

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLUI-HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
BASSEE MONTOIS
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE 13 COMMUNES
DU TERRITOIRE
ET L'ELABORATION DU PLAN DELIMITE DES ABORDS (PDA)**

**2^{ème} PARTIE
CONCLUSIONS
ET AVIS MOTIVE**

PLUI-H

**ABROGATION DE 13 CARTES
COMMUNALES DU TERRITOIRE**

Table des matières

1 .objet de l'enquete	2
2. cadre juridique.....	3
3. le maitre d'ouvrage.....	3
4. modalites de l'enquete.....	3
5. rappel du projet.....	4
5.1. Les caractéristiques	4
5.2 Les objectifs	4
5.3. Les enjeux	5
5. avis de la commission d'enquête.....	7
5.1. Sur la forme.....	7
5.1.1. Sur le déroulement de l'enquête.....	7
5.1.2. Sur les moyens mis à disposition du public	7
5.2. sur la réalisation du projet	8
5.2.1. La commission d'enquête considère	9
5.2.2. La commission d'enquête recommande:.....	9
6. conclusions et avis motive.....	10

1 .OBJET DE L'ENQUETE

Ce projet porte à la fois sur :

- **LE PROGRAMME LOCAL D'HABITAT COUVRANT LE TERRITOIRE DES 42 COMMUNES DE LA COMMUNAUTE 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, Villenauxe-la-Petite, Villuis et Vimpelles.**
- Les projets de périmètres délimités des abords (PDA), de monuments historiques sur le territoire des communes d'Eglinny, Montigny-Lencoup, Bray/Seine et Donnemarie-Dontilly
-

2. 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.

3. LE MAITRE D'OUVRAGE

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

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 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
- 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.
-

5. RAPPEL DU PROJET

5.1. LES CARACTERISTIQUES

Six orientations président à la mise en œuvre du projet de territoire visant à créer :

- Un territoire stratégique de la Seine amont en anticipant les besoins en fonciers économiques
- Une agrovallée durable
- Un territoire à énergie positive
- Un territoire écotouristique
- Un territoire unifié et solidaire
- Un territoire porté par un projet commun d'aménagement de l'espace.

Pour ce faire, le projet a construit son PADD autour de 4 axes principaux :

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

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

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

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

Un Programme d'Orientation et d'Actions (POA) relatif à la mise en œuvre de la politique de l'Habitat pour la période 2024/2029, 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.

5.2 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

5.3. 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 seniors qui vont augmenter, notamment à travers les aides de l'ANAH

Développement de produits neufs (exemple : logements sociaux dédiés aux seniors, 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, récréation 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.

5. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

5.1. SUR LA FORME

5.1.1. Sur le déroulement de l'enquête

La concertation préalable ; le projet a été diffusé dans la presse locale, sur le site internet de la communauté de communes.

Une exposition a été organisée dans les locaux de CCBM

4 réunions publiques se sont tenues aux différents stades de l'élaboration du projet, suivies de plusieurs réunions spécifiques avec les acteurs du monde agricole.

Des stands ont été mis en place dans des points stratégiques, (marché événement artistiques...)

Comme prescrit par l'arrête d'ouverture, l'affichage et les parutions dans la presse ont été effectués.

Les permanences se sont déroulées sans incident, elles ont accueilli un public essentiellement préoccupé par une situation personnelle.

La commission d'enquête considère que les modalités d'organisation prescrites par l'arrêté d'ouverte ont été respectées.

5.1.2. Sur les moyens mis à disposition du public

5.1.2.1 le dossier

Ce document, bien que très dense, offre une présentation structurée permettant une bonne lisibilité des divers composants.

En revanche, la commission d'enquête considère que la présentation des plans de zonage mériterait d'être améliorée.

Les noms des rues et des grands axes routiers, et la situation par rapport aux communes voisines, ne sont pas identifiés ce qui rend difficile de se repérer sur ces plans.

Elle observe, par ailleurs que les plans d'eau ne sont pas représentés sur les plans, les zones inondables non identifiées et que les légendes n'identifient pas les codes couleurs attribuées aux différentes zones.

5.1.2.2. Les observations recueillies

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

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.

Il est regrettable que la notion de territoire et les grandes orientations du PADD n'aient pas retenu l'attention du public.

5.2. SUR LA REALISATION DU PROJET

D'une manière générale le PLUI H répond aux prescriptions du SCOT et par là même s'inscrit dans les orientations du SDRIF E, notamment en matière de densification et de consommation d'espace.

La commission d'enquête a analysé la teneur du projet :

Par rapport aux grands axes définis dans le PADD

Retrouver la dynamique démographique du territoire en la réorientant selon son armature urbaine.

Cette orientation a trouvé sa matérialisation dans son souci d'adapter le parc du logement aux évolutions récentes, et de rendre le territoire attractif, tout en respectant la diversité urbaine existante et la mixité sociale. A l'horizon 2040, l'objectif est d'atteindre une population de 22 525 habitants et de prévoir ainsi pour cela la consommation de 35 ha pour la construction de logements

Toutefois, la commission note qu'en ce qui concerne l'habitat, Le PLUI H évalue sa production de logements à 50 logements/an ; en se basant sur une évaluation en 2040 de 22 525 habitants.

Or, selon l'INSEE, la population atteint en 2021, 23 105 habitants, le PLUI H prévoit une augmentation de 25 habitants/an et se base sur un objectif démographique de 22 525 habitants en 2040 pour fixer sa programmation de logements ; sur ces bases, le chiffre de programmation semble erroné.

La commission d'enquête rejoint l'avis de l'Etat qui recommande de revoir cette programmation.

Engager la diversification de l'économie locale en lien avec les atouts et les ressources du territoire

La création des zones 1AUX et 2AUX, zones à vocation économiques, à proximité des bourgs principaux est de nature à favoriser le développement des activités économiques.

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

Le zonage mis en place par le PLUI-H favorise les cœurs d'ilots et adapte le règlement aux spécificités urbaines existantes, notamment le patrimoine bâti local.

La mise en place de nouveaux équipements, notamment les circuits cyclistes, œuvre en faveur du développement des mobilités actives ; les aires réservées au covoiturage dans les bourgs relais offrent une alternative intéressante pour l'intermodalité.

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

Les dispositions du règlement prennent en compte cet objectif en en définissant une proportion d'espace de pleine terre pour les constructions nouvelles, en préservant des arbres remarquables et en prévoyant des espaces tampons paysagers entre les franges urbaines et les espaces agricoles.

Par rapport à la programmation des OAP

Les OAP ont été programmées en fonction de ces objectifs se voulant, par ailleurs, respecter la protection de l'environnement et la transition énergétique.

Les critères retenus pour ces OAP, notamment le maillage et la prise en compte du paysage respectent les enjeux découlant du diagnostic de l'existant, à savoir développer la construction de petits logements, plus petits en rapport à la composition des familles et au vieillissement de la population, à proximité des commerces.

Le respect du paysage et le maintien ou l'aménagement de la trame verte et bleue est au cœur des programmations.

A noter toutefois que la programmation de ces OAP manque un peu de précisions quant à la nature de la production des logements envisagés.

En résumé,

5.2.1. La commission d'enquête considère

- Que, sur la forme, les prescriptions de l'arrêté d'ouverture d'enquête ont été respectées
- Que dans son ensemble le projet de PLUI H est en cohérence avec les orientations du SCOT et par conséquent du SDRIF E
- Que ce projet, répond aux exigences de l'évolution de la croissance démographique dans le respect de la trame urbaine du territoire.
- Que le souci de préserver les espaces agricoles et forestiers transparait au travers du zonage.

5.2.2. La commission d'enquête recommande:

5.2.2.1. Sur la forme des documents graphiques :

- D'améliorer la présentation en indiquant les noms des rues et des grands axes routiers et situer la commune par rapport aux communes avoisinantes.
- De préciser sur chaque plan relatif au règlement graphique le code couleur correspondant aux différentes zones ;
- Prendre en compte les remarques des communes en ce qui concerne les erreurs de zonage
- De mettre à jour le fond de plan du PLUi-H avec le cadastre en vigueur en moment de son approbation ;
- D'annexer la cartographie de l'emprise du « casier site pilote » porté par l'EPTB Seine Grands Lacs
- D'annexer aux servitudes d'utilité publique celles relatives au « casier site pilote » et notamment la servitude de « sur-inondation ».

5.2.2.2. Sur le fond du projet

- De revoir les données chiffrées relatives à la population attendue en 2040, données qui ont présidé à la programmation de production de logements pour cette période.
- De préciser davantage la nature et la destination des logements envisagée dans les diverses OAP

6. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

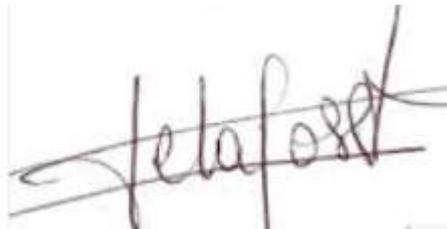
Au regard de ce qui précède, la commission d'enquête émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du plan local d'urbanisation intercommunal –Habitat PLUI-H ce qui induit l'abrogation des cartes communales des communes de Baby, Bazoches-les Bray, Cessois-en-Montois, Fontaines Fourches, Hermé, Luisetaines, Meigneux, Mons-en-Montois, Paroy, Passy-sur-Seine, Villenauxe-la-Petite, Villuis et Vimpelles existantes sur le territoire de la Bassée Montois

La commission d'enquête

Nicole SOILLY



Monique DELAFOSSE



Fabien FOURNIER



Le 15 mars 2025

