

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## *LA GRANDE PAROISSE*

<b>ÉLABORATION</b>	<b>1 ère RÉVISION</b>
prescrite le : 14 décembre 2010	prescrite le : 4 avril 2019
arrêtée le : 25 septembre 2012	arrêtée le : 5 mars 2020
approuvée le : 30 avril 2014	approuvée le : 23 novembre 2021
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 5. E  
LISTE DES  
PERSONNES  
CONSULTÉES  
et avis formulés

VU pour être annexé à la délibération du :  
23 novembre 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavart 77250 ECUEILLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural  
Affaire suivie par : Guillaume FENAT  
Secrétariat de la CDPENAF  
Tél : 01 60 56 73 00  
Mél : [ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 20 juillet 2020

## AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté par délibération du conseil municipal le 5 mars 2020.

Par courrier, réceptionné le 18 mai 2020, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission s'est réunie le jeudi 2 juillet 2020 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Monsieur Eric HENDERYCKSEN, représentant votre bureau d'études EU-CREAL.

Après avoir présenté la commune, vous avez pu répondre aux points soulevés par les membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

***Elle a rendu un avis défavorable, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU aux motifs suivants :***

***- Une consommation d'espace trop importante au regard des capacités de la commune permises par le SDRIF, et au regard du potentiel exprimé de 211 logements au sein de la trame urbanisée.***

***- L'anticipation d'une éventuelle révision du SDRIF après 2030 pour le secteur 2 AUX .***

***Ce secteur doit être supprimé, d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur très contraint par le PPRI et les zones humides***

***- Globalement, les zones 2AU ne sont pas suffisamment justifiées.***

***- La commission vous invite à mobiliser prioritairement les dents creuses pour les projets d'urbanisation de la commune ;***

***- Le plan de zonage doit correspondre à l'occupation réelle du sol. Les parcelles agricoles ou a vocation agricole doivent être classées en A et non en N.***

M. Emmanuel LEDOUX  
Mairie  
Rue Grande  
77130 LA GRANDE-PAROISSE

*Aussi le PLU comporte de nombreuses erreurs et incohérences qui sont à corriger.*

*La commission rend également un avis défavorable au titre des STECAL et du règlement des zones A et N.*

**STECAL :**

*NL : à préciser.*

*Ce secteur est présenté comme spécifique pour la base de loisirs, il est multisite sur les plans. Le règlement est à vérifier et à préciser. Le projet de ferme pédagogique est à affiner.*

*Ne et Ne1 : absence de règlements.*

*Ces secteurs sont à réglementer (constructibilité, emprises...) au vu du projet annoncé.*

*AP : le projet de ferme pédagogique doit être précisé.*

**Règlement des zones A et N.**

*Ces règlements sont à revoir : les emprises sont à limiter et certains règlements sont à créer.*

*- Les annexes doivent être séparées des extensions et limitées aux seules habitations existantes.*

*- La localisation et la protection des zones humides avérées est à affiner.*

*La commission souligne toutefois la présence d'un schéma des circulations agricoles.*

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

**Pour le directeur départemental  
L'adjoint au directeur**

  
**Laurent BEDU**



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
d'Île-de-France sur le projet de révision du PLU de la Grande  
Paroisse (77)**

n°MRAe IDF-2020-5469

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 10 septembre 2020 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de La Grande Paroisse arrêté le 5 mars 2020.

Étaient présents et ont délibéré : *Éric Alonzo, Jean-Jacques Lafitte, Noël Jouteur, Catherine Mir, François Noisette, Judith Raoul-Duval, Philippe Schmit.*

Était également présent : *François Belbezet, chef du pôle d'instruction de l'évaluation environnementale de la DRIEE.*

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de La Grande Paroisse, le dossier ayant été reçu le 24 juin 2020.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 24 juin 2020.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 26 juin 2020, et a pris en compte sa réponse en date du 7 juillet 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Philippe Schmit, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents 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 son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.**

# Synthèse de l'avis

La révision générale du PLU de la Grande Paroisse donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, car le territoire de la commune est en partie couvert par le site Natura 2000 « Bassée et plaines adjacentes ».

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision du PLU de la Grande Paroisse et dans son évaluation environnementale sont liés à :

- l'économie dans la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la protection de la biodiversité notamment des continuités écologiques et des milieux naturels, dont les sites du réseau Natura 2000 ;
- la prise en compte des risques d'inondation et des risques industriels ;
- la préservation du paysage.

La prise en compte de ces enjeux appelle des recommandations de la MRAe visant à améliorer le projet de révision du PLU et son rapport de présentation. Les principales recommandations sont de :

- compléter le rapport de présentation par le résumé non-technique prévu à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ;
- clarifier et justifier l'objectif de création de nouveaux logements retenu dans le cadre de la révision du PLU en tenant compte des orientations du SDRIF ;
- rectifier le calcul de la consommation d'espace naturel agricole et forestier prévue dans le cadre de la révision du PLU et, le cas échéant, réduire cette consommation d'espaces, afin qu'elle réponde aux objectifs du SDRIF ;
- compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le PGRI Seine-Normandie notamment en ce qui concerne l'identification et la préservation des zones d'expansion des crues encore fonctionnelles (objectif 2.C du PGRI) et les dispositions prises dans le PLU révisé pour rendre les projets d'aménagement résilients pour ceux situés et exposés à l'aléa d'inondation (3.E) ;
- décrire et caractériser davantage, dans l'état initial de l'environnement, les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre de la révision, notamment s'agissant des milieux naturels dont ceux appartenant au site Natura 2000, de la trame verte et bleue, des zones humides, des secteurs exposés au risque d'inondation ou aux risques industriels et des secteurs où l'ouverture de carrières est permise ;
- approfondir l'analyse des incidences des occupations du sol permises par le règlement dans les zones UX, Na, NI et A2, en particulier sur les milieux naturels, dont ceux appartenant au site Natura 2000, sur les zones humides, sur le risque inondation et sur le paysage ;
- adapter le projet de PLU en protégeant mieux les espaces naturels et agricoles du territoire communal par des dispositions réglementaires renforcées, en particulier dans le site Natura 2000 et dans les secteurs où la présence de zones humides est avérée ou probable.

# Table des matières

<b>1 Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Contexte, présentation du projet et principaux enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
2.1 Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du PLU.....	5
2.2 Principaux enjeux environnementaux.....	7
<b>3 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport.....</b>	<b>8</b>
3.1 Conformité du contenu du rapport environnemental.....	8
3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues <i>dans le rapport environnemental</i> .....	8
3.2.1 <i>Articulation avec les autres planifications</i> .....	8
3.2.2 <i>État initial de l'environnement</i> .....	10
3.2.3 <i>Analyse des incidences</i> .....	11
3.2.4 <i>Justifications du projet de révision du PLU</i> .....	12
3.2.5 <i>Suivi</i> .....	13
<b>4 Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>13</b>
4.1 Milieux naturels et biodiversité :.....	13
4.2 Risque inondation.....	15
4.3 Assainissement.....	15
4.4 Risque industriel.....	15
4.5 Paysage et patrimoine architectural.....	16
<b>5 Information du public.....</b>	<b>16</b>
<b>Annexe 1 – Fondement de la procédure.....</b>	<b>17</b>
<b>Annexe 2 – Contenu réglementaire du rapport de présentation.....</b>	<b>17</b>

# Avis détaillé

## 1 Introduction

La révision du PLU de la Grande-Paroisse donne lieu, de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, car le territoire de la commune est en partie couvert par le site Natura 2000<sup>1</sup> « Bassée et plaines adjacentes » n° FR1112002, classé en zone de protection spéciale au titre de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE (directive 79/409/CEE modifiée) relative à la conservation des oiseaux sauvages.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de révision du PLU de la Grande-Paroisse, arrêté par le conseil municipal de la Grande-Paroisse le 5 mars 2020.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU de la Grande-Paroisse ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de révision du document d'urbanisme.

## 2 Contexte, présentation du projet et principaux enjeux environnementaux

### **2.1 Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du PLU**

La commune de la Grande-Paroisse (2 786 habitants en 2017) fait partie de la communauté de communes du Pays de Montereau constituée de 21 communes. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Seine-et-Loing couvrant le territoire, en cours d'élaboration<sup>2</sup> mais n'étant pas encore approuvé, le PLU de La Grande-Paroisse devra être compatible avec le SDRIF.

La vallée de la Seine présente une importante richesse écologique, mais qui est menacée par les diverses pressions. La commune de La Grande-Paroisse accueille ainsi :

- un champ captant d'eau potable (22 forages dont 17 en usage destinés à la consommation humaine et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU) ;

1 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

2 Le projet de SCOT a fait l'objet de l'avis délibéré de la MRAe n° 2019-60 adopté lors de la séance du 17 octobre 2019





*Illustration 1: Les zonages Natura 2000 situés au sud de la commune- source : Géoportail*

- des zones d'anciennes carrières, aujourd'hui réhabilitées et présentant une grande richesse environnementale (site Natura 2000, zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), arrêté de protection de biotope...) ;
- un secteur de fouilles archéologiques : le site de Pincevent, où la création d'un centre d'interprétation de l'archéologie et de bâtiments de recherche, d'hébergement et de stockage est prévue (zone Na dans le projet de PLU) ;
- un secteur de carrière au sud-est du territoire communal (zone A2), dite carrière de La Grande-Paroisse ;
- un secteur de stockage de grains (risques liés aux silos) ;
- deux secteurs voués aux activités de loisirs :
  - la base de loisirs de La Grande-Paroisse, au niveau de la Noue Notre-Dame, accueillant déjà des activités nautiques,
  - un camping et prévoyant la diversification de ses activités au sein d'un « Nautil Parc ».

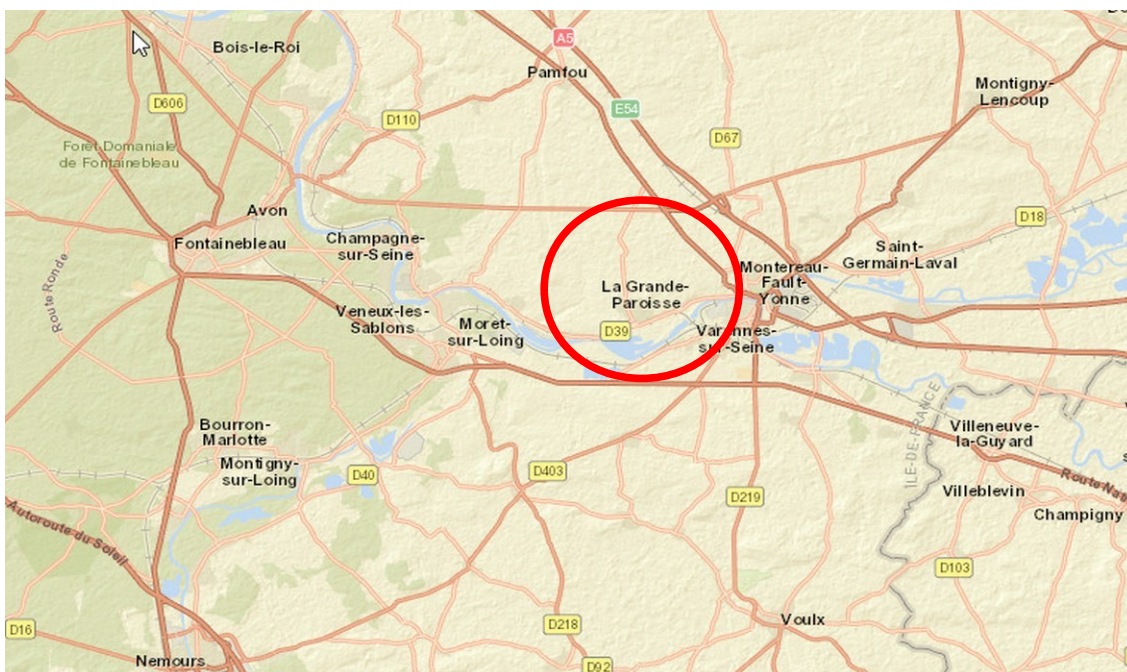


Illustration 2: Plan de situation de la commune de la Grande Paroisse - source : Géoportail

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2030, une population comprise entre 3 300 et 3 342 habitants, soit l'accueil d'environ 590 nouveaux habitants supplémentaires sur le territoire par rapport à l'année 2015.

Afin de répondre à cette croissance démographique et en prenant en compte le « point mort<sup>3</sup> », la commune estime que la création de 257 nouveaux logements est nécessaire, en densification (environ 211) et en extension urbaine (46 logements dans les zones 1AU). Le projet de PLU prévoit également 96 logements en zone 2AU<sup>4</sup>, mais ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans les 200 logements précédents.

Le projet de PLU envisage donc la réalisation de 296 logements (et non 211), pour l'accueil de 593 habitants.

Par ailleurs, et d'après les informations contenues dans la délibération du conseil municipal du 4 avril 2019 prescrivant la révision du PLU, les principaux objectifs de la révision du PLU sont de :

- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements ;
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique ;
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation ;
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

**La MRAe recommande de clarifier l'objectif de création de nouveaux logements retenu dans le cadre de la révision du PLU et de justifier cet objectif, en tenant compte notamment de la situation de la commune et des orientations du SDRIF qui s'y applique.**

## 2.2 Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux<sup>5</sup> à prendre en compte dans le projet de

3 Nombre de logements à produire pour la seule pérennisation de la population actuellement présente

4 Cf pièce n°3 du PLU relative aux OAP

5 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environ-

révision du PLU de la Grande-Paroisse et dans son évaluation environnementale sont :

- l'économie dans la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la protection des continuités écologiques, de la biodiversité et des milieux naturels, dont les sites du réseau Natura 2000 ;
- la prise en compte des risques d'inondation et de mouvement de terrain ;
- la préservation du paysage.

### **3 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport**

#### **3.1 Conformité du contenu du rapport environnemental**

Après examen, il apparaît que le dossier ne satisfait pas aux obligations du code de l'urbanisme relatives au contenu du rapport environnemental. En effet, il ne comprend pas le résumé non-technique prévu à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

La MRAe rappelle que le résumé non technique du projet de PLU doit évoquer les principaux éléments d'information contenus dans le rapport de présentation et permettre ainsi de comprendre le processus d'évaluation environnementale. Il doit permettre au public, indépendamment de sa connaissance du contenu du rapport de présentation, d'appréhender au mieux, d'une part, le projet de territoire porté par le document d'urbanisme dans sa globalité au travers de ses enjeux et d'autre part comment la dimension environnementale a été intégrée dans le projet au regard de ces enjeux.

Le résumé non technique doit ainsi être clair, synthétique, complet<sup>6</sup> et, si possible, illustré.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par le résumé non-technique prévu à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.**

#### **3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport environnemental**

##### **3.2.1 Articulation avec les autres planifications**

L'étude de l'articulation du PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

Le PLU de La Grande Paroisse doit, en application des articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme, être compatible avec :

nementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f)

<sup>6</sup> Autrement dit résumer les différents paragraphes du rapport de présentation : diagnostic, état initial de l'environnement, analyse des incidences, justifications, mesures ERC, suivi, etc.

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie en vigueur<sup>7</sup> ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015.

Il doit également prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

Le PLU devra par ailleurs être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Seine-et-Loing quand ce dernier sera approuvé, dans un délai d'un an suivant son approbation.

### **Articulation avec le SDRIF**

Le SDRIF impose une surface limite d'extensions urbaines, dont le calcul se base sur la surface urbanisée de référence. Or, la MRAe constate que la surface prise comme référence dans le rapport n'est pas toujours la même (166<sup>8</sup> hectares pages 178 et 231, 176,16 hectares pages 191 et 232). Le rapport ne devrait faire apparaître qu'une seule valeur pour cette surface de référence.

En parallèle des objectifs de densification imposés par le SDRIF, la commune de La Grande-Paroisse bénéficie au titre des bourgs, villages et hameaux, d'une possibilité d'extension de 5 % de sa surface urbanisée de référence. Au titre des secteurs de développement à proximité des gares, elle dispose d'une possibilité d'extension supplémentaire de 5 % de sa surface urbanisée de référence, en continuité des espaces urbanisés accueillant la gare et dans un rayon d'environ 2 km autour de celle-ci.

En application de ces dispositions, la consommation d'espaces ne doit donc pas dépasser 8,3 hectares au titre des bourgs, villages et hameaux et 8,3 hectares d'extension au titre des secteurs de développement à proximité des gares, pour un espace urbanisé de référence de 166 hectares.

Or, la MRAe note que le projet de PLU détermine une possibilité d'extension de 17,62 hectares (page 191 du rapport) pour une surface urbanisée de référence de 176,16 hectares. Ce chiffre devra être justifié, et le cas échéant rectifié, afin d'être en cohérence avec celui de l'espace urbanisé de référence, retenu pour les calculs des densités (166 ha).

Le projet de PLU annonce par ailleurs une extension de 11,87 hectares, comprenant les surfaces des zones 1AU1, 1AU2, 1AU3, 2AU1 et 2AU2. Cependant, les superficies des espaces ouverts à l'urbanisation diffèrent, non seulement au sein du rapport de présentation mais également avec celles indiquées dans le PADD.

Les zones d'ouverture à l'urbanisation précitées ont vocation à accueillir des logements. Or, seuls les 46 logements contenus dans les zones 1AU sont justifiés au regard des besoins liés à la croissance démographique. Pour la MRAe, il convient de justifier les 96 logements envisagés dans les zones 2AU et de réduire les surfaces des zones 1AU et 2AU afin qu'elles répondent aux objectifs de croissance démographique affichés par la commune.

De plus, la zone 2AU2 doit, selon le rapport de présentation, accueillir un complexe hôtelier (page 242), ce qui contredit les dispositions de l'OAP des Mauduys qui prévoit la réalisation de 32 logements sur ce site.

7 Le SDAGE Seine-Normandie approuvé par arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 a été annulé le 19 décembre 2018 par décision du tribunal administratif de Paris. Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur le SDAGE Seine-Normandie antérieur.

8 Sachant que l'IPR (Institut Paris Région) estime l'espace urbanisé de référence de La Grande-Paroisse à 165,60 hectares.

La MRAe observe également que le projet de PLU comprend une zone 2AUx d'une superficie de 16,16 hectares. Or, cette zone n'est pas comptabilisée dans le document comme extension. Le règlement précise qu'elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2030, grâce aux possibilités offertes par le futur SDRIF, dont on ne peut pas préfigurer les orientations. La MRAe considère qu'il convient d'intégrer ces surfaces au calcul des extensions urbaines ou de les reclasser en zone naturelle ou agricole.

Au total ce sont donc entre 27,3 et 28,03 hectares (selon les données variables du document) qui seraient ouverts à l'urbanisation dans le projet de PLU de La Grande-Paroisse, alors que les possibilités permises par le SDRIF s'élèvent à environ 16,6 hectares. De plus, ces chiffres ne prennent pas en compte les espaces classés en zone U qui sont des espaces « agricoles » ou « naturels », au sens du mode d'occupation du sol (MOS). Pour la MRAe, c'est l'occupation effective des sols en 2013 qui est à prendre en compte et non le zonage des terrains, et l'utilisation du MOS est un élément à prendre en compte pour apprécier la situation de la commune par rapport à l'urbanisation existante.

**La MRAe recommande de :**

- **corriger l'état des lieux pour ce qui concerne les bilans de surface, en précisant la surface de l'espace effectivement urbanisé en 2013 ;**
- **présenter un état des lieux des surfaces naturelles ou agricoles dont l'urbanisation est permise par le PLU (zones 1AU, 2AU et espaces naturels ou agricoles classés en zone U), cette dernière surface servant de base à l'appréciation des possibilités d'extension urbaines ;**
- **mieux justifier les extensions urbaines nécessaires envisagées dans le projet de PLU ;**
- **réduire les surfaces d'extension urbaine, afin que ces dernières répondent aux objectifs du SDRIF de limitation de la consommation d'espaces.**

**Articulation du projet de PLU avec le PGRI Seine-Normandie**

L'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le PGRI Seine-Normandie est menée, cependant, elle ne traite essentiellement que des dispositions prévues pour le ruissellement des eaux pluviales et la préservation des zones humides (page 236 du rapport de présentation). Pour la MRAe, cette analyse nécessite d'être complétée en décrivant d'une part, les dispositions du projet de PLU qui permettent de répondre aux objectifs généraux du PGRI relatifs à l'identification et à la préservation des zones d'expansion des crues encore fonctionnelles (objectif 2.C) (cartographie et moyens mis en œuvre pour les préserver) et d'autre part, les dispositions prises pour rendre les projets d'aménagement résilients pour ceux situés et exposés à l'aléa d'inondation (objectif 3.E).

**La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le PGRI Seine-Normandie notamment en ce qui concerne les objectifs 2.C et 3.E.**

### **3.2.2 État initial de l'environnement**

L'état initial aborde l'ensemble des thématiques environnementales intéressant le territoire communal. Les cartes illustrant les différents enjeux ne sont pas toujours très lisibles, certaines ne comprenant pas une légende, une source et une échelle.

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme exige que les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan soient décrites. Bien qu'une partie soit dédiée à cette analyse dans le rapport, et que le document relatif aux OAP comprenne

une description synthétique de certains enjeux environnementaux présents sur leur périmètre, la MRAe estime qu'une caractérisation plus approfondie des enjeux environnementaux est nécessaire pour s'assurer que l'évaluation environnementale conduite est proportionnée. Ces précisions sont attendues, en particulier, sur les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre du PLU (secteurs d'OAP, zone 2AUx, zone A2, zones Na et NI), et ce s'agissant des milieux naturels dont Natura 2000, de la trame verte et bleue, des zones humides, du risque d'inondation, des risques industriels et des exploitations de carrières existantes ou projetées.

Si le rapport comprend une synthèse des enjeux environnementaux, elle n'aborde pas les enjeux liés au paysage et aux risques majeurs. La MRAe considère que le rapport doit présenter l'ensemble des enjeux environnementaux et les hiérarchiser.

**La MRAe recommande de :**

- ***mener une analyse de l'état initial plus approfondie, notamment sur les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre du PLU, s'agissant en particulier des milieux naturels dont Natura 2000, de la trame verte et bleue, des zones humides, du risque d'inondation, des risques industriels et des carrières ;***
- ***compléter la synthèse du diagnostic et des enjeux du PLU par la hiérarchisation de l'ensemble des thématiques environnementales, en s'appuyant sur une carte de synthèse des enjeux communaux.***

### **3.2.3 Analyse des incidences**

Cette partie du rapport de présentation doit préciser quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement, et notamment celles relevant des principaux enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement. Cette analyse doit porter sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais également sur le zonage et le règlement du PLU.

Le rapport de présentation inclut (pages 241 à 259) une partie dédiée à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et aux mesures envisagées pour éviter, sinon réduire ou, le cas échéant compenser ces incidences. La MRAe observe que la retranscription de cette analyse correspond davantage à une présentation de la manière dont le PLU prend en compte les enjeux environnementaux qu'à une analyse des incidences des dispositions du PLU sur l'environnement. Le règlement des zones UX, Na, NI et A2 est pourtant susceptible d'incidences potentiellement fortes sur les milieux naturels, dont Natura 2000 et les zones humides, sur le paysage ou encore en termes de risque d'inondation.

***La MRAe recommande d'analyser plus finement les incidences sur l'environnement des occupations du sol permises par le règlement des zones UX, Na, NI et A2, en particulier en matière de milieux naturels, dont Natura 2000 et les zones humides, de risque inondation et de paysage.***

Une analyse des incidences est proposée pour les secteurs d'OAP, dans le document dédié aux OAP, mais elle est de portée très générale. Un tableau permet de croiser certains enjeux environnementaux pour 4 projets d'OAP. Il s'agit de la desserte en réseaux, de la présence de terres agricoles ou de milieux sensibles, des risques inondation ou liés à la présence d'argile. Ce document mène à la conclusion que le projet de PLU présente peu d'incidences au regard de l'environnement sur ces secteurs, mais sans intégrer l'ensemble des enjeux importants à prendre en compte.

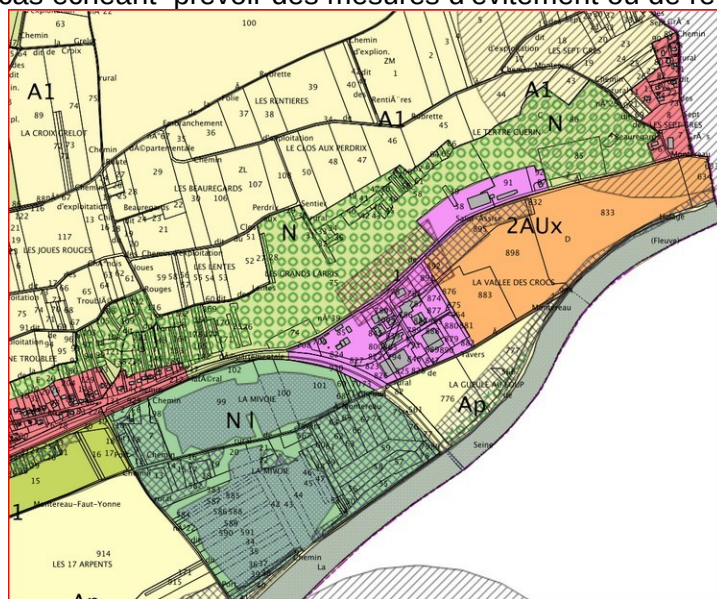
***La MRAe recommande d'intégrer à l'analyse des incidences l'ensemble des critères environnementaux pertinents, tels que les risques industriels, la pollution des sols, les milieux naturels, le paysage, le patrimoine historique ou les nuisances sonores.***

Pour une meilleure appréhension des incidences et des mesures, la MRAe considère utile de présenter cette analyse sous forme de tableau, de préciser le niveau d'incidence du PLU pour chaque thématique environnementale et de relier chaque mesure d'évitement, de réduction ou de compensation aux incidences identifiées. Des cartographies ou schémas pourraient faciliter une meilleure compréhension des enjeux.

### 3.2.4 Justifications du projet de révision du PLU

Cette partie est essentielle pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du PLU. Comme rappelé en annexe du présent avis, le code de l'urbanisme demande que soient expliqués les choix réalisés au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Tel qu'évoqué précédemment, le projet de PLU comprend une zone 2AUx, sur un secteur qui présente des enjeux environnementaux importants : exposition à l'aléa inondation, ZNIEFF de type II, corridor alluvial multi-trames à préserver identifié dans le SRCE, présence potentielle et avérée de zones humides, paysage ouvert, etc. Or, la MRAe constate que l'évaluation environnementale conduite n'intègre pas les incidences de cette zone 2AUx. Bien que le rapport précise que cette zone reste inconstructible jusqu'à 2030, échéance du SDRIF, l'ouverture différée à l'urbanisation de ce secteur est inscrite dans le présent projet de PLU par le classement en zone 2AUx. Elle est actuellement classée Uxa (zone d'activités). Elle fait donc partie intégrante du projet communal tel que présenté dans le projet de PLU, qui doit ainsi faire l'objet d'une évaluation de ses incidences, et le cas échéant prévoir des mesures d'évitement ou de réduction .



*Illustration 3: zone 2AUx créée à l'est de la commune par la révision du PLU dont la justification n'est pas apportée (source dossier remis par la commune à la MRAe)*

**Compte tenu de la sensibilité environnementale de la zone 2AUx (risque inondation, zones humides, ZNIEFF de type II,... ) et de l'absence de besoins identifiés, la MRAe recommande de justifier la réservation d'espaces dédiés à une urbanisation future sur cette zone.**

### 3.2.5 Suivi

La définition d'indicateurs de suivi permet à la commune de se prononcer sur la nécessité de faire évoluer son PLU si l'atteinte des objectifs de préservation de l'environnement fixés lors de l'approbation du document d'urbanisme n'est pas satisfaisante.

Le rapport propose des indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU (page 257). Ces indicateurs portent sur les déplacements, les espaces agricoles, naturels et forestiers, les milieux aquatiques et la trame bleue.

La MRAe considère que, pour s'assurer de leur pertinence et leur opérationnalité, ces indicateurs doivent être définis au regard des enjeux environnementaux du territoire communal, des incidences du PLU sur l'environnement et des mesures associées et de préciser d'une part les modalités de suivi, et d'autre part, la valeur initiale et la valeur cible (à l'échéance du PLU par exemple).

**La MRAe recommande d'enrichir la définition des indicateurs de suivi en définissant des valeurs cibles et en précisant la fréquence des relevés ainsi que la structure responsable du suivi.**

## 4 Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 4.1 Milieux naturels et biodiversité :

La commune dispose, au Nord de son territoire, d'un vaste ensemble boisé (bois de Valence et forêt domaniale de Brimbois), à l'Ouest, d'une riche ripisylve<sup>9</sup> le long du ru Flavien et au centre du plateau, de vastes espaces agricoles ponctués de bosquets. Le zonage mis en place dans le projet de PLU (A, N, voire classement en espaces boisés classés), permet d'après le rapport de présentation de préserver ces espaces.

Cependant, l'analyse trop sommaire des incidences environnementales des dispositions du règlement des sous-secteurs des zones N et A (en particulier A2 qui autorise l'exploitation de carrières) ne permet pas de s'assurer que les milieux naturels ont bien été pris en compte par le projet de PLU.

En l'état, les règles concernant l'emprise au sol des constructions autorisées et celles concernant les extensions des habitations existantes et de leurs annexes peuvent avoir des incidences fortes, non prises en compte et ne donnant pas lieu à des mesures d'évitement ou de réduction.

La MRAe note par ailleurs que la localisation des zones humides dont la présence est avérée est annexée au règlement, mais que seul le règlement de la zone N prévoit des dispositions spécifiques pour les protéger. Des dispositions plus strictes sont donc attendues dans l'ensemble des zones concernées par des zones humides dont la présence est avérée<sup>10</sup>.

Par ailleurs, les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre du PLU, dans lesquels la présence de zones humides est probable, n'ont pas fait l'objet d'un repérage in situ et ne bénéficient d'aucune protection dans le règlement.

**La MRAe recommande :**

- **de protéger les zones humides dont la présence est avérée sur l'ensemble du territoire communal ;**
- **en cas de présence probable de zone humide, de mener des repérages in situ (caractérisation) dans les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre du**

9 Forêt boisée, buissonnante ou herbacée, située sur le bord d'un cours d'eau.

10 Dans les autres zones, le règlement ne fait que rappeler que les projets seront soumis à la loi sur l'eau.



**PLU et de mieux protéger le cas échéant les zones humides dont la présence serait avérée, dans les dispositions réglementaires du PLU.**

La MRAe constate que la portée très générale de l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 ne permet pas d'appréhender comment le PLU a concrètement pris en compte le site Natura 2000 recensé sur le territoire communal. La site Natura 2000 est classée en zone naturelle N, en sous-secteurs Ne, Na et NI et en zone agricole A2 autorisant l'exploitation de carrières. Le règlement de ces secteurs autorise certaines occupations du sol susceptibles d'incidences qu'il convient d'analyser et de qualifier dans le présent rapport.

Par exemple, un projet de ferme pédagogique est autorisé dans le PLU et est susceptible d'avoir un impact sur la biodiversité du site. Le PLU permet la réalisation des projets de carrière et de franchissement de la Seine situés tous deux dans le site Natura 2000. Le rapport ne rend pas compte des incidences des dispositions du PLU dans ces secteurs et ne précise pas si les mesures d'évitement ou de réduction liées à ces projets sont intégrées dans les dispositions du PLU. La MRAe considère que le choix du périmètre de la zone Na doit être justifié en précisant notamment s'il correspond strictement à celui de la carrière autorisée et en l'adaptant le cas échéant.

En outre, la MRAe note que le rapport de présentation se limite à l'analyse des incidences des projets de création du « nautil parc » et de « halte nautique et de pêche » et liste des mesures de réduction, sans préciser la manière dont le PLU, dans son champ de compétence, les intègre dans des dispositions réglementaires. Il est par exemple annoncé comme mesure de réduction des effets, la mise en place de passerelles de platelage bois pour le cheminement pédestre ou le rétablissement d'une continuité entre le plan d'eau de la base de loisirs et la Seine (pages 255 et 256 du rapport de présentation), sans que les incidences de ces mesures ne soient décrites et évaluées.

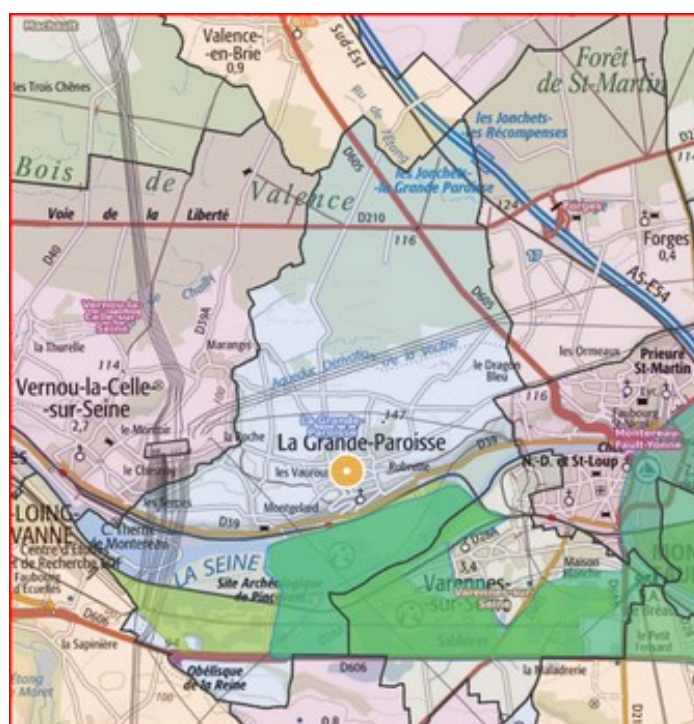


Illustration 4: site Natura 2000 (en vert) (source géoportail)

De plus, la MRAe considère que l'analyse des incidences des dispositions de la zone NI sur Natura 2000 doit être approfondie. Cette analyse doit conduire à la définition d'orientations d'amé-

nagement plus précises sur ces zones, afin de limiter les incidences du projet de PLU (localisation des zones de stationnement, réfection des chemins engravés, mise en place d'équipements nécessaires à l'activité, qui auront inévitablement une emprise au sol et potentiellement des effets sur des zones humides identifiées et sur la zone d'expansion des eaux du lit majeur de la Seine). En effet, il est plus opportun de définir les mesures d'évitement et de réduction au stade de la planification que du projet où la seule possibilité offerte au porteur de projet reste souvent la compensation.

***La MRAe recommande, sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences du projet de PLU sur Natura 2000, s'agissant des occupations du sol permises par le PLU dans le périmètre du site Natura 2000, de justifier et si besoin définir des mesures d'évitement ou de réduction à intégrer dans les dispositions réglementaires du PLU.***

## **4.2 Risque inondation**

Les espaces dédiés aux OAP sont tous situés en dehors de la zone d'expansion des eaux de la crue de référence définissant le lit majeur de la Seine.

S'agissant de la prise en compte du plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine, il est mentionné que le lit majeur de la Seine est classé en zone N inconstructible et que le règlement fait référence aux prescriptions du PPR inondation pour les terrains couverts par la zone d'aléa d'inondation (pages 239 et 243 du rapport de présentation). Cependant, pour la MRAe, ces conclusions doivent être nuancées, car la zone d'aléa d'inondation concerne aussi des zones A et UX, et, car le règlement de la zone NI dédiée aux espaces naturels de loisirs prévoit la possibilité de construction ou d'extension de l'existant sous conditions. En l'absence d'une analyse fine des incidences de ces dispositions du PLU sur le risque inondation et en termes d'exposition, la bonne prise en compte du risque n'est pas totalement satisfaite.

## **4.3 Assainissement**

En ce qui concerne la programmation des orientations d'urbanisation et des équipements d'accueil du public en zone naturelle, la MRAe constate que le rapport se limite à affirmer que la station de traitement des eaux usées de la communauté de communes du Pays de Montereau présente sur la commune est suffisante pour faire face l'extension de la charge de pollution future (page 246 du rapport de présentation et annexe assainissement). La MRAe considère que la démonstration de cette suffisance doit être faite, notamment au regard de l'évaluation de la charge brute de pollution supplémentaire apportées par les futures zones aménagées à moyen et long terme et de la capacité actuelle des installations aussi bien pour la collecte que pour le traitement.

Comme évoqué dans l'évaluation (page 245 du rapport de présentation), la collectivité a mis en œuvre des ouvrages de rétention de la collecte des eaux usées compte tenu du type unitaire du réseau. Pour autant, les choix d'orientation se doivent d'annoncer les mesures prévues en faveur de la réduction à la source des apports d'eaux pluviales par le réseau de collecte ou de la mise en séparatif progressive de la collecte des eaux pluviales et eaux usées.

## **4.4 Risque industriel**

Le rapport indique page 243 que le PLU prend en compte le risque industriel dans son règlement, en adoptant des dispositions restrictives au regard de la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (site EDF classé Seveso seuil bas et en cours de reconversion et site IN VIVO), sans toutefois préciser la nature du risque, les périmètres concernés ni préciser si le projet de PLU autorise des occupations du sol de nature à interagir avec ce risque.

***La MRAe recommande de préciser la nature du risque industriel sur le territoire communal, les périmètres concernés et les occupations du sol de nature à interagir avec ce risque, et d'adapter le projet de PLU le cas échéant pour mieux prendre en compte ce risque.***

#### **4.5 Paysage et patrimoine architectural**

En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, la démarche de la commune consistant à repérer et protéger dans le PLU certains éléments constitutifs du patrimoine historique local et vernaculaire (bâtiment du lavoir, château de Tavers, maison des Messieurs, fermes de Champigny et de la Colonne...) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est à souligner. La MRAe considère qu'il serait également intéressant d'intégrer des éléments bâtis anciens des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles présentant un intérêt architectural et une valeur patrimoniale comme des maisons de bourg ou de typologie rurale traditionnelle ainsi que tous les murs de clôture anciens en pierres.

### **5 Information du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU de la Grande Paroisse, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

# Annexes

## Annexe 1 – Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>11</sup> a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 ancien du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été replacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015<sup>12</sup>, précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont l'article R.104-9 précise que « *les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision* »

## Annexe 2 – Contenu réglementaire du rapport de présentation

Depuis le 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le contenu du rapport de présentation du PLU est défini aux articles R.151-1, R.151-2, R.151-4 et R.151-5 du code de l'urbanisme. Lorsque le PLU est soumis à une évaluation environ-

11 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f)

12 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

nementale, le contenu de son rapport de présentation doit également répondre aux exigences de l'article R.151-3 dudit code.

Le décret susvisé précise toutefois que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont [...] la révision [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016. Sont en outre applicables [...] les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016. »<sup>13</sup>.

Dans le cas présent, la révision du PLU de La Grande Paroisse a été engagée par délibération du conseil municipal datée du 4 avril 2019. Dans ces conditions<sup>14</sup>, le contenu du rapport de présentation du PLU communal est fixé par les articles R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. Ce rapport :

**(R.151-1)**

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

**(R.151-2)**

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

**(R.151-3)**

**Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :**

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

<sup>13</sup> Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

<sup>14</sup> Sous réserve qu'une délibération expresse décidant que soit applicable au PLU l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme, avant l'arrêt dudit projet.

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

**(R.151-4)**

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

**(R.151-5)**

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est révisé.



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires  
COURRIER ARRIVÉ

Le 14 AOÛT 2020

MAIRIE DE  
LA GRANDE PAROISSE

Service Territoire, Aménagement et Connaissances  
Affaire suivie par Caroline DAVIAUD-CLAVERIE  
Chargée de planification territoriale  
Tél : 01 60 56 71 30  
Mél : [caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr)

Melun, le 10 AOÛT 2020

Le Préfet de Seine-et-Marne

À

Monsieur Emmanuel LEDOUX

Maire de La Grande-Paroisse

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de PLU

**Références** : STAC PSPT 2020 – 092

**Pièces jointes** : 8

Par délibération en date du 05 mars 2020, le conseil municipal de la commune de La Grande-Paroisse a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Provins le 09 avril 2020. En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet de plan local d'urbanisme, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 29 juillet 2019 et d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## PREAMBULE

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du CU sont entrés en vigueur. Le présent avis utilise la nouvelle codification.

## 1 – PROCÉDURE

### 1-1 – Modalités de concertation

Dans la délibération du 05 mars 2020, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation menée entre les mois de novembre 2019 et mars 2020. **Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme (CU), le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.**

### 1-2 – Évaluation environnementale

La commune de La Grande-Paroisse est en partie couverte par la zone Natura 2000 dite « Bassée et plaines adjacentes » (site FR 1112002). Or, selon l'article R.104-9 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : 1° De leur révision [...] ». La mission régionale de l'autorité environnementale

(MRAe) est obligatoirement consultée pour avis en amont de l'enquête publique. Elle bénéficie de trois mois pour donner son avis à compter de la réception de la demande.

**Cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique et les remarques qu'il contient doivent être prises en compte dans le PLU.**

### **1-3 – La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il consomme de la terre agricole,
- il inscrit deux secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) et
- il admet des extensions et des annexes des constructions existantes (dont les habitations) au sein des zones naturelles (N) et agricoles (A).

**L'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier d'enquête publique.**

## **2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT**

### **2-1 – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)**

Conformément à l'article L.151-43 du CU, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'un dossier récapitulatif des SUP présentes sur le territoire.

Toutefois :

- **L'ensemble des SUP est réparti sur trois plans :**
  - un comprenant le PPRi de la vallée de la Seine ;
  - un comprenant les SUP AS1 ;
  - un comprenant les autres servitudes.

**Il est demandé que ces plans soient numérotés de façon à ce que le lecteur détermine clairement combien de plans sont à consulter afin de connaître l'ensemble des SUP affectant le territoire (par exemple : 1/3, 2/3, 3/3).**

- Le plan 5D2.1 est peu lisible car en noir et blanc. De nombreux motifs se croisant, la compréhension autant que l'instruction se montrent compliquées. Il est demandé d'envisager de choisir des figurés colorés, afin de faciliter la lecture. En effet, malgré les noms annotés sur le plan, certains motifs ne peuvent être déterminés, notamment les SUP PT1 et PT2.
- **SUP EL11** (servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et des déviations d'agglomération) : cette SUP n'est représentée sur aucun des plans. **Un complément est attendu sur ce point.**
- La **SUP I3** (anciennes SUP I1, I1bis, I3 et I5), représente désormais les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, soit celles relatives à **l'entretien des canalisations** et n'ayant pas d'impact sur l'urbanisation des zones concernées.

La **SUP I1** (anciennes SUP1, SUP2 et SUP3) est aujourd'hui celle représentant les servitudes relatives à la **maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations** de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz. **Le tracé des canalisations ne doit plus figurer dans les documents d'urbanisme. Seul le tracé de fuseaux est autorisé. Ainsi est-il demandé de représenter la SUP I1 sur le plan des servitudes et de citer, si tel est le cas, l'existence de la SUP I3 dans la liste des servitudes, sans la représenter.**

- **SUP I4 : un ensemble de remarques émises par RTE est présent en annexe et devra être traduit dans les différents documents du PLU impactés, notamment le plan et la liste des servitudes.**
  - Sur le plan des servitudes, les ouvrages électriques sont bien représentés, toutefois, deux cartes, situées en annexe du présent avis, permettent de localiser chacun d'eux avec leur dénomination et leur tension.
  - La liste des servitudes devra être complétée à l'aide du courrier de RTE (en annexe du présent avis). En effet, il est d'une impérative nécessité d'informer les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité). Il convient donc de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. Celui-ci devra être contacté :



- pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ;
- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'ouvrage électrique.

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est  
66 Avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE  
tel. 01 45 73 36 00

- **SUP T7** : la commune est concernée par la servitude T7, portant sur les obstacles de grande hauteur (>50 m). **Le plan des servitudes et les annexes du PLU devront être complétés en conséquence. Deux fiches décrivant les modalités d'application de cette servitude sont présentes en annexe.**

## 2-2 – Le contenu du PLU

Le contenu du PLU est précisé aux articles L.151-1 à L.151-3 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU de la commune de La Grande-Paroisse comporte l'ensemble des pièces exigées.

- **Le rapport de présentation** (dont le contenu est lui-même précisé à l'article L.151-4 du CU) reprend l'ensemble des thématiques requises. Si le diagnostic montre une attention particulière portée à la description des enjeux liés à la biodiversité et aux paysages naturels et bâtis de la commune, on note néanmoins de nombreux manquements dans l'ensemble du rapport. Ainsi, de nombreux documents n'ont pas été mis à jour depuis la réalisation du PLU en vigueur – en 2014 – (PPA IdF<sup>1</sup>, ZNIEFF<sup>2</sup> en vigueur, PRPGD<sup>3</sup>, PCAET<sup>4</sup>, Schéma Départemental des Carrières...) et des références à des documents aujourd'hui obsolètes persistent et brouillent la lecture (références au code de l'urbanisme non recodifié, à l'ancienne communauté de communes des Deux Fleuves, au POS<sup>5</sup>, au Schéma Directeur, au COS<sup>6</sup>, au minimum parcellaire, à des zonages supprimés depuis, à un projet de lotissement réalisé en 2013, à un projet de Nautil Parc réalisé depuis...). Plus gênant, certaines analyses, notamment démographiques, se basent sur des données souvent datées et ne prennent que peu voire pas en compte les évolutions à l'œuvre durant ces dernières années. On note également que les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ne sont que peu explicitées dans le rapport de présentation. Seuls deux tableaux peu lisibles y font référence (p.261 et 262), sans même les localiser, ni décrire le nombre de logements attendus.
- Le contenu du **PADD** est précisé à l'article L.151-5 du CU. Le PADD de la commune de La Grande-Paroisse traite de l'ensemble des thématiques exigées. Toutefois, au même titre que pour le rapport de présentation, des mises à jour sont nécessaires, notamment les cartographies présentant les zones urbanisées de la commune (qui ne prennent pas en compte le lotissement de la Pigeolerie, pourtant réalisé en 2013), les données sur l'évolution de l'installation de la fibre optique... Enfin, le plan censé représenter les espaces ouverts à l'urbanisation n'a pas non-plus été réactualisé. Ainsi apparaît encore le lotissement de la Pigeolerie qui ne constitue pas une extension au sens du SDRIF de 2013. Les surfaces d'extension elles-mêmes ne sont pas clairement déterminées : le secteur des Louches oscille, sur une même page, entre 3,30 et 3,57 ha. Il est fort regrettable que peu de soins aient été portés à ce document pour le moins capital. **Ce dernier devra impérativement être actualisé.**
- Le PLU comporte **5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les OAP sont des documents opposables au tiers. Il est à noter que les zones d'urbanisation future classées en 2AU n'ont pas obligation de figurer sous forme d'OAP, contrairement aux zones classées en 1AU. Dans le cas présent, les OAP n°1 dite des Louches et 5 dite des Mauduys correspondent à des zones 2AU. Elles ne seront donc pas directement applicables, le passage en zone 1AU (d'ouverture concrète à l'urbanisation) devant se faire par une évolution du PLU (modification ou révision). Les fiches de ces 5 OAP décrivent les sites, leur surface et le nombre de logements attendus (individuels et/ou collectifs). **Des remarques plus spécifiques sont établies dans le chapitre 2-10 du présent avis.**
- Le PLU compte également un **règlement** avec un contenu modernisé du PLU, ainsi que des **plans graphiques**, opposables au tiers.

1 PPA IdF : Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France

2 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt faunistique et Floristique

3 PRPGD : Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets

4 PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

5 POS : Plan d'Occupation des Sols, remplacés par les PLU

6 COS : Coefficient d'Occupation du Sol, supprimé avec la loi ALUR de 2014

## 2-3 – Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF)

En application de l'article L.131-2 du CU, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Seine-et-Loing n'étant pas approuvé, le PLU de la commune doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, par décret n°2013-1241 du Conseil d'État.

Le cadre juridique que représente le SDRIF est présenté (p.177 à 183 du rapport de présentation). Il explicite les objectifs fixés par ce dernier en termes de densification humaine et d'habitat, de possibilités d'extension, de préservation des espaces agricoles et naturels (dont les massifs boisés de plus de 100 hectares) et de leurs continuités écologiques, ainsi que du projet de franchissement de la Seine au Sud de la commune de La Grande-Paroisse.

### 2-3-1 – Urbanisation

#### Les espaces urbanisés – Densification

- Surface urbanisée de référence

La surface urbanisée de référence est estimée par l'Institut Paris Région (IPR<sup>7</sup>), de la région Ile-de-France, sur la base de la cartographie du MOS<sup>8</sup> 2012. S'il est fortement conseillé de se référer à ce jeu de données, les communes peuvent déterminer une autre surface urbanisée de référence, à condition de démontrer le bien fondé de cette dernière.

Dans le cas de La Grande-Paroisse, en 2014 la surface urbanisée de référence évaluée par la commune oscille, selon la page du dossier, entre 166 ha (p.231 du RP) et 176,16 ha (p.191), au lieu des 165,6 ha déterminés par l'IPR pour l'année 2012. Cette différence de plus de 10,5 ha ne correspond pas à une urbanisation durant la période 2012-2014, mais bien à une autre façon de comptabiliser les espaces urbanisés.

Deux éléments pourraient expliquer cette large différence :

- l'intégration dans le calcul des zones urbanisées, des secteurs de carrière, et notamment celui situé au Sud-Ouest de la commune. En effet, si les bâtiments industriels et leurs aménagements doivent être comptabilisés comme « espaces urbanisés au sens strict », les espaces de carrière et les sablières doivent être exclus des calculs, comme le précise le SDRIF (p.34 du dossier des orientations réglementaires). La sablière en question s'étend sur près de 9 ha (zone UXb) ;
- l'intégration dans le décompte des zones urbanisées de parcelles en friche, agricoles ou boisées, jouxtant les zones effectivement urbanisées et ne pouvant être considérées comme de la densification. On note, par exemple, le cas d'une parcelle agricole dans le hameau de La Roche (environ 0,25 ha), celui de parcelles boisées à proximité du hameau des Bords d'eau et du poste électrique de La Grande-Paroisse (environ 0,65 ha), ou celui de parcelles végétalisées sur l'île située au niveau de l'écluse qui pourraient être classées en zone N par souci de préservation du paysage (environ 0,9 ha).

La détermination de la surface urbanisée de référence est d'autant plus importante qu'elle conditionne les possibilités d'extension futures de l'urbanisation. Plus la surface urbanisée de référence sera vaste, plus celle qu'il sera possible d'ouvrir à l'urbanisation le sera.

**Si la surface urbanisée de référence de 176,16 ha est conservée, une justification précise de cette différence de près de 10,5 ha sera attendue.** Cette nécessité est d'autant plus prégnante que la démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF (p.231 du RP) se base sur une surface urbanisée de référence de « 166 ha environ ».

- Augmentation de la densité humaine et d'habitat

La commune de La Grande-Paroisse est concernée par des « quartiers à densifier à proximité des gares », comme le précise le rapport de présentation (p.177). A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

7 IPR : Institut Paris Région, est la nouvelle dénomination de l'IAU IdF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Ile-de-France  
8 Modes d'Occupation des Sols 2012

- Augmentation de la densité des espaces d'habitat

Selon le rapport de présentation (p.192), la commune disposait en 2014 d'un parc total de **1164 logements** répartis sur une surface urbanisée de référence liée à l'habitat (dite aussi surface d'habitat) de **126,10 ha** en 2012 (source IPR).

Ainsi, la densité des espaces d'habitat s'élevait à environ **9,2 logements/ha** (p.231 du rapport de présentation).

A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation de **15 %** de cette densité, au sein de la surface d'habitat de référence. Il doit donc permettre d'atteindre une densité d'au moins **10,6 logements à l'hectare**. Cela représente à minima, un potentiel de construction de 177 logements en densification.

Le rapport de présentation (p.233) repère un **potentiel de densification de 211 logements**, dont 160 dans le bourg, 24 dans le hameau de La Roche, 7 dans le hameau de Montgelard et 20 dans les fermes et écarts.

Outre le fait que ce chiffre paraisse très important (notamment dans le bourg), le rapport de présentation n'exprime pas clairement de potentiel de rétention, ce qui est généralement l'usage au vu des évolutions effectives des propriétés. En effet, un tel potentiel est censé traduire schématiquement le phénomène de rétention foncière. Des parcelles reconnues comme « densifiables » ne sont finalement pas bâties durant l'application du PLU, par manque d'opportunités ou de volonté de la part de leurs propriétaires. **Il est donc étonnant qu'aucun potentiel n'ait été déterminé dans le projet de PLU.**

Il est conseillé à la commune **d'envisager la création d'une OAP sur la grande propriété (d'environ 0,9 ha), située à l'Est du bourg**. La possibilité de créer une douzaine de maisons y est a priori repérée (p.233 du RP). Une OAP permettrait d'encadrer les aménagements futurs et de préserver au mieux le cadre de qualité de ladite propriété.

De plus, le rapport de présentation (p.259), tout comme le PADD (p.9) font état de **projets de restructuration du cœur du village**, menés par la commune depuis 2010 : agrandissement de la cantine scolaire, rénovation de la maison de l'enfance, de la salle des fêtes, agrandissement de la mairie, de la maison de retraite, création d'un centre de sports, création de commerces, mais aussi, création de logements sous la forme de 7 maisons individuelles (réalisées depuis) jouxtant la maison de retraite et de maisons de ville à proximité de la salle des fêtes.

Si les 7 maisons individuelles ont a priori été recensées dans le « potentiel de densification », les maisons de ville prévues n'y figurent pas. **Il est dommage que les projets communaux n'aient pas été tous repérés sur le plan définissant les potentiels de densification.**

Au final, un bilan des logements construits entre 2014 et 2019 est dressé (p.192) et fait état de 44 logements créés durant cette période. L'objectif affiché dans le projet de PLU est de créer 111 logements supplémentaires en densification sur la période 2019-2030 (ce qui inclut l'application d'un potentiel de rétention). Se seraient donc **155 logements créés en densification sur la période 2014-2030**. En se basant sur le potentiel de densification initial (sans prise en compte du coefficient de rétention), la densité des espaces d'habitat en 2030 correspondrait à **10,9 logts/ha, soit une augmentation de près de 18,4 %**.

**Les possibilités de densification offertes par le projet de PLU sont donc compatibles avec le SDRIF. Il est toutefois demandé de réaliser une véritable étude des potentialités de densification : localisation sur un plan cadastral à jour et lisible, précision de la taille moyenne des parcelles envisagées, précision des possibilités offertes par le règlement pour chacune des zones, localisation des constructions réalisées entre 2014 et 2019, etc., ce, afin d'assurer une démonstration plausible de densification. Cela pourrait notamment donner lieu à des OAP spécifiques, de façon à traduire concrètement cette analyse et le projet communal.**

- Augmentation de la densité humaine

Selon le rapport de présentation (p.192), la commune comptait **2749 habitants et 400 emplois en 2015**, pour une surface urbanisée de référence (au sens strict) oscillant entre 166 ha (p.231) et 176,16 ha (p.191 et 232). Selon le rapport de présentation (p.231), la densité humaine s'élevait donc à **19 habitants+emplois/ha** (19,2 hab+emplois/ha selon l'IPR).

Le projet de PLU devra permettre une augmentation de **15% de la densité humaine** (habitants+emplois), au sein de l'espace urbanisé défini au sens strict. Ainsi, le document devrait permettre une densité d'environ **21,8 hab+emploi/ha** sur les espaces urbanisés au sens strict de 2014. Le projet de PLU prévoit entre 2015 et 2030, une augmentation de **593 habitants** et l'augmentation de 20% du nombre d'emplois (p.241), soit **80 emplois** supplémentaires. Ces nouveaux habitants et emplois se situeront sur l'ensemble de la commune : en densification et en extension.

Si 155 foyers sur 200 sont réalisés en densification, avec une moyenne de 2,5 pers./logt, cela induirait un accueil de population en densification d'environ **387 habitants**. Si l'on estime que les **80 nouveaux emplois** prévus se situent au sein du tissu urbanisé existant, la densité humaine sur les espaces urbanisés en 2030 pourrait atteindre **21,78 ha+emplois/ha**, soit une **augmentation de la densité d'environ 14,6%** entre 2015 et 2030.

**En ce sens, le projet de PLU est légèrement inférieur à ce que demande le SDRIF. Il est tout de même à noter qu'aucune justification de compatibilité avec le SDRIF n'est clairement effectuée dans le rapport de présentation.** Les calculs présentés en page 231 étant peu explicités, on ignore si les 80 nouveaux emplois se situeront effectivement au sein de l'espace urbanisé de référence. Notons en effet, que l'un des objectifs économiques de la commune est de créer de nouveaux emplois, dans le centre, les fermes en reconversion, mais aussi dans les espaces destinés aux activités, et notamment dans les zones 2AU2 et 2AUx. **Ce point devra être justifié et complété.**

- Les capacités d'urbanisation nouvelle

La commune de La Grande-Paroisse est identifiée dans le SDRIF à la fois comme « **bourg, village et hameau** » (BVH) et comme « **secteur de développement à proximité des gares** ». Le fait d'être identifiée comme BVH signifie pour la commune qu'à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal (espace urbanisé de référence) est possible.

Le fait d'être identifiée comme secteur de développement à proximité des gares, implique quant à lui qu'à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (espace urbanisé de référence) serait possible dans ces secteurs. Ces extensions devront se faire en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée (dans un rayon de l'ordre de 2 km).

Le rapport de présentation étant peu clair sur la détermination et la justification de l'espace urbanisé de référence, nous nous baserons sur celui utilisé pour le calcul des différentes densités et le plus proche des estimations de l'IPR, soit **166 ha**. Cela implique la possibilité, pour la commune, d'étendre son urbanisation de **10%, soit de 16,6 ha au maximum** (avec 8,3 ha en continuité des espaces urbanisés de la commune au titre des BVH et 8,3 ha en continuité des espaces urbanisés du bourg, au titre des secteurs à densifier à proximité des gares).

Le projet de PLU prévoit en **2030, une population oscillant entre 3300 et 3342 habitants (p.192)**, soit, en se basant sur l'objectif le plus élevé, un accueil de **593 nouveaux habitants entre 2015 et 2030**. Cela équivaudrait à une **croissance annuelle moyenne de 1,3%** environ durant cette période.

Selon les données de l'INSEE, la croissance annuelle moyenne de la population entre 2006 et 2011 était de 0,9% (avec 0,3% dus au solde naturel et 0,6% dus au solde des entrées-sorties). Entre 2011 et 2016 (dernières données disponibles actuellement), la croissance annuelle moyenne de la population a été de 1,1% (avec 0% dû au solde naturel et 1,1% dus au solde des entrées-sorties). Ainsi constatons-nous que sur les 15 dernières années, la population de la commune de La Grande-Paroisse a augmenté, et ce, de plus en plus. **Un objectif de population à l'horizon 2030, répondant à une croissance annuelle moyenne de 1,3% paraît donc cohérent.**

Afin de répondre à ces nouveaux besoins, la commune envisage la **création de 200 logements, dont 46 en extension (en zone 1AU)**. Selon les analyses du paragraphe précédant, la création de 200 logements pour accueillir 593 nouveaux habitants semble elle aussi cohérente (à condition que soit mieux explicité « l'effet démographique »).

Comme cela a été vu précédemment, le projet de PLU prévoit la création, entre 2015 et 2030, de 200 logements dont 155 en densification. Le calcul du point mort (p.192 du RP), estimé à -38 sur la période 2015-2030, conclut à un « effet démographique » de 238. Autrement dit, la création de 200 logements équivaudrait à répondre aux besoins de 238 foyers. **Ces calculs devront être explicités et justifiés.**

L'ensemble de ces données permet néanmoins de définir un taux d'occupation moyen des logements de **2,5 personnes/foyer**.

**Il est toutefois à noter que les logements prévus en zone 2AU ne sont pas comptabilisés dans les créations de logements prévues d'ici à 2030. L'ensemble de ces derniers s'élève pourtant à 96, ce qui induit la création de 142 logements en extension (46 + 96) dans les zones 1AU et 2AU. Ce sont donc au final près de 296 nouveaux logements qui seraient prévus par le PLU. Ainsi, les extensions concernant le logement ne sont-elles pas justifiées (297 logements au lieu des 201 affichés).**

La commune a fait le choix d'ouvrir plusieurs zones à l'urbanisation. Il est à noter que les **surfaces de ces zones ne sont pas clairement définies**. Ces dernières varient d'une page à l'autre dans le rapport de présentation, mais aussi entre le rapport de présentation, le PADD et le dossier des OAP. **Un bilan clair devra être fait à ce propos.**

- la zone 1AU1 dite du Mont de Rubrette ou secteur des Vingt-deux, dont la valeur oscille entre 1,75 et 1,99 ha ;

- la zone 1AU2 dite de la Fontaine troublée (Sud), dont la superficie est comprise entre 1,06 et 1,45 ha ;
- la zone 1AU3 dite de Rubrette ou Fontaine troublée Nord, dont la superficie est comprise entre 0,94 et 0,95 ha ;
- la zone 2AU1 dite des Louches, dont la superficie est comprise entre 3,30 et 3,57 ha ;
- la zone 2AU2 dite des Mauduys, dont la superficie est comprise entre 2 et 2,40 ha ;
- la zone 2AUx dite de la vallée des Crocs, d'une superficie de 16,16 ha (p.221 du RP).

A ces zones s'ajoutent :

- une partie de la zone UEb, construite entre 2014 et 2020, dont la superficie est comprise entre 1,45 ha et 2,15 ha ;
- les zones de STECAL :
  - en zone Na sur le secteur de Pincevent, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol mais non délimitée et non localisée ;
  - en zone NL, sur le secteur de la base de loisirs, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol mais non délimitée et non localisée.
- les parcelles comptabilisées comme urbaines étant en réalité en extension, d'environ 1,8 ha.

**Au total, sans compter les parcelles non-déclarées comme étant de l'extension, le projet de PLU envisage, selon les versions, entre 27,3 ha et 28,03 ha d'extension. Ce chiffre est bien au-dessus des 16,6 ha permis par le SDRIF (ou même des 17,6 ha calculés en page 191 du RP). En ce sens, le projet de PLU est incompatible avec le SDRIF.**

Il est à noter que le rapport de présentation et surtout le PADD, éludent l'extension constituée par la **zone 2AUx** qui représente à elle-seule **16,16 ha**. Seul le règlement précise que cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'« après la date de validité du schéma directeur régional », soit après 2030. Il est à noter que même si la zone 2AUx n'est ouverte qu'après 2030, étant incluse dans l'actuel projet de PLU, elle sera comptabilisée comme extension d'urbanisation. De plus, rien n'indique que le SDRIF s'appliquant après 2030 permettra une telle extension. En effet, particulièrement en région Ile-de-France, les politiques publiques actuelles tendent à mettre en place une démarche de « zéro artificialisation nette ». Si le futur SDRIF applique cette logique, la commune de La Grande-Paroisse ne pourra vraisemblablement pas ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUx telle que définie aujourd'hui. **Le projet de PLU devra être corrigé par la suppression de zones en extension afin de rendre le document compatible avec le SDRIF et cohérent avec le projet démographique de la commune.**

### **2-3-2 – Espaces agricoles, boisés et naturels et continuités écologiques**

Sur le territoire de la commune de La Grande-Paroisse, le SDRIF identifie un important ensemble boisé au Nord (bois de Valence et forêt domaniale de Brimbois) et de vastes espaces agricoles, autant sur le plateau que dans la vallée de la Seine. Ces espaces sont à préserver et à valoriser

- **Les espaces agricoles** déterminés par le SDRIF sont largement classés en zone « A » (agricole) sur le plan de zonage. Il est toutefois à noter que certains îlots PAC (Politique Agricole Commune) ne sont pas classés en zone A, mais en zone N (notamment à l'Ouest du hameau de Montgelard). **Ce point est à corriger. En annexe du présent avis se trouve la contribution de l'INAO.**
- **Les espaces naturels et boisés** de la commune bénéficient d'un zonage en « N » (zone naturelle) et pour une large part, d'un classement en EBC (Espaces Boisés Classés).

**Les boisements de plus de 100 ha** bénéficient, au titre du SDRIF, de **lisières de protection**, d'une largeur de 50 mètres. Les boisements du Nord de la commune correspondent à ces critères. Comme le spécifie le rapport de présentation (p.182), une lisière est ainsi dessinée sur le plan de zonage, permettant ainsi d'éviter le mitage de ces grands massifs boisés. Il est à noter que la lisière de protection longeant le massif boisé du bois de Valence et de la forêt domaniale de Brimbois, n'est pas entièrement finalisée. À l'extrême Est de la commune, la bande s'arrête sans raison. **Le plan devra être corrigé sur ce point.**

- Des « **continuités** » sont également déterminées par le SDRIF.
  - Trois « **continuités écologiques** » sont repérées le long de la Seine et des coteaux. La préservation de ces derniers est traduite dans le projet de PLU par un zonage en N.
  - Deux « **espaces de respiration** » sont également définis d'une part, sur le plateau agricole, d'autre part, entre le plateau agricole et les espaces du fond de vallée. La préservation de ces milieux est traduite dans le projet de PLU par un zonage en A (A1, A2 et Ap).

**L'ensemble des espaces agricoles, boisés, naturels et des continuités écologiques identifiés par le SDRIF afin d'être protégés, a bien été pris en compte par les zonages mis en place dans le PLU. La traduction réglementaire de certaines zones reste cependant à compléter (Ap, Ne, Ne1).**

## **2-4 – L'habitat**

- **Objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et lois sur l'habitat**
  - **Le rapport de présentation du PLU mentionne le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), mais n'en précise pas les objectifs.** Adopté le 20 décembre 2017, il fixe pour la CCPM un objectif de production de 215 logements/an, dont 14 de logements sociaux (LLS) a minima.  
  
Le SRHH fixe également des cibles sur la **précarité énergétique**. Pour la CCPM : entre 250 et 300 logements privés individuels/an, entre 50 et 70 logements privés collectifs/an et entre 100 et 120 logements sociaux/an devront voir leur qualité énergétique améliorée. Le rapport doit indiquer ce cadrage régional.
  - A titre d'information, le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** a été engagé par délibération du 4 février 2013. Ce PLH modifié et adopté par délibération du conseil communautaire du 11 février 2019, ne permet pas de lever la réserve exprimée par le SRHH (localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage). Celui-ci ne peut être rendu exécutoire avant la levée de la réserve par une nouvelle délibération d'approbation, précisant la localisation de l'aire d'accueil. **Ce paragraphe est à rectifier dans le rapport de présentation (p.237).**
  
- **La thématique habitat dans le projet de PLU**

La thématique de l'habitat est intimement liée à celle de l'évolution démographique ainsi qu'aux objectifs déterminés par la commune.

Bien que le rapport de présentation ne détaille pas la tendance observée ces dernières années (2011-2016), la population de La Grande-Paroisse augmente, et ce, de plus en plus, depuis une quinzaine d'années : de 0,9%/an entre 2006 et 2011 et de 1,1%/an entre 2011 et 2016 (*Cf. dans le présent avis : chapitre 2-3-1 – Les capacités d'urbanisation nouvelle*). Cette croissance de la population est majoritairement portée par un solde entrées-sorties positif. La commune prévoit d'atteindre une population de 3342 habitants en 2030. Le territoire connaît un vieillissement global de sa population avec une diminution relative des tranches d'âge des 30 à 59 ans et une augmentation relative des 0 à 29 ans et des 60 ans et plus. Ainsi, les nouveaux arrivants semblent-ils être de jeunes ménages avec ou sans enfants.

En 2016, sur l'ensemble des logements, 93,9% sont des maisons. 81,3% des logements ont 4 pièces ou plus. Le parc de logements de la Grande-Paroisse est donc constitué en majorité de grands et très grands logements (4,7 pièces en moyenne pour les maisons et 2,7 pièces en moyenne pour les appartements). Les appartements sont sous-représentés (5,8% du parc). Le PADD promeut une mixité des types d'habitat, ce qui permettrait de répondre à la fois au besoin d'accueillir de jeunes ménages et de loger des personnes de plus en plus âgées.

Les logements sont à 84,3% occupés par leurs propriétaires et sur les 13,6% de locataires, seuls 2,2% correspondent à des HLM (soit 23 logements).

En 2015, on comptait 1 056 résidences principales (p.141), 47 résidences secondaires et 61 logements vacants. En 2016, on observe une légère augmentation du nombre de résidences principales (+ 4) et une stabilisation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

**Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que l'offre de logements est inadaptée à la composition de la population et à son évolution actuelle (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes, séparations...).**

- **Objectifs démographiques et de production de logements**

Le rapport de présentation expose des objectifs de population en 2030, oscillant entre 3300 et 3342 habitants (p. 191 et 192), soit une augmentation de population comprise entre 551 et 593 habitants entre 2015 et 2030 (population 2015 : 2749 habitants). **Le rapport de présentation devra se montrer plus précis concernant ces pronostics. En effet, de ces derniers découlent les besoins en logements.**

Ces besoins en nouveaux logements sont estimés dans le document à 200 (p.192 du RP) pour la période 2014-2030. Sur ces 200 logements :

- 44 ont déjà obtenu une autorisation de construire entre 2014 et 2019 dans les zones urbaines de la commune ;
- 111 sont prévus en densification ;
- 46 sont prévus en extension, dans les zones 1AU (1AU1, 1AU2 et 1AU3).

Le rapport de présentation exprime un **potentiel de densification de 211 logements** (p.233), se décomposant comme suit :

- Le village: 160 logements ;
- La Roche : 24 logements ;
- Montgelard : 7 logements ;
- Fermes et écarts : 20 logements.

S'il est compréhensible qu'un **taux de rétention** soit appliqué (*Cf. Chapitre 2-3-1 du présent avis : Augmentation de la densité d'habitat*), il est toutefois **nécessaire de l'expliciter de manière claire afin d'assurer la cohérence interne du document**. Au vu des données du rapport de présentation, le potentiel de rétention avoisinerait les 26,5%.

Une forte incohérence devra être corrigée concernant le **décompte des logements prévus en extension**. En effet, le rapport de présentation (p.192) exprime 46 logements dans les zones 1AU, ce qui est exact et correspond, de ce fait, à l'objectif fixé d'environ 200 logements à produire entre 2014 et 2030 (46 en extension + 155 en densification).

Toutefois, comme cela a été révélé plus haut (*Cf. Chapitre 2-3-1 du présent avis*), les zones 2AU prévoient également l'accueil de 96 logements au total.

Si l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une modification du PLU (dans les 9 ans à compter de l'approbation du PLU), voire sa révision (si ouverture postérieure aux 9 ans après l'approbation du PLU), l'inscription de ces secteurs dans le PLU actuel en permet, de fait, l'urbanisation. Or, cette dernière peut être réalisée d'ici à 2030. **La création potentielle de logements sur les secteurs 2AU doit donc être, elle aussi, comptabilisée.**

En outre, comme cela est soulevé dans le *chapitre 2-10 du présent avis*, il est étonnant que soit prévue sur le secteur des Mauduys (OAP n°5), la création de 32 logements, ce dernier devant a priori accueillir un complexe hôtelier. **Ce point sera à éclaircir.**

◦ Politique de l'habitat et objectifs de mixité sociale

S'agissant de l'habitat, le **PADD** fixe comme orientations (p.21) :

- organiser une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuels ou prévus ;
- faciliter la réhabilitation des logements anciens ;
- diversifier l'offre de logements.

L'enjeu du PLU est également défini par deux orientations (p.21) :

- favoriser une dominante d'habitat individuel ;
- favoriser une offre de logements diversifiée, en développant une offre de T2 – T3 et par réhabilitation des corps de fermes, en tenant compte des contraintes de stationnement.

Le **rapport de présentation** prévoit, quant à lui, entre 2014 et 2030, la création de 155 logements en densification et de 142 logements en extension, dont 44 logements collectifs. Aucun projet de création de logements sociaux n'est soulevé.

Dans le détail, les **OAP** prévoient :

- OAP n°1 – Secteur des Louches : 64 logements dont 28 collectifs ;
- OAP n°2 – Secteur des Vingt-deux : 23 logements individuels ;
- OAP n°3 et 4 : Secteur de la Fontaine troublée (Nord et Sud) : 23 logements individuels ;
- OAP n°5 : Secteur des Mauduys : 32 logements dont 16 collectifs. **Il est à noter que ce secteur est présenté à plusieurs reprises comme devant accueillir des activités touristiques. Il est donc étonnant qu'y soient prévus des logements.**

Le **règlement** impose une surface minimale dédiée aux logements (hors hébergement) de 40 m<sup>2</sup>.

Le PADD présente des objectifs très généraux qui ne visent aucun projet concret de la commune.

**De plus, le projet de PLU propose peu de pistes de réflexion ou d'action concernant la performance énergétique de son bâti (ancien et nouveau).**

Les objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle sont, pour leur part, peu traduits réglementairement. Le projet de PLU ne propose aucune piste de réflexion ou d'action permettant la reconversion du parc et l'adaptation de la typologie des logements à la taille des ménages, ce qui permettrait de répondre aux besoins de la commune. Ces points seront à compléter.

Ainsi, les OAP, devraient notamment être plus précises quant à la typologie des logements souhaitée, ainsi qu'à la nature des constructions (logements sociaux ou privés).

Enfin, pour respecter l'objectif de mixité sociale, conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, le PLU devrait envisager une part de logements locatifs sociaux (LLS). Pour rappel, en 2016, la commune ne comptait que 23 logements sociaux.

- **La thématique des gens du voyage dans le projet de PLU**

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 20/12/2013 et publié au RAA<sup>9</sup> du 24/12/2013, a fait l'objet de l'avenant n°1 approuvé par arrêté préfectoral du 28/12/2015 et publié au RAA du 31/03/2016. Il est précisé, à l'article 1.2.3, que « la commune de Montereau-Fault-Yonne ou la Communauté de Communes des Deux Fleuves, lorsqu'elle aura la compétence gens du voyage, est tenue dans un délai de deux ans suivant la publication du présent avenant au schéma départemental, de lancer la réalisation d'une aire permanente d'accueil de 30 places.

La CCPM a pris l'intégralité de la compétence en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage par arrêté préfectoral du 21/12/2017. La CCPM n'a pas créé l'aire d'accueil à l'échéance du 31/03/2018.

Lors de la Commission Départementale Consultative des Gens du Voyage du 27/11/2018, la CCPM a proposé de créer une aire d'accueil de 22 places au lieu de 30 places. A l'unanimité des membres présents, un accord de principe a été voté en ce sens, dans l'attente d'une localisation du projet hors zones inondables et sous la vigilance de la DDT.

Aucune famille sédentaire en situation précaire n'est recensée.

Toutefois, la commune est susceptible d'être impactée par les dispositions inscrites au nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2020-2026), qui sera arrêté courant 2020 et qui rappelle l'obligation déjà définie dans les précédents schémas, à savoir, la réalisation d'une aire d'accueil de 22 places sur le territoire de la CCPM.

## **2-5 – Les transports et déplacements**

La commune de La Grande Paroisse fait partie des 21 communes de la Communauté de Communes du Pays de Montereau. Celle-ci est engagée dans l'élaboration d'un **Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)**.

Le territoire communal s'étend sur les rives droite et gauche de la Seine, à 4 km en aval de la confluence de la Seine et de l'Yonne. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière grâce à la proximité d'axes structurants :

- **l'A5 (Paris-Troyes)**, à l'Est, via les échangeurs de Marolles et de Forges.
- **La RD 605** coupant le nord du territoire communal selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est et accessible par la RD 67E ou la RD 39, est reliée au nord de l'A5 et au sud de la RN 606.
- **La RD 210**, traversant le Nord de la commune et accessible par la RD 605, permet de rejoindre l'A5.
- **La RD 39** sert de liaison entre les communes de proximité : à l'Ouest, Vernou-la-Celle-sur-Seine, et, à l'Est, Montereau. En raison de l'implantation d'activités le long cette voie, le trafic supporté par cette départementale est sensiblement important.

**L'augmentation prévisible des flux, en raison du développement des activités et de l'urbanisation suppose l'amélioration du réseau existant et, conformément au schéma directeur local (et au futur SCoT), la création d'un barreau routier ou la requalification de la RD39 s'avère indispensable.**

A court terme, le schéma de cohérence territoriale de Seine et Loing devrait confirmer la réalisation d'une voie de liaison entre le CD 39 à la Grande Paroisse et l'échangeur de Forges, via le carrefour de la Coterit sur la RN 605. A long terme, une voie de contournement Ouest de l'agglomération de Montereau prolongera cette voie en reliant la Grande Paroisse à Varennes-Esmans.



Le réseau viaire du bourg de la Grande Paroisse s'organise en damier. Les rues anciennes, bien qu'étroites, forment un réseau maillé et fonctionnel. Toutefois, les rues qui permettent de rejoindre le plateau se révèlent parfois mal adaptées à l'augmentation du trafic liée aux urbanisations nouvelles.

En termes d'infrastructures ferroviaire, la commune dispose d'une gare SNCF (Sainte-Colombe-Septveilles) desservie par la ligne R du Transilien sur l'axe Montereau-Paris. Elle permet de relier Paris en 1h15 avec une fréquence journalière moyenne de 2 trains par heure en période de pointe et 1 train par heure en période creuse.

Concernant l'offre de transport collectif routier, le territoire est desservi par 2 lignes de bus :

- la ligne G du réseau SiYonne (Montereau-La Grande Paroisse). Selon les horaires, cette ligne assure la liaison avec la gare de Montereau ou uniquement avec les établissements scolaires situés à Montereau. ;
- la ligne 10 (COMETE) assure un aller, le matin et un retour le soir, entre La Grande Paroisse et la gare de Fontainebleau/Avon.

La proximité de grands axes routiers et autoroutiers confère aux habitants de la Grande Paroisse une accessibilité très satisfaisante et représente ainsi un facteur d'attractivité. La desserte en transports en commun est toutefois insuffisante, notamment en matière de rabattement vers les gares. Des améliorations peuvent aussi être attendues en matière de circulations douces et de stationnement.

- **Examen du PLU**

La commune inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des objectifs en matière de mobilité :

- poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement ;
- étendre le parking de la gare SNCF et le sécuriser ;
- améliorer le centre village au regard des besoins en stationnement.

**Au regard des conditions actuelles de circulation, et des projets en cours et à venir, une densification sur la commune peut être envisagée à condition d'assurer le développement de l'offre de transport en commun et de liaisons douces.**

1. **Transports en Commun**

Le rapport de présentation énonce deux objectifs à mettre en œuvre concernant les transports en commun :

- s'appuyer sur l'action intercommunale pour développer le rabattement vers les gares et les pôles urbains proches ;
- favoriser le développement des transports en commun.

**Cependant aucune information concernant la part modale des habitants de la commune n'est mentionnée. De plus aucune action précise n'est évoquée afin d'atteindre ces objectifs.**

2. **Maillages, liaisons douces et transports de marchandises**

Le PADD a identifié l'amélioration des conditions de circulation pour la traversée de la commune, comme étant une orientation majeure pour la commune. Pour répondre à cet objectif, plusieurs orientations ont été citées :

- accorder beaucoup de place aux piétons et aux cycles. Il conviendra donc notamment d'exiger des mises en sécurité de certains itinéraires ;
- mieux relier les hameaux et les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation futures et l'aménagement de « circulations douces ».

**L'élaboration du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics par la commune est une action permettant de répondre à ces objectifs, au même titre que la mise en place de zone 30 au sein de l'agglomération. Toutefois, dans le document de présentation du PLU, peu d'aménagements précis sont exposés. Or, actuellement, La Grande Paroisse ne possède pas d'aménagements cyclables. La circulation des cycles se fait en partage sur la voie avec les autres véhicules. Bien que de nombreux espaces dédiés à la promenade existent, ils ne sont pas clairement identifiés comme des itinéraires cyclables ou piétonniers ce qui est un frein pour le développement de ces pratiques.**

**De plus, il n'existe actuellement aucun parc à vélo sur le territoire communal. Conformément aux recommandations du PDUJF, des parcs de stationnement à vélo sécurisés devront être aménagés aux abords des équipements collectifs, commerciaux et d'activités. Il est primordial de créer un véritable**

**réseau d'aménagements cyclables balisés et identifiables afin d'assurer un maillage optimal sur le territoire communal et ainsi permettre le développement de la part modale des déplacements à vélo.**

### 3. Compatibilité du PLU avec le PDUIF

Le PLU doit être compatible avec le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Île-de-France (art. L. 1214-10 du code des transports). Il s'impose au PLU et précise notamment les règles de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitations, de commerces et de bureaux.

Il liste également 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

- Donner la priorité aux transports en commun ;
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public : prévoir des places de vélos dans les zones urbaines, à urbaniser et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux ;
- Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions ;
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières.

**Les choix communaux annoncés sont en phase avec ces enjeux supra-communaux (Rapport de Présentation et Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Cependant il peut être regretté le manque de projets d'aménagements précis permettant d'atteindre ces objectifs.**

**Le mode de calcul du nombre de places de stationnement lors de la construction d'opérations de logements est conforme aux prescriptions du PDUIF. Celui-ci ne pourra être supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune, soit 2,15.**

**Il est toutefois à noter qu'aucun bilan des places de stationnement des véhicules hybrides et vélos n'est réalisé (art. L.151-4 du CU). Ce point devra être complété.**

**De plus, le nombre de places de stationnements vélos à créer concernant les établissements scolaires est à réévaluer.**

### 4. Compatibilité du PLU avec le PLD

La CCPM a approuvé le 11 avril 2016 son Plan Local de Déplacements, document de planification qui permet de mieux connaître les conditions de mobilité des habitants du territoire et dresse une liste d'actions hiérarchisées, s'inscrivant dans le PDUIF, élaboré par le STIF<sup>10</sup>.

Le plan local de déplacements a défini par ailleurs des actions spécifiques concernant la commune de La Grande Paroisse :

- l'aménagement d'une continuité cyclable le long de la Seine, en direction de Vernou-la-Celle-sur-Seine ;
- adapter le réseau Siyonne « pour une meilleure réponse aux besoins des usagers », en programmant un aménagement du parking de la gare.

**Les objectifs du PLU sont conformes avec le Plan Local de Déplacement. Des informations auraient cependant pu être apportées concernant l'état d'avancement des actions situées sur le territoire de La Grande Paroisse.**

#### • Sécurité routière

Durant la période de cinq ans, comprise entre 2014 et 2018, 14 accidents corporels ont été recensés sur le territoire de la commune. Ils ont fait 25 victimes dont 2 morts et 16 personnes blessées hospitalisées.

La sécurité routière est un enjeu majeur qui doit être présent dans le PLU dans un objectif d'amélioration et de sécurisation des déplacements. La densification et l'urbanisation peuvent concourir à l'accroissement des risques de circulation.

**L'élaboration du PLU doit donc veiller à la cohérence entre infrastructures existantes et projets d'urbanisation et mettre davantage l'accent sur des dispositions favorisant la sécurité routière.**

**Un ensemble de remarques concernant la réglementation des stationnements se trouve dans le chapitre 2-10 « le règlement écrit ».**

<sup>10</sup> STIF : Syndicat des Transports d'Île-de-France, aujourd'hui renommé « Ile-de-France Mobilités ».

## **2-6 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie**

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». Le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2015 pour la période 2016-2021 ayant été annulé par un jugement du tribunal administratif de Paris, le 19 décembre 2018, c'est le SDAGE 2009-2015 qui s'applique au PLU de La Grande-Paroisse.

Rappelons également que la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) reste valable et qu'elle fixe un objectif de bon état des masses d'eau.

- Les captages :

Le rapport de présentation (p.168) fait état de la présence plusieurs champs captant d'eau potable sur la commune de La Grande-Paroisse. **L'ensemble de ces données est à éclaircir et à mettre à jour.**

Ainsi, la commune compte :

- le champ captant dit « Val de Seine », propriété Eau de Paris, composé de 22 captages actifs d'EDCH<sup>11</sup>, protégés par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) n° 07 DAIDD EC 03, en date du 22 mars 2007 ;
- le captage de Ville-Saint-Jacques (02951X0070), aussi appelé « les Cailloux noirs » est aujourd'hui abandonné et non comblé. Les servitudes objet de la DUP, mentionnées dans l'arrêté préfectoral 82/DDA/AE2/25 restent valables tant que la collectivité n'a pas demandé par délibération, à l'ARS<sup>12</sup>, la levée des servitudes. Elles doivent donc toujours apparaître sur le plan des servitudes.
- La DUP du captage « Grande Paroisse S1 » (02951X0027), propriété de la CC Pays de Montereau est en cours d'élaboration (mise en place des périmètres). Des servitudes s'appliqueront dès la prise de l'arrêté préfectoral.
- De même, la commune sera peut-être concernée par les périmètres de protection du captage d'EDCH de Vernou-la-Celle-sur-Seine (n° BSS 02944X0127/P1) dont la DUP est en cours d'instruction.
- Le captage 02951X046 « F » est un captage privé, propriété de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), utilisée pour l'eau potable du site archéologique de Pincevent.

La commune compte donc 24 captages d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) : 22 appartenant à Eau de Paris, 1 appartenant à la CC Pays de Montereau et 1 privé, appartenant à l'UDAP.

A l'occasion de la présentation des différentes SUP<sup>13</sup> affectant le territoire, le rapport de présentation fait référence (p.185) au « captage AEP de La Grande-Paroisse n°295.1X.0027 situé au Nord-Ouest du bourg ». **Cette référence est erronée, l'arrêté préfectoral instituant la DUP n'étant pas encore paru. Le document devra être corrigé en ce sens.**

Parallèlement, selon la liste des SUP présente en annexe du projet de PLU, seuls deux champs de captage bénéficient de la servitude d'utilité publique AS1 (relative à l'instauration de périmètres de protection des eaux potables) : celui des « Vals de Seine » et celui des « Cailloux noirs de la Ville-Saint-Jacques ». Ces deux champs sont par ailleurs reportés sur le plan intitulé « plan des servitudes d'utilité publique » (pièce n°5.D.2.2). Il est également à noter que la SUP AS1 n'est pas présente sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce 5.D.1). **Si l'intégralité des SUP est répartie sur plusieurs plans, il est fortement conseillé de numéroter ces derniers, en spécifiant le nombre de plans à consulter.** (Par exemple : 1/3, 2/3, 3/3).

- L'aqueduc de la Voulzie :

Le plateau agricole de la commune est traversé de part en part, selon un axe Est-Ouest, par l'aqueduc souterrain de la Voulzie. Le rapport de présentation en fait mention lors de la présentation du réseau hydrographique du territoire (p.33) et lors de la présentation des différents sous-secteurs de la zone A (p.219). Il est regrettable que le rapport explique peu la provenance de l'eau captée et le secteur qu'elle dessert. Ainsi, l'eau acheminée par l'aqueduc de la Voulzie est issue de trois sources souterraines situées non-loin de Provins (Le Dragon, Le Durteint et La Voulzie) et est traitée à Longueville, dans l'usine des Ormes. Elle rejoint ensuite l'aqueduc de la Vanne, l'un des trois aqueducs alimentant la ville de Paris en eau potable, avec les aqueducs du Loing et de l'Avre.

La présence de l'aqueduc souterrain est prise en compte sur le plan de zonage, son tracé étant repéré par le figuré « zone\_enjeu\_lgp » (dont la définition dans la légende devra être clarifiée). Le règlement fait également

11 EDCH : Eau Destinée à la Consommation Humaine

12 ARS : Agence Régionale de Santé

13 SUP : Servitude d'Utilité Publique

mention du passage de cet aqueduc et de la nécessité de consulter l'Etablissement des Eaux de Paris pour toute demande ayant trait aux autorisations d'urbanisme. **Cependant, le figuré « zone\_enjeu\_lgp » n'est pas clairement traduit dans le règlement, dans le sens où aucune règle concrète ne s'y applique. Ce point sera à compléter.**

- Réseaux d'eau potable et d'assainissement :

Le rapport de présentation traite à plusieurs reprises de la question de l'**eau potable**, notamment concernant la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE (p.234 à 236) et concernant la prise en compte de l'environnement dans la mise en œuvre du PLU (p.245 et 246). Une annexe sanitaire « notice eau potable » (pièce n°5.C.1.1) présente l'état du réseau et de la qualité de l'eau distribuée. La quantité d'eau disponible est jugée suffisante pour absorber l'accroissement de population prévu par le projet de PLU.

Il est à noter que les données énoncées p.245 sont probablement caduques, faisant référence à la CC2F<sup>14</sup> qui n'existe plus depuis 2017 et à un rendement moyen des réseaux de 84,8%, dit « bon », alors que l'annexe qui semble plus récente, présente un rendement de 76,1%, dit « moyen ». Ces données seront à corriger, d'autant plus qu'elles mettent en exergue un réseau vieillissant ayant besoin de rénovations.

**On regrette l'absence d'un plan du réseau d'adduction en eau potable de la commune.**

Le territoire de La Grande-Paroisse accueille la **station d'épuration (STEP) intercommunale** dite de La Grande-Paroisse, inaugurée en 2011. Le rapport de présentation précise (p.145) qu'y sont traités les effluents des communes de Cannes-Ecluse, Esmans, La Grande-Paroisse, Montereau-Fault-Yonne et Varennes-sur-Seine. Avec une capacité de 30 000 équivalents-habitants, la STEP est jugée apte à faire face à l'augmentation de population prévue par le projet de PLU.

L'annexe sanitaire (pièce n°5.C.2.1) présente l'état de la STEP et du réseau d'assainissement de la commune en 2017. Les équipements d'épuration ne présentent pas d'anomalie apparente.

Selon l'annexe sanitaire, le **réseau d'assainissement collectif**, présente quant à lui une gestion des réseaux sans anomalie apparente. La commune rencontre toutefois des **difficultés** avec :

- une saturation du réseau des eaux usées par le raccordement du réseau des eaux pluviales au niveau de la zone d'activités, provoquant une surcharge hydraulique du collecteur ;
- un rejet des eaux usées vers le milieu naturel par l'intermédiaire du réseau pluvial en aval du déversoir d'orages du quartier de Montgelard et rue de la Libération ;
- des surverses polluantes vers le milieu naturel par temps de pluie ;
- un apport important d'eaux pluviales dans certains secteurs de la commune, ayant mis en évidence un besoin en rénovation du réseau (effondrement, casses, présence de racines...).

Le rapport de présentation (p.245) précise qu'afin de remédier à la saturation du réseau unitaire se trouvant sur le coteau (RD 39, rue de Montereau, bas de Montgelard et rue de la Libération) et au risque induit de rejets polluants en terrain naturel, **la Communauté de Communes de Montereau a lancé un programme d'actions pour La Grande Paroisse**. Ce dernier consiste en la réalisation :

- d'un bassin de stockage semi-enterré de 1100 m<sup>3</sup> ;
- d'un déversoir d'orage ;
- d'une double jonction passant sous la voie SNCF ;
- d'un recalibrage et d'un renforcement sur 1400 m vers la station d'épuration, du collecteur d'assainissement situé le long de la RD 39.

**Ces informations mériteraient d'être ajoutées à l'annexe sanitaire, afin que celle-ci soit à jour.**

L'annexe sanitaire fait également état d'un pourcentage relativement bas de conformité des dispositifs **d'assainissement non collectif (SPANC)**, avec 25,9%. Il est précisé que l'un des objectifs sera la mise en conformité des filières d'assainissement non collectif existantes. **Cette thématique n'est pas abordée dans le rapport de présentation.**

Le zonage d'assainissement des eaux usées est joint à l'annexe sanitaire (format A4). Il est à noter que ce dernier date de 2014 et ne prend pas en compte les extensions réalisées depuis (notamment le lotissement des Haies sauvages). **Il est demandé, que le plan du réseau d'assainissement soit mis à jour et, afin d'en permettre une meilleure lisibilité, de le fournir dans un format plus grand.**

**Le PADD ne fait mention ni des problématiques liées au réseau d'eau potable (à réhabiliter en tant que de besoin), ni (et surtout) des problématiques liées à l'assainissement collectif ou individuel. Un complément est attendu sur ce point.**

- Représentation et protection des cours et masses d'eau :

La commune de La Grande-Paroisse est traversée par deux cours d'eau : la Seine, au Sud du territoire, selon un axe Est-Ouest, et le ru Flavien, sur la frange Ouest du territoire, selon un axe Nord-Est – Sud-Ouest. La commune compte également de nombreuses mares, ainsi que quelques marais, notamment dans le Bois de Valence, maillé par de multiples canaux de drainage.

Au sein de la vallée de la Seine se trouvent également de vastes étangs, réhabilités après l'exploitation de carrières comme la Pièce des Loges, ou la Noue Notre-Dame.

- La Seine :

Le fleuve et ses abords bénéficient d'une protection induite par l'application du PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la vallée de la Seine de Montereau-Fault-Yonne à Thomery. Ainsi les différents zonages du PPRi permettent-ils d'éviter le développement d'une urbanisation trop proche du fleuve.

Le rapport de présentation fait état (p.236) de l'existence d'un PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, approuvé en 2015. Il est étonnant que soit stipulé qu'en l'absence de PPRi, le PLU doit être compatible avec le PGRI, puisqu'un PPRi existe bien sur le territoire. Le PGRI qui a pour but de réduire les conséquences des inondations sur la vie, la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie, peut néanmoins inciter les acteurs du territoire à réaliser des projets en faveur de la préservation face aux risques, aux abords des cours d'eau (dont le ru Flavien) ne bénéficiant pas de PPRi.

Le plan de zonage repère les abords de la Seine par un figuré dénommé « zone\_enjeu\_lgp ». Le fleuve lui-même est aisément repérable par la couleur utilisée.

Enfin, pour chacune des zones concernées par la présence des cours d'eau, le règlement précise que : « Les aménagements permettant la protection, l'aménagement et l'embellissement des rives sont [...] autorisés [...] sous réserve de ne pas porter préjudice à l'utilisation économique du fleuve et à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère ».

- Le ru Flavien :

Comme dit précédemment, le ru Flavien n'est soumis à aucun PPRi. Le plan de zonage le repère lui aussi par le figuré intitulé « zone\_enjeu\_lgp ». Toutefois, ce figuré n'est pas traduit dans le règlement, aucune règle particulière ne lui étant appliquée. Ainsi, exceptée la règle concernant les aménagements autorisés sous conditions sur les rives (Cf. paragraphe précédent), aucune bande d'inconstructibilité n'est fixée le long de ce dernier. Outre la préservation environnementale que cela impliquerait (protection de la ripisylve), la mise en place d'une bande inconstructible permet de réduire, voire d'éviter un risque d'inondation pouvant avoir un impact autant sur les vies que sur les activités humaines. **Le règlement devra être complété sur ce point.**

Il est à noter que le ru est peu visible sur le plan de zonage. Il n'est repérable que grâce au figuré « zone\_enjeu\_lgp », utilisé à divers titres. **Un complément est attendu sur ce point.**

- Les mares, noues et fossés :

Les mares présentes sur le territoire de La Grande-Paroisse sont repérées sur le plan de zonage sous la dénomination « mares\_lgp ». Le règlement traduit concrètement leur protection dans chacune des zones du projet de PLU, notamment par les phrases suivantes : « Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique » et « Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver [...] ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite ». Si leur intégrité est donc préservée, on ignore si la règle concernant les aménagements sous conditions le long des rives les concerne également. **Il est vivement conseillé de préciser le règlement en ce sens.**

De plus, concernant les mares, noues et fossés, le règlement ajoute « Leur création est recommandée ». Il est à noter que cette création doit être faite selon certaines règles et n'est pas à recommander dans tous les contextes. Les sites particulièrement touchés par les aléas retrait-gonflement des argiles ne sont, par exemple, pas des lieux opportuns où développer ce genre d'aménagements. **Le règlement veillera donc à nuancer ou encadrer cette recommandation.**

- Les zones humides (ZH) :

La problématique des zones humides est traitée dans le rapport de présentation (p.57 à 59). Elle présente notamment la carte des enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides sur la commune de la Grande-Paroisse, élaborée par la DRIEE d'Ile-de-France. Il est attendu que soit ajoutée la **date d'élaboration** de ladite carte. Il est également précisé à de nombreuses reprises dans le rapport, l'importance que revêtent ces zones

autant du point de vue de la richesse environnementale, que de celui de la gestion du risque d'inondation. Il est à noter que **la détermination des zones humides sur le territoire est confuse, tout comme la traduction réglementaire de leur protection.**

Le plan de zonage repère globalement les zones humides avérées par le figuré « zone\_enjeu\_lgp ». Toutefois, comme cela a été remarqué plus en amont, aucune règle n'est édictée concernant ce type de figuré. **La protection de ces zones d'enjeu ne peut donc pas être traduite. Il est attendu un complément sur ce point.**

Parallèlement, le règlement précise pour chacune des zones, l'existence de zones humides de classe 2 et 3. **Il est demandé d'exprimer clairement ce que sont ces zones, à savoir : zones humides avérées et zones humides potentielles, afin d'assurer une complète transparence auprès de la population.**

Lors de cette présentation, est précisé que les projets pourraient être soumis « aux procédures au titre de la Loi sur l'Eau ». Pour une meilleure information, il est demandé d'ajouter la phrase suivante : **L'application de la loi sur l'eau impose, selon la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature eau, à tout projet soumis à autorisation ou déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1 000 m<sup>2</sup> ou plus, de réaliser des études afin de vérifier la présence ou non de zones humides.**

Des règles plus précises sont édictées concernant les zones humides avérées présentes dans les zones A et N. Ainsi, « tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides » sont interdits. Différents types d'aménagements y sont toutefois autorisés : les aménagements légers dédiés à la préservation des milieux, au fonctionnement hydraulique, à la gestion et à l'ouverture au public de ces milieux, mais aussi les ouvrages techniques dont la nécessité devra être impérativement démontrée. En ce sens, le règlement vise à la préservation des zones humides avérées.

**Le règlement devra toutefois être complété pour les zones Ux, elles aussi concernées par la présence de zones humides avérées.**

Enfin, afin de mieux repérer ces secteurs sur le plan de zonage, il est impératif que le figuré « zone\_enjeu\_lgp » soit d'une part, différent selon qu'il s'agisse d'un cours d'eau, d'un aqueduc souterrain ou de zones humides avérées (à moins que les règles afférentes soient identiques) et, d'autre part, que l'intitulé de la zone en question exprime clairement ce qu'elle définit.

Le secteur Ne reprend quant à lui, selon le règlement écrit, en partie les zones humides de la vallée de la Seine, mais aussi les zones de grande sensibilité écologique. Il permet l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation et de leurs annexes, la construction de bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au transport d'énergie électrique ainsi qu'aux administrations publiques et assimilées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **Ces instructions le différencient peu des zones N habituellement rencontrées.**

Il est à noter que le règlement écrit ne prend pas en compte l'existence du sous-secteur Ne1 représentant particulièrement les zones humides et apparaissant sur le plan de zonage. **Le règlement devra obligatoirement être complété sur ce point et traduire concrètement les protections s'appliquant à la zone Ne1.**

Enfin, si l'on peut louer l'existence d'un tel sous-secteur, notons que ce dernier ne couvre pas l'ensemble des zones humides avérées, mais uniquement celle se trouvant à proximité des plans d'eau de la Mivoie. **On peut donc raisonnablement se demander de quelle manière les autres zones humides avérées de la commune sont effectivement préservées.**

## **2-7 – Préservation de l'environnement**

Vis-à-vis de la préservation des qualités environnementales de son territoire, la commune de La Grande-Paroisse est confrontée à un contexte très particulier.

En effet, comme cela a été vu précédemment, elle dispose, au Nord de son territoire, d'un vaste ensemble boisé (bois de Valence et forêt domaniale de Brimbois), à l'Ouest, d'une riche rypisylve le long du ru Flavien et au centre du plateau, de vastes espaces agricoles ponctués de bosquets. Le zonage mis en place dans le projet de PLU (A, N, voire classement en EBC), permet en grande partie de préserver ces espaces.

Plus au Sud, la vallée de la Seine est l'un des sites dont la richesse écologique est la plus importante, mais aussi la plus menacée, face aux diverses pressions qu'elle connaît.

Ainsi, la vallée de la Seine accueille, sur la seule commune de La Grande-Paroisse :

- le champs captant d'eau potable (22 forages dont 17 en usage AEP<sup>15</sup>) Les Vals de Seine ;
- des zones d'anciennes carrières, aujourd'hui réhabilitées et présentant une grande richesse environnementale (Natura 2000, ZNIEFF, APB...) ;
- un secteur de fouilles archéologiques : le site de Pincevent, où la création d'un centre d'interprétation de l'archéologie et de bâtiments de recherche, d'hébergement et de stockage est prévue ;
- deux secteurs de carrière/sablière : une à l'Ouest (zone UXb) gérant des granulats, l'autre au Sud-Est (zone Na), dite carrière de La Grande-Paroisse ;
- un secteur de stockage de grains (risques liés aux silos) ;
- deux secteurs voués aux activités de loisirs :
  - la base de loisirs de La Grande-Paroisse, au niveau de la Noue Notre-Dame, accueillant déjà des activités nautiques et un camping et prévoyant la diversification de ses activités au sein d'un Nautil Parc ;
  - l'aménagement du site de la Mivoie, afin de développer les loisirs liés à la pêche.

Ainsi, la vallée de la Seine est-elle confrontée à des problématiques autant environnementales qu'économiques et doit faire face à de nombreux conflits d'usage.

- Richesse écologique et traduction réglementaire des protections dans le PLU :

Le rapport de présentation fait état (p.44 à 55) des différents inventaires et protections environnementales concernant le territoire de La Grande-Paroisse. Certains ne sont pas répertoriés dans le document ; ils sont ici précisés et **seront à compléter**.

Les protections et inventaires se situent :

- au Nord, sur le massif boisé, qui regroupe :
  - une ZNIEFF I, des Marais tourbeux du Bois de Valence ;
  - une ZNIEFF II, du Bois de Valence et de Champagne ;
  - deux secteurs d'Arrêté de Protection du Biotope (APB) des Marais alcalins de La Grande-Paroisse et du Vernou ;
  - un Espace Naturel Sensible (ENS), de marais tourbeux (*non défini dans le rapport de présentation*).
- Au Sud, dans la vallée de la Seine et sur ses coteaux, qui regroupent :
  - trois ZNIEFF I : Coteau calcaire de la Tirache à La Grande-Paroisse (*non défini dans le rapport de présentation*), Zone humide la Noue Notre-Dame et plans d'eau des Loges et des Sureaux à La Grande-Paroisse ;
  - une ZNIEFF II, de la vallée de la Seine entre Vernou et Montereau ;
  - deux APB : coteaux calcaires de La Grande-Paroisse et la Noue Notre-Dame ;
  - un ENS, les coteaux calcaires de Vernou à La Grande-Paroisse (*non défini dans le rapport de présentation*) ;
  - un site Natura 2000, Bassée et plaines adjacentes (directive Oiseaux).

Le rapport de présentation (p.77 à 104) réalise une évaluation environnementale sur la zone **Natura 2000** présente sur le territoire communal. De même, une étude sur les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur la zone Natura 2000 est effectuée (p.248 à 256 du RP), répondant ainsi en partie aux exigences du code de l'urbanisme (art. R.151-3). En partie seulement puisqu'il n'est présenté aucune mesure visant à **éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

**Dans le cadre de l'analyse du site Natura 2000, le rapport de présentation devra être mis à jour et complété en ce sens. En effet, d'une part, les projets présentés de diversification des activités de loisirs, au sein de la zone Natura 2000, sont a priori déjà réalisés et d'autre part, le projet de ferme pédagogique n'est pas abordé.**

Afin de prendre en compte l'ensemble des protections et inventaires, le projet de PLU a classé ces espaces en zones A et N – et en EBC - dont certaines sont présentées comme particulièrement restrictives, notamment les zones Ne et Ap. A la lecture du règlement cependant :

- le sous-secteur Ap permet quasiment les mêmes aménagements et constructions que le sous-secteur A1, se différenciant du sous-secteur A2 par l'interdiction de l'exploitation de carrières. **Il est attendu une préservation plus importante de l'environnement au sein du secteur Ap.**
- Le sous-secteur Ne permet lui aussi quasiment autant d'usages des sols que la zone N. Seuls les sous-secteurs Na et NL se différencient nettement par la pratique de l'archéologie, d'une part et des activités de loisirs, d'autre part. **Il est attendu une plus grande mise en œuvre de la préservation de ces espaces écologiquement riches.**

15 AEP : Adduction en Eau Potable

- **Le sous-secteur Ne1 devra quant à lui être réglementé.**

Enfin, des éléments d'explication sont attendus sur :

- **le projet de ferme pédagogique**, cité en pages 220 et 226 du rapport de présentation, qui est situé à la fois en zone Ap et NL ;
- **le classement en zone A du camping** de la base de loisirs, jusque-là classé en NL.

- Trame verte et bleue (TVB) et Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

**Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique** (exposé p.68 à 70 du RP), qui doit être pris en compte par le PLU, exprime la nécessité de percevoir les richesses écologiques à une échelle plus large que celle de la commune. Ainsi établit-il un diagnostic de l'état actuel des différents cœurs de biodiversité et continuités écologiques, réseau aussi appelé trame verte et bleue. Il en déduit des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Pour la commune de La Grande-Paroisse, les objectifs principaux sont : de restaurer un corridor des milieux calcaires, incarné par les coteaux, de préserver les milieux humides situés au Nord et au Sud de la commune, de préserver/restaurer les cours d'eau que sont la Seine et le ru Flavien et de préserver les mosaïques agricoles du plateau et du fond de vallée. Il est à noter que les boisements du Nord de la commune et le fond de vallée de la Seine sont définis comme des réservoirs de biodiversité à préserver.

La carte (p.71 du RP) intitulée « carte des enjeux paysagers sur la commune de la Grande-Paroisse) répertorie l'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers affectant la commune. **Il est regrettable que cette carte, d'un grand intérêt, n'ait pas été intégrée au PADD.**

**Le PADD** (p.18) prône quant à lui un renforcement de la protection des espaces naturels (notamment de la zone Natura 2000), une préservation des espaces agricoles (dont les espaces de pâture du vallon du ru Flavien) et boisés, des haies, arbres remarquables et alignements d'arbres. Il envisage également de développer des mails plantés autour du village.

**Il est toutefois à noter qu'aucune mesure concernant la perméabilité des clôtures par exemple, n'est mise en place par le règlement.**

## **2-8 – La protection des sites et paysages**

La commune connaît une variété de paysages alliant boisements, plateaux agricoles, paysages de coteaux et rivulaires. Le rapport de présentation mène une véritable étude paysagère (p.105 à 135) sur l'ensemble de la commune. Il aborde autant la question des grands paysages, que celle des « figures industrielles et agricoles » le marquant. Les perceptions paysagères, sont elles aussi traitées, tout comme les caractéristiques architecturales du bâti, le patrimoine bâti (classé, inscrit ou vernaculaire), la présence de la nature au sein du village et les paysages d'entrée de ville. La carte (p.117 du RP), intitulée « motifs paysagers et percées visuelles sur le territoire communal » retranscrit l'ensemble de ces éléments.

Le **plan de zonage** repère ainsi plusieurs **éléments remarquables protégés** au titre de la loi Paysage. Il semble qu'il ne s'agisse que des éléments bâtis, **les éléments naturels n'étant pas repérés** (haies, arbres remarquables, alignements d'arbres). Ainsi ne figurent que les EBC. **Afin de permettre une préservation étendue, ce point sera à compléter** au regard des annexes du rapport de présentation, déclinant les éléments protégés au titre des articles L.151-19 (protection pour motifs d'ordre culturel, historique ou architectural), et L.151-23 (protection pour motifs d'ordre écologique).

Le plan de zonage identifie également un **cône de vue remarquable à protéger**. Au vu de l'étude réalisée sur les percées visuelles, il est étonnant qu'un seul cône de vue ait été déterminé sur la commune. **De plus ce cône de vue n'a aucune traduction dans le règlement écrit. Il est demandé un complément sur ce point.**

**Notons que la légende du plan de zonage devrait expressément spécifier l'application des articles L.151-19 et 23 du CU, pour plus de clarté et de facilité d'instruction.** En effet, le règlement écrit s'appuie sur cette dénomination sans qu'elle soit clairement exprimée dans la légende du plan de zonage.



## 2-9 – Risques et nuisances

Le rapport de présentation (p.17 à 23) expose les différents risques, aléas naturels et nuisances affectant la commune, à savoir :

- **Risques naturels** : un risque d'inondation lié à la Seine (PPRi<sup>16</sup> de la Vallée de la Seine), des aléas retrait-gonflement des argiles, des risques d'inondation par remontée de nappes, des risques de glissement de terrain, ainsi que des risques liés aux cavités naturelles ou aux anciennes carrières.
- **Risques et nuisances technologiques** : classement sonore des voies (l'A5, les RD 605, RD 210, RD 606 et les voies ferrées du TGV et des deux lignes SNCF), repérage de 17 sites BASIAS (possibilité de pollution des sols consécutive à une activité industrielle ou de service, ancienne ou actuelle), ainsi que des risques technologiques induits par la société EDF TAC et par le site de la société IN VIVO (silos de stockage de grains).

Plusieurs remarques peuvent toutefois être émises :

- PPRi Vallée de la Seine :

Le risque de remontée de nappes est présenté en pages 18 et 19. Cependant, **le PPRi de la Vallée de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2002 n'apparaît pas dans le chapitre consacré aux risques naturels**. Ce dernier n'est que brièvement mentionné dans le chapitre hydrographie (p.34) où la carte des aléas (non réglementaire) est insérée.

**Il est important de présenter ici ce PPRi, d'autant plus que ce dernier est une servitude d'utilité publique émettant des interdictions et prescriptions.**

Concernant le règlement et les documents graphiques, le PPRi apparaît bien comme étant une servitude d'utilité publique. En revanche, son emprise n'est pas reportée sur le plan général des Servitudes d'Utilité Publique, seule figure une cartographie peu lisible, donc peu propice à l'instruction. Si l'on conçoit que plusieurs cartes des SUP soient réalisées afin d'assurer une meilleure lisibilité, il est toutefois nécessaire de les numéroter et de faire apparaître le nombre total de plans à consulter. **Ce point sera à corriger.**

Dans chaque zone réglementaire du PLU concernée par le PPRi, ce dernier est mentionné. La carte réglementaire du PPRi est présente en annexe, et le règlement s'y appliquant, est présent au sein du dossier détaillant les SUP. **Il est toutefois nécessaire de préciser dans le règlement que ces informations sont disponibles et où les trouver.**

- Cavités souterraines :

Si les cavités souterraines sont prises en compte (p.17 du RP), il serait intéressant d'ajouter un tableau présentant les **cavités de type carrières** (représentées par un carré vert sur la carte), comme cela est fait pour les glissements de terrain.

Les informations nécessaires pour compléter le tableau sont disponibles via les fiches téléchargeables :

<https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/cavite/IDFAA0050302>

<https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/cavite/IDF0000268AA>

De même, si nous pouvons localiser **le gouffre** sur la carte présentée (carré jaune), ce dernier possède également une fiche d'identification. Cette dernière pourrait également faire l'objet d'un tableau.

Pour ce faire, la fiche est téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/cavite/IDFAA0050247>

Enfin, **le site bdcavite.net n'existe plus** (source citée sous le tableau p.17). L'information est aujourd'hui consultable sur le site <http://www.georisques.gouv.fr>.

- Aléa retrait-gonflement des argiles :

Il est écrit page 17 : « *La Grande-Paroisse présente un aléa moyen, au regard de la présence d'argile dans les sols, sur une grande partie de son territoire, ce qui constitue un facteur favorable à la construction.* »

Si l'aléa moyen ne s'oppose pas à la construction, depuis le 1er janvier 2020, la réalisation préalable d'une étude technique est imposée pour toutes les constructions à usage d'habitation, comprenant au plus deux logements, situées dans une zone d'aléa fort ou moyen (article 68 de la loi ELAN « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » du 23 novembre 2018 et complété par le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux).

**Le paragraphe (p.17) devra donc être modifié en reportant les informations sus-citées.**

Dans le règlement : la problématique de l'argile est présentée dans l'annexe 2, page 156. A la première ligne est citée la source d'informations, à savoir : « <http://www.argile.fr/contexte.asp#construire> ». **Ce lien est obsolète.**

Le nouveau lien où les données sont consultables est le suivant :  
[http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom\\_Règlem](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_Règlem)

**Dans cette annexe, quitte à être redondant avec le rapport de présentation, il serait judicieux d'y ajouter les nouvelles obligations édictées par l'article 68 de la loi ELAN.**

- Infrastructures de transport terrestre bruyantes :

L'arrêté de classement sonore des voies n°99DA11 CV070 du 19 avril 1999, concerne la commune pour l'A5 (niveau 2 – 250 m), la RD 210 (niveau 4 – 30 m), la RD 606 (ex Nationale 6) (niveau 2 – 250 m), la RD 605 (ex RD 105) (niveau 3 – 100 m), ainsi que la ligne TGV Combs-la-Ville à Saint-Louis et les lignes SNCF Paris à Marseille et Corbeil-Essones à Montereau (niveau 1 – 300 m).

Un « plan des contraintes d'environnement » (pièce n°5.D.4) représente clairement les corridors fixés par l'arrêté et permet ainsi une information et une instruction aisées.

**Toutefois, bien que l'arrêté soit cité dans le rapport de présentation, il est absent des annexes. Ce point sera à compléter.**

De plus, pour une meilleure compréhension, rappeler dans le rapport de présentation, les dénominations actuelles des voies en rapport avec l'arrêté, pourrait s'avérer utile.

- Risques technologiques :

Le rapport de présentation (p.43) indique que le site EDF Centrale de Montereau est en cours de reconversion. Il conviendra de tenir compte du fait que ce site fait l'objet d'une fiche BASOL

[http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index\\_sp=77.0064](http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=77.0064) qui n'est pas pris en compte dans le dossier.

Cette fiche révèle notamment la présence de pollutions dans le sol et dans la nappe d'eau souterraine. Les polluants présents dans la nappe sont entre autres : l'aluminium, l'ammonium, le nickel et les sulfates.

**Le dossier devra être complété sur ce point.**

Le rapport de présentation fait état de risques de pollution des sols (données BASIAS), ainsi que de la présence d'une entreprise SEVESO seuil bas (EDF turbines à compression) et du risque technologique induit par les silos à grains de l'entreprise IN VIVO.

La présentation des risques technologiques affectant la commune gagnerait à être plus fournie.

- Le site EDF TAC, bien qu'affectant la commune de La Grande-Paroisse, est implanté sur la commune voisine de Vernou-la-Celle-sur-Seine. **Il est nécessaire de joindre aux annexes graphiques le plan des différentes zones de risques liées à cette structure et affectant la commune de La Grande-Paroisse.**
- Le site de la société IN VIVO est clairement décrit dans le rapport de présentation. En revanche, sa présence sur le plan de zonage n'a pas lieu d'être. **Un plan spécifique, concernant les risques (autres que les SUP), doit être joint aux annexes du règlement graphique. De plus, le règlement devra être complété afin qu'il fasse clairement référence au porter à connaissance risques technologiques du site IN VIVO, dans les zones UXb, N, Ne et UBb.**
- Le rapport de présentation pourrait préciser l'existence de 5 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et les localiser, afin d'offrir une vision plus claire des risques touchant le territoire, et notamment la vallée de la Seine. Il s'agit des établissements EQIOM Granulats, EUROPA HELIO (gravure sur métaux et traitement des métaux et matières plastiques), GSM secteur IdF Est (carrière, broyage, concassage, criblage minéral), IN VIVO (stockage de grains, inflammable) et ODELOT Recyclage (stockage, dépollution, broyage). Ces informations sont disponibles dans le porter à connaissance fourni à la commune en 2019.

## 2-10 – Dispositions réglementaires

### • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Cinq OAP sont mises en place dans le projet de PLU. Les aménagements effectués sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations définies dans les OAP.

Il est fort regrettable que le rapport de présentation n'en fasse quasiment pas mention. Seules les pages 261 et 262 reprennent des tableaux récapitulatifs, par ailleurs peu audibles, du dossier comprenant les OAP. Elles ne sont donc malheureusement pas explicitées, ni même situées.

Ainsi, le plan de zonage ne précise pas quelle OAP concerne chacun des sites. **Il est demandé qu'un complément soit apporté sur ce point.**

Le dossier concernant les OAP n'a apparemment pas été mis à jour. En effet, le nom de chacune des zones concernées est aujourd'hui obsolète (p.3 du dossier OAP). Apparaissent les sous-secteurs 2AU1, 2AU2, 2AU3, 2AU4 et 1AUx, alors que le plan de zonage présente les sous-secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 2AU1 et 2AU2. **Ces données seront obligatoirement à mettre à jour, autant pour assurer une bonne compréhension que pour garantir une instruction correcte et légale des permis.**

Sur cette même page, une interrogation se pose quant à la zone entourée de tirets : que représente-t-elle ?

Le tableau présent en page 7, lui aussi repris dans le rapport de présentation, est inaudible et n'apporte rien à la compréhension du sujet. Il semble plus refléter un état des lieux établi dans le cadre d'un travail en interne.

### • OAP 1 – Secteur des Louches :

- Ce secteur couvre la zone 2AU1. Pour rappel, le code n'impose pas d'établir d'OAP pour les zones classées en 2AU, qui nécessiteront une modification, voire une révision du PLU en vigueur.
- Le schéma d'analyse (p.9) fait figurer des « places publiques ». Ces dernières correspondent-elles à des giratoires ?
- On note un effort de conception par la volonté de créer un lotissement avec deux accès, évitant ainsi un aménagement dit « en raquette ». On note également que sur les 64 logements prévus, 28 devraient être collectifs, permettant ainsi une mixité des types de logement. **Leur typologie n'est toutefois pas précisée (T1, T2, T3...). Nulle mention n'est faite concernant la création de logements sociaux.**
- Il est regrettable que la « couture paysagère » imaginée dans l'OAP se résume a priori à une haie.
- En page 11, pourquoi le schéma inclue-t-il des constructions situées hors du périmètre de l'OAP ? **Il est demandé d'ôter ces dernières afin de ne pas biaiser la perception du projet.**
- On note également que le schéma (p.15) ne comporte pas l'ensemble des éléments présents dans la légende. Si les « emprises construites » sont des emprises de principe, il est nécessaire de le préciser.

### • OAP 2 – Secteur des Vingt-deux :

- Ce secteur couvre la zone 1AU1.
- Il est regrettable que le lotissement soit conçu sous forme de voie en impasse. En effet, ce type d'aménagement linéaire favorise généralement, d'une part, l'uniformisation du paysage et d'autre part, isole le nouveau quartier ainsi créé du reste du tissu urbain de la commune. Si cette situation peut correspondre aux attentes d'un certain nombre de co-lotis, elle empêche toute véritable intégration à l'organisation communale et freine les possibilités d'évolution du quartier (extensions notamment).
- **Sur les 23 logements prévus, aucun n'est destiné à être collectif, ce qui n'œuvre pas en faveur d'une mixité urbaine. De même, aucun LLS<sup>17</sup> n'est prévu.**
- De plus, il est à noter que dans le cas de parcelles de taille limitée, l'implantation du bâti en limite séparative (maison mitoyenne ou non), permet généralement d'offrir une surface de jardin plus exploitable que si la construction est implantée en milieu de parcelle.
- On note également que le schéma (p.15) ne comporte pas l'ensemble des éléments présents dans la légende. Si les « emprises construites » sont des emprises de principe, il est nécessaire de le préciser.

- OAP 3 et 4 : Secteur de la Fontaine Troublée (Nord et Sud) :
  - Ce secteur couvre les zones 1AU2 et 1AU3.
  - L'organisation « en raquette » de ces deux lotissements est regrettable, pour les mêmes raisons que celles exprimées dans le paragraphe précédent. Pour les surfaces foncières le permettant, il est conseillé d'envisager un autre mode d'aménagement.
  - **Sur les 23 logements prévus dans le projet, aucun n'est destiné à être collectif, ni à accueillir du logement social. Ceci œuvre peu pour la mixité autant sociale que des types de bâtis.**
  - Enfin, tout comme pour les OAP déjà analysées, on note que le schéma (p.19) ne comporte pas l'ensemble des éléments présents dans la légende. Si les « emprises construites » sont des emprises de principe, il est nécessaire de le préciser.
  
- OAP 5 – Secteur des Mauduys :
  - Ce secteur couvre la zone 2AU2. Comme dit précédemment, le code de l'urbanisme n'impose pas l'élaboration d'OAP pour les zones 2AU. L'ouverture de ces dernières à l'urbanisation nécessitant une modification, voire une révision du PLU en vigueur.
  - On note un effort de conception de l'opération par la création de deux accès.
  - En revanche, il est très étonnant que 32 logements soient prévus sur ce secteur, dont 16 logements collectifs, ce dernier devant a priori accueillir un complexe hôtelier (Cf. p.242 du rapport de présentation et p.3 et 27 du PADD). **Cette OAP doit obligatoirement être mise en cohérence, autant avec le rapport de présentation qu'avec le PADD.**

Enfin, en page 24, il est demandé à ce que les questions posées, soient complétées de leur réponse. Ce document étant difficilement applicable en l'état. En page 25, est précisée la réglementation relative aux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté). Rappelons qu'une OAP n'est pas nécessairement traduite par une ZAC. Cette mention devra être précisée, afin d'assurer une lecture claire au plus grand nombre.

Pour conclure, malgré la volonté affichée dans le PADD (p.21), de contribuer à la diversification de l'offre de logements (**diversité des tailles**, des statuts d'occupation et équilibrage de la structure par âge des populations), on note que les projets de logements collectifs restent limités, même au sein des OAP et que les logements sociaux en sont totalement exclus. **Pour rappel, si la commune n'est pas soumise à la loi SRU et à l'obligation de réalisation de 25 % de logements sociaux, elle doit tout de même respecter les orientations du SDRIF, en participant à l'effort régional, et aux règles du SRHH.**

**De plus, les OAP doivent préciser l'objectif minimal de densité et l'objectif minimal de logements. Pour chacune des OAP, le document n'est actuellement pas suffisamment explicite (simulation de la capacité d'accueil des logements) et pourrait fixer un pourcentage de « petits logements » à créer.**

**Rappelons, comme cela a été soulevé dans le chapitre 2-3-1 du présent avis (Augmentation de la densité d'habitat) qu'il est conseillé à la municipalité d'envisager la création d'une OAP sur la grande propriété située à l'Est du bourg (d'environ 0,9 ha), sur laquelle une possibilité de densification d'une douzaine de logements a été identifiée. Cela permettrait de cadrer au mieux un éventuel aménagement de ce secteur.**

- **Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)**

Le projet de PLU présente 2 STECAL :

- Un STECAL en zone Na, sur le site archéologique dit de Pincevent :

Ce secteur est présenté brièvement (p.225 et 226 du rapport de présentation). Ainsi sont prévus, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- la construction d'une Centre d'interprétation de l'archéologie et du patrimoine ;
- la construction de bâtiments de recherche, d'hébergement et de stockage.

Le règlement précise quant à lui, en partie, les modalités de mise en œuvre du STECAL. **Ainsi, les hauteurs maximales autorisées mériteraient d'être clairement explicitées, ces dernières oscillant entre 10 mètres et 5 mètres selon le paragraphe.** Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (4 m), aux limites séparatives (entre 2,50 m et 8 m selon si la façade est aveugle ou non), aux autres bâtiments sur une même propriété (4 m) sont précisées. **En revanche, il n'est pas précisé si les bâtiments seront d'un seul tenant ou si les 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront éparpillés. Il est demandé un éclaircissement sur ce point. Le STECAL doit être de taille limitée, ce qui n'est pas le cas actuellement (n'étant pas délimité). Sa délimitation doit être revue, sous peine de comptabiliser l'ensemble de la zone en consommation d'espace.**

**De plus, une réglementation spécifique doit être apportée aux annexes.**

Enfin, **il est demandé de préciser quelle proportion chaque sous-destination représentera dans les futures constructions** ; les activités prévues étant très différentes : centre d'interprétation archéologique, recherche, hébergement et stockage.

**La mise en œuvre de ce STECAL constituera une nouvelle consommation d'espace.**

- Un STECAL en zone NL, sur le site de la base de loisirs :

Ce secteur est lui aussi rapidement abordé (p.226 du rapport de présentation). Il est déclaré qu'y sont autorisées « les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de la base de loisirs, ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil du public, pour le projet de ferme à orientation pédagogique ».

Le règlement précise, lui, que sont admises : « les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de la base de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires à l'accueil ou à l'hébergement du public ».

**On note donc une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement concernant ce secteur. Le projet de ferme est-il toujours d'actualité ?**

Le règlement indique également que la surface maximale autorisée est de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. **Il est donc raisonnable de penser que la destination du bâtiment est déjà fixée. Il est demandé de préciser cette dernière. Attention, s'il s'agit d'un changement de destination du bâtiment, la procédure de STECAL n'a pas lieu d'être.**

Sont précisées : la hauteur maximale autorisée (5 m), l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (4 m), aux limites séparatives (entre 2,50 m et 8 m selon si la façade du bâtiment est aveugle ou non), aux autres constructions sur une même propriété (4 m). **En revanche, les annexes ne sont pas réglementées.**

**De même, la localisation de la future construction par rapport aux bâtiments existants n'est pas précisée. Il est demandé des informations supplémentaires à ce sujet.**

Selon l'implantation de la future construction (au sein ou non de l'ensemble des bâtiments existants), **ce STECAL pourrait être comptabilisé comme une extension.** Des éclaircissements sont donc demandés sur le projet. **S'il s'agit d'une nouvelle construction, son emplacement devra être travaillé et traduit spécifiquement dans le zonage réglementaire.**

- Le règlement écrit

**Remarques générales :**

- **Le règlement devra être complété afin qu'il fasse clairement référence au porter à connaissance risques technologiques du site IN VIVO, dans les zones UXb, N, Ne et Ubb.**
- **Un ensemble de remarques a été élaboré par RTE et se trouve en annexe du présent avis. Il devra être pris en compte et traduit dans les différents articles cités, afin d'assurer le bon fonctionnement et la bonne maintenance du réseau d'alimentation électrique.**
- **Un ensemble de remarques de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Ile-de-France a été formulé dans un courrier joint en annexe du présent avis. Ces remarques devront être prises en compte.**
- **Le règlement fait référence dans chacune des zones, aux éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan graphique. Or, aucun élément paysager n'est repéré sur le plan de zonage, excepté les espaces boisés classés (EBC). Un complément est donc obligatoirement attendu sur ce point.**
- **Pour les zones comprenant des zones humides avérées, le règlement fixe des règles spécifiques. Cependant, aucune zone spécifique ne recense les zones humides avérées (exceptée en partie la zone Ne1). Certaines comprennent des zones humides – et non la totalité - et les cœurs de biodiversité. Il est donc impossible d'appliquer les règles afférentes aux seules zones humides et édictées par le règlement écrit. Ce point devra être corrigé.**
- **Il est demandé à ce que, dans le règlement de chacune des zones, les destinations et sous-destinations autorisées ou non soient clairement définies.** Un tableau récapitulatif permet souvent

une meilleure lecture de ce qui est autorisé, avec conditions, ou non, dans une zone. Il est demandé des compléments sur ce point.

- Il est étonnant que le règlement ne fasse pas mention du nuancier présent en annexe. Ce dernier est-il applicable ? Si oui, il est recommandé de le préciser clairement.
- Les espaces verts et espaces de pleine-terre sont rarement exprimés de manière claire dans le règlement. **Un complément est attendu sur ce point.**
- **Le règlement du PLU n'a pas à citer les règles de la taxe d'aménagement. Ce chapitre devra être supprimé.**
- **Réglementation du stationnement :**

- **Les voitures**

Dans la commune, le stationnement se fait majoritairement sur le domaine privé. Le rapport de présentation énonce qu'il est nécessaire de pallier aux difficultés de stationnement imputables à la géométrie des voies par une offre suffisante dans le centre du village.

**Une analyse plus aboutie concernant le stationnement, quant aux capacités existantes et aux améliorations ainsi que le potentiel de mutualisation pourrait permettre d'améliorer le fonctionnement et l'accessibilité de ces espaces. Par ailleurs, il aurait été souhaitable de pouvoir visualiser les possibilités de stationnements existants et la correspondance avec les liaisons douces existantes.**

- Stationnement privé des véhicules motorisés : opérations de logements : (PDUIF, page 149)  
**Il ne peut être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune. La norme plancher qui devra être inscrite au PLU doit être inférieure ou égale au taux de motorisation  $1,43 \times 1,5 = 2,15$  voiture par logement. Les promoteurs ne devront pas construire plus du nombre 2,15 de stationnement calculé par logement.**
- Stationnement privé des véhicules motorisés : normes quantitatives pour les bureaux : (PDUIF, page 150)  
Les communes fixeront dans les PLU, le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

**Actuellement le règlement du projet de PLU définit la norme de stationnement automobile pour bureaux et commerces à 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est conforme aux prescriptions du PDUIF.**

- Conformément à l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
- Conformément à l'article R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules

automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable

- **Les vélos**
- En application de l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié par l'arrêté du 3 février 2017 précisent les normes de stationnement vélo applicables dans les constructions nouvelles. Ce décret et cet arrêté modifient le code de la construction et de l'habitation (abrogation de l'arrêté du 20 février 2012).
- Ces nouvelles règles ne sont pas précisément rédigées dans le règlement du PLU. **Celles-ci sont rappelées en annexe.**

**Éléments à ajouter :**

- **Il serait souhaitable de faire figurer la mention de l'arrêté de classement sonore et les contraintes de construction qui en découlent dans le règlement de chacune des zones du PLU concernée.**
- Lorsque la création de **STECAL** concerne une zone, le règlement devrait le préciser.
- Dans la majorité des cas, le règlement ne fait pas mention de la possibilité ou non d'implanter des piscines, ni du recul de leur implantation vis-à-vis des limites (séparatives, avec les voies...). Ce point est à compléter.

**Éléments à modifier :**

- Attention : si le règlement du PLU peut interdire l'utilisation de certains matériaux et procédés de construction, **il est illégal d'imposer un matériau**. Les articles qui ont tendance à le faire devront être modifiés.

**Un ensemble de remarques plus précises, concernant chacune des zones, est disponible en annexe du présent avis. Ces remarques devront être prises en compte afin d'améliorer le document et de le rendre plus facilement applicable, mais aussi, de garantir une meilleure compatibilité avec le SDRIF et une bonne application du code de l'urbanisme.**

- **Le règlement graphique (plan de zonage)**
  - **Les EBC se situant au-dessus ou au-dessous d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité devront être déclassés. Les secteurs concernés sont précisés dans le courrier de RTE, exposé en annexe du présent avis. Ces remarques devront obligatoirement être traduites afin d'assurer la légalité du PLU vis-à-vis des SUP I4.**
  - Les emplacements réservés ne sont pas numérotés sur le plan de zonage. Il est donc impossible de savoir à quel dessein ils sont voués. **Le plan de zonage devra être complété en ce sens.**
  - L'emplacement des **OAP** ne figure pas sur le plan de zonage. **Il est demandé un complément sur ce point.**
  - De même, les différents noms des zonages n'apparaissent pas sur le plan au 1:8000<sup>e</sup>. Etant donné que les couleurs utilisées sur le plan sont très semblables, **le zonage devra être complété en ce sens.**
  - Les emprises des servitudes d'utilité publique (SUP) et autres zonages relatifs aux risques tels que celui du site IN VIVO, n'ont pas à figurer sur le plan de zonage. Outre le fait que leur présence brouille la lecture, ces informations doivent se trouver en annexe, soit sur les plans réservés à la représentation des SUP, soit sur des plans réservés à la représentation d'autres informations devant être portées à la connaissance du public et entrant dans le processus d'instruction tels que les risques non reconnus par des PPRT ou les nuisances sonores reconnues par arrêté préfectoral. **Il est donc attendu que les SUP représentées (SUP I1 et SUP AC1) soient supprimées du plan de zonage, tout comme les zones de risques induites par le site de la société IN VIVO.**
  - Il est à noter que la lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 ha, longeant le massif boisé du bois de Valence et de la forêt domaniale de Brimbois, n'est pas entièrement finalisée. A l'extrême Est de la commune, la bande s'arrête sans raison. **Le plan devra être corrigé sur ce point.**
  - L'intitulé « **zones\_enjeux\_lgp** » est peu voire pas compréhensible. Le règlement ne traduisant pas ce figuré, elles ne bénéficient d'aucune protection particulière. Leur représentation semble être uniquement informative. Afin de pallier ce problème, il est demandé :

- **de différencier les figurés en fonction de ce qu'ils représentent (zones humides, mares, cours d'eau, aqueduc...);**
  - **de dénommer les figurés de manière claire ;**
  - **de les traduire au sein du règlement** (en application de l'article L. 151-19 par exemple...).
- Il est à noter que le règlement fait référence aux éléments naturels repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du CU. Or, aucun figuré ne localise ces éléments, pourtant présentés en annexe du rapport de présentation. **Le plan de zonage devra être complété sur ce point afin de permettre la préservation des arbres remarquables, alignements d'arbres ou haies à préserver.**
  - La **zone Ne1**, présente sur le plan de zonage, n'est pas reprise dans le règlement écrit. De plus, elle ne délimite qu'une mince part des zones humides avérées reconnues par la DRIEE. **Des compléments sont attendus autant dans le règlement écrit que dans la délimitation de ces secteurs d'importance.**
  - Le fleuve de la Seine, représenté par le figuré des surfaces en eau, n'a pas à être « zoné ». On note qu'il est à deux reprises, associé à des zones du PLU (Uxb et Ne). **La délimitation de ces zonages devra absolument être corrigée. De même, les emplacements des dénominations du zonage Ap devront être revus afin qu'ils ne se situent pas sur l'emprise de la Seine.**
  - Le **cône de vue** présent sur le plan de zonage n'est pas traduit dans le règlement écrit. **Un complément est attendu sur ce point.**
  - Le plan fait la distinction entre les deux sous-secteurs de la zone UB : UBa et UBb. Le règlement écrit ne fait pas mention de ces sous-secteurs et ne différencie donc pas les règles qui s'y appliquent. Si tel est le cas, ces deux sous-secteurs n'ont pas à apparaître sur le plan de zonage. **Une correction est attendue, sur le plan de zonage ou dans le règlement écrit.**
  - La même remarque peut être émise pour la zone UE et ses deux sous-secteurs UEa et UEb. **Si ces derniers ne sont pas distingués dans le règlement écrit, il est demandé de les retirer du plan de zonage.**
  - **De même, le plan de zonage dénomme des sous-secteurs de la zone 1AU qui ne sont pas traduits dans le règlement.**
  - **Le classement en EBC ne doit pas être positionné là où se trouve la SUP A1.**
  - Concernant la légende elle-même, les figurés correspondant à l'application des articles L.151-19 et L.151-23 devraient être explicités clairement. En effet, le règlement écrit y fait référence alors même qu'aucune précision n'est faite dans la légende.
- **Annexes du PLU :**
    - La liste des emplacements réservés n'est pas à jour et contient encore des éléments qui ont depuis été supprimés. **Afin d'assurer une meilleure lisibilité, la liste des emplacements réservés devra obligatoirement être mise à jour.**
    - L'annexe présentant les différentes SUP présentes sur le territoire n'a plus lieu de faire figurer la servitude I3, remplacée depuis par la SUP I1. **Dans un souci de clarté vis-à-vis du grand public, cette fiche devra être retirée du dossier.**
    - **Dans l'annexe concernant la SUP PM1, il serait judicieux d'ajouter les nouvelles obligations édictées par l'article 68 de la loi ELAN :** « Depuis le 1er janvier 2020, la réalisation préalable d'une étude technique est imposée pour toutes les constructions à usage d'habitation, comprenant au plus deux logements, situées dans une zone d'aléa fort ou moyen (article 68 de la loi ELAN « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » du 23 novembre 2018 et complété par le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux). »
    - **Ajouter les arrêtés relatifs aux captages d'eau potable (La Grande-Paroisse et Vernou-la-Celle), concernant le territoire. En effet, le règlement s'y réfère (zone N).**
    - **De même, intégrer aux annexes l'arrêté ayant traité aux zones de bruit.**
    - **Il est demandé à ce qu'un plan soit ajouté en annexe, répertoriant les risques technologiques dus à la présence de la société IN VIVO. La réglementation applicable devra également être jointe.**
    - **Il sera nécessaire d'annexer, avec le règlement, la carte réglementaire du PPRi de la commune.**



## **CONCLUSION :**

La Grande-Paroisse est un territoire aux problématiques très particulières. Essentiellement composé d'espaces agricoles occupant les plateaux (50%) et de bois et forêts (24 %) majoritairement situés au Nord, ces derniers sont également présents sous forme de ripisylve et de bosquets épars sur le plateau. Le territoire est traversé au Sud, par la Seine et longé à l'Ouest, par le ru Flavien. L'espace urbanisé s'organise autour du bourg principal et de plusieurs hameaux : La Roche, La Basse Roche, Montgelard et les Bords d'Eau. Le lit de la Seine constitue un véritable centre névralgique, autant du point de vue de la richesse écologique (Natura 2000, ZNIEFF, APB, zones humides...) que des activités humaines (champs captant d'eau potable, carrières et sablières, site archéologique de Pincevent, stockage de grains, base de loisirs...). La volonté communale est de permettre un accueil de population correspondant globalement aux tendances observées ces dernières années et un développement de ses activités économiques (changements de destination de certains corps de ferme, zone 2AUx...).

Le projet de PLU, s'il contient une description fouillée des enjeux liés à la biodiversité et aux paysages naturels et bâtis de la commune, comporte aussi de nombreux manquements et points d'incompatibilité avec le SDRIF, contribuant à son illégalité.

L'avis de l'État est **défavorable** au projet de révision générale du PLU de La Grande-Paroisse principalement au regard de la **consommation d'espace** :

- l'ensemble des zones 1AU et 2AU devant accueillir des logements n'est pas justifié au regard des projections démographiques. Il est demandé de réduire ces surfaces afin de répondre aux réels besoins de la commune ;
- la zone 2AUx (16,16 ha) n'est pas comptabilisée dans la consommation d'espace. Or, tout zonage en zone AU constitue une ouverture à l'urbanisation. De plus, la justification d'une ouverture après 2030 (fin de validité du SDRIF actuel) est infondée, la politique publique actuelle de « zéro artificialisation nette » ne permettant pas d'affirmer une telle possibilité après 2030.

Concernant le développement économique, le besoin d'une zone 2AUx d'une telle superficie n'est pas justifié. En effet, la CC du Pays de Montereau dispose d'ores-et-déjà de fonciers d'activités à requalifier en priorité et de très nombreux projets communaux voisins. Une vision territoriale plus large permet de constater que la délimitation d'une telle zone (16,16 ha) sur la seule commune de La Grande-Paroisse, est infondée. Un sujet de cette importance mériterait d'être analysé au niveau supra-communal (SCoT, PLUi, projets de territoire...) afin de prioriser les secteurs à développer.

Par ailleurs, l'implantation de la zone 2AUx contribue à clore l'espace entre La Grande-Paroisse et l'agglomération de Montereau-Fault-Yonne (projet de ZAC des Bords d'eau), ce qui va à l'encontre de la préservation des continuités écologiques définies par le SDRIF, et notamment celles composées des coteaux et berges de Seine.

**La consommation d'espace est à réduire drastiquement afin que le PLU soit compatible avec le SDRIF.**

Les points explicités ci-dessous devront également être revus afin de permettre la légalité du nouveau projet de PLU et sa compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs (SDRIF, SDAGE, PDUIF...) :

- **Mise à jour générale du document :**
  - références aux documents cadre (PPA IdF, ZNIEFF, PAPGD, Schéma Départemental des Carrières...) ;
  - des différents zonages au sein du rapport de présentation, du PADD et du dossier des OAP ;
  - des aménagements présentés comme projets et aujourd'hui réalisés (Nautil Parc).
- **Précision de données essentielles au projet de PLU :**
  - fixer une surface urbanisée de référence claire : 166 ou 176,16 ha ?
  - fixer un objectif de population précis : 3300 ou 3342 habitants ?
  - clarifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2AU) au sein du document en visant une cohérence entre rapport de présentation et PADD. Ces données changent actuellement au fil des pages.
- **Concernant les logements :**
  - préciser le calcul du point mort en se basant notamment sur des données plus récentes ;
  - justifier véritablement les possibilités de densification repérées ;

- comptabiliser l'ensemble des logements prévus en zones 1AU et 2AU (soit 142 et non 46) ;
  - traduire les objectifs de diversification des logements (taille, social/privé). On note notamment un manque concernant la réflexion sur la réhabilitation des bâtis anciens et les possibilités de reconversion des corps de fermes.
- **Concernant la protection des espaces naturels et agricoles :**
    - le repérage des zones humides devra être complété et précisé par un zonage particulier (simplification des : « zone\_enjeux\_lgp », Ne, Ne1) et le règlement, adapté afin d'assurer leur véritable protection ;
    - Les zones repérées sur le plan de zonage et non réglementées devront l'être ou seront supprimées (Ne1 et Ap notamment) ;
    - les deux STECAL devront être précisés (vocation, implantation, bâtiment unique ou multisites...) ;
    - les parcelles concernées par des îlots PAC devront être classées en A et non en N.
- **Concernant les transports et déplacements :**
    - enrichir les réflexions afin d'assurer une véritable traduction des objectifs fixés ;
    - corriger les règles de stationnement devant l'être (stationnement vélos pour les établissements scolaires notamment) ;
    - établir un état des lieux précis des stationnements disponibles sur la commune (notamment les stationnement des véhicules hybrides et des vélos).
- **Apporter obligatoirement les corrections demandées aux différentes SUP (I3, I4, PM1, T7...).**
  - **Apporter les compléments et corrections demandés aux documents réglementaires (OAP, règlement graphique, règlement écrit).**

Je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent publier les délibérations et les documents sur lesquels elles portent sur le portail national de l'urbanisme, selon les modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.



Laura REYNAUD

## ANNEXES

- Le règlement écrit – remarques spécifiques ;
- Fiche de synthèse stationnement vélos : PDUIF ;
- Courrier RTE : lettre, cartes et recommandations ;
- Deux fiches de la DGAC concernant la SUP T7 ;
- Contribution de la DRIEE Ile-de-France ;
- Contribution de la DRAC Ile-de-France ;
- Contribution de l'ARS ;
- Contribution de l'INAO.

• Le règlement écrit – remarques spécifiques :

**A l'ensemble des remarques émises dans ce chapitre s'ajoutent celles émises dans le chapitre 2-10 du présent avis.**

Dispositions générales :

Ce chapitre est globalement peu audible et mériterait d'être clarifié afin d'être compris par le plus grand nombre. On s'attendrait par exemple à y retrouver un lexique des termes utilisés, avec, au besoin, des schémas d'accompagnement.

Les dispositions générales pourraient aussi traiter par chapitre : le champ d'application territorial et juridique du plan, mais en se basant sur les articles adéquats : l'art. L.112-4 est relatif aux aérodromes par exemple. L'article L.152-1 du code de l'urbanisme a, lui, trait au contenu du PLU. Il ne s'agit pas de la bonne référence. Enfin, on s'attendrait ici à ce que soient présentés les documents qui s'imposent de fait au PLU comme les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les PPR (Plans de Prévention des Risques).

Le chapitre concernant la division du territoire en zones gagnerait à être allégé, en évitant de noyer le lecteur sous les références diverses et en s'exprimant clairement.

Zone UA :

- Art. UA1 : Les équipements sportifs ne sont-ils pas préférentiellement situés en zone UE ?
- Art. UA1 : Aucun EBC n'est présent en zone UA. Cette mention les concernant n'a pas lieu d'être.
- Art.UA1-1-1 : Aucune mare à préserver n'est identifiée en zone UA sur le plan de zonage. Adapter le règlement au contexte de la zone.
- Art. UA1-1-2 : Si les constructions nouvelles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants, l'article doit préciser selon quelles conditions.
- Art.UA1-1-2-1 : Excepté concernant la surface de plancher minimale qui ne leur est pas applicable, les hébergements ne sont pas mentionnés. Sous quelles conditions sont-ils autorisés ?
- Art. UA2 : Il est étonnant qu'aucune mesure en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle ne soit prise.
- Art. UA3-1 : Pour quelle raison les extensions et les annexes, comprises dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des constructions sur une parcelle ?
- Art. UA3-1 : Les annexes affectées aux garages sont-elles autorisées à dépasser 40 m<sup>2</sup> ?
- Art. UA3-1 : Les aménagements internes aux constructions existantes ne relèvent pas du code de l'urbanisme. La mention y faisant référence n'a pas à figurer dans le règlement d'un PLU.
- Art. UA3-2 : Les sous-sols sont-ils autorisés ?
- Art. UA3-2 : La hauteur des annexes n'est pas réglementée.
- Art. UA3 : La répétition du paragraphe concernant la division foncière dans le cadre d'un lotissement n'est pas nécessaire à chacun des chapitres. Un rappel en introduction devrait suffire à l'instruction et alléger le règlement.
- Art. UA3-3-1 et 3-3-2 : Les règles de retrait par rapport à la voie sont différentes entre les deux articles : 5 et 8 mètres. Quelle est celle à respecter ? **A préciser obligatoirement et à corriger si besoin, notamment sur les schémas.**
- Art. UA3-3-3 : Les mentions faites à propos des alignements parallèles ou perpendiculaires des façades par rapport aux voies gagneraient à être regroupées en un seul paragraphe pour plus de lisibilité.
- Art. UA3-3-4 : Le règlement de voiries est-il repris en annexe ? Si non, comment s'y référer ?
- Art. UA3-3-5 : Pour quelle raison les extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (on parlait de surface de plancher dans les paragraphes précédents) ne sont-elles pas soumises aux règles de retrait par rapport à la voirie ?
- Art. UA3-4 : Le terme de « cour commune » mériterait d'être défini dans un lexique plutôt qu'en note de bas de page.
- Art. UA3-4-3 : Pour quelle raison les extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (on parlait de surface de plancher dans les paragraphes précédents) ne sont-elles pas soumises aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives ?

- Art. UA3-5 : Pour quelle raison les extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (on parlait de surface de plancher dans les paragraphes précédents) ne sont-elles pas soumises aux règles de retrait par rapport aux autres constructions sur une même propriété ?
- Art. UA4 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- Art. UA-4 : La même remarque peut être émise concernant le mur gouttereau devant être plus longs que la hauteur de la façade du bâtiment.
- Art. UA4-2 : Traduire l'article R.111-27 du CU permettrait une bien meilleure compréhension qu'un renvoi en annexe.
- Art. UA4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles autorisées ?
- Art. UA4-2-1 : « Les constructions annexes réalisées à l'alignement e la Grande rue et de la rue Haute seront[...] » : les annexes étaient a priori exemptes de règle concernant leur implantation. Si une telle règle s'y applique, elle devra figurer dans l'article approprié, soit celui concernant les implantations par rapport aux voies.
- Art. UA4-2-2 : Attention à la formulation de règles difficilement applicables comme « Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ».
- Art. UA4-2-3 : Attention à la formulation : « Le long des voies où un recul des constructions par rapport à l'alignement est possible ». C'est a priori le cas partout.
- Art. UA4-2-3 : Il n'est pas fait mention des murs-bahuts et de leur hauteur maximale autorisée.
- Art. UA4-2-3 : Attention aux règles trop subjectives du type « [...] toutes clôtures « décoratives » sont interdites ». Elles sont difficilement applicables.
- Art. UA4-2-5 : Préciser ce que sont les « conditions particulières d'aspect extérieur » pouvant être appliquées à l'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel.
- Art. UA4-2-5 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- Art. UA5-2 : Aucun EBC n'est présent en zone UA. Cette mention les concernant n'a pas lieu d'être.
- Art. UA5-2 : « Dans les lotissements ou ensemble de constructions groupées 10% au moins de la superficie de l'opération sera traitée en espace vert commun planté ». Vérifier que cette règle ne va pas à l'encontre des lotissements déjà existants.
- Art. UA5-7 : Il est étonnant que cet article ne précise pas l'objectif recherché de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cette gestion est uniquement exprimée dans le chapitre ayant trait aux réseaux. Un complément est attendu sur ce point.
- Art. UA5-7 : Attention à la recommandation visant à créer des « mares, noues et fossés ». ces derniers doivent être réalisés selon certaines règles et dans des contextes adaptés (notamment à l'aléa retrait-gonflement des argiles). Cette mention est à préciser ou à supprimer.
- Art. UA5-8 : Il est dommage qu'aucune mesure en faveur des continuités écologiques au sein du bourg ne soient mises en place ici. Par exemple, des clôtures permettant le passage de la petite faune...
- Art. UA6-1 : Les stationnement en sous-sol sont autorisés. Qu'en est-il de la prise en compte du risques de remontée de nappes ?
- Art. UA6-2 : Les dispositions des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du CCH mériteraient d'être explicitées afin d'assurer une meilleure compréhension et une instruction plus aisée.
- Art. UA6-2 : Qu'en est-il des règles de stationnement s'appliquant aux véhicules électriques et hybrides ?
- Art. UA6-2 : La sous-destination « restaurant » n'est pas clairement citée dans les sous-destinations autorisées.
- Art. UA6-2 : Les hébergements en maison de retraite doivent-ils respecter les règles relatives à l'habitat ou aux hôpitaux et cliniques ? Le règlement est peu clair sur cette question. Il est demandé de le préciser.
- Art. UA6-2 : Etablissements d'enseignement : les règles imposées par le PDUIF sont différentes pour les primaires (1 place pour 8 à 12 élèves) et les collèges, lycées et autres (1 place pour 3 à 5 élèves). **Cette règle est à modifier obligatoirement.**
- Art. UA6-2 : Le paragraphe intitulé « stationnement des cycles » est peu clair. Parle-t-on des seuls cycles ou des équipements collectifs recevant du public, des bureaux ouverts au public et des surfaces de vente de plus de 400 m<sup>2</sup> ?

- Art. UA6-2 : Préciser l'objet de cette règle : « Il sera aménagé une place pour handicapés pour 10 places de stationnement, avec un minimum de 1 place ». Parle-t-on encore des stationnements des cycles ? Si oui, la règle paraît peu adaptée.
- Art. UA7-1 : Si le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en préciser les conditions.
- Art. UA7-1: Les annexes comportent-elles les dispositions relatives à la gestion des déchets ?
- Art. UA7-2 : La conservation des éléments bâtis de qualité et anciens n'est-elle pas assurée par les éléments bâtis repérés au titre du L.151-19 du CU ?
- Art. UA8-2 : A priori, la zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement. Il est demandé d'adapter la règle au contexte de la zone.

#### Zone UB :

- **Le règlement devra être complété afin qu'il fasse clairement référence au porter à connaissance risques technologiques du site IN VIVO (UBb).**
- **Les sous-secteurs UBa et UBb ne sont cités à aucun moment. Pourquoi les différencier sur le plan ? Il est demandé soit de les différencier effectivement, soit de ne pas supprimer les deux sous-secteurs.**
- La présentation de la zone UB fait mention du développement des commerces. Or, les « commerces et activités de service » sont interdites dans la zone (Art. UB1-1). **Cette incohérence devra être corrigée.**
- Art. UB1 : Les équipements sportifs ne sont-ils pas préférentiellement situés en zone UE ?
- Art. UB1 : Aucun EBC n'est présent en zone UB. Cette mention les concernant n'a pas lieu d'être.
- Art. UB1-1-1 : Il est demandé de préciser quelles sont les sous-destinations interdites. Si ces dernières sont déclinées en annexe du règlement, elles ne sont clairement pas adaptées à la lecture d'un large public.
- Art. UB1-2 : Si les constructions nouvelles peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants, l'article doit préciser selon quelles conditions.
- Art. UB1-2-1 : Les constructions à usage d'activités artisanales et de commerce de détail sont a priori interdites en zone UB. Pourquoi les réglementer ?
- Art. UB1-2-1 : La référence L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme est caduque depuis le 1er janvier 2016. Elle devra être mise à jour.
- Art. UB1-2-1 : Les zones affectées par les risques liés à la présence du silo doivent faire référence au plan situé en annexe, complété du règlement de chacune d'elle (en annexe). Ces règles ne doivent pas être traduites au sein du règlement du PLU. Ce dernier doit y renvoyer.
- Art. UB2 : Il est étonnant qu'aucune mesure en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle ne soit prise.
- Art. UB2 : Les commerces et l'artisanat étant a priori interdits en zone UB, pourquoi interdire la reconversion des rez-de-chaussée ?
- Art. UB3-1 : Pour quelle raison les extensions et les annexes, comprises dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des constructions sur une parcelle ?
- Art. UB3-2 : Les sous-sols sont-ils autorisés ?
- Art. UB3-2 : La hauteur des annexes n'est pas réglementée.
- Art. UB3-3 : La répétition du paragraphe concernant la division foncière dans le cadre d'un lotissement n'est pas nécessaire à chacun des chapitres. Un rappel en introduction devrait suffire à l'instruction et alléger le règlement.
- Art. UB3-3-1 : Remarque : les annexes ne sont pas censées être affectées à un usage d'habitation. Il n'est donc pas besoin de préciser cet aspect.
- **Art. UB3-3-1 : Attention à la règle d'implantation des constructions et installations concernant l'activité ferroviaire. Au vu du site (parking disposé à l'entrée), il paraît difficile d'implanter obligatoirement toute nouvelle construction à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre. Cette règle devra être repensée.**
- Art. UB3-3-2 : Pour quelle raison les extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (on parlait de surface de plancher dans les paragraphes précédents) ne sont-elles pas soumises aux règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques ?

- Art. UB3-4-1 : Pour quelle raison les extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (on parlait de surface de plancher dans les paragraphes précédents) ne sont-elles pas soumises aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives de propriétés ?
- Art. UB3-5 : Pour quelle raison les extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (on parlait de surface de plancher dans les paragraphes précédents) ne sont-elles pas soumises aux règles de retrait par rapport aux autres constructions sur une même propriété ?
- Art. UB4 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- Art. UB-4 : La même remarque peut être émise concernant le mur gouttereau devant être plus longs que la hauteur de la façade du bâtiment.
- Art. UB4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles autorisées ?
- Art. UB4-2-2 : Attention à la formulation de règles difficilement applicables comme « Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ».
- Art. UB4-2-3 : Il n'est pas fait mention des murs-bahuts et de leur hauteur maximale autorisée.
- Art. UB4-2-3 : Attention aux règles trop subjectives du type « [...] toutes clôtures « décoratives » sont interdites ». Elles sont difficilement applicables.
- Art. UB4-2-3 : A priori, les établissements industriels sont interdits en zone UB. Pourquoi les réglementer ?
- Art. UB4-2-3 : Si la commune doit imposer un ou plusieurs styles de clôtures dans le cas de constructions de lotissement ou de constructions individuelles groupées de plus de 3 lots, cela doit être précisé ici.
- Art. UB4-2-4 : A priori, les aménagements commerciaux, artisanaux et industriels sont interdits en zone UB. Il est inutile d'en réglementer l'aspect extérieur.
- Art. UB4-2-4 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- Art. UB5-2 : Pourquoi seuls 40% des espaces non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, alors que le taux d'occupation au sol est de 40% ?
- Art. UB5-2 : « Dans les lotissements ou ensemble de constructions groupées 10% au moins de la superficie de l'opération sera traitée en espace vert commun planté ». Vérifier que cette règle ne va pas à l'encontre des lotissements déjà existants.
- Art. UB5-2 : A priori les établissements industriels sont interdits en zone UB. Il est inutile d'en réglementer les clôtures ici.
- Art. UB5-7 : Attention à la recommandation visant à créer des « mares, noues et fossés ». ces derniers doivent être réalisés selon certaines règles et dans des contextes adaptés (notamment à l'aléa retrait-gonflement des argiles). Cette mention est à préciser ou à supprimer.
- Art. UB5-8 : Il est dommage qu'aucune mesure en faveur des continuités écologiques au sein du bourg ne soient mises en place ici. Par exemple, des clôtures permettant le passage de la petite faune...
- Art. UB6 : Les sous-destinations : bureaux publics, industrie, artisanat, entrepôt et commerce sont a priori interdits en zone UB. Il n'est pas nécessaire d'en réglementer le stationnement.
- Art. UB6-1 : Les stationnement en sous-sol sont autorisés. Qu'en est-il de la prise en compte du risques de remontée de nappes ?
- Art. UB6-2 : Les dispositions des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du CCH mériteraient d'être explicitées afin d'assurer une meilleure compréhension et une instruction plus aisée.
- Art. UB6-2 : Qu'en est-il des règles de stationnement s'appliquant aux véhicules électriques et hybrides ?
- Art. UB6-2 : Les hébergements en maison de retraite doivent-ils respecter les règles relatives à l'habitat ou aux hôpitaux et cliniques ? Le règlement est peu clair sur cette question. Il est demandé de le préciser.
- Art. UB6-2 : Etablissements d'enseignement : les règles imposées par le **PDUIF** sont différentes pour les primaires (1 place pour 8 à 12 élèves) et les collèges, lycées et autres (1 place pour 3 à 5 élèves). **Cette règle est à modifier obligatoirement.**
- Art. UB6-2 : Le paragraphe intitulé « stationnement des cycles » est peu clair. Parle-t-on des seuls cycles ou des équipements collectifs recevant du public, des bureaux ouverts au public et des surfaces de vente de plus de 400 m<sup>2</sup> ?

- Art. UB6-2 : Préciser l'objet de cette règle : « Il sera aménagé une place pour handicapés pour 10 places de stationnement, avec un minimum de 1 place ». Parle-t-on encore des stationnements des cycles ? Si oui, la règle paraît peu adaptée.
- Art. UB8-2 : A priori, la zone UB est entièrement desservie par le réseau d'assainissement. Il est demandé d'adapter la règle au contexte de la zone.

#### Zone UC :

- **Art. UC1-1 : la zone 1AU n'est plus d'actualité. Le règlement devra impérativement être mis à jour en conséquence.**
- **Art. UC1-2 : La même remarque peut être émise concernant l'OAP. La zone ayant été aménagée, l'OAP n'a plus cours. Le règlement devra impérativement être mis à jour en conséquence.**
- Art. UC2 : Il est étonnant qu'aucune mesure en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle ne soit prise.
- Art. UC3-1 : 30% d'emprise au sol est un faible pourcentage pour une extension récente.
- Art. UC3-1 : Les annexes ne sont pas réglementées.
- Art. UC3-1 : Une hauteur maximale de 4m combinée à 30% d'emprise au sol implique une très faible densité. Cela est contraire aux objectifs des politiques publiques actuelles.
- Art. UC3-3 : La répétition du paragraphe concernant la division foncière dans le cadre d'un lotissement n'est pas nécessaire à chacun des chapitres. Un rappel en introduction devrait suffire à l'instruction et alléger le règlement.
- Art. UC3-4 : Les annexes ne sont pas réglementées.
- Art. UC3-4 : Les murs comportant des jours de souffrance sont-ils considérés comme aveugles ? Le préciser dans le règlement.
- Art. UC3-5 : La règle impliquant que les annexes soient accolées à la volumétrie de la construction existante implique-t-elle que seules les annexes soient autorisées en plus de la construction principale ?
- Art. UC4-1 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- **Art. UC4-2-1 : La ligne principale de faitage doit-elle être seulement parallèle aux limites séparatives de propriété ou peuvent-elles aussi être perpendiculaires ? Les art. UC3-4 et UC4-2-1 sont contradictoires. Ces articles sont obligatoirement à mettre en cohérence.**
- Art. UC4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles autorisées ?
- Art. UC4-2-1 : Pourquoi les illustrations représentant les différents types de lucarnes ne sont-elles pas présentes dans chaque zone ou uniquement dans le lexique ?
- Art. UC4-2-2 : Attention à l'orthographe du titre : « parements et non « paiements ».
- Art. UC4-2-2 : Pourquoi n'est-il pas fait référence au nuancier présent en annexe ? Pourquoi tant de précisions sur les teintes à utiliser en comparaison avec les autres zones ?
- Art. UC4-2-2 : **Attention, le règlement ne peut imposer ou interdire un matériau. Ainsi, il ne peut imposer des « portes en bois peint », mais des portes en bois peint ou d'un aspect équivalent.**
- Art. UC4-2-2 : **La même remarque peut être faite concernant la taille des tuiles où un choix doit être laissé. De même, aucune mention d'un quelconque marque ne doit apparaître dans le règlement du PLU. Cette dernière devra être supprimée.**
- Art. UC4-2-1-5- La mention de la possibilité d'un seul abri de jardin par parcelle devrait figurer en amont, dans les règles concernant l'emprise au sol des constructions.
- Art. UC4-2-1-5- De même, les zones d'implantation des annexes des lots 15, 16, 17, 18 et 23 doivent être précisées dans les chapitres prévus à cet effet, à savoir : les règles d'implantation.
- **Art. UC4-2-1-4 et UC4-2-1-6 : On note des règles particulièrement (et étrangement) strictes, comme la présence de « petits bois » aux fenêtres, qu'un seul règlement de PLU n'est pas en mesure d'imposer. Seul les SPR peuvent se montrer aussi exigeant. Le règlement devra être modifié en ce sens.**
- Art. UC4-2-3 : Que signifie la règle : « Leur partie haute sera horizontale » ?
- Art. UC4-2-5 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- Art. UC5-2-2 : Définir plus précisément les espaces de pleine-terre attendus.



- Art. UC5-7 : Attention à la recommandation visant à créer des « mares, noues et fossés ». ces derniers doivent être réalisés selon certaines règles et dans des contextes adaptés (notamment à l'aléa retrait-gonflement des argiles). Cette mention est à préciser ou à supprimer.
- Art. UC5-8 : Il est dommage qu'aucune mesure en faveur des continuités écologiques au sein du bourg ne soient mises en place ici. Par exemple, des clôtures permettant le passage de la petite faune, surtout dans un contexte de grande proximité avec des espaces agricoles.
- **Art. UC7 : Chaque lot n'a a priori droit qu'à un seul accès. Parle-t-on d'accès motorisé ? Si oui, le préciser car cette règle est contradictoire avec celle située plus en amont et autorisant à installer un portillon, selon le souhait du propriétaire.**
- Art. UC7 : La gestion des eaux pluviales à la parcelle devrait être abordée plus en amont, dans l'article UC5-7.
- Art. UC8-2 : La UC est-elle desservie par le réseau d'assainissement ? Il est demandé que le plan d'assainissement soit mis à jour.

#### Zone UE :

- **Le paragraphe introductif de la zone UE devrait préciser l'existence des deux sous-secteurs UEa et UEb, ces derniers étant présents sur le plan de zonage. Toutefois, si le règlement ne différencie pas ces deux sous-secteurs, ce qui est actuellement le cas, il sera demandé de les supprimer au profit d'une seule zone UE.**
- Art. UE1 : Aucun EBC n'est présent en zone UE. Cette mention les concernant n'a pas lieu d'être.
- UE3-3 : Il est demandé de préciser quelles caractéristiques sont celles « adaptées à la configuration du carrefour », comme l'angle du pan par exemple.
- Art. UE4 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- Art. UE4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles interdites ?
- Art. UE4-2-1 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- Art. UE4-2-2 : Attention à la formulation de règles difficilement applicables comme « Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ».
- Art. UE4-2-2 : Pourquoi ne pas faire référence au nuancier présent en annexe ? Celui-ci s'applique-t-il ?
- Art. UE5-7 : Il serait utile de préciser ici la gestion des eaux pluviales à mettre en place.
- Art. UE6-2 : Les dispositions des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du CCH mériteraient d'être explicitées afin d'assurer une meilleure compréhension et une instruction plus aisée.
- **Art. UE6-2 : Etablissements d'enseignement : les règles imposées par le PDUIF sont différentes pour les primaires (1 place pour 8 à 12 élèves) et les collèges, lycées et autres (1 place pour 3 à 5 élèves). Cette règle est à modifier obligatoirement.**
- Art. UE8-2 : La UEb est-elle desservie par le réseau d'assainissement ? Il est demandé que le plan d'assainissement soit mis à jour.

#### Zone UX :

- **Le règlement devra être complété afin qu'il fasse clairement référence au porter à connaissance risques technologiques du site IN VIVO (UXb).**
- **Introduction : les zones touchées par le PPRi ne sont pas reportées sur le plan de zonage mais sur le plan des SUP. Cette information devra être corrigée.**
- **Le paragraphe d'introduction fait référence au périmètre éloigné du captage de Vernous-la-Celle qui touche la zone UXb. Ce dernier est également concerné par le périmètre de protection du captage « Les vals de Seine » de la commune. Il est demandé de le préciser.**
- Art. UX1 : Aucun EBC n'est présent en zone UX. Cette mention les concernant n'a pas lieu d'être.
- **Art. UX1-1 : Il est étonnant que les « affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics » soient interdits. En effet, la zone UXb accueille a priori des stocks de granulats. Cette règle est à réévaluer.**
- **Art. UX1-1 : De même, il est étonnant d'interdire « l'ouverture et l'exploitation de carrières ».**

- Art. UX1-2-1 : Attention, les « conditions d'occupation du sol » ne sont ici pas clairement définies. Ce point est à compléter.
- Art. UX1-2-1 : Il est demandé à ce que l'ensemble des sous-destinations soit précisé.
- Art. UX2-4 : Existe-t-il réellement des commerces ou artisanats situés en rez-de-chaussée sur rue dans les zones UX ? Il est demandé d'adapter le règlement à la zone concernée.
- Art. UX3-1 : Pour quelle raison les extensions et les annexes, comprises dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des constructions sur une parcelle ?
- Art. UX3-1 : Les aménagements des constructions existantes ne relèvent pas du code de l'urbanisme. Cet article n'a pas lieu d'être dans un règlement de PLU.
- Art. UX3-1 : Les sous-sols sont-ils autorisés ?
- Art. UX3-2 : La hauteur des annexes n'est pas réglementée.
- **Art. UX3-3 : UXb : Attention à la règle d'implantation des constructions et installations concernant l'activité ferroviaire. Au vu du site (parking disposé à l'entrée), il paraît difficile d'implanter obligatoirement toute nouvelle construction à l'alignement ou avec un retrait d'un mètre. Cette règle devra être repensée.**
- Art. UX3-4 : UXa : La hauteur des annexes doit être précisée dans le paragraphe concernant la hauteur des constructions.
- **Art. UX3-5 : UXb : Le règlement est censé renvoyer au document fixant les règles relatives à la gestion du risque. Si elles sont cependant déclinées ici, il est demandé à ce que le type de silo soit précisé.**
- Art. UX4-1 : Ce paragraphe n'est pas réglementé. Est-ce volontaire ?
- **Art. UX4-2-4 : Si l'aménagement à usage commercial, artisanal ou industriel de bâtiments existants peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, il est demandé de préciser lesquelles.**
- Art. UX5-2 : Les zones UX ne comptent aucun EBC. La paragraphe les concernant n'a pas lieu d'être ici.
- **Art. UX5-2 : Attention à la formulation des obligations de planter, notamment sur les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement. En effet, les activités de la zone UXb ne peuvent appliquer cette règle à la lettre étant donné leurs activités de stockage, non reconnues comme de la construction ou du stationnement.**
- Art. UX5-2 : Il est étonnant que soit demandé que les « marges de reculement » soient traitées en « jardin ».
- **Art. UX5-2 : Il est étonnant que soient réglementées ici les aires de stockage à l'air libre, correspondant à la zone UXb, alors que la zone UXb n'est précisément pas réglementée. Il est demandé à ce qu'une correction soit apportée sur ce point.**
- **Art. UX5-8 : Il est très étonnant que ce paragraphe ne soit pas réglementé, surtout dans un contexte de zone inondable. Il est demandé à ce qu'il soit complété.**
- **Art. UX6-1 : Comment se fait-il que les stationnements en sous-sol soient autorisés alors qu'une large partie de la zone UX est inondable ? Il serait bon d'en préciser les conditions (respect du PPRi).**
- Art. UX6-2 : Les opérations d'ensembles (lotissements...), ne sont a priori pas autorisées dans la zone. Il est demandé à ce que la règle soit adaptée au contexte de la zone.
- Art. UX6-2 : Qu'en est-il des véhicules électriques ou hybrides ?
- Art. UX7-1 : Si les accès sur les voies publiques peuvent être limités, en préciser ici les règles.
- **Art. UX7-2 : Il est étonnant qu'aucune règle concernant l'assainissement ne soit fixée pour la zone UXb. Il est demandé que ce paragraphe soit complété.**

#### Zone UR :

- Art. UR1 : Aucun EBC n'est présent en zone UR. Cette mention les concernant n'a pas lieu d'être.
- Art. UR3-3 : Il ne relève pas du rôle du règlement du PLU de réglementer les enseignes. Le Règlement Local de Publicité a cette vocation. Un tel règlement existe-t-il pour la commune de La Grande-Paroisse ?

- Art. UR4-2 : Si aucune règle architecturale ne s'impose aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'eau potable et d'assainissement, il est demandé de le préciser.
- Art. UR8 : Il est demandé à ce que la desserte par les réseaux d'assainissement soit réglementée pour la zone UR. En effet, cette dernière accueille deux axes d'autoroute.

#### Zone 1AU :

- **L'introduction, tout comme le reste du règlement de la zone ne distingue aucun sous-secteur, contrairement au plan de zonage. IL est demandé, soit de les distinguer effectivement dans le règlement écrit, soit de supprimer les dénominations des différents sous-secteurs.**
- Il est demandé de mieux préciser que chaque zone 1AU fait l'objet d'une OAP.
- Art. 1AU1 : Il est demandé à ce que soient mieux précisées les destinations et sous-destinations autorisées ou non.
- Art. 1AU2 : IL est regrettable qu'aucune règle de mixité sociale n'ait été envisagée.
- Art. 1AU3 : Qu'en est-il de la réglementation des annexes ?
- Art. 1AU3-1 : Un pourcentage d'emprise au sol de 30% pour des extensions est assez faible.
- Art. 1AU3-3 : La répétition du paragraphe concernant la division foncière dans le cadre d'un lotissement n'est pas nécessaire à chacun des chapitres. Un rappel en introduction devrait suffire à l'instruction et alléger le règlement.
- Art. 1AU3-4 : La règle relative aux façades ou pignons aveugles si elles se situent en limite séparative n'a pas lieu d'être étant donné qu'un recul est obligatoire.
- Art. 1AU4-1 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- Art. 1AU-4-1 : La même remarque peut être émise concernant le mur gouttereau devant être plus long que la hauteur de la façade du bâtiment.
- Art. 1AU4-2 : A priori, selon le chapitre 1AU3-5, les annexes sont censées être accolées à la construction principale. La règle 1AU4-2 devra donc être adaptée afin de garantir une cohérence du règlement.
- Art. 1AU4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles autorisées ?
- Art. 1AU4-2-2 : Faire référence au nuancier présent en annexe.
- Art. 1AU4-2-2-1 : Attention à la formulation de règles difficilement applicables comme « Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ».
- Art. 1AU4-2-2-1 : Pourquoi demander à ce que d'éventuelles fresques soient soumises à déclaration de travaux si le paragraphe 1AU4-2-2-2 les interdit ? Cette règle devra être corrigée.
- Art. 1AU4-2-5 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- **Art. 1AU5-8 : Il est regrettable qu'aucune règle visant à la continuité écologique ne soit fixée, surtout au regard du positionnement des zones 1AU, en limite de zones agricoles.**
- Art. 1AU6-2 : Qu'en est-il des véhicules électriques et hybrides ?
- Art. 1AU6-2 : Les constructions à usage de bureaux publics ou privés sont-elles autorisées dans la zones 1AU ?
- **Art. 1AU6-2 : De même, les équipements collectifs et les surfaces de vente de plus de 400 m<sup>2</sup> sont-elles autorisées en zone 1AU ? Si tel n'est pas le cas, il est demandé de supprimer la règle ayant trait aux règles de stationnement.**
- Art. 1AU7-1 : Si les accès sur les voies publiques peuvent être limités, en préciser ici les règles.
- **Art. 1AU7-2 : Aucune voie en impasse n'est autorisée, pourtant plusieurs OAP prévoient l'organisation des futurs lotissements de la sorte. Le règlement devra être cohérent avec les OAP, elles aussi opposables.**
- **Art. 1AU7-3 : Pourquoi réglementer la longueur des voies nouvelles en impasse alors que l'article 1AU7-2 les interdit ? Il est demandé à ce que le règlement soit corrigé afin d'être cohérent.**

#### Zone 2AU :

- Les zones 2AU étant des zones d'urbanisation différée, elles n'ont pas à bénéficier de règlement.
- De même, elles sont couvertes par des OAP, ce qui n'est pas exigé par le code de l'urbanisme.

#### Zone A :

- En introduction, il est demandé de préciser que le secteur où l'exploitation de carrière doit être ménagé est le secteur A2.
- Attention, la zone Ap n'a pas été identifiée dans le PLU « approuvé », mais dans le projet de PLU arrêté. Il est demandé de rectifier cette information.
- Les zones supprimées n'ont pas à figurer dans le nouveau règlement. Il est demandé de les supprimer.
- De même, il n'est pas besoin de spécifier que le secteur Ap vient d'être créé. Il fait désormais partie des sous-secteurs de la zone A.
- **L'aqueduc de la Vouizie ne bénéficie d'aucune servitude. Il est demandé à ce que cette information soit rectifiée.**
- Le chapitre « Autres dispositions », s'il cite l'ensemble des dispositions s'appliquant à la zone, devra ajouter la SUP11 notamment, ainsi que les « protections environnementales ou risques naturels » la concernant.
- Le périmètre de la zone inondable n'est pas reporté sur le plan de zonage mais sur le plan des SUP. Il est demandé de corriger cette information.
- Les arrêtés préfectoraux cités devraient être placés en annexe, afin de faciliter autant l'instruction que l'information.
- Art. A1 : Il n'est pas besoin de préciser les règles s'appliquant au gazoduc. Ces dernières sont censées être traduites par le plan des SUP et les annexes (arrêtés) s'y afférant.
- Art. A1-1 : Le chapitre concernant les destinations et sous-destinations interdites est à réorganiser. Il est très peu compréhensible.
- Art. A1-1 : Afin de faciliter la lecture, il est demandé à ce que les destinations et sous-destinations interdites soient précisées.
- Art. A1-1- : La réglementation de la zone Ap est peu claire.
- Art. A1-1 : A quel secteur s'adresse le chapitre « Autres occupations et utilisations du sol » ?
- **Art. A1-1 : Il semble que le « schéma directeur Seine-et-Loing » auquel il est fait référence ne soit plus en vigueur. Il est demandé de mettre ces informations à jour.**
- **Art. A1-1 : Concernant la bande de protection des lisières boisées, le SDRIF est moins restrictif que le règlement qui ne permet que les constructions agricoles. Est-ce une volonté de la commune ou s'agit-il d'un oubli ? Pour mémoire, le SDRIF précise que : « Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :**
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
  - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés de cœur de métropole ».
- **Art. A1-1 : Les zones humides avérées ne sont pas repérables sur le plan de zonage. Il est donc difficile d'appliquer les règles les concernant.**
- **Art. A1-1 : Attention, on note une incohérence : les travaux publics sont-ils autorisés ou interdits dans les zones humides ? Deux paragraphes se contredisent. Il est demandé d'éclaircir ce point afin d'assurer une plus grande facilité d'instruction.**
- Art. A1-2 : Préciser quels types de dispositions particulières touchent la zone A et où trouver les informations réglementaires qui s'y appliquent.
- Art. A1-2-1 : Sont permis les aménagements et extensions mesurée [...] dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. S'agit-il bien de surface de plancher ou d'emprise au sol ?
- Art. A1-2-1 : De même, aucune limite de taille n'est fixée pour les annexes. Ces dernières peuvent-elles aussi atteindre 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ?

- **Art. A1-2-1 : Les dispositions applicables au sous-secteur Ap sont peu claires.** A priori, tout comme les secteurs A1 et A2, y sont autorisées les constructions nécessaires au transport d'énergie électrique, du gaz [...], les constructions à usage d'habitation, les installations classées soumises à autorisation, ainsi que les travaux et installations nécessaires à l'exploitation des ouvrages entretenus par Eaux de Paris. Pourtant, un autre paragraphe précise que seuls l'aménagement et l'extension mesurée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont permis en zone Ap. Quelle règle appliquer ? **Le règlement devra obligatoirement être éclairci sur ce point.**
- Art. A3 : Les annexes ne sont pas réglementées. Ce point devra être complété.
- Art. A3-2 : Pourquoi l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ne sont-ils pas soumis aux règles de hauteur ?
- **Art. A3-3 : Pourquoi un recul de 150 m est-il demandé en bordure de la RD606. Comme le rappelle l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, seul un recul de 75 m est demandé de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande vitesse, comme la RD606. Ce point est obligatoirement à corriger.**
- Art. A4-1 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- Art. A4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles autorisées ?
- Art. A4-2-1 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- Art. A4-2-2 : Attention à la formulation de règles difficilement applicables comme « Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ».
- Art. A4-2-2 : Citer le nuancier en annexe du présent règlement.
- **Art. A4-2-3 : Il est étonnant que des règles particulières aux zones agricoles ne soient pas édictées, autant concernant les habitations que les cultures. Qu'en est-il de la préservation des continuités écologiques et de la circulation de la faune ?**
- Art. A4-2-3 : Attention, les constructions nouvelles doivent obligatoirement respecter un recul par rapport à la voie. Le paragraphe concernant ce sujet devra être adapté au contexte de la zone.
- Art. A4-2-3 : Attention aux règles trop subjectives du type « [...] toutes clôtures « décoratives » sont interdites ». Elles sont difficilement applicables.
- **Art. A4-2-5 : Les aménagements à usage industriel sont a priori interdits dans la zone. Veiller à adapter la règle au contexte de la zone.**
- Art. A4-4 : Il est étonnant que la prise en compte du risque d'inondation ne soit pas réglementée en zone A, dont une part est inondable.
- Art. A5-3, 5-4 et 5-8 : Il est très regrettable qu'aucune mesure ne soit prise afin de permettre la préservation de continuités écologiques, pourtant reconnues dans le SRCAE.
- Art. A5-7 : Attention à la recommandation visant à créer des « mares, noues et fossés ». ces derniers doivent être réalisés selon certaines règles et dans des contextes adaptés (notamment à l'aléa retrait-gonflement des argiles). Cette mention est à préciser ou à supprimer.
- Art. A6-2: Les stationnements devant correspondre aux constructions à usage collectif bénéficiant d'aides de l'Etat, à usage de bureaux publics ou privés (dont les bâtiments à usage principal de bureau), aux constructions à usage commercial et aux équipements collectifs recevant du public sont réglementés. L'ensemble de ces sous-destinations est-il réellement compatible avec ce que permet la zone A ? Il est demandé de mettre en cohérence les règles de stationnement avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.
- **Art. A7-1 : Attention, la règle « toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite » peut s'avérer difficile à appliquer en zone agricole où un recul important par rapport aux voies est imposé aux nouvelles constructions. Cette règle est à réévaluer.**

#### Zone N :

- **Le règlement devra être complété afin qu'il fasse clairement référence au porter à connaissance risques technologiques du site IN VIVO (N et Ne).**
- **En introduction, il est demandé de préciser l'ensemble des sous-secteurs composant la zone N. Le secteur Ne1, censé représenter les zones humides avérées n'est pas réglementé et ne peut donc être appliqué. De plus, ce sous-secteur ne reprend pas l'ensemble des zones humides avérées repérées par le DRIEE.**

- Il est demandé à ce que les « autres dispositions réglementaires à prendre en compte » soient précisées.
- L'ensemble des arrêtés préfectoraux devra être joint en annexe du PLU, comme le présente le règlement.
- Les zones inondables ne sont pas reportées sur le plan de zonage, mais sur celui des SUP. Cette mention devra être corrigée.
- La présence de l'aqueduc n'a pas à être soulevée en zone N où il ne passe pas. Il est demandé de supprimer cette notification.
- **Projet de liaison RD39 et RD605 : Attention, il s'agit ici de la zone N et non des sous-secteurs 1A1 ou 1A2. Cette mention devra obligatoirement être corrigée.**
- **Art. N1-1 : Les affouillements et exhaussements autres que les travaux de construction, d'aménagements d'espaces libres et d'ouvrages publics sont interdits en zone N. Qu'en est-il de la zone Na, secteur de fouilles archéologiques ? Ce point est à corriger obligatoirement.**
- Art. N1-1 : L'aqueduc de la Voulzie ne concerne pas la zone N.
- **Art. N1-1 : Concernant la bande de protection des lisières boisées, le SDRIF est moins restrictif que le règlement qui ne permet que les constructions agricoles. Est-ce une volonté de la commune ou s'agit-il d'un oubli ? Pour mémoire, le SDRIF précise que : « Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :**
  - l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
  - l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
  - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés de cœur de métropole ».
- Art. N1-1 : Les zones humides avérées ne sont pas repérées sur le plan de zonage. Il est donc difficile d'appliquer les règles s'y référant.
- **Art. N1-1 : Attention, on note une incohérence : les travaux publics sont-ils autorisés ou interdits dans les zones humides ? Deux paragraphes se contredisent. Il est demandé d'éclaircir ce point afin d'assurer une plus grande facilité d'instruction.**
- Art. N1-2 : Si les constructions nouvelles « peuvent être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiment existants », en préciser ici les règles.
- Art. N1-2 : Préciser quels secteurs à réglementation particulière concernent la zone N.
- Art. N1-2-1 : Sont permis les aménagements et extensions mesurée [...] dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. S'agit-il bien de surface de plancher ou d'emprise au sol ?
- Art. N1-2-1 : Le schéma directeur Seine-et-Yonne n'est plus d'actualité. Il est demandé de supprimer cette mention.
- Art. N3-1 : Les annexes ne sont pas réglementées. Il est demandé de pallier ce manque.
- **Art. N3-1 : A priori, des règles sont mises en place pour le secteur NL. Le préciser clairement. Il est attendu un complément sur ce point.**
- **Art. N3-2 : Attention, deux règles antinomiques s'imposent à la zone Na : les constructions nouvelles doivent à la fois respecter une hauteur maximale de 10 m et de 5 m. Quelle est la règle à suivre ? Ce point devra obligatoirement être corrigé.**
- **Art. N3-4 : Difficulté d'application de la règle suivante : « L'implantation sur les limites séparatives de propriété, ou avec un retrait d'un mètre minimum, sera admise dans les cas suivants : lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative ». La règle devra être clarifiée.**
- Art. N4-1 : La hauteur imposée par souci d'unité d'aspect entre les différentes constructions devrait être précisée dans le chapitre concernant les hauteurs. Cela éviterait une contradiction.
- Art. N4-2-1 : Les toitures-terrasses sont-elles autorisées ?
- Art. N4-2-1 : Attention aux règles dérogatoires trop évasives. Elles sont difficilement applicables et méritent d'être précisées dès le début du chapitre concerné.
- Art. N4-2-2 : Attention à la formulation de règles difficilement applicables comme « Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ».
- Art. N4-2-2 : Citer le nuancier en annexe du présent règlement.

- Art. N4-2-3 : Attention aux règles trop subjectives du type « [...] toutes clôtures « décoratives » sont interdites ». Elles sont difficilement applicables.
- Art. N4-2-4 : Il semble que les bâtiments à usage industriel ne soient pas autorisés en zone N. pourquoi les réglementer ici ?
- Art. N4-4 : Il est étonnant que la prise en compte du risque d'inondation ne soit pas réglementée en zone N, dont une part est inondable.
- Art. N5-3, 5-4 et 5-8 : Il est très regrettable qu'aucune mesure ne soit prise afin de permettre la préservation de continuités écologiques, pourtant reconnues dans le SRCAE.
- Art. N5-7 : Attention à la recommandation visant à créer des « mares, noues et fossés ». ces derniers doivent être réalisés selon certaines règles et dans des contextes adaptés (notamment à l'aléa retrait-gonflement des argiles). Cette mention est à préciser ou à supprimer.
- **Art. N6-2 : Aucune réglementation n'est prévue pour le stationnement de véhicules motorisés des bâtiments recevant du public, comme l'archéopôle prévu par la commune. Ce point sera obligatoirement à compléter.**
- Art. N8-2 : Attention aux termes barrés dans le règlement. Ce paragraphe devra être finalisé.
- Art. N8-2 : A priori, les activités industrielles sont interdites en zone N. Pourquoi en réglementer ici l'assainissement ? Il est demandé d'adapter la règle au contexte de la zone N.

## Synthèse des normes de stationnement vélo applicables au PLU et PLUi en Île-de-France

Application de l'article 41 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte

(en gras les dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation)

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+ de 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</li> <li>• Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5 % de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b></li> <li>• Prévoir du stationnement pour les visiteurs</li> </ul>
Bâtiments neufs à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b></li> <li>• Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</li> <li>• Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs</li> </ul>
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	<b>Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places vélo = 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</b>
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	<p><b>Ensemble ou établissement avec parc de stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places</b></li> <li>• <b>dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places</b></li> <li>• <b>dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places</b></li> </ul>
Établissements scolaires	<p>En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;</li> <li>• collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;</li> <li>• universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>

La nouvelle réglementation exige pour certains usages, la mise en place de stationnement vélo dans les bâtiments possédant un parking pour les véhicules motorisés. Elle est plus contraignante que la prescription du PDUIF et la remplace donc.

Dans les autres cas il convient de respecter les normes fixées par la prescription du PDUIF (action 4.2) sur le stationnement vélo.





VOS REF. EL/LC/02/04

NOS REF. TER-ART-2020-77210-CAS-147445-Z8T6S7

INTERLOCUTEUR Julie BAYONNE

TÉLÉPHONE 01 49 01 33 00

MAIL julie.bayonne@rte-france.com

**MAIRIE**

Rue Grande

77130 LA GRANDE PAROISSE

A l'attention de Monsieur le Maire

OBJET Avis sur le projet arrêté  
PLU de La Grande Paroisse

La Défense, le 13/05/2020

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier de projet de PLU de la commune de La Grande Paroisse et transmis pour avis le 23/04/2020 par vos soins.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) suivants :

**Liaisons souterraines**

- **LIT 225kV NO 5 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**
- **LIT 225kV NO 6 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**

**Lignes aériennes**

- **LIT 400kV NO 1 CHESNOY (LE)-MERY-SUR-SEINE \***
- **LIT 400kV NO 2 CHESNOY (LE)-MERY-SUR-SEINE \***
- **LIT 400kV NO 1 CHESNOY (LE)-TABARDERIE \***
- **LIT 400kV NO 2 CHESNOY (LE)-TABARDERIE \***
- **LIT 400kV NO 3 CHESNOY (LE)-TABARDERIE \***
- **LIT 400kV NO 1 CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES) \***
- **LIT 400kV NO 4 CHESNOY (LE)-MONTEREAU \***
- **LIT 400kV NO 1 CHESNOY (LE)-VILLECHETIVE \***
- **LIT 225kV NO 3 CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES) \***
- **LIT 225kV NO 4 CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES) \***
- **LIT 225kV NO 1 CHESNOY (LE)-VOULZIE (LA)**
- **LIT 225kV NO 2 CHESNOY (LE)-VOULZIE (LA)**
- **LIT 225kV NO 1 CHESNOY (LE)-PATOU**

- **LIT 225kV NO 1 CHESNOY (LE)-NEMOURS \***
- **LIT 225kV NO 5 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**
- **LIT 225kV NO 6 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**
- **LIT 225kV NO 1 CHESNOY (LE)-ROUSSON \***
- **LIT 63kV NO 5 CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES)**
- **LIT 63kV NO 6 CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES)**
- **LIT 63kV NO 1 CHESNOY (LE)-GRANDE-PAROISSE**
- **LIT 63kV NO 2 CHESNOY (LE)-GRANDE-PAROISSE**
- **LIT 63kV NO 1 GRANDE-PAROISSE-GUINEBERT**
- **LIT 63kV NO 1 CHESNOY (LE)-MONTEREAU (CLIENT)**
- **LIT 63kV NO 2 CHESNOY (LE)-MONTEREAU (CLIENT)**
- **LIT 63kV NO 1 CHESNOY (LE)-ST-MAMMES**
- **LIT 63kV NO 2 CHESNOY (LE)-ST-MAMMES**
- **LIT 63kV NO 1 GRANDE-PAROISSE-MONTEREAU-ORMES (LES)**

#### **Hors tension**

- **RES. LIT 63kV NO 5 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**
- **RES. LIT 63kV NO 6 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**
- **RES. LIT 225kV NO 1 CHESNOY (LE)-MONTEREAU**

#### **Poste électrique**

- **POSTE ELECTRIQUE 63kV GRANDE PAROISSE**

#### **\*Réseau stratégique :**

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRIEE : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/doctrine-de-securisation-du-reseau-strategique-de-a2501.html>

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « **l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage** » et précise que « **pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes**. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Cette fiche [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23\\_Fiche2\\_Regles-speciales.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf) comprend également des paragraphes types pouvant être insérés dans le PLU en fonction des zones dans lesquelles se trouvent les ouvrages électriques.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones **A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** de votre commune.

## **1/ Annexe concernant les servitudes I4**

### 1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

Toutefois, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer.

### 1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est  
66 Avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE  
Tel. 01 45 73 36 00**

A cet effet, la liste des ouvrages indiqués ci-dessus vous permettra de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU car elle n'est pas exhaustive.

Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité.

## **2/ Le document graphique du PLU**

### 2.1. Espace boisé classé

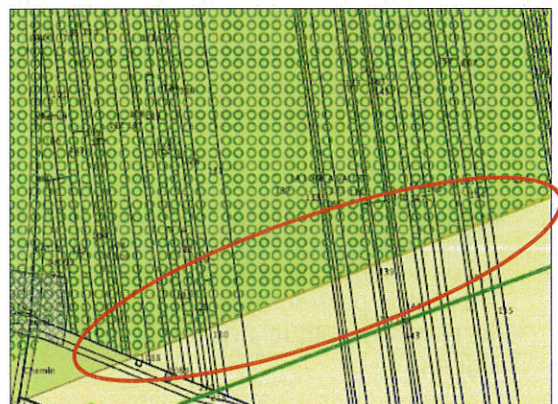
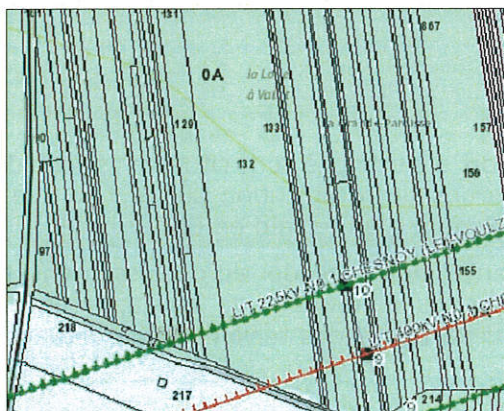
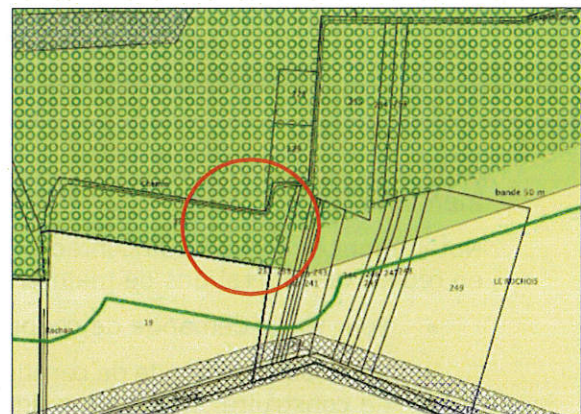
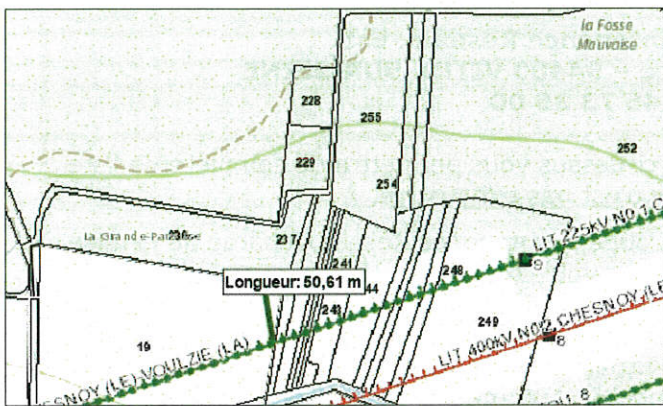
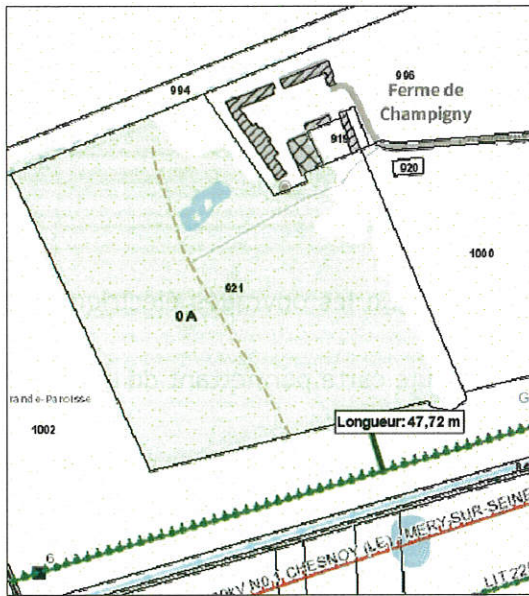
Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

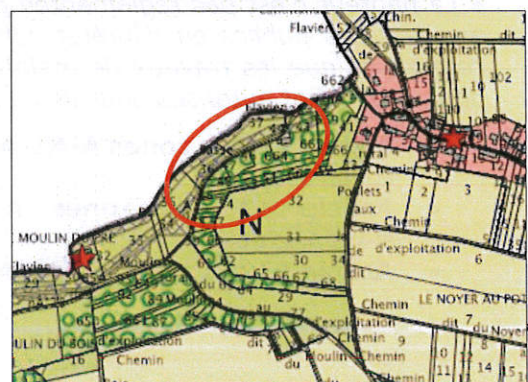
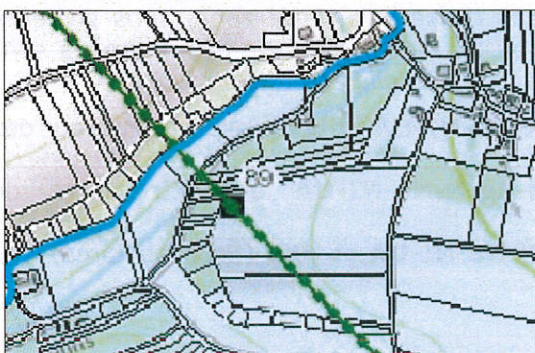
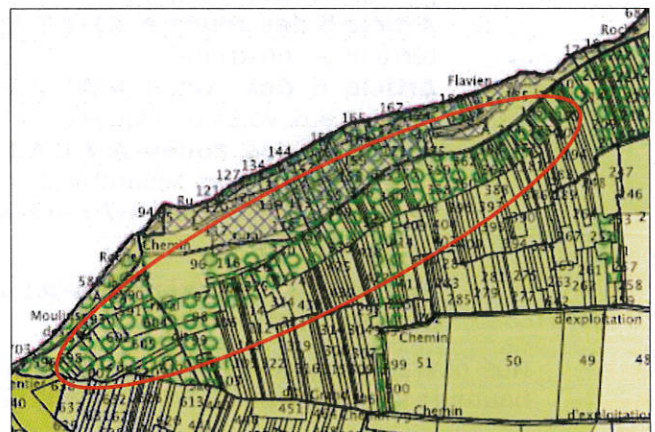
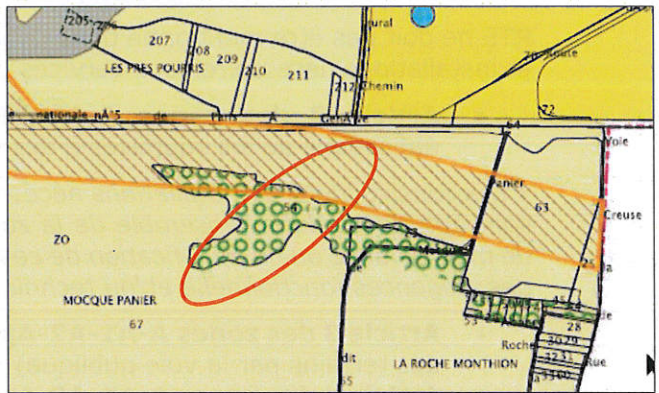
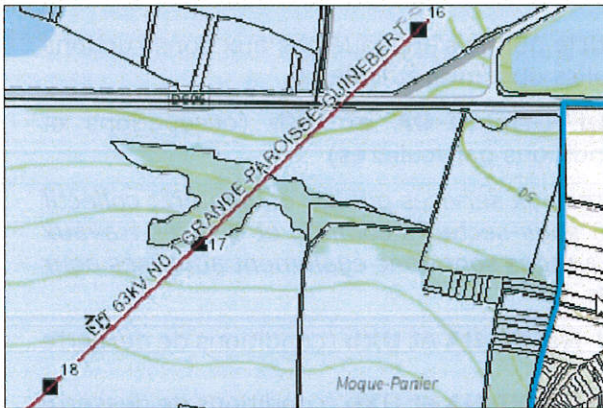
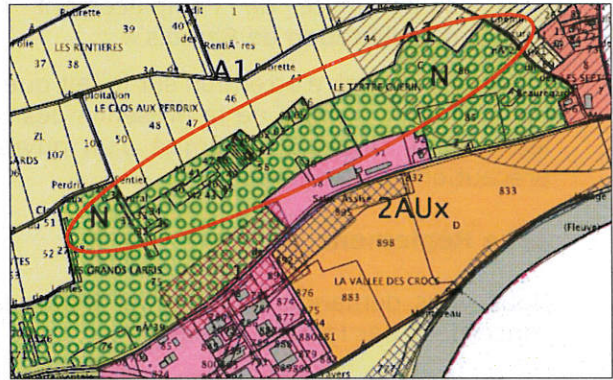
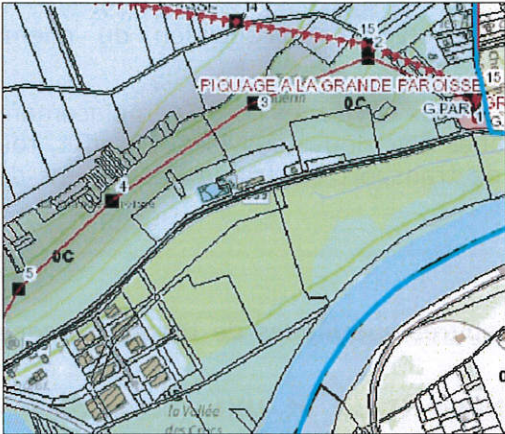
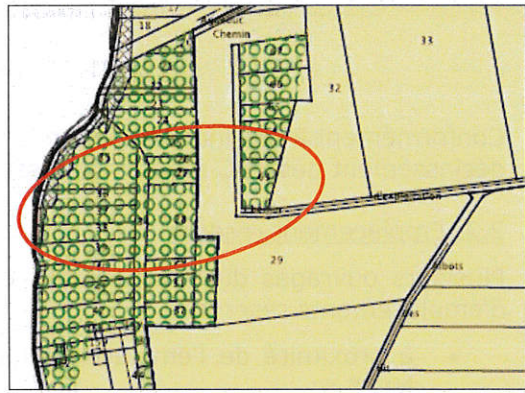
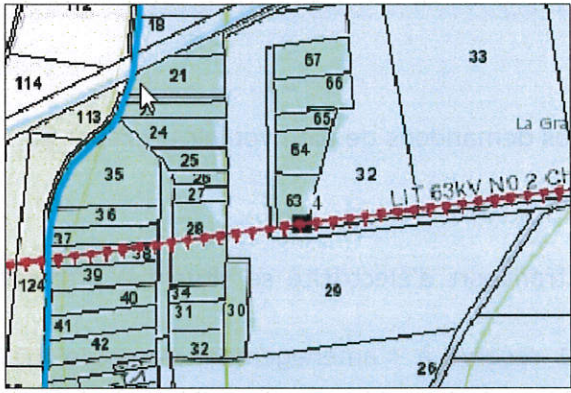
Nous vous demandons par conséquent de bien vouloir procéder au déclassement, tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par nos ouvrages et de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.

La largeur à déclasser au-dessus des lignes souterraines est de 2,5 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;

Les largeurs à déclasser sous les lignes aériennes sont les suivantes :

- de 30 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV,
- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV,
- de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV,
- de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV et 2 X 90 kV,
- de 80 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV,
- de 100 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV,





Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC repérés ci-dessus.

## 2.2. Emplacement réservé

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés :

- à proximité de l'emplacement n°1 réservé à « aménagement de voirie RD39 N105 »;
- à proximité de l'emplacement n°15 réservé à « acquisition du chemin d'exploitation de Samoio » ;

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

## **3/Le Règlement**

Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par la ligne existante :

- **Article 1 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (occupations et utilisations du sol interdites)

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 2 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*

- **Article 3 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (conditions de desserte des terrains par la voie publique)
- **Article 4 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (conditions de desserte par les réseaux publics)
- **Article 5 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (surface minimale des terrains à construire)
- **Article 6 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (implantation par rapport aux voies publiques)
- **Article 7 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (implantation par rapport aux limites séparatives)
- **Article 9 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (emprise au sol des constructions)
- **Article 10 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (hauteur des constructions)

Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

*« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*

- **Article 11 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (aspect extérieur des constructions)
- **Article 12 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (Aires de stationnement)
- **Article 13 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (Espaces libres)

- **Article 15 des zones A-A1-A2-Ap-N-Ne-NI-UA et UXb** (Performance énergétique et environnementale des constructions)

*Dans les articles 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13 et 15, il sera indiqué la phrase suivante :*  
RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

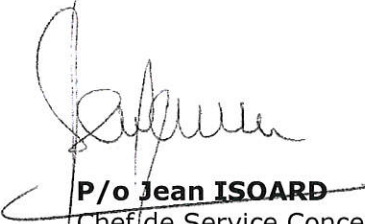
Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

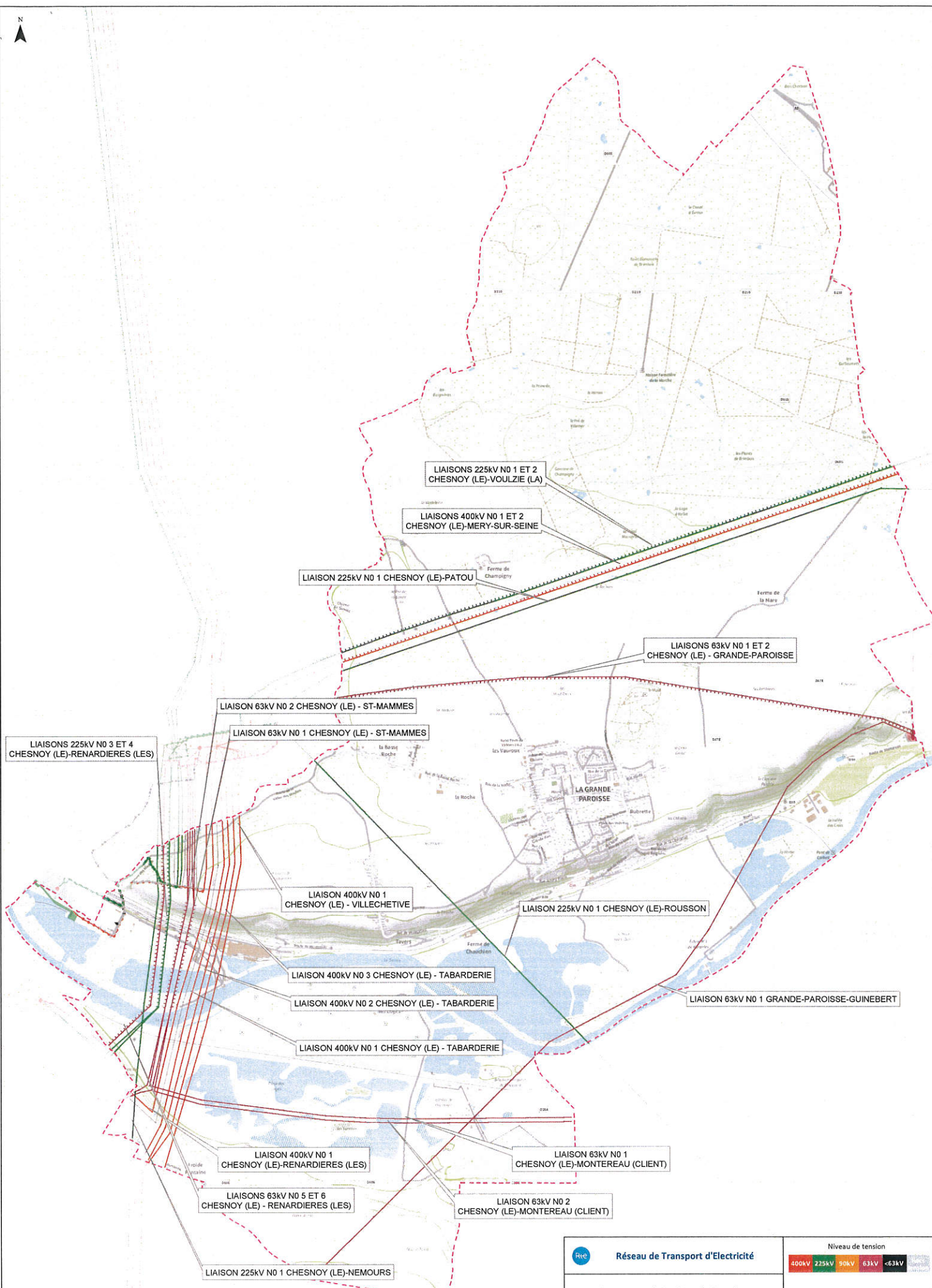
Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT de Seine et Marne afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.



**P/o Jean ISOARD**  
Chef de Service Concertation  
Environnement Tiers

PJ : *Cartes ;  
Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques  
Dépliant « prévenir pour mieux construire »*



LIAISONS 225kV N°3 ET 4  
CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES)

LIAISONS 225kV N°1 ET 2  
CHESNOY (LE)-VOULZIE (LA)

LIAISONS 400kV N°1 ET 2  
CHESNOY (LE)-MERY-SUR-SEINE

LIAISON 225kV N°1 CHESNOY (LE)-PATOU

LIAISONS 63kV N°1 ET 2  
CHESNOY (LE) - GRANDE-PAROISSE

LIAISON 63kV N°2 CHESNOY (LE) - ST-MAMMES

LIAISON 63kV N°1 CHESNOY (LE) - ST-MAMMES

LIAISON 400kV N°1  
CHESNOY (LE) - VILLECHETIVE

LIAISON 225kV N°1 CHESNOY (LE)-ROUSSON

LIAISON 400kV N°3 CHESNOY (LE) - TABARDERIE

LIAISON 400kV N°2 CHESNOY (LE) - TABARDERIE

LIAISON 400kV N°1 CHESNOY (LE) - TABARDERIE

LIAISON 63kV N°1 GRANDE-PAROISSE-GUINEBERT

LIAISON 400kV N°1  
CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES)

LIAISON 63kV N°1  
CHESNOY (LE)-MONTEREAU (CLIENT)

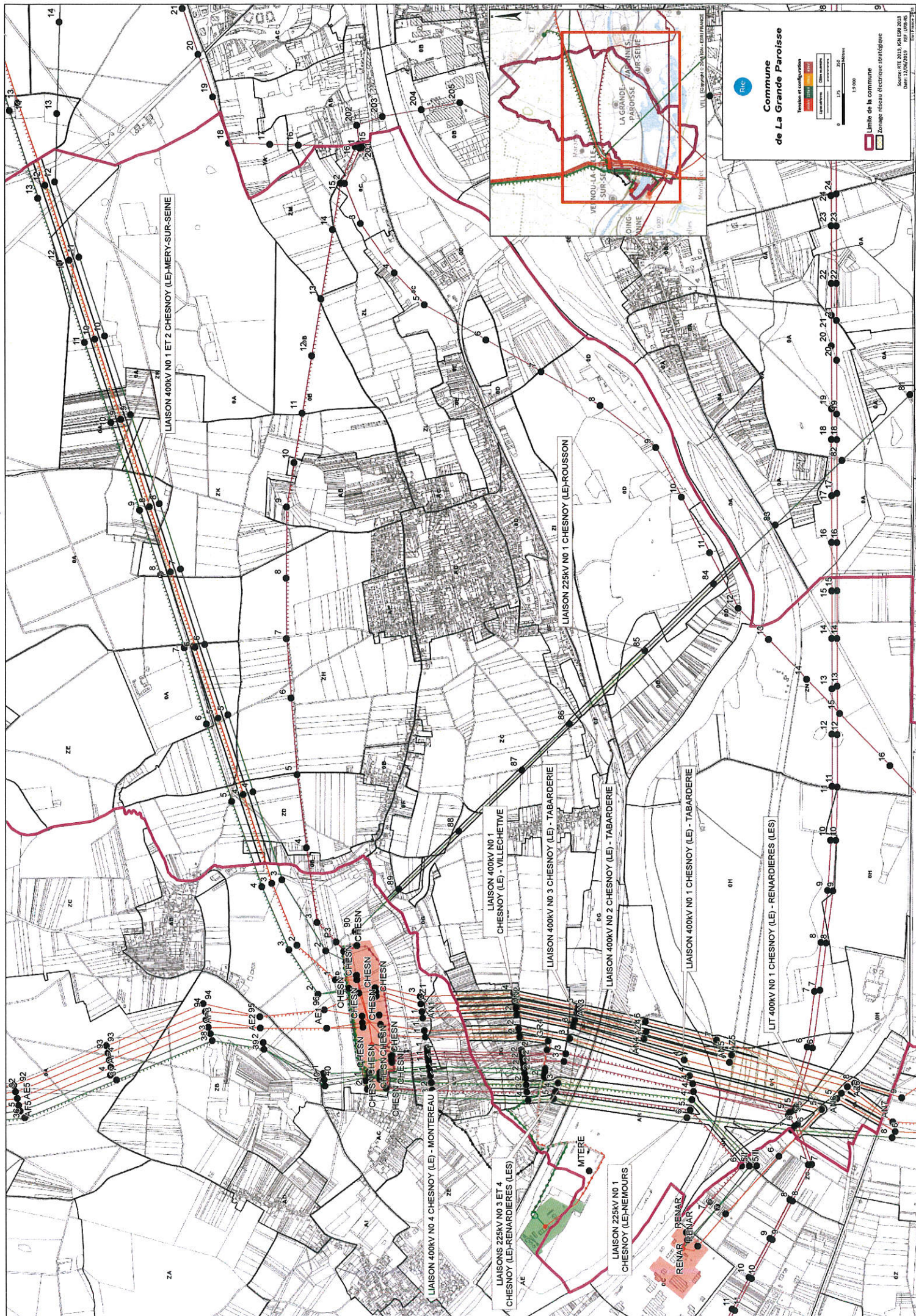
LIAISONS 63kV N°5 ET 6  
CHESNOY (LE) - RENARDIERES (LES)

LIAISON 63kV N°2  
CHESNOY (LE)-MONTEREAU (CLIENT)

LIAISON 225kV N°1 CHESNOY (LE)-NEMOURS

 Réseau de Transport d'Électricité	Niveau de tension
	
Commune de La Grande Paroisse	FOND IGN : FranceRaster
Centre D&I Paris 3, 5 cours du triangle 92036 LA DEFENSE CEDEX	Echelle : 1:11 500 Date : 12/06/2019
	REF : LRBA





**Commune de La Grande Paroisse**

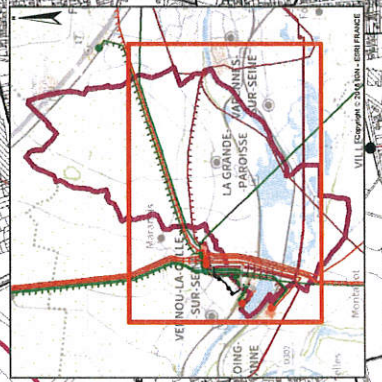
Projet de configuration

1:9 000

0 100 200 Mètres

Limite de la commune  
 Zonage réseau électrique stratégique

Source: IRE 2013, IGN 2018, IGN 2023, IGN France



LIAISON 400KV NO 1 ET 2 CHESNOY (LE)-MERY-SUR-SEINE

LIAISON 225KV NO 1 CHESNOY (LE)-ROUSSON

LIAISON 400KV NO 1 CHESNOY (LE) - VILLECHETIVE

LIAISON 400KV NO 3 CHESNOY (LE) - TABARDERIE

LIAISON 400KV NO 2 CHESNOY (LE) - TABARDERIE

LIAISON 400KV NO 1 CHESNOY (LE) - TABARDERIE

LIT 400KV NO 1 CHESNOY (LE) - RENARDIERES (LES)

LIAISON 400KV NO 4 CHESNOY (LE) - MONTEREAU

LIAISONS 225KV NO 3 ET 4 CHESNOY (LE)-RENARDIERES (LES)

LIAISON 225KV NO 1 CHESNOY (LE)-NEMOURS

RENAR RENAR

## Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines

### **De manière générale, il est recommandé :**

- De conserver le de libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

### **Concernant tous travaux :**

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution ( déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

### **Concernant les indications de croisement :**

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

### **Croisement avec nos fourreaux :**

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

### **Croisement avec nos caniveaux :**

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

### **Croisement avec un ouvrage brique et dalles :**

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

### **Concernant les plantations :**

- Ne pas implanter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

### **Particularité C.P.C.U.**

#### ***• Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :***

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

#### ***• Dans tous les cas :***

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,

- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.

## Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

### **Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :**

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

### **Les constructions :**

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
  - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
  - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

**D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.**

### **Les terrains de sport :**

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

**Cette liste n'est pas exhaustive** (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application

# SERVITUDE T7

\*\*\*\*

## SERVITUDE AERONAUTIQUE A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT DES INSTALLATIONS PARTICULIERES

\*\*\*\*

### 1 - GENERALITES

#### Législation

- Code des transports : L6352-1
- Code de l'aviation civile : article R.244-1 et articles D.244-2 à D.244-4
- Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

#### Définition

À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

\*\*\*\*

**Cette servitude s'applique à tout le territoire national.**

\*\*\*\*

#### **Gestionnaires:**

- **ministère en chargé de l'aviation civile**
- **ministère en charge de la défense**

### II - PROCEDURE D'INSTITUTION

Des arrêtés ministériels déterminent les installations soumises à autorisation ainsi que la liste des pièces qui doivent être annexées à la demande d'autorisation.

### III - EFFETS DE LA SERVITUDE

#### **A - CHAMP D'APPLICATION**

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques.



Ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- 80 mètres, en dehors des agglomérations

; 130 mètres, dans les agglomérations ;

50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :

- les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
- les zones montagneuses ;
- les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

## **B- DEMANDE D'AUTORISATION**

Les demandes visant l'établissement des installations mentionnées à l'article R.244-1, et exemptées du permis de construire, à l'exception de celles relevant de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de celles pour lesquelles les arrêtés instituent des procédures spéciales, devront être adressées à la direction départementale des territoires du département dans lequel les installations sont situées. Un récépissé sera délivré.

Elles mentionneront la nature des travaux à entreprendre, leur destination, la désignation d'après les documents cadastraux des terrains sur lesquels les travaux doivent être entrepris et tous les renseignements susceptibles d'intéresser spécialement la navigation aérienne.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur sera invité à produire les pièces complémentaires.

La décision doit être notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande ou, le cas échéant, du dépôt des pièces complémentaires.

Si la décision n'a pas été notifiée dans le délai ainsi fixé, l'autorisation est réputée accordée pour les travaux décrits dans la demande, sous réserve toutefois de se conformer aux autres dispositions législatives et réglementaires.

Lors d'une demande, l'autorisation peut être subordonnée à l'observation de conditions particulières d'implantation, de hauteur ou de balisage suivant les besoins de la navigation aérienne dans la région intéressée.

Lorsque les installations en cause ainsi que les installations visées par la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie qui existent à la date du 8 janvier 1959, constituent des obstacles à la navigation aérienne, leur suppression ou leur modification peut être ordonnée par décret pris après avis de la commission visée à l'article R. 242-1 du code de l'aviation civile.

## **C - INDEMNISATION**

Le refus d'autorisation ou la subordination de l'autorisation à des conditions techniques imposées dans l'intérêt de la sécurité de la navigation aérienne ne peuvent en aucun cas ouvrir un droit à indemnité au bénéfice du demandeur.

## Servitudes d'utilité publique Modalités d'application des servitudes aéronautiques

### Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

Textes de références : articles L6352-1 du CT, R 244-1 et D 244-2 à D 244-4 du CAC, arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitude de dégagement sont soumises à une autorisation spéciale du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense comprennent:

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au dessus du niveau du sol,
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au dessus du niveau du sol. Les agglomérations sont celles figurant sur les cartes aéronautiques au 1/50 000ème.

#### Servitude T7 et application du droit des sols :

Lorsque l'installation, la construction fait l'objet d'une demande de **permis de construire ou d'aménager**, le délai d'instruction est porté à cinq mois en application de l'article R423-31b du code de l'urbanisme (CU), délai qui permet de consulter le ministre chargé de l'aviation civile (guichet unique de la DGAC). Ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour donner son accord (R423-63 CU) sans lequel le permis ne peut être délivré (art R425-9 CU). L'arrêté délivrant le permis vaut autorisation du ministre chargé de l'aviation civile.

Lorsque l'installation, la construction est soumise à **déclaration préalable**, l'accord décrit à l'article R244-1 du CAC est sollicité directement par le pétitionnaire. En revanche, ce dernier fournit dans son dossier de déclaration le justificatif de dépôt de la demande d'autorisation auprès du ministre de l'aviation civile en application de l'article R431-36 du CU. Mais contrairement au permis de construire ou d'aménager, la décision implicite ou explicite d'opposition à la déclaration préalable n'est pas conditionnée à l'obtention de l'accord du ministre chargé de l'aviation civile.

Le service instructeur peut consulter la DGAC (guichet unique) à l'instar des projets décrits au chapitre I) de cette fiche, par mesure de précaution, mais sans pouvoir, sur ce motif, majorer le délai d'instruction. Il peut également indiquer dans la décision sur la déclaration préalable que le pétitionnaire ne peut réaliser les travaux décrits dans sa demande sans avoir obtenu les accords décrits à l'article R244-1 du CAC.

***En pratique et par mesure de précaution, le service instructeur des demandes d'autorisations d'urbanisme consulte le guichet unique de la DGAC (Courriel: [snia-urbanisme@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-urbanisme@aviation-civile.gouv.fr), DGAC/SNIA NORD-Guichet unique urbanisme/UGD-82 rue des Pyrénées-75 970 PARIS CEDEX 20), dès que la hauteur d'un obstacle, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager dépasse 50 m. Cette consultation n'est pas obligatoire pour les obstacles de plus de 50 m faisant l'objet d'une déclaration préalable, pour lesquels le pétitionnaire consulte lui-même la DGAC.***



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France  
Unité départementale de Seine-et-Marne**

Savigny-le-Temple, le 18 juin 2020

Le chef de l'unité départementale de Seine-et-Marne

Réf : U/201040

**Direction Départementale des Territoires  
Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Unité Planification Territoriale Sud  
BP 596  
77005 MELUN CEDEX**


**OBJET : Projet arrêté – PLU de LA GRANDE PAROISSE**

**V/Réf. : Transmission du 20 mai 2020**

Le projet de PLU de LA GRANDE-PAROISSE arrêté par délibération du conseil municipal de LA GRANDE-PAROISSE le 5 mars 2020 appelle les observations suivantes de la part de notre service, vis-à-vis du domaine des installations classées :

Le rapport de présentation, page 43, indique que le site EDF Centrale de Montereau est en cours de reconversion. Il conviendra de tenir compte du fait que ce site fait l'objet d'une fiche BASOL [https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index\\_sp=77.0064](https://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=77.0064) qui n'est pas pris en compte dans le dossier.

Le silo IN VIVO fait l'objet d'un porter à connaissance risques technologiques. Le plan figure en page 21 du rapport de présentation. Sauf erreur de notre part, il n'est pas fait référence de ce PAC dans le règlement (zones UXb, N, Ne et Ubb).



**Guillaume BAILLY**

**Copie : SDDTE**



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-et-Marne

Dossier suivi par : Emmanuel LECOMTE

Objet : demande de consultation Avant Projet

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES / STAC  
UNITE PLANIFICATION  
TERRITORIALE SUD  
288 RUE GEORGES CLEMENCEAU - BP  
596  
77005 MELUN CEDEX**

A Fontainebleau, le 19/06/2020

numéro : cp2102000002

adresse du projet : TERRITOIRE COMMUNAL - PROJET ARRETE  
DE PLU 77130 LA GRANDE PAROISSE

nature du projet : Installation et travaux divers

déposé en mairie le : 20/05/2020

reçu au service le : 20/05/2020

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -  
Colonne de Louix XV - Eglise de La Grande Paroisse - Gisement  
archéologique de Pincevent - Groupe de 4 pierres levées "les 7 grès"

demandeur :

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES / STAC  
POLE STRATEGIE ET PLANIFICATION  
TERRITORIALE  
288 RUE GEORGE CLEMENCEAU - ZI  
VAUX LE PENIL  
77005 MELUN CEDEX

Objet: Dossier de P.L.U. - Arrêt du projet

En réponse à votre courriel reçu en date du 20 mai 2020, j'ai l'honneur de vous communiquer les informations relatives à l'élaboration du Plan local d'urbanisme relevant des attributions du service.

1. Servitudes d'utilité publique patrimoniales

La commune de La Grande-Paroisse possède quatre monuments historiques :

Groupe de quatre pierres levées  
Classement par liste de 1889

Site archéologique de Pincevent  
Classement par arrêté du 1er septembre 1988

Eglise Saint-Germain-de-Paris  
Inscription par arrêté du 27 mars 1926

Obélisque de la Reine dite "la Colonne"  
Inscription par arrêté du 15 février 1926

2. Recommandations pour l'élaboration du PLU

a) OAP Zone 2AU2 Les Mauduys

Le règlement reprendra les articles de la zone UC concernant les constructions nouvelles et les clôtures.

b) Règlement :

En ce qui concerne les règles d'urbanisme, je vous informe que la proposition de règlement appelle les ajouts et rectifications suivants :

**Zones UA et UB et 2AU2**

**Articles UA.4 et UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**4.2- Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, balcons, frontons, colonnes, balustres...).

**4.2.1 - Toitures**

Les toitures seront à deux versants symétriques (les toitures à quatre pans ou à la Mansart sont interdites).

Les toitures à pentes seront recouvertes par de la petite tuile plate (65/80 au m<sup>2</sup>) de ton brun-rouge vieilli et nuancé ou par de l'ardoise naturelle.

Dans la zone UBA, les toitures pourront être recouvertes de tuile petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de ton brun-rouge vieilli et nuancé.

Les faîtages des toitures en tuile seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront installés sur les versants de toiture et les façades non visibles depuis l'espace public.

Les châssis de toit se limiteront à un élément pour trois mètres linéaires de façade et seront de dimensions maximales 80x100.

**4.2.2 - Parements extérieurs**

Les enduits seront de ton pierre ocre suivant le nuancier consultable en annexe.

Les ouvertures seront de proportion verticale et seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 à 20 cm de large.

Les volets roulants sont autorisés sur les constructions neuves si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature ainsi que les portes, volets et menuiseries anciens doivent être conservés ou remplacés strictement à l'identique.

Les menuiseries en plastique et les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien.

Les teintes des menuiseries seront choisies dans des tons pastel, gris clair ou gris coloré de bleu ou de vert, brun, vert foncé ou rouge lie-de-vin suivant le nuancier consultable en annexe.

**4.2.3 - Clôtures et portails**

Les coffrets techniques seront intégrés à la clôture et de même couleur que celle-ci.

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur plein, enduit sur les deux faces ou en pierres de moellons jointoyées au mortier et couronné d'un chaperon de petites tuiles plates

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, enduit sur les deux faces ou en pierres de moellons jointoyées au mortier et surmonté d'éléments en bois à lames verticales ou d'une grille métallique composée d'un barreaudage vertical

- d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage vert foncé

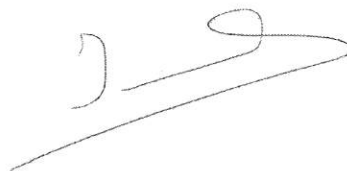
Les portails et portillons seront constitués :

- de lames verticales en bois
- d'une grille en métal pouvant être festonnée

Les clôtures anciennes constituées de murs en pierres et d'éléments en ferronnerie seront conservées et restaurées

En ce qui concerne la conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial, la démarche de la commune de repérer et de protéger dans le PLU certains éléments constitutifs du patrimoine historique local et vernaculaire (bâtiment du lavoir, château de Tavers, maison des Messieurs, fermes de Champigny et de la Colonne...) au titre de l'article L.151-19e du Code de l'Urbanisme, recueille l'assentiment du service. Il serait également intéressant d'intégrer des éléments bâtis anciens des XVIIIème et XIXème siècles présentant un intérêt architectural et une valeur patrimoniale comme des maisons de bourg ou de typologie rurale traditionnelle ainsi que tous les murs de clôture anciens en pierres. Une déclaration serait obligatoire pour tous travaux les concernant et toute démolition qui porterait atteinte à leur homogénéité architecturale serait interdite.

L'architecte des Bâtiments de France

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Mahmoud ISMAÏL

Délégation Départementale de Seine-et-Marne

Département Santé Environnement

Responsable du département :

Monsieur Eric DECHAUX

Responsable de la cellule environnement extérieur:

Monsieur Antonin POTELON

Affaire suivie par :

Madame Bernadette DUBREUIL

Courriel : [ars-dd77-se@ars.sante.fr](mailto:ars-dd77-se@ars.sante.fr)

Téléphone : 01 78 48 23 20

Direction Départementale des Territoires  
Service des Territoires, Aménagement et  
Connaissances  
BP 596

77005 MELUN Cedex

Dossier n° 20-RIA-63

Réf.20/SE/BD/n° : 509

Lieusaint, le



Objet : Objet : Révision du PLU de La Grande-Paroisse

Par courrier électronique du 20 mai 2020 vous avez sollicité ma contribution à l'avis de l'Etat sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Grande-Paroisse (77), prévu par l'article L. 153.14 du Code de l'urbanisme.

Le dossier transmis comporte, entre autres, le rapport de présentation du projet faisant apparaître une analyse de l'état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et des plans de zonage.

## **1. Introduction - Présentation du projet**

La grande-Paroisse est une commune à dominante rurale qui s'étend sur une superficie de 2 907 hectares. En 2017 (INSEE), il était recensé 2 786 habitants. Depuis 1968, il est constaté une augmentation régulière de la population, avec une tendance à la stabilisation entre 1999 et 2007. La dynamique démographique prévoit d'atteindre à l'horizon 2030 environ 3 300 habitants et la construction de 200 logements est envisagée, dont 44 ont déjà été construits entre 2014 et 2019.

Le finage communal compte 1 162 hectares de surface agricole (2012). Le projet de PLU prévoit en effet de consommer environ 11 ha à l'horizon 2030.

La délibération du 4 avril 2020 fixe les objectifs de la révision du PLU. Il s'agira essentiellement d'actualiser les différentes pièces qui le constituent, pour notamment le mettre en conformité avec l'état actuel du droit de l'urbanisme et d'assurer un urbanisme maîtrisé. Il s'agit de mener une nouvelle réflexion sur le développement à moyen terme, notamment pour préserver l'identité du centre-bourg en prévoyant le développement dans le respect de son intégration urbanistique et paysagère.

Plus précisément :

1. Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
2. Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
3. Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
4. Mettre en œuvre un plan de déplacements et de stationnement.
5. Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

## **2. Identification des enjeux sanitaires**

### 2-1 Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

- S'agissant de la qualité de l'EDCH :

La commune est divisée en deux secteurs pour l'adduction en EDCH :

- Partie haute de la ville : est alimentée par une eau souterraine provenant de deux puits situés à Cannes-Ecluse captant la nappe de la craie sénonienne. L'eau subit un traitement pour éliminer les pesticides.

L'eau distribuée en 2018 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

- La Grande Paroisse (sauf la partie haute) : est alimentée par une eau souterraine provenant d'une source située à La Grande-Paroisse captant la nappe des calcaires de la Brie et de deux puits situés à Cannes-Ecluse captant la nappe de la craie sénonienne.

L'eau distribuée en 2017 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

- S'agissant des périmètres de protection des captages :

Le finage communal est concerné par 22 captages actifs d'EDCH protégés par un arrêté préfectoral d'une déclaration d'utilité publique (DUP) n° 07 DAIDD EC 03 en date du 22 mars 2007 :

Nom	N° BSS
GRANDE PAROISSE (LA) 1	02951X0027/S1
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 10 - P. AMONT	02951X0040/F12
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 11 - P. AVAL	02951X0041/F11
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 12 - P. AVAL	02944X0027/P12
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 13 - P. AVAL	02944X0028/P13
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 14 - P. AVAL	02944X0029/P14
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 15 - P. AVAL	02944X0030/P15
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 16 - P. AVAL	02944X0031/P16
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 17 - P. AVAL	02944X0032/P17
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 18 - P. AVAL	02944X0033P18
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 19 - P. AVAL	02951X0042/P19
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 1 - P. AMONT	02951X0031/F16
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 20 - P. AVAL	02951X0157/P20
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 21 - P. AVAL	02944X0193/21
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 2 - P. AMONT	02951X0032/F1



GRANDE-PAROISSE (LA) VP 3 - P. AMONT	02951X0033/F3
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 4 - P. AMONT	02951X0034/F2
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 5 - P. AMONT	02951X0035/F13
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 6 - P. AMONT	02951X0036/F20
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 7 - P. AMONT	02951X0037/14
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 8 - P. AMONT	02951X0038/F15
GRANDE-PAROISSE (LA) VP 9 - P. AMONT	02951X0039/F19

D'autre part, la commune est impactée par les périmètres de protection éloignés du captage de Ville-Saint-Jacques. Ce captage est abandonné mais est protégé par un arrêté préfectoral de DUP qui n'est pas abrogé.

De même, la commune sera peut être concernée par les périmètres de protection du captage d'EDCH de Vernou-la-Celle/Seine (n° BSS 02944X0127/P1) dont la DUP est en cours d'instruction.

Mes services informent de la présence d'un puits privé autorisé sur le finage communal (GRANDE PAROISSE (LA) 02951X0046/F).

Une partie de l'aqueduc de la Voulzie est située sur le territoire de la Grande Paroisse. Les prescriptions liées à cet aqueduc devront être prises en compte lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Compte tenu de la présence de plusieurs captages, la protection de la ressource en eau apparaît comme un enjeu fort pour le territoire communal. C'est pourquoi, les prescriptions liées à ces ouvrages pour assurer leur protection devront être prises en compte lors de l'élaboration finale du plan local d'urbanisme (PLU).

## 2-2 Environnement industriel – qualité des sols

La qualité des sols est abordée dans le rapport de présentation.

Le finage communal est concerné par la présence de 17 sites industriels et activités de service potentiellement pollués (BASIAS) recensés sur le territoire communal. En revanche, aucun site ou sol pollué n'est répertorié dans la base de données BASOL.

Pour rappel, avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

L'exhaustivité des inventaires nationaux n'étant cependant pas assurée, avant tout projet d'aménagement au sein de la commune, il convient également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (archives communales, cadastres, etc.), archives détenues en préfecture, bureaux des hypothèques etc.

Il est également à noter qu'une pollution des sols aux engrais chimiques et aux produits sanitaires ne peut être exclue au regard de la présence des zones agricoles sur la commune.

---

---

Au vu du nombre élevé de sites industriels ou activités de service potentiellement pollués sur la commune, l'environnement industriel et la qualité des sols représentent un enjeu moyen pour la commune. Les dispositions prévues par le PLU devront tenir compte de la croissance démographique afin d'éviter limiter les risques de pollution.

### 2-3 Risques technologiques

#### ➤ Le risque industriel

Cinq installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non SEVESO sont recensées sur le territoire communal (page 21 du RP).

#### ➤ Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Le finage communal est impacté par plusieurs servitudes d'utilité publique (page 186 du RP) :

- Plusieurs lignes à haute tension traversent le territoire communal.

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus de 1µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

- Une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz exploitée par la société GRTgaz. Caractéristiques de la canalisation : DN 200 et PMS 59,2 bar.

Pour maintenir un haut degré de protection des populations, l'article L.555-16 du code de l'environnement prévoit l'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) afin d'assurer la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.

- Plusieurs liaisons de protection des transmissions électriques contre les perturbations électromagnétiques :

### 2-4 Qualité de l'air

L'état initial de la qualité de l'air est abordé dans le rapport de présentation (pages 28/30 du RP).

Deux cartes présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM<sub>10</sub>), (estimations faites en 2014 pour l'année 2012) les deux polluants les plus problématiques dans la région, compte tenu de leur dépassement chronique des valeurs limites réglementaires.

En 2019, dans la Commune, la pollution a été qualifiée de faible à très faible pendant 315 jours dans l'année (indice citeair). Par ailleurs, elle a été considérée comme élevée ou très élevée pendant 0 jours. En conclusion, La Grande-Paroisse est peu affectée par la pollution de l'air.

La commune privilégie la circulation douce. Le chemin de grande randonnée (GR 2) parcours de 30 km de chemins est accessible à pieds ou en vélo. La Communauté de

---

---

Communes des deux Fleuves, encouragée par la réussite de ce projet, envisage d'agrandir la boucle à d'autres Communes. 30 km de chemins supplémentaires vont être créés sur les communes de La Grande Paroisse et de Varennes-sur-Seine. A terme, ce sont près de 60 km de chemins naturels qui relieront les communes (page 160).

Selon le pétitionnaire, l'ensemble du territoire présente un potentiel éligible à la géothermie de minime importance, en ce qui concerne les caractéristiques géothermiques du meilleur aquifère. Il serait donc intéressant d'étudier les possibilités liées à l'exploitation de ce potentiel, notamment lors de la création de nouvelles opérations d'aménagement ou de zones d'activité économique (page 166).

La commune n'est pas située dans la «Zone sensible » pour la qualité de l'air définie dans le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Ile-de-France.

Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'air représente un enjeu faible pour la commune de La Grande-Paroisse. Dans ce cadre, les dispositions prévues par le PLU apparaissent proportionnées pour limiter les impacts.

#### 2-5 Nuisances sonores

Le pétitionnaire a identifié les infrastructures concernées par l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV019 du 15 février 1999, portant classement des infrastructures de transports terrestres, et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Parmi les paramètres étudiés, les nuisances sonores apparaissent comme un enjeu moyen pour la commune. Les dispositions prévues par le PLU devront tenir compte de l'augmentation prévisible de la circulation routière liée à la croissance démographique et économique attendue à l'horizon 2030.

### 3. Conclusion

L'ensemble des enjeux sanitaires ont été identifiés dans le PLU présenté par la commune de la Grande-Paroisse.

De même, concernant la croissance démographique attendue à l'horizon 2030 et le projet de développement économique de la commune, le pétitionnaire devra rester vigilant à l'impact du PLU sur la santé de ses administrés, notamment en ce qui concerne la qualité de l'air, le trafic routier et l'ambiance sonore.

Compte tenu du projet présenté, j'émet un avis favorable sur le plan sanitaire sous réserve de la prise en compte des observations faites précédemment.

P/Le Directeur Général de l'ARS  
Ile-de-France  
P/La Directrice de la délégation  
départementale de Seine-et-Marne

Antonin POTELON  
Ingénieur d'études sanitaires

ARS DD77  
Ingénieur d'études sanitaires

Antonin POTELON



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

**COPIE**

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : EL/LC/02/04  
LRAR 1A 181 061 47 406

N/Réf : GF/ED/LY/83/20  
Objet : Projet de PLU  
Commune de La Grande-Paroisse

Monsieur le Maire  
Mairie de La Grande-Paroisse  
Rue Grande  
77130 LA GRANDE-PAROISSE

Montreuil, le 21 juillet 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 2 juin 2020, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de La Grande-Paroisse est située dans les aires géographiques des AOP (Appellation d'Origine Protégée) "Brie de Meaux" et "Brie de Melun".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les objectifs d'extensions urbaines de la commune font apparaître un besoin potentiel de 11,42 hectares, soit 4 hectares en zone AU, 5,97 hectares en zone 2AU et 1,45 hectares en zone UEb.

Ces zones identifiées semblent en cohérence avec la croissance démographique de la commune ainsi que les besoins économiques.

Par ailleurs une zone 2AUX de 16,13 hectares est définie comme réserve foncière : elle est non constructible jusqu'à l'horizon 2030, et n'apparaît pas dans les statistiques et simulations justifiant des besoins de développement sur la durée de prescription du projet.

En conclusion, sous réserve du retrait de la zone 2AUX du projet du PLU et du reversement de la surface correspondante en zone A, l'INAO émettra un avis favorable sur le projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.


Marie GUITTARD

Copie : DDT 77

DDT 77 / STAC

24 JUL. 2020

COURRIER ARRIVÉ

 <p><b>PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE</b></p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p> <p>Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne</p>	<p><b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p><b>La Grande Paroisse</b></p>	<p>03/08/20</p>
---	---	-----------------

- **Projet démographique de la commune**

Le projet démographique du PLU affiche comme objectif l'atteinte de 3342 habitants en 2030, soit 593 nouveaux habitants supplémentaires. La dynamique de croissance (1,3 %/an) est cohérente avec celle constatée ces dernières années (données INSEE 2011-2016). Avec la prise en compte du point mort et une taille des ménages estimée à 2,5 hab/logement, cet objectif nécessite la création de 200 logements.

- **Compatibilité du projet avec l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 (ZAN)**

Le projet de la commune de la Grande-Paroisse affiche une consommation d'espace de 11,87 ha, soit environ 7 % de l'espace urbanisé de référence (166 ha). Cette surface d'extension semble a priori compatible avec le SDRIF qui fixe un potentiel d'extension de 5 % au titre des bourgs, villages et hameaux, auquel s'ajoute un potentiel de 5 % au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Toutefois, deux problèmes se posent :

- dans les surfaces en extension, seuls les logements prévus dans les zones 1AU sont comptabilisés, édulcorant les 96 nouveaux logements prévus en zone 2AU. Au total, se sont donc près de 296 logements prévus pour l'accueil de 593 habitants. Il est demandé à la commune de réduire les zones 1AU et/ou 2AU afin qu'elles correspondent à ses réels besoins démographiques ;
- la zone 2AUx, d'une superficie de 16,16 ha, n'est pas comptabilisée dans les espaces ouverts à l'urbanisation. Cette dernière est déclarée dans le règlement du PLU comme « ouvrable » à l'urbanisation sous l'égide du futur SDRIF, soit après 2030. Au vu de la politique actuelle de ZAN, cette possibilité est fortement compromise.

Au total, entre 27,3 et 28,03 ha minima seraient ouverts à l'urbanisation avec ce projet de PLU, soit environ 14 % de la surface urbanisée de référence et plus de 11 ha supplémentaires que ce que permet le SDRIF.

Le projet de PLU offre une possibilité d'augmentation de la densité d'habitat légèrement inférieure aux 15 % exigés par le SDRIF (+14,6%). La possibilité d'augmentation de la densité humaine est, elle, estimée à plus de 18 % (+ 15 % au moins exigés par le SDRIF). Toutefois, les potentialités de densification repérées devront faire l'objet d'une étude plus poussée prenant notamment en compte les constructions déjà effectuées, la taille des parcelles et les possibilités de constructibilité associées à chacune des zones.

**A ce jour, l'instruction du Gouvernement relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace ne trouve pas écho dans ce projet.**

**De plus, sur des motifs similaires, la CDPENAF a rendu un avis défavorable sur le projet de PLU de La Grande-Paroisse, le 2 juillet 2020.**

- **Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) sur le projet de PLU**

L'UDAP a été consultée dans le cadre de la préparation de l'avis de l'État. L'ABF a contribué par courrier électronique le 19 juin 2020. Sa contribution précise les servitudes d'utilité publiques patrimoniales s'appliquant sur la commune. Plusieurs recommandations ont également été émises concernant la réglementation de la qualité urbaine, architecturale et environnementale des zones UA, UB et 2AU2.

Enfin, la DRAC invite la commune à élargir la sélection des bâtiments concernés par la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en intégrant des éléments bâtis anciens des XVIIe et XIXe siècles, présentant un intérêt architectural et une valeur patrimoniale comme des maisons de bourg ou de typologie rurale traditionnelle ainsi que tous les murs de clôture anciens en pierres.

Le 14 AOÛT 2020

Mairie de  
LA GRANDE PAROISSE

Le Président

MAIRIE  
M. Emmanuel LEDOUX  
Maire  
Rue Grande  
77130 LA GRANDE PAROISSE

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM20-035  
Service Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Elodie MAZIN  
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 5 août 2020

Objet : PLU LA GRANDE PAROISSE

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Grande Paroisse, ce dernier nous a été transmis le 2 avril 2020 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Suite aux circonstances exceptionnelles que vous connaissez, le délai d'instruction du dossier d'arrêt du PLU de La Grande Paroisse a été suspendu et a repris son cours à compter du 25 mai 2020, conformément à l'ordonnance du 25 mars dernier n°2020-306 et à l'ordonnance du 25 avril n°2020-427 apportant des précisions à cette dernière.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

## 1. UN DIAGNOSTIC DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES DE QUALITE MAIS INCOMPLET

### 1.1. UN COMPLEMENT A APPORTER AU RECENSEMENT DES ZAE

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic relatif aux activités économiques aux pages 115 et 116 du rapport de présentation. Afin d'améliorer et de faciliter la compréhension de la structure économique de la commune, la CCI Seine-et-Marne recommande de réaliser une carte permettant de localiser « 1.3.2. les figures industrielles et agricoles » mentionnées.

De plus, afin de sécuriser juridiquement le document et d'assurer une cohérence complète entre les différentes pièces constitutives du PLU, la CCI Seine-et-Marne suggère de compléter ce diagnostic par le recensement des Zones d'Activités Economiques présentes sur la commune.

En effet, l'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 4 ZAE<sup>1</sup> (dont 3 ZAE Spécifiques) et 3 ZAE Multicommunales sur le territoire de La

<sup>1</sup> **Zone d'Activités Economiques (ZAE)**, est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU (ou qui l'étaient dans les POS devenus caducs), urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique.

## Le Président

Grande-Paroisse. Afin de compléter et d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites des ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).

### 1.2. UN DIAGNOSTIC DES ACTIVITES COMMERCIALES A REALISER

La CCI Seine-et-Marne regrette l'absence de recensement récent et exhaustif des commerces présents dans la commune au sein du diagnostic économique du rapport de présentation. Afin de mieux comprendre et valoriser la structure de l'équipement commercial de la commune et dans un souci de sécurisation juridique du document du fait du manque de justification, la CCI Seine-et-Marne demande de compléter le diagnostic en mentionnant :

- le nombre de commerces actifs avec vitrines sur la commune et idéalement par polarité commerciale,
- la nature des activités commerciales présentes sur la commune (sédentaire et non sédentaire).

Pour complément, au sein de l'Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats (OCLA) de la CCI Seine-et-Marne, sont décomptés à La Grande Paroisse 8 commerces avec vitrine.

## 2. LES ORIENTATIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL INCOMPLETES AU PADD

La CCI Seine-et-Marne relève en page 26 du PADD les objectifs relatifs au développement commercial suivants :

- Restructurer l'offre commerciale en liaison avec le développement du centre-ville,
- Création d'un commerce alimentaire,
- L'augmenter et la diversifier.

La CCI Seine-et-Marne relève en page 27 du PADD les objectifs relatifs au développement économique suivants :

- Développer un projet hôtelier et la base de loisirs,
- Réhabiliter l'écluse de Varennes pour permettre le passage des piétons ainsi que la passerelle du chemin de halage.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à l'ensemble de ces objectifs mais regrettent qu'ils ne soient pas plus développés, localisés et qu'ils soient incomplets. Afin d'afficher l'armature économique et commerciale future, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter les objectifs suivants et/ou de compléter certains :

- Pérenniser et valoriser des espaces dédiés à l'ensemble des activités économiques permettant de justifier de la mise en œuvre des zonages UXa et UXb,
- Développer des espaces nouveaux dédiés aux activités économiques permettant de justifier la mise en œuvre de la zone 2AUX,
- Pérenniser et valoriser des espaces dédiés aux activités économiques spécifiques comme les bases de loisirs (zone NI), l'archéodrome (zone Na), la carrière (A2) et l'aire d'autoroute (zone UR),
- Localiser le projet hôtelier qui fait l'objet d'aucune disposition particulière au sein du PADD. Une zone 2AU2 semble effectivement programmée sur le site des Mauduys.

La CCI Seine-et-Marne recommande également de cartographier l'ensemble de ces objectifs et notamment celui de projet hôtelier.

**Le Président**

### 3. AMELIORER LA LISIBILITE DU PLAN DE ZONAGE

---

La CCI Seine-et-Marne constate que la superposition des informations du plan de zonage altère la lisibilité de ce dernier. La CCI Seine-et-Marne suggère donc d'en améliorer la lisibilité et notamment d'ajouter l'ensemble des noms des zones puisque certaines sont absentes.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,

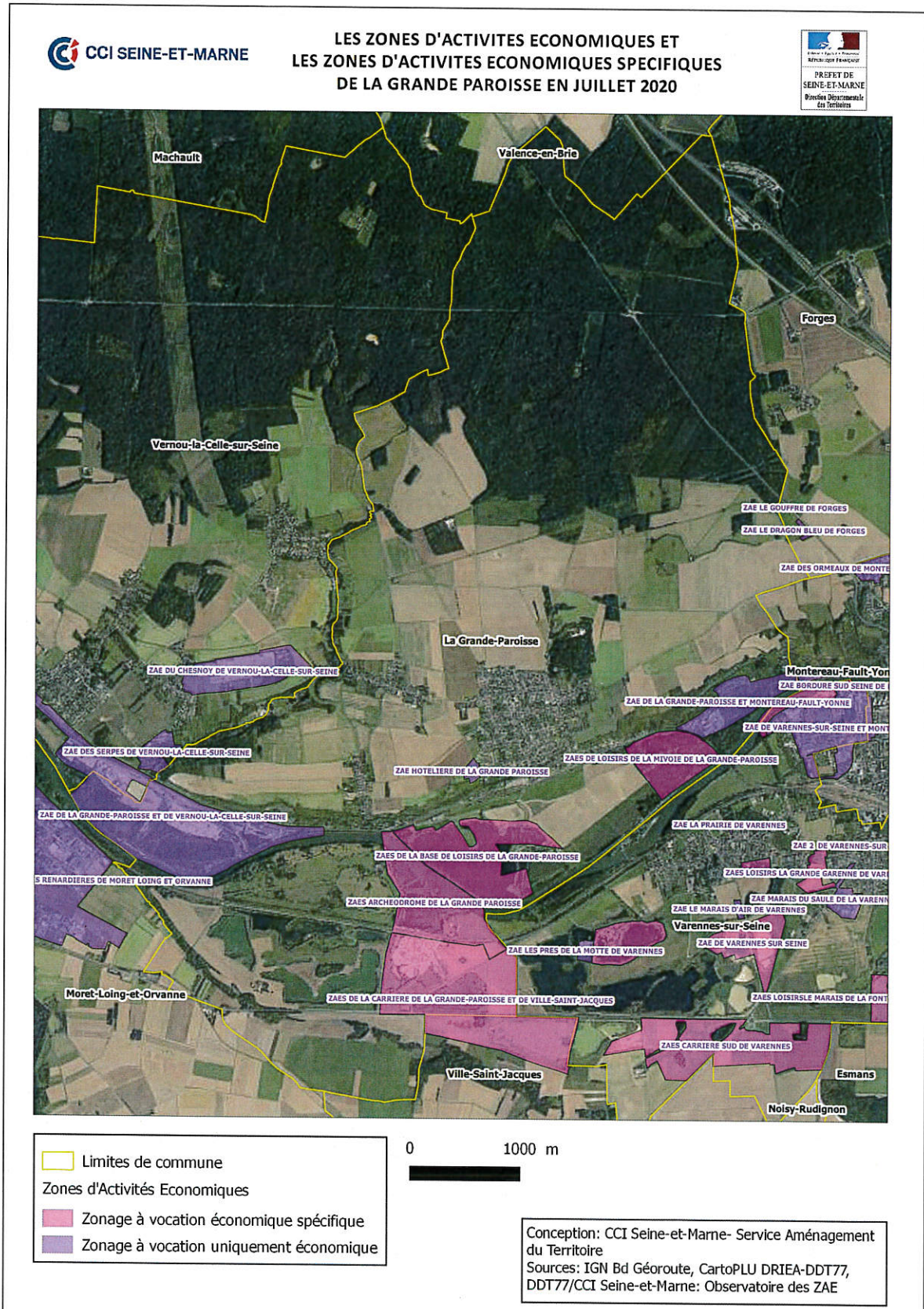


Jean-Robert JACQUEMARD



**Le Président**

**ANNEXE 1 : ZAE ET ZAE SPECIFIQUES DE LA GRANDE PAROISSE EN JUILLET 2020.**



Affaire suivie par : M. Crespo Tristan  
Tel. : 01 64 31 06 84  
Mail : eau-zh@seme-id77.fr

COURRIER ARRIVÉ

Le 03 JUL. 2020

MAIRIE DE  
LA GRANDE PAROISSE

Mairie  
A l'attention de Monsieur le Maire

Rue Grande - BP 1  
77130 La Grande-Paroisse

le 22 juin 2020

**Objet :** Avis sur PLU – Zones humides et Biodiversité

**Monsieur le Maire,**

Consultés par les services de l'État et faisant suite à votre demande, nous avons étudié votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec grand intérêt la volonté de la commune à préserver les zones humides et les mares de son territoire. Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (interdiction des espèces invasives, favoriser les essences locales, éviter les haies monospécifiques...). Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Nous émettons cependant quelques remarques.

Tout d'abord, après analyse du plan de zonage, la détermination des zones humides sur le territoire nous semble confuse. En effet, les zones humides avérées (carte page 237 du rapport de présentation) ont été identifiées soit au zonage Ne1 (*Zone naturelle humide*) soit dans la trame « zone enjeux\_lgp ». Il conviendrait, pour une meilleure compréhension, d'homogénéiser l'identification des zones humides (via le sous-zonage Ne1 ou une trame graphique qui, pour plus de clarté, pourrait être renommée « zones humides avérées »). Que le choix se porte sur un sous-zonage spécifique ou sur une trame graphique, le règlement actuel lié aux zones humides avérées, convient tout à fait.



Par ailleurs, nous nous interrogeons sur l'intérêt du zonage Ne, puisqu'il ne présente pas de règlement spécifique dans le document écrit. Il conviendrait alors, soit de le ré-intégrer à la zone N sans distinction spécifique, soit de lui associer un règlement spécifique.

Enfin, le règlement recommande la plantation de laurier cerise (articles UC 4.2-3 *page 51*, AU 4.2-3 *page 92*). Or, le laurier cerise présente un caractère potentiellement envahissant en Europe. Nous préconisons donc de le retirer des exemples d'essences possibles dans les haies bocagères.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT

Directeur



Le Mée-sur-Seine, le 17 août 2020

**COURRIER ARRIVÉ**

Le 17/08/2020

**MAIRIE DE  
LA GRANDE PAROISSE**

2502340175L00001 01050

Monsieur le Maire  
Emmanuel LEDOUX  
En Mairie  
Rue Grande  
77130 LA GRANDE PAROISSE

N/ Réf. 2020\_ST\_128\_AE\_ES

**Objet : Plan local d'urbanisme (PLU) de La Grande-Paroisse  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France**

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 05 mars 2020, la commune de la Grande-Paroisse a arrêté son projet de PLU. Celui-ci nous a été transmis par courrier pour avis, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, conformément à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Après étude du projet, notre Compagnie émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

**I. Les extensions, projets urbains et zones de non-traitement**

**II. Les circulations agricoles**

**III. Les règlements graphique et écrit**

\*

\* \*

**I. Les extensions, projets urbains et zones de non-traitement**

Dans le rapport de présentation, le périmètre urbanisé de référence est tantôt de 165,60 ha (p 119), tantôt de 176,16 ha (p 232). Or, d'après le référentiel du territoire, au dernier recensement de l'IPR (anciennement IAU), la surface urbanisée, au sens strict, de la commune est de 165,20 hectares.

Les possibilités d'extension de la commune sont de 10% de sa surface urbanisée (5% d'extension de sa surface urbanisée et 5% liées à la présence d'une gare), soit 17,6 hectares si l'on considère que la surface urbanisée est de 176 hectares ou de 16,5 hectares si la surface urbanisée est de 165 hectares.

L'extension urbaine projetée indiquée dans le rapport de présentation est de 11,42 hectares. Or, toutes les extensions ne sont pas comptabilisées, dont la zone 2AUx. **Située à l'est du territoire, la seule superficie de la zone 2AUx atteint les 16 hectares, soit pratiquement l'équivalent du potentiel total d'extension de la commune.** Il est alors très étonnant de ne pas voir cette zone comptabilisée dans les extensions prévues par la commune. Si cela a été justifié par son caractère « long-termiste », pour quelle raison les autres zones 2AU sont bien comptabilisées dans les extensions ?

**Ainsi, si l'on additionne toutes les zones AU et les projets d'extension, les possibilités d'extension de la commune permises par le SDRIF sont très largement dépassées. Notre Compagnie tient donc à rappeler que le PLU doit obligatoirement être compatible avec les dispositions du SDRIF.**

De manière générale, le calcul des extensions est très alambiqué ; il est étonnant que certains projets d'extension soient comptabilisés et d'autres non : **notre Compagnie demande qu'il soit entièrement repris, puis réprécisé.** En outre, si la commune bénéficie de 5% supplémentaires d'extension en raison de la présence d'une gare, ces extensions doivent se faire dans un rayon de 2 km autour de cette gare.

**Ces extensions urbaines ponctionneront près de 10 hectares de terres agricoles cultivées.** Notre Compagnie conçoit que le développement urbain et économique nécessite, dans certains cas, l'extension de l'espace urbanisé communal lorsque les possibilités de densification se trouvent limitées : ce n'est ici pas le cas. Nombre de dents creuses sont observables via une lecture rapide du tissu bâti ; leur utilisation afin de répondre aux besoins de logements eût été préférable à une telle ponction de terres agricoles cultivées. De manière générale, la propension à l'étalement urbain et au mitage agricole affichée par ce projet de révision nous inquiète grandement.

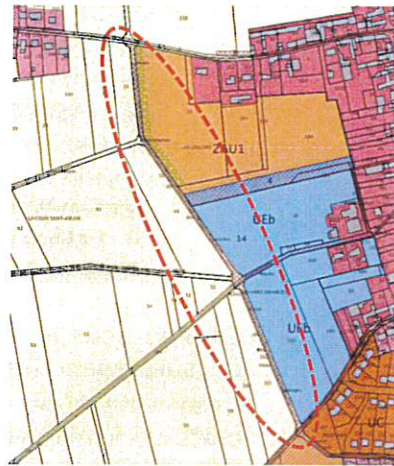
Aussi, en raison d'une part de l'arrêté du 27 décembre 2019 régissant l'usage des produits phytosanitaires et instaurant des zones de non-traitement, et d'autre part de la Charte d'engagement des utilisateurs, **nous demandons que soit prévue dans l'emprise des zones à urbaniser, pour les côtés attenants aux terres agricoles, une bande tampon de trois mètres à partir de la limite foncière. Nous insistons sur le fait que cette distance doit être en zone à urbaniser et non en espace agricole.**

## **II. Les circulations agricoles**

Notre Compagnie s'étonne de l'absence dans le PLU de diagnostic ou bien d'orientations concrètes au sujet des circulations agricoles, lesquelles, **au regard de leurs enjeux et leur état actuel, doivent impérativement voir leur fonctionnalité améliorée.** En effet, plusieurs exploitants agricoles nous ont fait part de leur difficulté à circuler avec leurs engins agricoles sur le territoire communal.

**Par conséquent, nous demandons la réalisation d'un schéma des circulations agricoles, en concertation étroite avec les agriculteurs présents à la Grande-Paroisse.**

Par ailleurs, nous constatons que l'emprise de chemins d'exploitation dits des Louches et des Haies sauvages, étant respectivement les parcelles cadastrales ZL32 et ZL102, sont concernés par un emplacement réservé. Nous vous rappelons qu'il s'agit **d'un itinéraire agricole de grande importance. Notre Compagnie demande donc que l'aménagement de voirie projeté préserve la circulation agricole, et qu'il permette un passage sans difficulté des engins agricoles.**



Chemins d'exploitation dits des Louches et des Haies sauvages

### III. Les règlements graphique et écrit

En l'état, les règlements graphique et écrit suscitent de la part de notre Compagnie plusieurs remarques.

#### - Concernant le règlement graphique :

- Notre Compagnie s'étonne du très grand nombre de terres agricoles cultivées classées en zone N, et situées à l'Est ainsi qu'à l'Ouest du centre-bourg. Le règlement graphique devant refléter l'occupation effective des sols, **nous demandons que l'ensemble des parcelles agricoles classées en zone N soient reclassées en zone A.**
- Force est de constater la difficulté de lecture du plan de zonage. La légende n'est pas hiérarchisée, et plusieurs intitulés, étant abrégés, ne peuvent être compris sans une recherche minutieuse dans les autres documents du PLU. Aussi, il est tout à fait préférable que certains éléments, tels que ceux relatifs à la prévention et la gestion des risques industriels, technologiques et associés aux canalisations de transport de matières dangereuses, soient retirés du plan du zonage et indiqués sur un ou plusieurs autres plans. La réduction des éléments de légende apporterait un surcroît de lisibilité au règlement graphique.



- **Concernant le règlement écrit :**

- Nous lisons à l'article A1, au sujet uniquement du secteur Ap :  
« L'aménagement et l'extension mesurée, ainsi que les annexes, des constructions existantes dans une limite fixée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

**Nous déduisons de notre lecture du règlement que la règle susmentionnée constitue la seule et unique possibilité de construction au sein de la zone AP :**

- Si ce n'est pas le cas, et que les possibilités constructives à vocation agricole du règlement de la zone AP s'avèrent plus large, **notre Compagnie demande une réécriture du règlement de sorte à le rendre plus explicite.**
  - Si c'est le cas, elle obère grandement l'agriculture, cela en empêchant son développement. **De ce fait, nous demandons un redécoupage de la zone AP, de sorte à reclasser les exploitations agricoles ayant leur siège social sur le territoire communal en zone A1.**
- Comme pour le règlement graphique, notre Compagnie fait état du surprenant manque de lisibilité du règlement de la zone A. L'agencement de ce dernier est très compliqué : les différents sujets et thématiques s'enchevêtrent, sans fil conducteur, rendant très difficile sa compréhension. **Sa réécriture, de manière plus hiérarchisée, nous semble impérative.**
  - Nous lisons à l'article A1, au sujet des trois fermes briardes identifiées par le PLU, que « le changement d'affectation doit se faire pour des occupations et utilisations du sol à vocation d'hébergement, de commerces, artisanales ou de services ; les activités industrielles sont exclues. »

Suite à notre échange avec les agriculteurs grands-paroissiens, **Notre Compagnie demande que le changement d'affectation soit aussi permis vers le logement étudiant (par exemple : campus à la ferme).**

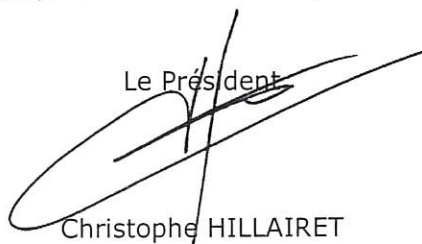
\*

\* \*

En conclusion, pour toutes les raisons précédemment évoquées, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet **un avis très défavorable sous réserve de la prise en compte de l'intégralité de nos demandes.**

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus distinguées.

Le Président



Christophe HILLAIRET



Centre Régional de la Propriété Forestière  
ILE-DE-FRANCE - CENTRE-VAL DE LOIRE

COURRIER ARRIVÉ

Le 22 MAI 2020

MAIRIE DE  
LA GRANDE PAROISSE

Monsieur le Maire  
Rue Grande  
77130 La Grande Paroisse

Orléans, le 14 mai 2020

Nos Réf. : LP GL 590

Objet : **PLU arrêté**

Monsieur le Maire,

Vous me transmettez par courrier reçu le 22 avril 2020 les documents du PLU arrêté de votre commune et je vous en remercie.

Veillez trouver notre avis ci-après :

1/ Dans le Règlement écrit, une zone humide est dite avérée. Sur le règlement graphique, une zone a pour légende : zone\_enjeu\_lgp ou une autre Ne1. Il faudrait clarifier sur le plan de zonage ce qui est zone humide avérée. En effet, actuellement il n'est pas possible de la localiser et de savoir si la réglementation qui lui est associée est justifiée.

2/ Dans l'ensemble du document graphique les bois et forêts sont classés en EBC, ce qui nous paraît excessif. Au niveau du Règlement écrit, la réglementation des EBC devrait être mentionnée de manière exhaustive ; par exemple les coupes ne sont pas soumises à autorisation –comme écrit page 126 - mais à déclaration : Article L130-1 :

« Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article [L. 421-4](#), sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article [L. 222-1](#) du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article [L. 8](#) et de l'article [L. 222-6](#) du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière. «



A toutes fins utiles je vous adresse une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' and 'G' intertwined.

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ILE-DE-FRANCE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...): monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,(...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du*

\*Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois\*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- L'information du CRPF est **obligatoire** dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.
- La consultation du CRPF est **obligatoire** lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1<sup>er</sup> facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés."

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

\*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

*conservation, la protection ou la création des boisements. ... il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement... ».*

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.
2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :
  - Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.
  - Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU
3. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.  
Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classé pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.  
Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

#### 6. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

#### 7. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## **8. La Trame Verte et Bleue :**

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présente note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### **Sources :**

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

*Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAAF.*

Montereau, le 17 juillet 2020

Monsieur le Maire de La Grande Paroisse  
Mairie de La Grande Paroisse  
Rue Grande  
77130 La Grande Paroisse

COURRIER ARRIVÉ

Le 22 JUL. 2020 AS

MAIRIE DE  
LA GRANDE PAROISSE

Nos réf. : JMAG/GF/CS/BB/2020/182

AR n° : JA 267 333 263 7

Objet : Avis de la CCPM sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de La Grande Paroisse

Monsieur le Maire,

Par délibération du 5 mars 2020, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Vous m'avez transmis le dossier le 17 avril 2020 aux fins de consultation et avis des Personnes Publiques Associées, tel que prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Après examen du dossier, j'ai l'honneur d'émettre un avis favorable et de vous faire part des observations suivantes :

### 1) Remarques générales par thématiques :

#### 1.1) Habitat :

En matière d'habitat, le déficit de petites typologies (seulement 18.7% de logements de une à trois pièces) est à souligner. De même, les objectifs de diversification font l'impasse sur les studios et T1 au profit des T2 et T3, et la surface minimum imposée pour la construction d'un logement, fixée à 40 m<sup>2</sup>, limite fortement la création de T1. Or le PLHi met en évidence une tension importante du marché sur les T1/T2, qui touche principalement les décohabitants, les jeunes ménages et les personnes âgées.

Le potentiel de création de logement par surélévation ou extension d'un bâtiment existant n'est pas exploré alors que c'est une piste de densification.

La production de logements prévue sur la période 2020-2030 est supérieure aux objectifs du PLHi : un peu plus de 14 logements par an, sans objectif de production de logements sociaux, alors que le PLHi (bâti sur la base d'un scénario de développement volontariste) préconise pour la commune de La Grande Paroisse la construction de 10 logements par an, dont 4 logements locatifs sociaux (LLS).

#### 1.2) Mobilité :

La nécessité de réduire le besoin en déplacements et d'offrir des alternatives à la voiture individuelle est pointée comme un enjeu majeur. Pour autant, il n'est pas prévu de schéma de déploiement des modes doux (piéton et vélo) à l'échelle de la commune. Des tronçons sont prévus dans les OAP, plutôt en bordure de zone qu'en desserte interne, mais leur raccordement à un réseau desservant les lieux générateurs de déplacements (établissements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, centre de loisirs) n'est pas explicité. Les besoins en stationnement vélos aux abords des aménités n'ont pas été étudiés. Le PLU s'intéresse principalement aux problématiques de circulation automobile dans les rues étroites du centre bourg et de leur stationnement, sans explorer les nouvelles solutions de mobilité que sont le covoiturage et l'auto partage par exemple, ni les aménagements qu'elles induisent. Le projet de PLU prévoit l'extension du parking de la gare de façon à promouvoir l'utilisation du train, en revanche la question de la sécurisation de son accès en mode doux n'est pas abordée.

### **1.3) Impact climatique :**

Les dispositions et règles du projet de PLU, relatives à la consommation ou à la production d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, doivent être compatibles avec les orientations de lutte contre le dérèglement climatique du PCAET de la CCPM et permettre l'atteinte de ses objectifs opérationnels. Le projet de PLU pourrait fixer des objectifs précis de réduction de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre mais aussi de développement de la production d'énergies renouvelables à l'échelle de la commune, et définir les moyens de les atteindre.

### **2) Notice explicative :**

Page 4 : Il est mentionné que le PADD a été débattu en décembre 2011. Les données utilisées pour l'élaboration de ce PADD ont, à ce jour, plus de 10 ans. Il serait utile d'actualiser ce document.

### **3) Rapport de présentation :**

- Page 12 : La liste des communes adhérentes au Sitcome est incomplète. Il manque Courcelles-en-Bassée, Echouboulains, Montmachoux, Salins, Blennes, Chevry-en-Sereine, Noisy-Rudignon, et Thoury-Ferrotte.
- Page 13 : La CCPM ne contribue pas aux fonds de solidarité logements.
- Page 28 : Les données de qualité de l'air datent de 2008. Des données plus récentes sont disponibles sur le site d'Airparif.
- Page 136 : Les données liées au recensement 2007 sont anciennes et risquent de ne plus refléter la réalité statistique du secteur. Des données INSEE plus récentes sont disponibles (recensement INSEE de 2017).
- Page 139 : Les données 2015 sont mentionnées, mais l'analyse est faite sur celles de 2007.
- Page 140 : Les données de 1990 sont peu représentatives des déplacements domicile travail actuels.
- Page 141 : Le nombre de logements vacants projetés en 2030 reste important (40), pourquoi?
- Pages 141 à 142 : Alors que les données 2015 apparaissent dans le tableau pourquoi l'analyse s'arrête-t-elle à 2007 ? Les objectifs de production de logements d'ici à 2030 sont supérieurs à ceux prévus au PLHi. La question du logement social n'est pas abordée (nombre, typologie, type de public, prévision de production).
- Page 143 : L'analyse de la composition du parc de logement est faite sur la période 1990-2007. Il faudrait utiliser des données plus récentes.
- Page 155 : Le site de la CCPM n'est pas [www.cc2f.fr](http://www.cc2f.fr) mais [www.paysdemontereau77.fr](http://www.paysdemontereau77.fr).
- Page 159 : L'utilisation de données datant de 1994 pour le transport fluvial est peu représentative de la situation actuelle. Depuis, le transport fluvial s'est largement développé. Les boucles de randonnée de la CCPM sont créées depuis plusieurs années, elles ne sont donc plus en projet comme cela est mentionné.
- Page 161 : Phrase incomplète « échangeur avec l' ».
- Pages 162/163 : Le Département n'est plus l'échelon compétent en matière de politique énergie climat. Le PCET de 2008 du Département n'a donc pas été actualisé. Les exigences réglementaires ont évolué. Désormais ce sont les Régions qui sont chefs de file, et les EPCI qui sont compétents à matière de Plan Climat Air Energie Territorial. Contrairement à ce qui est mentionné. Par ailleurs, quasiment tous les EPCI Seine-et-Marnais ont engagés leur PCAET. Celui de la CCPM est en phase d'approbation. Il devrait être exécutoire à l'automne 2020.
- Page 164 : Les aides financières de la CCPM pour la rénovation énergétique des logements ont évoluées. Elles portent sur l'isolation des toitures, mais aussi sur la sortie du fioul ou encore l'acquisition d'un équipement individuel de chauffage au bois. Elle est désormais sans condition de ressources.
- Page 174 : A priori la liste est incomplète (loi biodiversité, loi énergie climat).



- Pages 178-179 : La consommation d'espace doit s'inscrire depuis l'été 2019 dans le cadre des objectifs nationaux de zéro artificialisation nette à 2050 (loi biodiversité). La prise en compte de cet objectif n'est pas explicitée dans le projet de PLU.
- Pages 192 : L'objectif de production de logement sur la période 2014-2030 est de 200. 44 ont été construits entre 2014 et 2019, il en reste donc 156 à produire en 11 ans, soit un rythme annuel moyen d'un peu plus de 14 logements. La problématique de la production de logements sociaux n'est pas traitée. L'objectif de construction de logements est supérieur aux objectifs du PLHi (10 logements par an dont 4 logements sociaux pour la commune de La Grande Paroisse).
- Pages 201-202 : Le PADD a été débattu en 2019, mais l'argumentaire est basé sur des chiffres antérieures à 2010, y compris pour les effectifs scolaires. Il semble nécessaire d'actualiser ces données pour vérifier que l'analyse est toujours cohérente avec la réalité du terrain.
- Page 206 : Il faudrait également poser les bases d'un schéma de déplacement piéton et vélo.
- Page 208 : La stratégie nationale de développement durable 2010-2013 est obsolète. Elle a été remplacée par la stratégie nationale de la transition écologique pour un développement durable 2015-2020 et par la stratégie nationale bas carbone adoptée en 2015 et révisée en avril 2020.  
Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la rue. Avec la RT2012 leur utilisation est de plus en plus fréquente, elle deviendra probablement incontournable avec la RE2020 qui entrera en application mi 2021. Quelles sont les dispositions prévues pour les bâtiments dont le pan de toiture exposé au sud se trouve côté rue ?
- Page 213 : L'introduction d'une surface minimum de 40m<sup>2</sup> pour un logement n'est guère compatible avec le besoin de production de studios ou T1, typologies déficitaires sur la commune.
- Page 231 : L'analyse de la consommation d'espace urbanisé aurait été possible sur la base de chiffres plus récents que 2015 (2018 à minima).
- Pages 233 : Les zones en extension « aplats jaunes » ne sont pas matérialisées sur la carte. La densification via la création de logements en surélévation ou en extension de l'existant (concept bimby) n'a pas été explorée.
- Page 234 : En Ile de France, les PLD précisent et détaillent à la maille intercommunale le PDUiF. Le PLD de la CCPM adopté en 2016 n'est pas mentionné. Il n'est fait référence qu'au PDUiF.
- Page 237 : Le PLHi ne répartit pas la production de logements entre les communes du territoire au prorata du nombre d'habitants comme cela est présenté dans le PLU (La Grande Paroisse représente 6.5% de la population de la CCPM et prévoit de produire 6% des logements). Le PLHi définit des objectifs de production de logements par commune, au regard des besoins du territoire. Ces objectifs ont été co-construits avec les maires concernés. Pour La Grande Paroisse, la production annuelle prévue par le PLHi est de 10 logements dont 4 logements sociaux. La compatibilité entre les deux documents n'est donc pas effective. Par ailleurs le PLHi pointe le manque de petites typologies sur le territoire. Or imposer une surface minimum de 40 m<sup>2</sup>/logement ne favorise pas la création de studios et T1.
- Page 262 : Plusieurs zones présentent un aléa fort concernant le risque de gonflement/rétraction d'argile, ce qui va générer d'importants surcoûts de construction.

#### 4) Le règlement :

- Page 15 : En Zone UA, à l'article 3.4.1, le schéma explicatif ne reflète pas clairement la règle exposée en amont. En effet, le schéma de droite ne met pas en avant la possibilité d'implantation, pour les constructions dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 12m, soit sur une des limites séparatives, soit en retrait des deux limites.
- Pages 16, 34 : En zone UA et UB, l'article 4.2.1. relatif aux toitures dispose que « *L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture, avec un seul rang de lucarnes par rampant de toiture* » excluant de fait la possibilité de l'éclairage des combles par des fenêtres de toit (de type velux), alors que la Commune a accordé des demandes d'autorisations d'urbanisme avec ce type d'ouverture. La Commune souhaite-t-elle exclure ce type d'ouverture ?

- Pages 18, 36, 51, 60, 72, 82, 93 : Concernant les performances énergétiques et environnementales le règlement définit quatre objectifs tout en précisant que leur prise en compte peut être partielle :
  - 1) Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
  - 2) Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
  - 3) Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
  - 4) Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

Les trois derniers points ne sont pas des options, mais des obligations réglementaires induites par la réglementation thermique en vigueur (RT2012). Elle va être remplacée en 2021 par la réglementation environnementale dite RE2020, qui intégrera des exigences de construction bas carbone, c'est-à-dire intégrant l'utilisation de matériaux bio-sourcés, recyclables, etc, correspondant au point 1. Dans le même temps, les bâtiments devront être beaucoup moins consommateurs d'énergie et produire plus d'énergies renouvelables.

Pour les constructions neuves, le règlement pourrait inciter à l'installation de dispositifs de récupération intégrale de l'eau de pluie et recommander l'isolation par l'extérieur. Il pourrait également instaurer un « droit au soleil », afin qu'une construction neuve ne vienne pas ombrager une toiture voisine équipée de panneaux solaires. Enfin, le règlement pourrait inciter à la compacité des bâtiments (qui permet une meilleure performance thermique), à la végétalisation, à l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques, à l'utilisation de l'eau de pluie pour alimenter les WC.

- Pages 22, 38 : En zone UA, UB, l'article 6.2 concernant les normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation dispose de la nécessité de créer 1,5 places de stationnement par logement, arrondi à l'unité supérieure. Pour une meilleure application de la règle, nous préconisons de remplacer cette mention par : « il sera créé un minimum de 2 places de stationnement par logement, plus 1 place par tranche (non entière) de 60 m<sup>2</sup> ». Un tableau explicatif pourrait être ajouté pour expliciter les normes de stationnement en vigueur (pour tous les types d'usage des constructions).
- Pages 22, 38, 62, 74, 96, 117, 134 : En zone UA, UB, UE, UX, 1AU, A et N, pourquoi imposer pour chaque emplacement de stationnement une surface de 27,5 m<sup>2</sup> (dégagement compris), alors que 25 m<sup>2</sup> semblent suffisant (soit une place de 2,5 m par 5 m pour une surface de 12,5 m<sup>2</sup> et même dimensions pour le dégagement) ?
- Pages 24, 41 : En zone UA et UB, à la lecture de l'article 7.2. concernant la desserte des constructions, le règlement admet désormais la possibilité de construire en lot arrière, à partir du moment où un appendice d'accès de 3,5 m de largeur aura été prévu. Le règlement du PLU précédent l'interdisait, est-ce bien cela ?
- Page 32 : L'interdiction d'implantation d'habitation au-delà d'une bande de 50 m de profondeur à partir des voies de desserte n'est pas favorable à l'exploitation des dents creuses, ni à la densification préconisée par la loi SRU.
- Page 34 : L'interdiction des débords de toit sur les pignons favorise leur exposition à la pluie battante, en particulier pour les pignons orientés ouest et nord, et augmente le risque de pathologies des bâtiments liée à l'humidité dans la paroi. Pour les pignons orientés sud, l'absence de débord augmente l'exposition au soleil et donc le risque de surchauffe estivale à l'intérieur du logement.

Par ailleurs, imposer une toiture à un ou deux pans avec une pente d'au-moins 35° a deux conséquences pour les constructions neuves : la première est d'orienter le bâtiment nord/sud pour pouvoir exploiter le bioclimatisme et produire de l'énergie solaire. La seconde est la quasi impossibilité de végétaliser la toiture, malgré tous les avantages que cela apporte, en particulier durant les périodes de forte chaleur.

En outre, le règlement spécifie que les panneaux solaires doivent être incorporés à la toiture.

Le terme incorporé ne correspond à aucune technique de pose. Il en existe deux : la surimposition et l'intégration. L'intégration a le désavantage d'être plus coûteuse, d'augmenter le risque d'infiltration d'eau de pluie, de réduire notablement de rendement des panneaux du fait de l'absence de ventilation en sous face et d'augmenter le risque d'incendie. C'est pour cette dernière raison que les assurances refusent souvent d'assurer ce type d'installation.

Le règlement spécifie également les dimensions des tuiles utilisées, ce qui n'est pas favorable aux tuiles solaires arrivant actuellement sur le marché. Nous vous conseillons de prévoir une disposition particulière pour cette catégorie de tuiles.

Afin d'éviter au maximum les surchauffes estivales, les couleurs les plus claires sont à privilégier (pour les murs comme pour les toitures). Une étude récente a en effet comparé les températures sous toiture de deux toits similaires (localisation, orientation, pente, type de tuile) dont la seule différence était la couleur des tuiles, l'une plutôt sombre, l'autre plutôt claire. Avec les tuiles sombres la température dépassait 80°C alors qu'avec les tuiles claires elle était de 50°C. Dans le contexte de dérèglement climatique que nous vivons, le confort d'été dans les bâtiments est un enjeu majeur.

- Page 35 : Les dispositions concernant les installations de cuves à mazout sont incompatibles avec la stratégie nationale bas carbone (dont l'objectif est d'éliminer le fioul du mix énergétique français d'ici 2030, notamment en raison des pollutions qu'il génère) et les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre du PCAET de la CCPM. Le règlement pourrait inciter au choix d'une autre énergie que le fioul dans les constructions neuves.

- Pages 48, 90 : En zone UC et 1AU, les fenêtres de toit semblent admises, mais le schéma associé n'y fait pas mention, il n'y est question que de différents types des lucarnes. Nous préconisons une mise en cohérence du schéma et de la rédaction du règlement.

Dans l'ensemble des zones, les toitures terrasses ne sont pas explicitement autorisées, notamment les toitures végétalisées (les toitures devant être nécessairement à pente), même lorsqu'une intégration architecturale aura été particulièrement étudiée. Cela apparaît en contradiction avec l'optimisation de l'isolation des futures constructions.

Erreur de frappe : « Parements extérieurs » et non « paiements ».

- Page 128 : En zone N, l'article 1.2.1. dispose que « *l'aménagement et l'extension mesurée, ainsi que les annexes, des constructions existantes dans une limite fixée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* », pourquoi permettre une telle capacité d'extension alors que l'on se situe en zone N, où les constructions doivent être limitées?

## **5) Les Orientations d'aménagement et de programmation :**

- Page 3 : Seul le secteur 1 « Les Louches » est identifié dans le PLHi.
- Pages 9, 13, 17, 21 : Une réflexion d'ensemble sur les cheminements doux serait pertinente, afin qu'ils irriguent l'ensemble du secteur et permettent sans discontinuité de rejoindre les aménités de la commune.
- Pages 11, 23 : Nous attirons votre attention sur l'implantation des constructions : une orientation Est/Ouest n'est favorable ni au bioclimatisme, ni à l'installation de panneaux solaires. Une orientation Nord/Sud est préférable.
- Page 28 : L'accent est mis sur la production de T2 et T3. Les petites typologies (studio et T1) sont pourtant nécessaires pour répondre aux besoins du territoire, notamment des décohabitants et de certains seniors.
- Les OAP pourraient intégrer une réflexion sur la place de la voiture et les nouvelles mobilités, comme l'autopartage par exemple. Prévoir l'implantation de ce type de service est une opportunité pour réduire le besoin en stationnements sur la voie publique.

Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir tout complément d'information que vous jugeriez nécessaire. Monsieur Bruno Barbosa, Direction du Développement Territorial, est votre interlocuteur technique en charge de ce dossier, n'hésitez pas à prendre contact avec lui (01.60.73.44.01. [bruno.barbosa@paysdemontereau.fr](mailto:bruno.barbosa@paysdemontereau.fr))

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes respectueuses salutations.

**Le Président,**

Jean Saint-P.



**Jean-Marie ALBOUY-GUIDICELLI**