

Mairie de Poincy
31, Grande rue
77 470 Poincy

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE POINCY

7.6 RAPPORT ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>



Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : 10/01/2023

Le Maire

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION
DU PLU DE LA COMMUNE DE POINCY (77)**

Table des matières

1-CADRE GENERAL DE L'ENQUETE	3
1-1 Objet de l'enquête.....	3
1-2 Cadre juridique de l'enquête.....	3
1-3 Maitre d'ouvrage.....	3
1-4 Composition du dossier.....	3
2- organisation de l'enquete	4
2-1 Désignation du commissaire enquêteur	4
2-2 Modalités de l'enquête	4
2-3 Démarches préalables à l'enquête.....	4
2-4 Publicité de l'enquête	5
2-4-1 par voie d'affichage.....	5
2-4-2 par voie de presse	5
3- presentation du projet.....	5
3-1 contexte	5
3-2 nature et caractéristique du projet.....	6
3-2-1 objectifs et enjeux.....	6
3-2-2 diagnostic économique et démographique.....	7
3-2-3 Etat initial de l'environnement	8
3-3- le PADD	10
3-4 – les OAP	12
3-4-1 La grande Borne	12
3-4-2 Près du Moulin de POINCY.....	12
3-4-3 Les Près du levant	13
3-4-4 Le centre Bourg.....	13
3-4-5 Les longs Prés sud	13
3-5 - le Règlement et le zonage.....	13
3-6- le PLU au regard des documents supra communaux	14
3-6-1 Au regard du SDRIF	14
3-6-2 Au regard du PDUIF.....	15
3-6-3 Au regard du Programme local d'habitat du Pays de Meaux	15

3-6-4 Au regard des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	16
3-6-5 Au regard du SDAGE Seine Normandie.....	16
3-6-6 Au regard du PGRI.....	16
3-6-7 Au regard du SRCAE qui prévoit :.....	16
3- 7- la concertation	16
4- déroulement de l'enquête	17
4-1 organisation et tenue des permanences.....	17
4-2 clôture de l'enquête.....	18
4-3 Procès-verbal de synthèse	18
4-4 mémoire en réponse du MO.....	18
5- avis et observations recueillis	18
5-2 avis des personnes publiques consultées	18
5-3 observations du public	20
5-4 Questions du commissaire enquêteur :	21
5-5 Question complémentaire du commissaire enquêteur :	23

<p style="text-align: center;">ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE POINCY (77)</p>

1-CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1-1 Objet de l'enquête

Elaboration d'un PLU rendue nécessaire du fait de la caducité du POS actuel à l'échéance du 31/12/2015.

Le PLU ainsi élaboré devra permettre l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal en prenant en compte les besoins liés à l'habitat, à l'emploi et à la préservation des espaces naturels

1-2 Cadre juridique de l'enquête

La présente enquête est générée par :

La loi SRU du 12/12/2000

La loi Grenelle ii du 12 juillet 2010

La loi ALUR du 26 mars 2014

et s'inscrit dans les dispositions :

Du Code général des Collectivités territoriales

Du code de l'urbanisme dans ses articles L153-36 à L153-40 et R122-20 modifié par décret du 25/04/2017

Le projet du PLU soumis à enquête a été arrêté par délibération du conseil municipal du 6 novembre 2020

1-3 Maitre d'ouvrage

Le présent projet est porté par la commune de POINCY, en la personne de Monsieur le Maire de POINCY.

1-4 Composition du dossier

Conformément aux nouvelles dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme modifié après adoption de la Loi ALUR publiée le 26/03/2014. Le dossier comprend les pièces suivantes :

Un rapport de présentation global, comprenant 3 parties :

- Résumé non technique
- Rapport de présentation
- Une évaluation environnementale

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Des plans de zonage,

Un règlement,

Des annexes

Recueil des servitudes

2- ORGANISATION DE L'ENQUETE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision E220000038/77 du 6 avril 2022 le président du Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Nicole SOILLY pour conduire la présente enquête.

2-2 Modalités de l'enquête

Par arrêté municipal AR_2022_60 du 25 avril 2022, Monsieur le Maire de POINCY a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de POINCY.

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

- Que sa durée est fixée à 31 jours du jeudi 2 juin 2022 au samedi 2 juillet 2022.
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête
 - à la mairie de POINCY aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie
 - sur le site internet de la commune www.poincy.fr
- Que le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences dans les locaux de la mairie :
 - Jeudi 2 juin de 14 à 17heures
 - Jeudi 9 juin de 14 à 17 heures
 - Lundi 20 juin de 14 à 17 heures
 - Samedi 2 juillet de 9 à 12 heures
- Que le public pourra consigner ses observations
 - sur le registre papier déposés en mairie.
 - par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@poincy.fr
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux diffusés dans le département :
« Le Parisien et La Marne"
- que cet avis sera affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

2-3 Démarches préalables à l'enquête

Le 16 mai 2022, j'ai rencontré Monsieur le Maire qui m'a présenté et commenté le projet de PLU ; à la suite de cet échange j'ai effectué une visite des sites destinés aux OAP.

2-4 Publicité de l'enquête

2-4-1 par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été affiché sur le panneau administratif de la commune.

2-4-2 par voie de presse

L'avis est paru dans la presse aux dates suivantes :

	1 ^{ère} insertion	2 ^{ème} insertion
La Marne	mercredi 4 mai 2022	mercredi 8 juin 2022
Le Parisien	mercredi 4 mai 2022	mercredi 8 juin 2022

3- PRESENTATION DU PROJET

3-1 contexte

Le territoire de POINCY se situe en Ile de France, au nord de la Seine et Marne, dans le canton de La Ferté sous Jouare et dans l'arrondissement de Meaux.

Le territoire de POINCY appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux au même titre que 22 autres communes.

Le territoire s'étend sur 617 hectares. La commune est cernée par les communes limitrophes suivantes : Varredes, au Nord, Germigny-l'Évêque à l'Est, Trilport à l'Est, Meaux au Sud, Chambry au Nord-Ouest.

Commune de POINCY



Communauté d'agglomération du Pays de Meaux



Le territoire de POINCY était couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière modification a été approuvée le 09/03/2013.

Par délibération en date du 19/09/2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

3-2 nature et caractéristique du projet

3-2-1 objectifs et enjeux

Le projet s'est fixé les objectifs suivants :

En matière d'économie :

- faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois,
- permettre le maintien des activités présentes sur le territoire et pérenniser l'activité agricole.

De démographie :

- attirer des jeunes ménages sur le territoire,
- densifier le tissu urbain existant à l'horizon 2030,

De logements :

- faciliter la rénovation des constructions anciennes,
- permettre l'implantation de nouveaux logements sur le territoire,
- augmenter l'offre de logements de manière à densifier la population

3-2-2 diagnostic économique et démographique

L'analyse des données socio-économiques de POINCY se caractérise par :

- Une population active en hausse et un taux d'actifs occupés supérieur à la communauté d'agglomération et au département,
- Une offre de 1.9 emploi pour 1 actif en 2016,
- Une diminution des actifs travaillant dans la commune de 1999 à 2016, mais une hausse des actifs travaillant dans un autre département,
- Un taux de chômage en hausse mais qui reste inférieur au taux de la communauté d'agglomération, du département et de la FRANCE,
- Un secteur d'activités dominé par des commerces, des transports et des services,
- Une décroissance des emplois entre 2012 et 2016, suivant la tendance de la communauté d'agglomération et du département

La commune a vu un pic de croissance entre 1975 et 1982 puis un ralentissement progressif allant jusqu'à une perte de population en 2016.

On constate un vieillissement de la population supérieur au taux de la communauté d'agglomération.

Données sur le logement

Le parc de logements de POINCY se caractérise par :

- Une faible croissance du parc total de logements ces 13 dernières années avec une moyenne de 1,6 logement par an,
- Une part importante de résidences principales atteignant 94,7 % du parc total, Une baisse régulière et constante des résidences secondaires, ne représentant plus que 0,8% du parc total,
- Un faible taux de logements vacants, atteignant 4,5% du parc total

Consommation des logements dans la commune

8 logements étaient nécessaires entre 1990 et 2010 pour assurer le maintien de la population à 591 habitants. Les 63 logements construits au cours de cette période ont permis de faire croître la population de 118 habitants en 10 ans.

Les prévisions démographiques 2012/2030 basées sur une baisse du nombre de personnes par ménage aboutissent au constat suivant :

Nombre d'habitants en 2030 (identique à 2012)	Taille des ménages en 2030	Nombre de résidences principales nécessaires en 2030
701	2.44	= 287

Ces prévisions permettent d'évaluer le nombre de logements nécessaires, à savoir 33 logements, pour compenser la réduction de la taille des ménages :

3-2-3 Etat initial de l'environnement

Les paysages

Le paysage de la Vallée de la Marne constitue un espace à dominante rurale à proximité de secteurs très urbanisés, avec la ville de Meaux, et l'agglomération parisienne sur la partie Ouest.

La commune de POINCY possède une richesse paysagère avec une diversité écologique et patrimoniale intéressante. POINCY possède une grande variété de paysages avec la présence de cultures, céréales, de boisements, bosquets, bois, peupleraies ; des paysages divers ouverts ou fermés. Les boisements des espaces naturels sont très présents du point de vue paysager, même s'ils ne sont pas très nombreux (environ 0,43 km²).

Le territoire de POINCY ne recense pas d'éléments patrimoniaux inscrits, classés ou répertoriés elle dénombre néanmoins de nombreuses constructions anciennes, par exemple le moulin de POINCY, la Bergerie de POINCY.

Evolution de la consommation d'espace

Consommation d'espace entre 2010 et 2020



La commune de POINCY a consommé 15,24 hectares entre 2010 et 2020, consommation majoritairement liée à l'activité économique.

En résumé le territoire naturel de POINCY se caractérise par :

- son empreinte dans le grand paysage du plateau de la Vallée de la Marne,
- des espaces naturels préservés grâce une extension modérée de la commune au cours des 30 dernières années,
- une consommation de 15 hectares pour de l'activité économiques entre 2010 et 2020

- une agriculture dominante dans l'occupation des sols sur la partie nord du territoire, 76,3% du territoire dédié à l'activité agricole,
- trois sièges d'exploitations sur le territoire,
- des boisements peu nombreux et localisés dans la vallée humide et aux abords de la Marne sur la partie nord du territoire,
- un sol propice à l'exploitation des activités agricoles,
- des potentielles zones humides à préserver ou à remettre en bon état,
- une trame verte marquée par des prairies et boisements, et des espèces végétales caractéristiques de la ZNIEFF de type 1,
- une trame bleue englobant le réseau hydrographique, réseau qui abrite une faune et une flore diversifiée,
- Une zone Natura 2000 située à 2,5 km à vol d'oiseau.

Les servitudes

Le territoire de POINCY est impacté par la présence de servitudes d'utilité publique, telles que celles relatives à :

- la protection de Monuments Historiques,
- la protection des zones inondables, des alignements, une zone de bruit de la voie ferrée,
- la protection des lignes électriques, Protection des servitudes relatives aux transports de gaz, Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération.

Les contraintes

Le PEB

Le territoire de POINCY est impacté par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle ; une faible partie du territoire est couverte par la zone D, néanmoins cette zone n'impose pas de restriction à l'urbanisme.

Les ZNEFF

La « carrière des longs prés à POINCY » a été identifiée comme zone naturelle à intérêt écologique faunistique et floristique



Les risques

Les contraintes et risques présents sur le territoire de POINCY se caractérisent par : un risque de remontée de nappe phréatique sur la partie sud du territoire, un PPRi qui couvre la vallée de la Marne, un risque moyen de retrait gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire, un risque de sismicité très faible.

3-3- le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de POINCY s'est structuré selon cinq axes.

Il s'agissait de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer POINCY comme un bourg dynamique, sous la forte influence de l'agglomération de Meaux, tout en souhaitant maîtriser le développement et protéger l'environnement

Permettre d'accueillir des populations nouvelles :

- Maintenir l'enveloppe urbaine existante du bourg,
- Permettre la densification du tissu urbain existant, pour l'accueil de 217 personnes habitants et/ou employés minimum, à l'horizon 2030,
- Ouvrir à l'urbanisation 4 hectares environ dans la continuité du tissu urbain, pour l'accueil de nouveaux habitants dans la limite d'une population totale de 1000 habitants à l'horizon 2030, Favoriser l'implantation d'un commerce de proximité et de services,
- Permettre la création d'une cantine scolaire.

Améliorer les déplacements et l'accessibilité des secteurs d'activités

- Aménager une nouvelle liaison entre la rue de la Briqueterie et l'avenue du Général de Gaulle, Limiter le trafic de transit dans le centre bourg,
- Mettre en place une desserte tri-modale (fer/eau/route) en utilisant l'embranchement fer existant sur la rue de la Briqueterie et en créant un port fluvial sur la Marne avec l'aménagement d'un quai de chargement et déchargement.

- Développer l'acheminement et l'expédition des matériaux pour la construction et les travaux publics, par voie fluviale et ferrée.
- Requalifier le secteur d'activités de la rue de la Briqueterie afin d'améliorer la sécurité, la desserte et l'accès des secours en cas d'incident ou d'accident.

Permettre la mutabilité et le développement des secteurs d'activités

- Permettre le maintien et le développement des activités dans la zone d'activités économiques qui prolonge celle de la ville de Meaux.
- Etendre la zone d'activités à l'Ouest du territoire, dans la continuité de la zone d'activités existantes sur 40 hectares dans le futur.
- Accompagner le développement de la fibre optique dans les zones d'activités.
- Permettre la poursuite et le développement des activités de transformation/valorisation de matériaux pour la construction et les travaux publics, suite à la fin d'exploitation programmée du site d'extraction des matériaux alluvionnaires et développer les activités connexes et l'usage du port (superficie d'activités : 25 ha environ).

Pérenniser les activités agricoles

- Préserver les terres agricoles du plateau,
- Permettre le développement des activités agricoles,
- Permettre la diversification des activités agricoles vers des énergies renouvelables

Préserver le territoire naturel

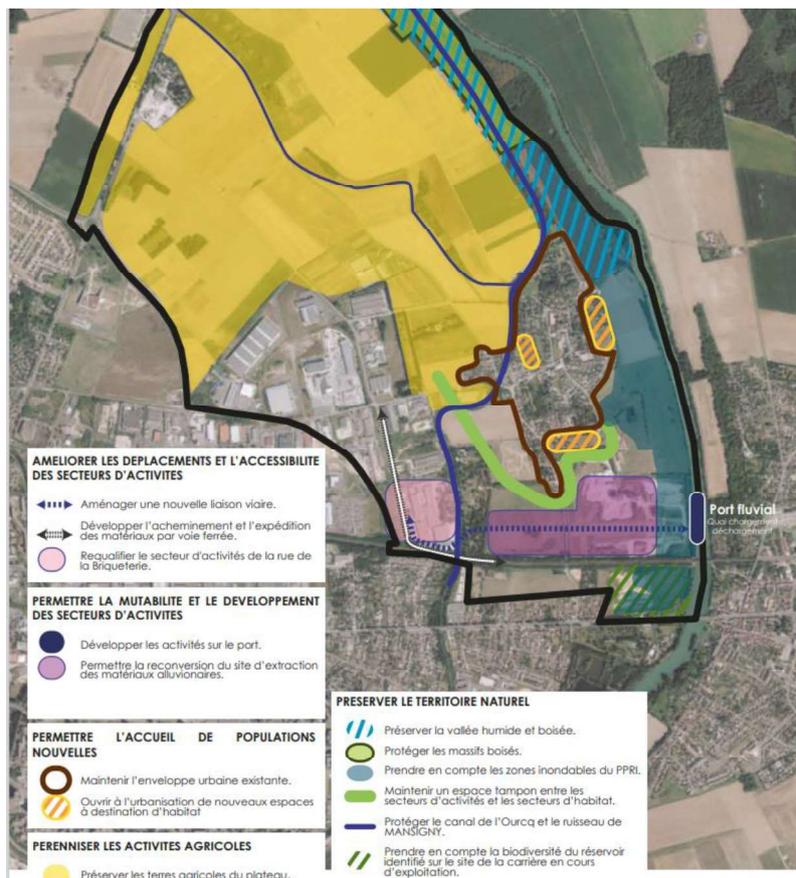
- Préserver la vallée humide et boisée du Nord-Est du territoire.
- Protéger les massifs boisés.
- Préserver de constructions à usage d'habitation, les zones inondables d'aléas forts et très forts du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne.
- Prendre en compte la biodiversité du réservoir identifié sur le site de la carrière en cours d'exploitation.
- Maintenir un espace tampon entre les secteurs d'activités et les secteurs d'habitat. Protéger le canal de l'Ourcq et le ruisseau de Mansigny.

Modération de la consommation de l'espace

Afin de respecter les objectifs du SDRIF, la commune a souhaitée densifier son tissu urbain en comblant les dents creuses, friches.

- Environ 71 logements dans les zones de développement (Zone AU) sur 4,2 hectares dont 3,8 ha en extension, soit une moyenne d'environ 16.8 logements par hectare.
- Environ 25 hectares de développement économique (1AUX 24.3ha).

La commune va consommer 28.1 ha tandis que sur les dix dernières années elle a consommé 15 hectares.



3-4 – les OAP

Dans l'optique des objectifs du PADD, il est prévu la mise en place de 5 OAP :

- La grande Borne
- Près du Moulin de POINCY
- Près du Levant
- Centre Bourg
- Les longs près sud

Ces OAP devraient concerner la construction de 71 logements sur une superficie de 4.23 ha, soit

7 logements collectifs dont 5 logements sociaux et 64 individuels.

3-4-1 La grande Borne

Cette OAP, d'une superficie de 1.6 ha est dédiée principalement à la l'accueil de nouveaux logements : 26 logements dont 5 logements sociaux.

Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat pavillonnaire sur la partie Nord.

Le projet s'insère dans une friche prairiale, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé à proximité, ainsi que la présence des réseaux déjà existant.

3-4-2 Près du Moulin de POINCY

Cette OAP est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements.

Sur une superficie de 0.58 ha, le secteur s'inscrit à la fois dans des espaces de parc et jardins appartenant à la commune. Il bénéficie de la présence d'un réseau viaire à proximité au Nord, ainsi que la présence des réseaux existants.

La zone est concernée par une servitude qui concerne le PPRI de la Marne, les constructions seront interdites sur cette zone.

3-4-3 Les Prés du levant

L'OAP compte une superficie de 0,95 hectares dont une partie en zone UA et une autre en zone 1AU. Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat récent de type pavillonnaire sur la partie Sud et un habitat ancien sur la partie Ouest.

Il bénéficie de la présence d'un réseau viaire à proximité au Nord, ainsi que la présence des réseaux existants.

3-4-4 Le centre Bourg

D'une superficie de 1.1 hectare, l'OAP est dédiée à l'accueil de nouveaux logements.

Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat pavillonnaire sur la partie Nord.

Le projet s'insère dans une friche prairiale, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé à proximité, ainsi que la présence des réseaux déjà existants.

3-4-5 Les longs Prés sud

La zone de l'OAP dite « Les Longs Prés Sud » est dédiée principalement à l'accueil de nouvelles activités économiques.

D'une superficie de 54,1 hectares, elle comprend 25 hectares en zone 1Aux

Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat récent de type pavillonnaire sur la partie Nord, une zone d'activités économiques avec des bâtiments à réhabiliter sur la partie Ouest. Sur la partie Sud de l'OAP la zone est délimitée par la présence de la voie SNCF.

Le secteur s'inscrit également dans un secteur d'ancienne carrière alluvionnaire et de carrière en cours d'activités. Il comprend aujourd'hui des terrains en prairie, des carrières, des bassins de rétention, de installations de valorisation de matériaux de carrière, des bâtiments d'activités économiques...

La zone est concernée par des servitudes concernant la protection liée à la voie ferrée et le PPRI de la Marne

3-5 - le Règlement et le zonage

Le territoire est divisé en 4 zones urbaines, naturelles et agricoles

Les zones urbaines	
Ce sont les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.	
Zone UA	La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire correspondant à la Grande rue et comporte des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
Zone UB	La zone UB correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
Zone UC	La zone UC correspond au tissu urbain lâche, périphérique de la zone urbaine (UB) comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.
Zone UX	La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.
Les zones à urbaniser	
Ces zones correspondent aux périmètres à urbaniser peu ou pas équipés et destinés à recevoir le développement urbain de la commune.	
Zone 1AU	Zone qui doit accueillir de nouveaux logements dans le cadre d'une opération d'ensemble
Zone 1AUX	Zone qui accueillera une partie du développement économique
Les zones agricoles	
Les zones A permettent la construction ou l'extension de bâtiments liés à des exploitations agricoles.	
Zone A	Zone agricole
Zone Ap	Zone agricole protégée
Les zones naturelles	
Les zones N couvrent des espaces naturels ou forestiers.	
Zone N	Zone occupant les boisements, la plaine agricole, ainsi que la vallée de la marne et le canal de l'ourcq.
Zone Nc	Zone naturelle destinée à l'exploitation de la carrière.

3-6- le PLU au regard des documents supra communaux

3-6-1 Au regard du SDRIF

Les orientations générales du SDRIF, se traduisent dans les orientations du PADD

Valoriser le potentiel de mutation et de densification et développer l'accueil de logements

Le projet prévoit la densification du centre bourg par le comblement de dents creuses

Le plan de zonage délimite quatre zones 1AU liées à l'habitat sur 4.2 hectares dont 3,8 hectares en extension correspondant à 71 logements. Le reste du territoire est urbanisé sous forme d'opération de densification, depuis 2013 la commune enregistre environ 40 nouveaux logements en densification les OAP prévues concernent la construction de 71 logements

Développer l'emploi

Les orientations du PADD s'attachent à renforcer le commerce dans le centre bourg, accueillir des entreprises, maintenir le tissu d'entreprises tant sur le bourg que sur les hameaux et permettre leur développement.

Conforter les transports collectifs

Le plan de zonage comporte trois emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'aménagement de l'accès multimodal et l'amélioration de la desserte routière sur la place de la mairie ainsi que la création d'une liaison douce et la prise en compte de la voie ferrée rue de la Briqueterie.

Augmenter de 15% la densité humaine, la densité d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser à l'horizon 2030

Le PADD a pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de 217 habitants/employés, 40 logements environ et de combler les dents creuses et les friches.

Les logements sociaux

Bien que la commune ne soit pas inscrite dans l'obligation de réaliser des logements sociaux Il est prévu la construction de 5 logements sociaux dans les zones d'extension d'habitats sur 71 logements soit 7% de logements sociaux.

Sur l'ensemble du parc de logements 266 logements existants +71 nouveaux logements soit 337 logements il y aura donc 1,5% de logements sociaux sur POINCY.

Préserver les espaces agricoles

Le plan de zonage délimite environ 224.8 hectares de zone agricole sur le plateau. Le règlement de la zone agricole protège l'activité et n'autorise que les types d'occupation et d'utilisation du sol liés à l'économie agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Un secteur Ap, secteur agricole protégé est instauré afin d'interdire toute construction sur ce secteur et permettre à terme dans le cadre d'une révision du PLU ou l'élaboration d'un PLUi de prévoir cette zone à vocation économique pour la communauté d'agglomération du Pays de Meaux conformément au SDRIF.

Préserver les espaces boisés

Le plan de zonage délimite 244 hectares de zone naturelle dont 47,7 hectares d'espaces boisés classés, les principales enveloppes de zones humides le long du canal de l'Ourcq et du ru.

Le PPRi de la vallée de la Marne est pris en compte dans l'aménagement du territoire. Le règlement de la zone naturelle prend en compte ces éléments, et permet une protection de ces milieux. Des parcelles sont protégées par une prescription de protection paysagère d'ordre écologique L.151-17 et L.151-18 du CU afin de ne pas être dénaturées.

3-6-2 Au regard du PDUiF

Le PLU de POINCY affiche, au sein de son PADD, la volonté d'améliorer les déplacements et les circulations avec les objectifs suivants :

- Aménager une nouvelle liaison entre la rue de la Briqueterie et l'avenue du Général de GAULLE, Limiter le trafic de transit dans le centre bourg,
- Mettre en place une desserte tri-modale (fer/eau/route) en utilisant l'embranchement fer existant sur la rue de la Briqueterie et en créant un port fluvial sur la MARNE avec l'aménagement d'un quai de chargement et déchargement.
- Développer l'acheminement et l'expédition des matériaux pour la construction et les travaux publics, par voie fluviale et ferrée.
- Requalifier le secteur d'activités de la rue de la Briqueterie afin d'améliorer la sécurité, la desserte et l'accès des secours en cas d'incident ou d'accident.

3-6-3 Au regard du Programme local d'habitat du Pays de Meaux

Bien que la commune de POINCY ne soit pas concernée par ce PH, elle en favorise les objectifs en matière de limitation de l'étalement urbain et en renforcement la trame urbaine.

3-6-4 Au regard des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

Le territoire de POINCY est concerné par des dispositions particulières de bruit de l'aéroport de Roissy- Charles- de-Gaulle qui impacte la partie Ouest du territoire.

Le tissu urbain n'est pas concerné par la zone D du PEB.

3-6-5 Au regard du SDAGE Seine Normandie

Le règlement prévoit les dispositions pour

- Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées
- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques ainsi que la biodiversité
- Préserver les zones humides ; les zones humides sont protégées au sein du règlement par les articles 1 et 2

3-6-6 Au regard du PGRI

Le PLU de POINCY est compatible avec le PGRI, en évitant toute nouvelles constructions sur des secteurs à risques, en intégrant au sein de son règlement des réglementations pour préserver la ressource, mais également pour éviter d'accroître les risques aux habitants.

3-6-7 Au regard du SRCAE qui prévoit :

Un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air,

Le PADD a pour objectif de :

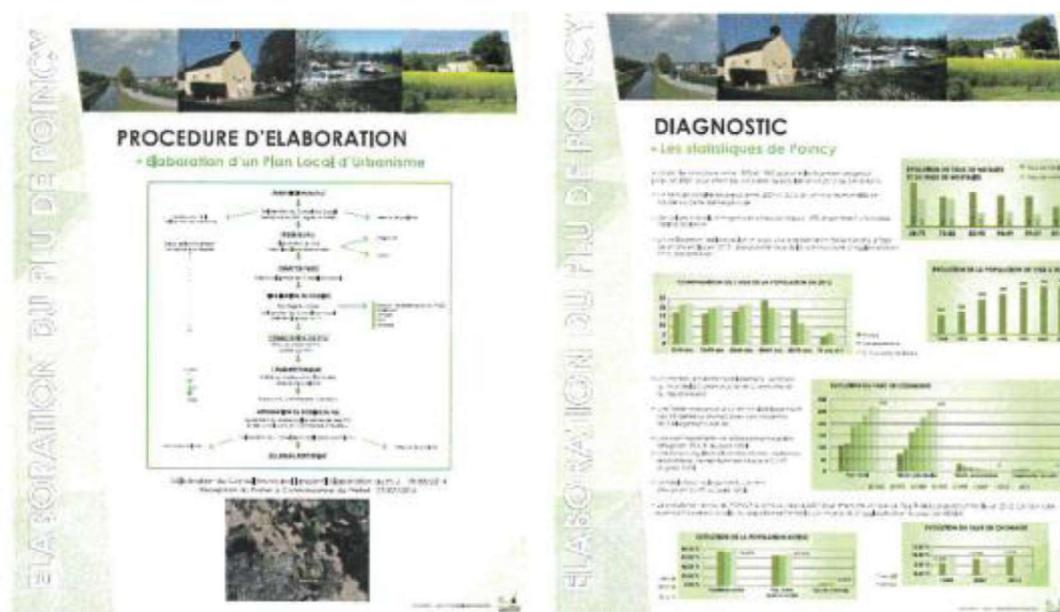
- Protéger les espaces boisés,
- Prendre en compte les espaces agricoles du plateau, Préserver les fossés et leurs abords ainsi que les zones humides avérées,
- Préserver les continuités écologiques TVB
- Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre

Ce qui permet de maintenir une qualité paysagère qui permet une amélioration de la qualité de l'air.

3- 7- la concertation

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme une concertation a été mise en œuvre avec les modalités suivantes :

- Publication d'articles dans la presse locale
- Edition d'un article dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- Mise à disposition en mairie des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal.
- Exposition de panneaux en mairie



Exemple des panneaux affichés en mairie.

- Mise à disposition d'un registre pour recueillir les remarques
- Organisation d'une réunion débat avec la population et les associations

Bilan de l'efficacité des procédures et des outils de concertation mis en place :

Evènements	Résultat
Publication dans la presse et bulletin d'information sur le site internet	Bilan moyen : la commune n'a pas eu de retours particuliers en lien avec ces publications
Mise à disposition en mairie d'éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée	Bilan moyen : la commune n'a eu aucune demande de consultation du projet de PLU au niveau du service urbanisme
Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir des remarques de la population	Bilan moyen : aucune personne n'a souhaité « afficher » ses observations sur le registre
Exposition de panneaux en mairie	Bilan moyen : quelques habitants ont pris connaissance des panneaux d'exposition
Organisation d'une réunion débat	Bilan positif : De nombreux habitants se sont déplacés afin de prendre connaissance du projet de PLU. Un échange constructif a eu lieu lors de cette réunion

4- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4-1 organisation et tenue des permanences

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la mairie.

Monsieur le Maire et ses collaborateurs m'ont réservé un très bon accueil

Le dossier et le registre étaient à disposition.

4-2 clôture de l'enquête

Lors de ma dernière permanence, le 2 juillet, j'ai clôturé le registre.

4-3 Procès-verbal de synthèse

J'ai remis le PV de synthèse le 13 juillet 2022

Un complément a été envoyé le 30/07/2022

4-4 mémoire en réponse du MO

Monsieur le Maire m'a transmis son mémoire en réponse le 30 juillet par mail.

5- AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

5-2 avis des personnes publiques consultées

Les entités suivantes ont été consultées :

DDT

Département 77

CDPENAF

Chambre d'Agriculture

Chambre Commerce et Industrie 77

Chambre des métiers et artisanats

Communauté d'agglomération du Pays de Meaux

AVEN du grand Voyeux immobilier

RTE réseau transport électricité

SNCF immobilier

ARS 77

INAO

GRT GAZ

Parmi les remarques des personnes consultées des aménagements ont été demandés :

La DDT77

La DDT a rendu un avis défavorable, aux motifs d'une programmation de logements trop peu ambitieuse en termes de densité et de diversité des typologies et d'une extension de l'urbanisation à vocation d'activité trop imprécise et en contradiction avec des objectifs de modération de la consommation d'espaces. Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance no 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Au vu des remarques de la DDT77, la commune s'est engagée à revoir son projet afin de limiter la consommation d'espace des 3 zones en extension. Diminution de 6000 m² OAP Grosses Bornes (intégration d'un collectif) avec la création de 20 logements contre 26 soit une densité de 20 logements par hectare. Réduction de 2000 m² OAP Près levants, 15 logements de prévu soit une densité de 20 logements par hectare contre 15 auparavant.

Le rapport de présentation sera amélioré, notamment en ce qui concerne le potentiel mutable de la zone économique, la présentation des risques et les informations concernant le stationnement.

La MRAe

La consommation d'espace a également été évoquée par la MRAe ainsi que les mesures associées à la préservation des corridors écologiques, des zones humides, et de la qualité de l'air.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse apportée aux remarques de la DDT77 répond aux exigences de la MRAe dans ces domaines.

CDPENAF

A émis les mêmes restrictions que l'Etat et donné en premier lieu un avis défavorable en ce qui concerne

- La consommation d'espace et la surestimation du nombre de logements nécessaires.
- La préservation des circulations agricoles et forestière
- La répartition des zonages A et N

Commentaire du commissaire enquêteur

A la suite des engagements de la commune de procéder aux évolutions souhaitées et la prise en compte des remarques, la CEDEPENAF a donné un avis favorable au projet.

Seine et Marne Environnement

Souhaite une mise à jour du règlement en ce qui concerne la liste des essences locales, la nature des clôtures pour la libre circulation de la faune,

Chambre du commerce et de l'industrie (CCI)

Souhaite que soit complété le rapport de présentation en ce qui concerne les activités économiques avec des précisions sur les orientations du PADD liées au développement économique

Chambre d'Agriculture

Certains points doivent être améliorés :

- Besoins en logements
- Présence d'espace agricole en zone naturelle
- Présence d'une zone AP sans réglementation
- Absence de schéma de circulation d'engins agricoles
- Mauvaise lisibilité du plan graphique

INAO

A émis un avis défavorable compte tenu notamment des objectifs de développement économique jugés particulièrement ambitieux et qui nécessiteraient une emprise sur les terres agricoles de 24,3 hectares pour la zone AUx.

ARS 77

L'environnement industrie, qualité des sols trafic routier et ambiance sonore n nécessitent plus de précisions

5-3 observations du public**Observation 1 Mme PELLEGRINELLI :**

Je suis propriétaire d'un terrain, ruelle du Prieuré à POINCY surplus C de 1987 m2 qui est actuellement constructible, reste-t-il encore constructible dans le nouveau PLU prévu section C N° 29-1326 ?

Le voyant en zone 1AU zone concerné par l'OAP « au levant de POINCY » ?

Réponse de la commune

Dans le cadre du projet du PLU de POINCY, la parcelle C 1326 était prévue en zone de développement (1AU) et encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation. Cependant suite aux retours des avis des personnes publiques associées, la DDT 77 demande que la commune réduise ses surfaces constructibles en extension. Par conséquent après analyse du territoire et réunion en mairie avec la DDT la parcelle C 1326 est prévue d'être déclassée de la zone constructible. Suite à l'enquête publique et lors de la phase d'approbation, la parcelle sera classée en zone naturelle afin de respecter la loi Climat et Résilience et les avis des personnes publiques associées qui souhaitent une grosse réduction de la consommation du PLU de POINCY.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette modification qui répond à la demande en matière de consommation d'espace.

Observation 2 Mme PELLEGRINELLI :

Qu'est-ce qui change dans cette zone OAP 3 prévue avec les dispositions du POS en vigueur actuellement

Réponse de la commune

La commune était régie par le POS approuvé en 1999 puis modifié à plusieurs reprises. Depuis le 26 mars 2017 le Plan d'Occupation des sols est caduc sur la commune de POINCY, par conséquent le règlement du POS et son zonage ne s'applique plus. La commune est actuellement soumise au RNU, règlement national d'urbanisme depuis le 26 mars 2017. La zone de l'OAP 3 était classé en zone UBa dans le cadre du POS, actuellement au RNU les parcelles étant en extension de la partie actuellement urbanisée elles sont revenues en zone naturelle et donc non constructible.

Le PLU souhaite maintenir une partie des parcelles auparavant classé en zone UBa dans le POS en zone constructible IAU dans le futur PLU. Du fait des nouvelles lois, et règlementations ainsi que des avis des personnes publiques associées la commune n'a pas eu le choix de réduire cette zone.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

Observation 3 : SCI PONT DE TRILPORT M. CAVALLO

L'intéressé est propriétaire des parcelles N°360 à 363, 370 à 374 et 463 au lieu-dit Près le Pont de Trilport sur la commune de POINCY, parcelles classées en zone Nc dans le projet de PLU ; il a un projet pour revaloriser cette zone en ferme photovoltaïque ; pour ce faire il souhaiterait que cette zone soit classée en Nnr (naturelle à destination des énergies renouvelables) ou que soit précisé dans le règlement que ce type d'installations est autorisé en zone Nc.



Quelle est la volonté communale pour ce site et le projet de photovoltaïque ?

Réponse de la commune

La commune n'a pas apporté de réponse à cette question

5-4 Questions du commissaire enquêteur :

Le dossier fait état d'engagements qui seront pris pour répondre à certaines observations des PPA ; comment se traduiront concrètement ces engagements concernant :

- la réduction de la consommation d'espace

Réponse de la commune

La commune de POINCY va revoir son projet afin de limiter la consommation d'espace des 3 zones en extension. Diminution de 6000 m² OAP Grosses Bornes (intégration d'un collectif) avec la création de 20 logements contre 26 soit une densité de 20 logements par hectare.

Réduction de 2000 m² OAP Près levants, 15 logements de prévu soit une densité de 20 logements par hectare contre 15 auparavant.

Auparavant il y avait une consommation d'habitat de 3,8 hectares en extension, après les modifications apportées la consommation sera de 3,0 hectares soit une diminution de 21%

D'un point de vue économique, la commune de POINCY est concernée par la présence de 4 pastilles préférentielles sur son territoire soit la possibilité d'une consommation de 100 hectares. La commune a mis en place à projet sur 24,5 hectares conforme au SDRIF

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est conforme aux engagements pris suite aux demandes de l'Etat et de la CDPENAF ; les modifications qui seront apportées s'inscrivent dans les orientations des textes en vigueur.

- le complément apporté aux incidences sur le réseau Natura 2000

Réponse de la commune

Une analyse sur un territoire plus large sera effectuée pour apporter des compléments sur le réseau NATURA 2000.

- la prise en compte la gestion des eaux pluviales

Réponse de la commune

Une mise à jour sera effectuée pour prendre en compte la question des eaux pluviales.

Le règlement va être complété ainsi :

« Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en oeuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1 lis/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 11/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. »

- la définition du potentiel mutable de la zone économique

Réponse de la commune

Lors de la phase d'étude le potentiel mutable de la zone économique a été étudié. La zone économique est ainsi dessinée afin de prévoir un développement tri-modal, avec une plateforme puis des activités économiques.

- les mesures pour prendre en compte les corridors écologiques

Réponse de la commune

Les corridors écologiques sont pris en compte dans le cadre du PLU et du projet de développement. Lors des phases opérationnelles, ces corridors seront préservés et valorisés.

Commentaire du commissaire enquêteur

Tel qu'il est soumis à l'enquête, le projet présente des lacunes dans certains domaines.

Les précisions apportées par la commune sont de nature à en améliorer la qualité.

Le commissaire enquêteur constate et apprécie la volonté de la commune de tenir compte des remarques formulées afin d'améliorer le projet mis à l'enquête.

5-5 Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Dans l'objectif du respect de la mixité sociale, la zone 1AU de l'OAP Centre Bourg est dédiée à l'implantation de logements individuels et logements collectifs.

Quelle est la nature de l'habitat envisagé sur cette zone ?

Réponse de la commune

Il est prévu sur cette zone à la fois du logement individuel, ainsi que du logement collectif. Un projet de béguinage est à l'étude afin de permettre l'implantation de logements adaptés pour les seniors, pour qu'ils puissent se maintenir sur la commune sans pour autant avoir un logement inadapté à leur mode de vie. En phase projet la commune se positionnera sur ses volontés et travaillera au meilleur projet possible sur cette zone.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'implantation d'une résidence pour seniors est intéressante ; elle est en phase avec la démographie de la commune et les orientations du PADD ; le commissaire enquêteur adhère à cette étude.

Mon approche personnelle du projet, jointe aux réponses apportées aux observations des différents acteurs par le porteur du projet, étayeront mes conclusions, exposées dans la 2^{ème} partie de ce document.

Le 12 aout 2022
Le commissaire enquêteur
Nicole SOILLY

**ENQUETE RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE POINCY**

Table des matières

1-objet de l'enquete	2
2-cadre juridique de L'ENQUETE	2
3-organisation de l'enquete	2
3-1 Modalités de l'enquête	2
3-2 Désignation du commissaire enquêteur	2
3-3 Maitre d'ouvrage.....	2
4- definition du projet	2
5- appreciation du projet	4
5-1 Sur la forme	4
5-2 sur le fond	4
7- conclusion	5

1-OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration PLU de la commune de POINCY, élaboration rendue nécessaire du fait de la caducité du POS actuel à l'échéance du 31/12/2015.

2-CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La présente enquête est générée par :

La loi SRU du 12/12/2000

La loi Grenelle ii du 12 juillet 2010

La loi ALUR du 26 mars 2014

et s'inscrit dans les dispositions :

Du Code général des Collectivités territoriales

Du code de l'urbanisme dans ses articles L153-36 à L153-40 et R122-20 modifié par décret du 25/04/2017

Le projet du PLU soumis à enquête a été arrêté par délibération du conseil municipal du 6 novembre 2020

3-ORGANISATION DE L'ENQUETE

3-1 Modalités de l'enquête

Par arrêté municipal AR_2022_60 du 25 avril 2022, Monsieur le Maire de POINCY a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de POINCY et en a fixé les modalités.

Sa durée est fixée à 31 jours du 2 juin 2022 au 2 juillet 2022

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de POINCY seine et Marne

3-2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision E220000038/77 du 6 avril 2022 le président du Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Nicole SOILLY pour conduire la présente enquête.

3-3 Maitre d'ouvrage

Le présent projet est porté par la commune de POINCY, en la personne de Monsieur le Maire de POINCY.

4- DEFINITION DU PROJET

Le territoire de POINCY était couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS) dont la dernière modification a été approuvée le 09/03/2013.

Par délibération en date du 19/09/2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce PLU a pour finalité de permettre l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal en prenant en compte les besoins liés à l'habitat, l'emploi et la préservation des espaces naturels.

Objectifs et orientations

Pour l'élaboration de son PLU la commune s'est fixée des objectifs :

En matière d'économie

- faciliter les déplacements des nombreux actifs de la commune, vers les principaux pôles d'emplois,
- permettre le maintien des activités présentes sur le territoire et pérenniser l'activité agricole.

Compte tenu de sa démographie :

- attirer des jeunes ménages sur le territoire,
- densifier le tissu urbain existant à l'horizon 2030,

Au regard de ses besoins en logements :

- faciliter la rénovation des constructions anciennes,
- permettre l'implantation de nouveaux logements sur le territoire,
- augmenter l'offre de logements de manière à densifier la population.

La commune souhaite faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer POINCY comme un bourg dynamique, sous la forte influence de l'agglomération de Meaux, tout en souhaitant maîtriser le développement et protéger l'environnement.

Cinq axes ont conduit ces objectifs :

- Permettre d'accueillir des populations nouvelles :
- Améliorer les déplacements et l'accessibilité des secteurs d'activités
- Permettre la mutabilité et le développement des secteurs d'activités
- Pérenniser les activités agricoles
- Préserver le territoire naturel

Dans l'optique des objectifs du PADD, il est prévu la mise en place de 5 OAP :

- La grande Borne
- Près du Moulin de Poincy
- Près du Levant
- Centre Bourg
- Les longs prés sud
-

Ces OAP devraient concerner la construction de 71 logements sur une superficie de 4.23 ha, soit

7 logements collectifs dont 5 logements sociaux et 64 individuels.

5- APPRECIATION DU PROJET

5-1 Sur la forme

La composition du dossier est conforme aux textes en vigueur ; j'ai trouvé une écoute attentive à toutes mes demandes d'information.

Les modalités de l'enquête prescrite ont été respectées.

4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de POINCY, elles ont été très peu fréquentées.

Un registre a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête

Une adresse mail dédiée à a complété la possibilité de dépôt d'observations de la part du public

Seules 2 observations ont été déposées dans les registres.

A l'issue de cette enquête il est permis de constater que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue durant toute la durée de l'enquête
- L'ensemble des règles de publicité ont été observées.
- Des dossiers conformes à la réglementation ainsi qu'un registre ont été mis à disposition du public sur le lieu d'enquête.
- Les permanences, très peu fréquentées, se sont déroulées dans les meilleures conditions.
- La concertation a été respectée.

5-2 sur le fond

Le projet de PLU tel que présenté dans le dossier est généré par les objectifs définis par la commune, à savoir la construction de logements, la situation démographique et le souci de maintenir les activités sur la commune,

Ces objectifs sont déclinés dans les 5 OAP réparties sur la commune.

Le projet a été analysé au regard des documents supra communaux dans lesquels il s'inscrit.

Cependant, la description de sa mise en œuvre présentée dans le dossier, notamment dans les OAP se heurtent aux orientations qui s'imposent à l'élaboration d'un PLU.

La consommation d'espace s'avère excessive, le besoin en logements est surévalué, et on constate une mauvaise répartition dans le zonage en ce qui concerne les zones agricoles et les zone naturelles.

La commune s'est engagée à remédier à ces manquements et à revoir son projet notamment en ce qui concerne la consommation d'espace dans ces OAP, diminution de 6000m² dans l'OAP des Grandes Bornes, 2000m² pour l'OAP des Prés du Levant

Le projet nécessite de subir les ajustements et rectifications mis en évidence, toutefois, je considère que le PLU répond aux besoins de la commune, en respectant les objectifs qu'elle s'est fixés.

7- CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède et SOUS RESERVE que les engagements pris par la commune et définis ci-avant soient respectés, j'émet une AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du projet de PLU de la commune de POINCY

Le 12 aout 2022
Le commissaire enquêteur
Nicole SOILLY