionnerait une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E).

S'agissant des énergies renouvelables à Hermé sur les parcelles AD 311 et AD 312

Même si la commission d'enquête est favorable à la réalisation d'installations photovoltaïques au sol, les parcelles prévues pour ces installations sont des parcelles agricoles et leur reclassement en zone urbanisable est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières. Il serait néanmoins souhaitable que le maître d'ouvrage demande à la région IDF s'il pourrait bénéficier d'une partie de la mobilisation de l'enveloppe régionale de consommation foncière prévue pour les EnR, au titre du SDRIF-E (OR n°90), car il se pourrait que les parties dites « fléchées » sur d'autres sites ne soient pas toutes consommées.

S'agissant des énergies renouvelables à Hermé sur parcelle ZD130

Même si la commission d'enquête est favorable à la réalisation d'installations photovoltaïques au sol, la parcelle prévue pour ces installations est une parcelle agricole et son reclassement en zone urbanisable est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières. Il serait néanmoins souhaitable que le maître d'ouvrage demande à la région IDF s'il pourrait bénéficier d'une partie de la mobilisation de l'enveloppe régionale de consommation foncière prévue pour les EnR, au titre du SDRIF-E (OR n°90), car il se pourrait que les parties dites « fléchées » sur d'autres sites ne soient pas toutes consommées.

Obs 6 M. BENOIT de Villiers-sur-Seine

« Il s'agit d'une parcelle à Villiers-sur-Seine ZB en AP. Je souhaiterais qu'une partie soit Uj dans la lignée des parcelles voisines (en vue d'une activité de vente en direct de légumes en écologique) dans la poursuite de mon activité agricole. »

« Serait-il possible sur l'ensemble de cette parcelle (5ha) d'installer des panneaux voltaïques ; compte tenu de la proximité d'un transformateur électrique »

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit de parcelles a priori agricoles **sur lesquelles seuls des projets agri voltaïques pourraient être autorisés.**

Leur reclassement en zone urbanisable ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

La parcelle prévue pour ces installations est une parcelle agricole et son reclassement en zone urbanisable est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières

Obs 7 M. BRULLE

M. BRULLE argumente que la végétalisation lui semble apporter des situations à risques.

La suppression des zones constructibles n'est pas selon lui la meilleure solution. Mieux vaudrait étendre les zones en limitant la taille des immeubles et en conservant de la végétation qui l'on soit capable de maîtriser et d'entretenir.

M. BRULLE émet un avis défavorable.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit d'une observation qui s'inscrit à l'opposé des objectifs prévus par l'Etat et les documents supérieurs en matière de consommation foncière.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que l'extension des zones urbanisables est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières

Obs 8 Anonyme

« Suite à la vue du plan présenté sur la commune de GOUAIX, je m'interroge que l'on ne prenne pas en compte le ruisseau qui traverse la commune et qui inonde les parcelles autour, et que ces parcelles soient classées en zone humides et non inondables et ce jusqu'au périurbain là où il y a un risque avec le bassin Seine Normandie. S'il y avait une rupture soudaine, une simulation en commission communale nous disait que l'eau serait là au bout de 48h et la moitié de Flambain serait inondée plus le ruisseau qui arrive dans Flambain. Mais cette partie est classée en zone humide, il y a un problème ? »

Réponse du maitre d'ouvrage

Il est a priori question du ruisseau ou ru de Bourjasse qui traverse la frange Est de la commune selon un axe nord-sud. Ce ru et ses berges sont classés majoritairement en zone naturelle N et de jardin UJ sur la partie Nord de la commune. Sur la moitié Sud, le profil « initial » du ru a été plus fortement perturbé par des constructions existantes ou des aménagements et correspond pour partie à la route de la Vierge. Il traverse ensuite à la fois des espaces déjà bâtis ainsi que des zones de jardin UJ qui permettent de préserver de nombreux espaces libres. Au-delà, en direction de Flamboin, il concerne un secteur agricole protégé (Ap), une zone de jardin UJ et une zone naturelle N. Ces types de zones/secteurs ne permettent pas d'autoriser l'urbanisation. Enfin, il est logique de retrouver un secteur de zone humide avérée à proximité immédiate du ru (cf données de la DRIEAT Ile-de-France). Notons que le projet de PLUi-H a été réalisé avec les données connues à ce stade.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que les types de zones et de secteurs bordant ce ruisseau ne permettent pas d'autoriser l'urbanisation. Il conviendra cependant d'actualiser ultérieurement le PLUi-H avec les dernières données qui seront fournies par la DRIEAT d'Ile de France.

Registre de la commune de Montigny-Lencoup

Obs 1 M. DUCHEZ

1^{ère} demande portant sur 1 parcelle portant le n° H 588 (ou H 616 selon les documents) et comportant 2 pièces.

La parcelle H588 (ou H616) a été classée par erreur en A car c'est un jardin. Demande le classement en UJ.

Réponse du maitre d'ouvrage

Il est envisageable de répondre favorablement à cette demande. Afin d'éviter la création d'une zone UJ qui ne concernerait que ce morceau de parcelle, l'extension de la zone UB semble préférable. Sans impact sur la consommation foncière.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable à cette extension de la zone UB puisqu'elle est considérée comme étant sans impact sur la consommation foncière.

Obs 2 M. LEGRAND de Mouy-sur-Seine

J'habite au 9 rue de la Courtine. Je suis propriétaire des parcelles 1225, 267, 266, 265, 264, 1020 correspondant à ma maison d'habitation et son jardin autour. Je constate que ma propriété se trouve coupée en 2 dans le PLU et je demande que la limite du PLU soit comme indiquée en vert sur le plan ci-joint.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Une partie de ces parcelles est déjà classé en zone UB. Pour le reste, il s'agit de parcelles agricoles et considérées comme telle par le MOS d'IDF. Leur reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Les parcelles citées sont des parcelles agricoles et leur reclassement en zone urbanisable est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières

M. VIE

Ma demande concerne la parcelle C 082 sur la commune de Montigny-Lencoup. Elle est classée en A sur le projet de l'élaboration du PLUI-H. Depuis 3 ans elle n'est plus cultivée donc je souhaite qu'elle devienne une zone 1AUBa.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit donc de la parcelle C092 et non pas C082.

Il s'agit d'une parcelle agricole et considérée comme telle par le MOS d'IDF. Son reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Le reclassement de cette parcelle agricole en zone constructible ne peut être envisagé car occasionnant une nouvelle consommation foncière ce qui est interdit par les niveaux d'urbanisme supérieurs (Etat et SDRIF-E).

Registre de la commune de Montigny-le-Guesdier

Obs 1 commune de Montigny-le-Guesdier

Prévoir une zone réservée sur la parcelle 506 située ruelle des Clos afin de préserver l'espace boisé constituant une continuité écologique – voir plan

ET

Classer la parcelle 810 située rue Blanche en zone non constructible – voir plan

Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable

Parcelle 506 : la délimitation d'un emplacement réservé après enquête publique est délicate d'autant plus qu'une observation des propriétaires a été faite sur le statut de la parcelle (obs. n°5 registre papier de Bray-sur-Seine.). Il n'est pas envisagé de modification.

Parcelle 810 : aucune évolution envisagée.

Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant de l'instauration d'un emplacement réservé

La commission d'enquête rappelle qu'un emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée telle que la réalisation :

- De voies et ouvrages publics ;
- D'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- D'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi).

Ce qui ne semble pas répondre à la demande exprimée

S'agissant de la parcelle 810

La commission d'enquête note que le maître d'ouvrage ne souhaite pas d'évolution sur le statut de cette parcelle sans qu'une explication formelle soit avancée.

Registre de la commune de Savins

Obs 1 M. CHAIGNEAU maire de la commune de Savins

« La municipalité souhaite qu'une partie de la parcelle ZE193 soit mise en UJ car la petite bâtisse sur le plan n'existe plus depuis des années et que la superficie gagnée en UB soit attribuée à la zone de la parcelle AB64-65 pour laquelle la municipalité avait attribué un CU. La municipalité souhaite également qu'une bande jouxtant la rue aux prêtres (sur environ 2400m²) soit transformée en zone UA ».

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle ZE 193 est classée en zone agricole A. Nous pensons que l'information sur le n° de parcelle ou la section n'est pas bonne. Il s'agit a priori de la parcelle AD 193 – le classement en zone UJ pourra être étudié. La compensation sur les parcelles AB64 et AB65 n'est pas envisageable.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable au reclassement de la parcelle AD193 en zone UJ sans compensation sur les parcelles AB64 et AB65.

Obs 2 M. WILLEMANS

S'interroge sur les raisons qui conduisent le maire de Savins à vouloir construire un lotissement de 3 maisons rue aux Prêtres en pleine zone agricole, sans que le conseil municipal en soit informé.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la communauté de communes.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaires particuliers à faire sur cette interrogation.

Obs 4 Mme TOQUENNE

Souhaite qu'une partie de la parcelle ZE193 soit mise en UJ.

Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle ZE 193 est classée en zone agricole A. Nous pensons que l'information sur le n° de parcelle ou la section n'est pas bonne. Il s'agit a priori de la parcelle AD 193 – le classement en zone UJ pourra être étudié.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est également favorable au reclassement de la parcelle AD193 en zone UJ.

Obs 5 Mme SAINT MARS

L'intéressée considère que le village a été défiguré par trop de constructions et refuse toutes constructions supplémentaires.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la communauté de communes.

Commentaire de la commission d'enquête

Cette préoccupation rejoint la volonté des niveaux d'urbanisme supérieurs de limiter les zones constructibles.

Obs 6 M. CHAIGNEAU maire de la commune

Constata que la parcelle AD 188 est en zone UJ alors qu'une maison a été construite ; elle devrait être classée UB.

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable.

En effet, cette erreur matérielle pourra être corrigée.

Commentaire de la commission d'enquête

Les erreurs matérielles constatées au cours de cette enquête devront effectivement être corrigées lors de l'adoption définitive de ce PLUi-H.

Obs 7 M. Mme CONDAMINET

Souhaitent relever certaines incompréhensions quant à la définition du zonage proposé.

Il préconise que tous les habitants aient les mêmes droits en termes d'affectation de superficie ou à l'inverse de réduction.

Pour son cas personnel il ne comprend pas le découpage considéré aléatoire des parcelles AD128 à 141.

Entre outre le terrain 142 classé en UJ est déjà construit.

Réponse du maitre d'ouvrage

Défavorable

Il s'agit de parcelles considérées comme « bois et forêt » par le MOS d'IDF. Leur reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Par ailleurs, la partie du terrain 142 qui a été urbanisée est déjà classée en zone urbaine UB par le projet de PLUi-H.

Commentaire de la commission d'enquête

Les parcelles citées sont des parcelles « bois et forêts » et leur reclassement en zone constructible est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières

Obs 8 Anonyme

Nous sommes propriétaires du terrain AB 519 à Savins 77650. Le nouveau PLUI-H a pour résultat de rendre plus de la moitié de notre terrain non constructible. En outre, le terrain AD 142 en UJ sur le plan est déjà construit.

La prise en compte de cet élément aurait pour conséquence de réduire notre superficie en UJ. Le classement en UJ de plus de la moitié de notre terrain aboutit à une dévalorisation foncière.

Nous sommes entourés d'habitations à l'exception du secteur Est entouré par les secteurs AD 140 et AD 250.

Espérant que l'actualisation de cette carte du PLUI-H aura pour conséquence de réduire notre zone UJ.

Réponse du maitre d'ouvrage

Partiellement favorable

Il s'agit en l'occurrence de la parcelle AD 519. Une large partie du terrain est déjà classée en zone urbaine constructible UB (pour plus de 1000 m²). La partie restante est classée en zone urbaine de jardin (UJ) et forme avec d'autres parcelles attenantes une large zone « verte » de respiration. Toutefois, un léger agrandissement de la zone UB peut être envisagé sur ce site.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne voit pas d'inconvénient à ce qu'une partie limitée de la zone urbaine de jardin (UJ) soit reclassée en zone UB de façon à agrandir légèrement la zone UB de la parcelle AD519 de ce propriétaire.

9.2. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET SOCIO CULTUREL DE LA BASSEE

Obs N° 33 et 35 et Obs 4 (courrier postal) Maitre MOUSTADIER pour le compte de Mme LEGENDRE-STOPPATO

L'intéressée est propriétaire d'un terrain composant la Ferme de Roselle à Balloy et également présidente de l'association « A l'eau Bassée » ayant pour objet de protéger le patrimoine naturel l'environnement urbain et socio culturel faisant l'identité de la Bassée.

Les éléments suivants ont été mis en exergue :

- Dans son avis du 05 novembre 2024, la MRAe recommande à la communauté de communes de revoir son projet et de lui présenter un dossier répondant aux exigences de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Elle recommande également d'assurer une protection stricte des secteurs à très fort enjeu écologique de la Bassée.

Réponse du maitre d'ouvrage

L'avis de l'autorité environnementale est réputé sans observation du fait du dépassement du délai de trois mois. Notons qu'à titre de précaution, la CCBM a porté ses observations précises et justifiées dans un courrier joint à l'enquête publique.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle que même si l'avis de l'autorité environnementale est parvenu hors délai, il est toujours intéressant pour le maître d'ouvrage de l'étudier et d'en tenir compte dans la mesure du possible.

- Sur la procédure d'élaboration du PLUi-H, la notice de présentation indique que le dossier du PLUi-H soumis à enquête publique est celui du 11 juillet 2024, et ne prendrait pas en compte les très nombreuses observations et remarques des communes s'étant prononcées défavorablement. La procédure suivie est bien celle prévue par le code de l'urbanisme.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le dossier de PLUi non modifié a été « ré arrêté » à la majorité qualifiée.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle que l'article L153-15 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet de PLUI soit adopté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés lorsque l'une des communes émet un avis défavorable :

Article L153-15 du CU :

« Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ».

- Sur l'absence de la prise en compte du projet de casier pilote porté par l'EPTB Seine Grands Lacs, il apparaît indispensable, comme recommandé par la MRAe, de mieux décrire les grands projets du territoire (notamment les casiers « écréteurs » de crues et la mise à grand gabarit de la Seine) et leurs effets sur l'environnement, de prévoir un zonage dédié et d'annexer la cartographie de l'emprise du « Casier Site Pilote » au PLUi-H.

Réponse du maitre d'ouvrage

Ces projets ont fait l'objet de déclarations d'utilité publiques et d'études d'impact portées par les maitrisés d'ouvrage respectives. Le PLUi n'a pas vocation à se substituer à cela. Ces dossiers existent et sont parfaitement connus, y compris de la MRAe qui a eu l'occasion d'émettre des avis avant les déclarations d'utilité publique prises en Conseil d'Etat ou par le Préfet.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaires particuliers à faire sur les procédures décrites par le maître d'ouvrage indépendantes de ce PLUI et qui pour certaines ont fait l'objet d'enquêtes publiques dont les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) notamment.

- Sur l'absence de retranscription des servitudes d'utilité publiques afférentes au site pilote, il est impératif d'annexer les servitudes d'utilité publique afférentes au « Casier Site Pilote » dont celle de sur-inondation au sein du PLUi-H, et notamment du document « 7.1. Annexes – SUP

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi contient des annexes qui seront mises à jour dans son dossier d'approbation ; ce qui sera fait, en fonction des documents fournis par les services gestionnaires des servitudes.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête rappelle qu'effectivement les annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent obligatoirement être jointes au dossier de PLUI définitivement approuvé.

- Sur l'insuffisante prise en compte des enjeux environnementaux, l'évaluation environnementale réalisée pour le PLUi-H de BASSEE-MONTOIS est particulièrement insuffisante et justifie qu'un avis défavorable soit exprimé sur le projet de PLUi-H, dans l'attente d'études complémentaires sur les enjeux environnementaux concernés par le projet.

Réponse du maître d'ouvrage

Notons que l'évaluation environnementale du PLUi-H est allée bien au-delà des exigences du code de l'Urbanisme et de l'Environnement en expertisant chaque zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation. Un bureau d'études spécialisé en expertises de zones humides a été missionné. Les études d'inventaire sont jointes à l'état initial de l'environnement. Les zones à urbaniser (1AU) retenues sont celles pour lesquelles l'absence d'enjeux environnementaux de type zone humide a pu être démontrée.

Commentaire de la commission d'enquête

Pas de commentaires particuliers, le maître d'ouvrage informant que chaque zone à urbaniser a été expertisée.

- Sur l'absence de prise en compte du risque d'inondation et du risque de rupture de barrages, il apparaît donc indispensable, comme recommandé par la MRAe, d'approfondir le risque d'inondation et d'aborder - sérieusement - le risque lié à la rupture des barrages tout en prévoyant des dispositions spécifiques et adéquates, de nature à réduire ces risques.

Réponse du maître d'ouvrage

Au-delà des servitudes à annexer pour l'approbation du PLUi-H, la réalisation d'une telle étude par la communauté de communes Bassée-Montois n'est pas envisageable (cf. réponse dans courrier de réponse à l'avis de la MRAe). Une telle étude qui dépasse nécessairement les limites administratives de l'intercommunalité, ne peut être menée que par l'Etat ou l'un de ses établissements.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme que les études concernant notamment les risques d'inondation (PPRI ou PPRNi notamment) sont menées par les services de l'Etat sous l'autorité du préfet du département après consultation des communes concernées et font l'objet d'enquêtes publiques spécifiques (articles L.562-1 à L.562-12 du code de l'environnement).

9.3. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Trois déposants ont évoqué l'intérêt des équipements photovoltaïques ; la société NOEN a déposé un projet sur la commune de Vimpelles.

Obs N°1 du registre numérique M. PEYRE

Dans le règlement écrit tel qu'arrêté, dans la rubrique traitant de la zone Ux, à « l'article UX-2 : destinations, usages affectations des sols et types d'activités limites ou soumis à condition p. 114 et 115, », il conviendrait d'ajouter « les équipements d'intérêt collectif et les services publics », et plus spécifiquement les installations de production d'énergie telles que les centrales photovoltaïques. Il semble que ces installations soient déjà implicitement admises dans ladite zone Ux, à en lire les articles UX-4 et UX-5 qui dispensent ce type d'installation de certaines règles d'implantation. Cependant il conviendrait, qu'elles soient explicitement autorisées dans l'article UX-2.

Réponse du maître d'ouvrage

Le principe général d'un règlement de plan local d'urbanisme est d'indiquer ce qui est interdit et ce qui est autorisé mais soumis à condition(s). Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est implicitement autorisé. En l'occurrence, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées au sein de la zone UX. (Références : R153-30 et R151-33 du code de l'urbanisme).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Obs N°2 du registre numérique M. GOBOUT projet solaire

SDESM ENERGIES est une société publique locale développant des projets d'énergies renouvelables dans le département notamment des centrales solaires photovoltaïques. Dans ce cadre, nous portons actuellement un projet solaire sur la commune de Mousseaux-les-Bray sur le site de l'ancienne sucrerie de Cristal Union et en partenariat avec la commune. L'enquête publique pour notre projet de centrale solaire s'est achevée le 29 novembre 2024 et l'arrêté de permis de construire préfectoral devrait être obtenu d'ici fin janvier. Or le plan de zonage prévisionnel du PLUi-H prévoit que la zone d'implantation de la centrale se situe pour partie sur la zone Ux et pour partie sur une zone A incompatible avec un projet solaire de ce type. Pour rendre cohérent le plan de zonage, il conviendrait d'étendre la zone Ux sur l'ensemble du site de l'ancienne sucrerie intégrant les terrains de la commune de Mousseaux compris dans le projet de centrale solaire

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable

La mobilisation de l'enveloppe régionale de consommation foncière pour les EnR, prévue au titre du SDRIF-E (OR n°90) pourrait permettre d'intégrer ce projet validé par arrêté préfectoral en février 2025. Notons que ce projet étant déjà autorisé, sa mise en œuvre est désormais totalement indépendante du PLUi-H. S'agissant du zonage la réflexion est en cours. Il ne s'agira pas nécessairement d'une zone UX (cf. obs. 55). Un secteur de la zone naturelle pourrait aussi être adapté. Une réflexion sur le zonage et règlement le plus adapté est en cours et concerne différents projets au sein du territoire de la CCBM.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme la nécessité pour le maître d'ouvrage de prendre (ou reprendre) contact avec les services de la Région Ile de France ayant élaboré le SDRIF-E pour examiner les possibilités d'implantation de projets solaires photovoltaïques sur la commune de Mousseaux-les-Bray, compte tenu de l'enveloppe régionale de consommation foncière prévue pour les EnR.

Obs N° 38 du registre numérique M. THUILLANT de Villeneuve-les-Bordes

Classement de la parcelle ZE107 en zone agricole.

Je mène en partenariat avec la société UNITE, un projet agri voltaïque sur mon terrain sur la commune de Villeneuve les Bordes. Ce projet s'inscrit dans la politique de développement des énergies renouvelables du territoire et sera source de retombées financières non négligeables pour la commune de Villeneuve les Bordes comme pour la communauté de communes. Ce projet est soutenu par les élus communaux Le projet est situé sur mon élevage de faisans et perdrix sur les parcelles ZE107, ZE170, ZE54. Il prévoit l'installation d'une centrale photovoltaïque en combrières d'une puissance envisagée de 7,01 MWc pour une production annuelle d'environ 7000 MWh par an soit la consommation annuelle de 2 900 habitants. Ce projet a été pensé afin de permettre la continuité de l'élevage tout en améliorant les conditions de bien-être animal (ombrage, protection des intempéries, protection contre la faune extérieure, biosécurité) et d'exploitation. Le projet est actuellement en phase de pré-instruction auprès de la DDT. Pour faciliter les autorisations d'urbanisme de ce projet, je demande le classement en zonage Agricole de la totalité de la parcelle ZE107. Dans le zonage du projet du PLUI-H, cette parcelle est partiellement concernée par un espace boisé classé (EBC). Cette zone n'est plus boisée depuis plusieurs années et accueille aujourd'hui une partie de mon élevage de faisans et perdrix. Les autres parcelles concernées par le projet sont en zonage agricole. Cette modification du zonage nous a été recommandée par la communauté de communes et par les services territoires aménagements du territoire et environnement et prévention des risques de la DDT.

Favorable (cf. réponse obs. 73 registre numérique – Mairie de Villeneuve-les-Bordes et obs. 3 du registre de Châtenay-sur-Seine)

Le secteur du futur parc agrivoltaïsme est déjà classé en zone agricole (A). Les éléments gênants pour le projet sont constitués d'une servitude d'EBC (espace bois classés) et de lisière forestière. Il semble que ces éléments puissent être revus pour une meilleure cohérence.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à ce projet qui permet au titre des EnR une réduction des émissions de CO2, ce qui participe également aux objectifs visés par les PLU !

Obs 55 du registre numérique Mme ANGELINI

Neoen, 1er producteur indépendant français d'énergie exclusivement renouvelable, travaille depuis 2020 sur le développement d'un projet photovoltaïque flottant sur un plan d'eau communal à Vimpelles. Dans le cadre de l'enquête publique pour l'élaboration du PLUiH de la CC Bassée-Montois, Neoen souhaite apporter une contribution et proposer une adaptation du zonage et du règlement du PLUiH pour les parcelles constituant le plan d'eau objet du projet photovoltaïque flottant sur la commune de Vimpelles.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit donc d'un projet dit de « flottovoltaïque ». Ce projet pourrait bénéficier de l'enveloppe régionale prévue par le SDRIF-E (OR17/OR 90) pour les énergies renouvelables. Toutefois, c'est le SCoT du Grand Provinois qui est opposable au PLUi. Le SCoT devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E. La CCBM estime cependant que ce projet trouve une résonance intéressante avec le projet de territoire qu'elle porte, et avec son PCAET. Il s'agit aussi de grands enjeux nationaux. La CCBM s'engage donc à étudier, dans le cadre de son projet de PLUi-H, les solutions permettant la réalisation du projet. Notons que le requérant devrait préalablement fournir les études environnementales justifiant d'un état des lieux et de l'impact du projet sur les trames verte, bleue, la biodiversité, les nuisances, etc.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage l'intérêt porté au projet par la CCBM, tout en confirmant le préalable d'une étude environnementale approfondie.

Obs 2 du registre de la commune de Chatenay, M. NIQUET des Ormes-sur-Voulzie

Projet commun avec l'Obs 38 ci-dessus

Réponse du maitre d'ouvrage

Favorable (cf. réponse obs. 73 registre numérique – Mairie de Villeneuve-les-Bordes et obs. 3 du registre de Châtenay-sur-Seine)

Le secteur du futur parc agrivoltaïsme est déjà classé en zone agricole (A). Les éléments gênants pour le projet sont constitués d'une servitude d'EBC (espace bois classés) et de lisière forestière. Il semble que ces éléments puissent être revus pour une meilleure cohérence.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à ce projet qui permet au titre des EnR une réduction des émissions de CO2, ce qui participe également aux objectifs visés par les PLU.

9.4 LA METHANISATION

Obs N° 29 du registre numérique Mme BUREAU Société ENGIE BIOZ

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification du PLUI-H de la Communauté de Communes de la Bassée-Montois, nous vous transmettons les observations de la société ENGIE BIOZ. Ces observations mettent en lumière plusieurs points essentiels liés au développement des énergies renouvelables, notamment à travers l'implantation d'une unité de méthanisation territoriales. Le document attaché détaille les ajustements demandés pour : Permettre une meilleure prise en compte d'un projet de méthanisation dans les dispositions du PLUI-H ; Garantir la compatibilité avec les objectifs locaux et régionaux de transition énergétique, tels que définis dans le PADD et le SDRIF-E ; Assurer une cohérence entre le règlement actuel et les besoins techniques spécifiques à une unité de méthanisation. Nous restons à votre disposition pour toute précision ou échange complémentaire concernant ces propositions.

Réponse du maitre d'ouvrage

Il s'agit donc d'un projet de méthanisation industrielle ne pouvant bénéficier des aménités offertes par le code de l'urbanisme pour les méthaniseurs agricoles. Les requérants demandent à bénéficier de l'enveloppe régionale prévue par le SDRIF-E (OR 90) pour les énergies renouvelables. Toutefois, c'est le SCoT du Grand Provinois qui est opposable au PLUi. Le SCoT devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E. La CCBM estime cependant que ce projet trouve une résonnance intéressante avec le projet de territoire qu'elle porte, et avec son PCAET. Il s'agit aussi de grands enjeux nationaux. La CCBM s'engage donc à étudier, dans le cadre de son projet de PLUi-H, les solutions permettant la réalisation du projet. Notons que le requérant devrait préalablement fournir les études environnementales justifiant d'un état des lieux (faune, flore, zone humide, etc) et de l'impact du projet sur les trames verte, bleue, la biodiversité, les nuisances sonores, olfactives, etc.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut qu'être favorable à ce projet qui permet au titre des EnR une réduction des émissions de CO2, ce qui participe également aux objectifs visés par les PLU !

9.5. AGRICULTURE ET PROJET ALIMENTAIRE TERRITORIAL

Obs 49 du registre numérique Mme GODET de Chatenay

Dans les extraits cités ci-après, l'intéressée énoncent des actions en faveur du développement de l'agriculture

« ...Ce focus sur l'agriculture biologique ne se retrouve pas tellement dans le PLUi ! Si les axes 2 et 4 du PADD mentionnent l'agriculture et l'alimentation durable comme défi du territoire, on peut déplorer l'absence de propositions d'actions dans le POA. Le maintien de la surface agricole n'est pas suffisant ; si le nombre d'agriculteurs et agricultrices continue à réduire, il en va de la résilience alimentaire du territoire de s'assurer du renouvellement des générations agricoles.

« ... Pour cela, il faut encourager les vocations agricoles par des actions de sensibilisations auprès des publics non issus du milieu agricole du territoire, limiter l'agrandissement des fermes pour qu'elles puissent être reprise avec un minimum d'endettement, encourager le test d'activité, encourager la diversification des pratiques ... Les deux AMAPs présentes sur le territoire ne sont pas suffisamment soutenues, ni plébiscitées... ».

« ...Pour l'alimentation, sur le territoire, 73 % de la population est théoriquement dépendante de la voiture, ne serait-ce que pour ses achats alimentaires. En moyenne il y a 2.7 km à vol d'oiseau entre le domicile et le plus proche commerce généraliste (CRATer 2023). Le développement d'une alimentation de proximité lève aussi des freins en termes de mobilité (incapacité à conduire pour certain) et santé publique (accès pour tous à une alimentation de qualité et lutte contre la sédentarité) en réduisant la dépendance à la voiture. --> Renforcer la sensibilisation des citoyens aux produits locaux et bio--> Soutenir les initiatives existantes--> Solliciter/aller chercher les structures qui pourraient accompagner le PAT (Collectif Nourrir, <https://avec-ou-sans-paysans.fr/>) Une autre note sur l'agriculture et sa fonction paysagère :

« ...Dans la commune de Montigny-Lencoup, le chemin du clos Moreau mène au lavoir du Ru de Sucy (Parcelle ZI21). Le lavoir était accessible par un chemin parallèle au ru au travers des parcelles agricoles (sur France Cadastre, ce chemin est classée comme la parcelle numéro F43). Ces chemins sont une richesse patrimoniale, dans un territoire où il est difficile d'éviter la voiture. Expliquer l'histoire de ces chemins (accès à l'eau pour des habitants, lieu de sociabilité pour laver le linge...) et conserver des espaces de déambulations sans voiture est essentiel au bien vivre. La perte de richesse paysagère et les monocultures agricoles limitent l'expérience de nature (disparition des chemins, disparition du bocage...), freinent l'émergence d'une conscience écologique !

--> Classer les chemins ruraux pour les protéger

--> Plantation de haies et / ou fruitiers le long pour les valoriser et créer des cheminements pour le glanage / cueillette + proposer des animations ponctuelles sur ces fruitiers

« ...je trouve intéressant de rappeler que la ferme de Toussacq (espace test agricole) représente un atout. Dans une logique de maillage territorial, il serait bon d'afficher un soutien à ce lieu qui rayonne aujourd'hui dans toute l'île de France ainsi que dans les départements voisins (ferme Terre de Liens notable). L'axe 2 du PLUi mentionne : "AXE 2 : Engager la diversification de l'économie locale en lien avec les atouts et les ressources du territoire" et la ferme de Toussacq permet :

- La création d'emplois locaux : En moyenne en Ile de France il y a 1,44 ETP (DRIAAF 2022) qui travaille sur 100 ha, alors qu'à Toussacq 12 personnes travaillent sur les 74 hectares de la ferme, sans compter les stagiaires reçus régulièrement.

- La ferme héberge une grande diversité d'activités

- La production est locale et vendue localement

- Il y a une ouverture de la ferme aux habitants du territoire- Il y a possibilité de formation à la ferme de Toussacq

« ...Soutenir toutes les expériences de formation et de démonstration des agriculteurs, pouvant faciliter leur passage à une agriculture bio ou plus respectueuse de la richesse des sols » pour une visite du laboratoire. Concernant les autres actions, on voit qu'elles sont ambitieuses : il y a par exemple la volonté de mettre en place un projet de PAT (Projet Alimentaire Territorial). La ferme de Toussacq et ses usagers (paysans, paysannes, artisans, artisanes, consommateurs réguliers...) pourraient se positionner comme supports pour ce PAT. En effet, la ferme fait partie des rares initiatives de circuits courts sur le territoire. Pour massifier cette tendance, il faut donc s'appuyer sur des retours d'expérience positifs. Il est intéressant de rappeler que le PCAET mentionne comme partenaires le GAB IDF et les AMAPs qui ne sont que très peu ou pas sollicités en réalité... ».

Réponse du maître d'ouvrage

Le requérant ne connaît manifestement pas les possibilités données au PLUi par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, le PLUi ne peut orienter les pratiques agricoles. Le POA contient un programme d'actions pour le volet habitat. Il ne peut contenir de volet agricole. Un projet alimentaire territorial constituerait une autre démarche, complètement à part du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe que certaines de propositions faites par cet intervenant sont déjà intégrées dans ce projet de PLUi et ne peuvent faire l'objet que de recommandations et que, en revanche, il n'appartient pas au PLUi d'orienter les pratiques agricoles qui dépendent de la nature des terres et des souhaits des agriculteurs qui les exploitent.

9.5. PATRIMOINE BÂTI ET ELEMENTS REMARQUABLES

Obs N° 36 du registre numérique Mme GUERINOT d'Everly

Lavoir communal et arbres à protéger

Le conseil municipal d'Everly souhaiterait

- Classer son lavoir communal en patrimoine bâti protégé.
- Protéger une rangée de tilleuls se situant route de Gouaix

Réponse du maître d'ouvrage

Favorable.

Commentaire de la commission d'enquête

Le code de l'environnement prévoit effectivement la protection des sites classés et inscrits qui sont « les espaces naturels ou bâtis de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessitent d'être conservés, en qualité de leur caractère remarquable ou exceptionnel ».

Et la commission d'enquête ne peut qu'y être favorable.

Obs N° 14 du registre numérique M. CAMUSET avis de la commune de Balloy

Des corrections doivent être apportées à l'identification des éléments remarquables

- Une seule étoile alors que la commune a 2 éléments est-ce normal ?
- Plan d'eau non représenté sur le plan
- Comment retrouver les zones inondables sur le plan

- Modifications signalées non prises en compte :
- Impact du bassin pilote, plus particulièrement article 11 non pris en compte

Réponse du maître d'ouvrage.

- Patrimoine : une 2ème étoile pourra être ajoutée.
- Plan d'eau : cf. réponse déjà faite au même requérant obs. n°7 du registre numérique concernant le fond de plan.

Commentaire de la commission d'enquête

. Il se peut que le bassin ou les bâtiments n'y figurent pas encore car ce sont des constructions/aménagements récents. Le fond de plan du PLUi-H devra être mis à jour pour l'approbation avec le cadastre en vigueur en 2025 à ce moment-là.

- Zone inondable : la base de données transmise par l'Etat figure bien au plan de zonage (cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)).

Commentaire de la commission d'enquête

Pas de commentaires particuliers

- Modifications signalées non prises en compte : il s'agit de demandes de déclassement de terrain. Ces terrains sont classés par le projet de PLUi-H en secteur agricole protégé (Ap). Or la commune souhaiterait un classement en zone urbaine constructible (UA et UF). Il s'agit de parcelles considérées comme « milieux semi-naturels » par le MOS d'IDF. Leur reclassement en zone constructible ne peut être envisagé car il occasionnerait une nouvelle consommation foncière. Or, le projet de PLUi ne peut prévoir de nouvelles consommations foncières (cf. avis de l'Etat).

Commentaire de la commission d'enquête

Les terrains cités étant en secteur agricole protégé, leur reclassement en zone constructible est incompatible avec les directives des niveaux supérieurs (Etat et SDRIF-E) car cela occasionnerait de nouvelles consommations foncières

- Bassin pilote : cf. réponse déjà faite au même déposant obs. n°6

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'ajout de cette servitude d'utilité publique qui sera faite au moment de l'approbation de ce PLUi-H et qui répond aux obligations en vigueur.

9.6. QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Question N°1

S'agissant du plan de zonage : quels sont les critères choisis pour harmoniser les choix sur l'ensemble des communes ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Il s'agit pour l'essentiel de la structuration urbaine du territoire selon la hiérarchie établie par le SCoT du Grand Provinois et reprise par le projet de PLUi-H (cf. carte de l'axe 1 du PADD) :

- Les bourgs principaux (Donnemarie-Dontilly et Agglomération de Bray-sur-Seine)
- Les bourgs relais (Montigny-Lencoup et Gouaix)
- Commune ruraine (Chalmaison)

10 des 13 zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) sont délimitées au sein des 5 communes précitées.

Même logique pour les zones 2AU.

Commentaire de la commission d'enquête

Pas de commentaires particuliers sur les choix opérés par le maître d'ouvrage qui a suivi la hiérarchie établie par le SCoT du Grand Provinois.

Question N°2

Que justifie la profusion de zones UJ ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Les zones urbaines de jardins (UJ) constituent une prise en compte significative de l'existant. En effet, le milieu rural et plus particulièrement le territoire Bassée-Montois se caractérisent par des unités foncières souvent très importantes (des parcelles de plusieurs milliers de mètres carrés pour une seule maison sont très fréquentes). De larges zones de jardin entourent les villages ruraux. Il apparaissait improbable de classer toutes ces zones de jardin en zone constructible (de type UA ou UB) pouvant accueillir de nouvelles habitations. Et tout aussi improbable de classer ces jardins en zone agricole (A) ou naturelle (N)... privant leur propriétaire de la possibilité d'y réaliser un abri de jardin par exemple. C'est pourquoi la zone UJ a été créée avec un règlement spécifique qui limite fortement la possibilité d'admettre des constructions. La zone UJ par son ampleur permet de conserver les écrans de verdure autour des villages et parfois aussi en cœur de village. Elle établit un espace tampon fort utile entre les grandes cultures et les zones urbanisées. Elle est très propice au maintien, voire au renforcement des trames vertes et de la biodiversité ordinaire des villages ruraux.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère qu'en effet la profusion de larges zones de jardin entourant la plupart des villages ruraux justifie pleinement la création d'une zone spécifique dite UJ concernant ces jardins.

Cependant elle appelle l'attention sur le risque d'une éventuelle dérive, découlant du critère retenu d'un pourcentage d'emprise au sol et non d'une superficie déterminée, pour les annexes ; ce choix laisserait la possibilité, non négligeable, de constructions en cas de surface d'unité foncière importante ; a contrario les petites unités foncières en seraient privées.

Question N°3

Comment ont été prises en compte les orientations du SDRIF ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Pour rappel, le code de l'urbanisme établit une hiérarchie des normes que le PLUi-H doit respecter. En l'occurrence, sur le territoire Bassée-Montois, les dispositions du SCoT du Grand Provinois sont opposables au PLUi-H. Le SCoT est lui-même compatible avec le SDRIF. Le PLUi-H a été élaboré concomitamment à la révision du SDRIF-E. Cette concomitance a permis de s'assurer que le PLUi-H était compatible avec les grandes lignes de la révision du SDRIF-E. Notons que le SCoT pourra éventuellement être mis en compatibilité, si nécessaire, avec le SDRIF-E. Cela pourra entraîner, si nécessaire, en fonction du contenu du SCoT révisé, une mise en compatibilité du PLUi-H avec ce dernier.

Commentaire de la commission d'enquête

Compte tenu du fait que tout PLUi-H d'Ile de France doit être compatible avec le SCoT dont il dépend (s'il en existe un) et avec le SDRIF-E récemment adopté, la commission d'enquête note que le maître d'ouvrage déclare que le projet de ce PLUi-H est compatible avec les grandes lignes de la révision du SDRIF-E.

Selon la loi du 20 juillet 2023, les documents d'urbanisme locaux devront être mis en compatibilité avec le SDRIF-E promulgué par Décret après avis du Conseil d'Etat aux dates butoirs suivantes :

- Schémas de cohérence territoriale (SCoT) : d'ici le 22 février 2027
- Plans locaux d'urbanisme (PLU) : d'ici le 22 février 2028

Question N°4

Deux projets de grande envergure sont programmés sur le territoire, la mise à grand gabarit de la Seine et le casier Pilote, comment le PLUI-H s'appuie-t-il sur ces projets ? Pourquoi notamment le règlement graphique ne les prend-il pas en compte ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Le PADD explique comment le territoire s'appuie sur ces deux projets et le zonage le traduit, particulièrement celui de la mise à grand gabarit pour lequel, un nouveau port et des zones d'activités dédiées seront mises en place ultérieurement (cf. zone 2AU de Bray-Sur-Seine/Jaulnes).

Le règlement graphique prend parfaitement en compte ces projets en reprenant les besoins identifiés par les deux déclarations d'utilité publique. Pour le casier pilote, la pertinence d'un zonage spécifique n'est pas démontrée puisque les ouvrages de gestion hydraulique sont admis en zone naturelle. S'agissant du fond de plan : cf. réponse à observation n°7 (registre numérique – maire de Balloy). S'agissant de la Seine à Grand Gabarit, le projet de zonage traduit ce projet via la délimitation d'un emplacement réservé dédié (n°65) au bénéfice de VNF. Cet emplacement a été délimité en cohérence avec les documents fournis par VNF.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note du fait que ces deux projets ont bien été pris en compte dans le règlement graphique notamment s'agissant du projet de la Seine à Grand Gabarit avec les Voies Navigables de France (VNF)

Question N°5

Quels sont les principaux critères, spécifiques ou particuliers, qui ont conduit à définir la sectorisation des OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Il s'agit pour l'essentiel de la structuration urbaine du territoire selon la hiérarchie établie par le SCoT du Grand Provinois et reprise par le projet de PLUi-H (cf. carte de l'axe 1 du PADD) :

- Les bourgs principaux (Donnemarie-Dontilly et Agglomération de Bray-sur-Seine)
- Les bourgs relais (Montigny-Lencoup et Gouaix)
- Commune ruraine (Chalmaison)

10 des 13 zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) sont délimitées au sein des 5 communes précitées.

Commentaire de la commission d'enquête

Pas de commentaires particuliers sur les choix opérés par le maître d'ouvrage qui a suivi la hiérarchie établie par le SCoT du Grand Provinois.

Question N°6

Existe-t-il une liste exhaustive des bâtiments classés au titre des monuments historiques ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui, elle se situe au sein des annexes dans le dossier des servitudes d'utilité publique (code AC1). Cette liste a été fournie par l'Etat au travers de son porter à connaissance.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend bonne note de ce que la liste des bâtiments classés au titre des monuments historiques fournie par l'Etat figure bien dans le dossier des servitudes d'utilité publique (SUP)

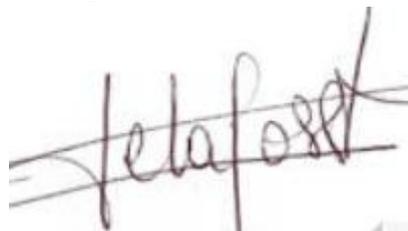
L'approche personnelle de la commission d'enquête au regard du projet, les observations des différents acteurs, étayeront les conclusions exposées dans la 2^{ème} partie de ce document : Avis et conclusions motivées.

La commission d'enquête

Nicole SOILLY



Monique DELAFOSSE



Fabien FOURNIER



Le 15 mars 2025