

Plan Local d'Urbanisme

LA HOUSSAYE - EN -BRIE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 19 décembre 2012	prescrite le :
arrêtée le : 30 juin 2017	arrêtée le :
approuvée le : 15 février 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

**PROCEDURE
(DELIBERATION)**

VU pour être annexé à la délibération du :
15 février 2018

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchant 77250 HOUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

b) Recommandations :

- Rapport de présentation :
Compléter l'état de l'environnement et établir un plan des cheminements, dans la perspective de liaisons douces avec les communes environnantes.
- Préciser des objectifs chiffrés de réalisation pour les logements locatifs, afin de pouvoir répondre aux demandes spécifiques de la population.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation :
Clos de la Vigne : préciser la prise en compte de l'espace récréatif et paysager, et par ailleurs, la sécurisation des accès ; traiter la RD216 en voie urbaine.
- SAMI : préciser les modalités d'intégration paysagère du projet et son accès par la RD 216.
- Propriété Timmermans affiner l'étude de l'opération et les modalités de desserte.
- Patrimoine bâti et vernaculaire remarquable :
Etablir un inventaire du patrimoine et définir des prescriptions pour son entretien ou sa réhabilitation.
- **CONSIDÉRANT que les avis communiqués sur le projet de P.L.U arrêté le 30 juin 2017 justifient**

des réponses ou des ajustements ci-après :

Voir le tableau I annexé à la présente délibération.

- **CONSIDÉRANT que l'enquête publique justifie des réponses ci-après :**

Voir le tableau II annexé à la présente délibération, y compris en ce qui concerne les réponses aux réserves et recommandations du commissaire-enquêteur.

CONSIDÉRANT :

- Que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et a levé les diverses réserves émises par elles.
- Que le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL
A L'UNANIMITE**

DECIDE d'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

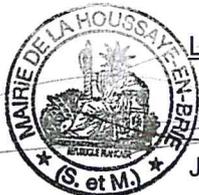
ET DIT :

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de LA HOUSSAYE-EN-BRIE, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture ;
- que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et, suivant les dispositions de l'article L153-24 du Code de l'Urbanisme en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé, à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- que la présente délibération sera transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Et ont signé au registre les Membres Présents.
Pour Extrait Certifié Conforme.

Délibération certifiée exécutoire
A LA HOUSSAYE-en-BRIE, le 17 février 2018



Le Maire,

Jean ABITEBOUL



Le Maire,

Jean ABITEBOUL

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
ANNEXE I A LA DELIBERATION : OBSERVATIONS DES SERVICES ET REPONSES QUI SONT APPORTEES DANS LE PLU

Envoyé en préfecture le 17/02/2018
 Reçu en préfecture le 17/02/2018
 Affiché le 
 ID : 077-217702299-20180215-154-DE

A - Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants :

Observations	commentaire du bureau d'études	décision de la commune
Avis du Conseil Départemental, lettre du 2 novembre 2017 :	X	
Préciser que le territoire n'accueille aucun Espace Naturel Sensible.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	Dito.
Voies départementales : rectifier les dates des plans d'alignement, l'adresse du service gestionnaire et le report de ces plans sur le PLU. Compléter le descriptif du réseau viaire et vérifier si le réseau est adapté.	Le dossier sera corrigé sur ce point.	Dito.
Orientations d'aménagement et de programmation : OAP n° 1 : les accès au site appellent des modifications (voir le détail ...). OAP n° 2 : conduire une étude de faisabilité à laquelle l'ART souhaite être associée. Zone 2AUx : favoriser une conception d'ensemble ; associer l'ART aux études (lors de la modification du PLU).		Compléter les OAP par les prescriptions : prise en compte des besoins de manœuvre. Prise en compte du paysage. 2AUx : interdire tout accès direct sur la RD436.
Emplacements réservés : compléter les explications ; préciser qu'ils devront faire l'objet d'une concertation préalable avec l'ART.	Le dossier sera corrigé sur ce point.	Dito.
Stationnement : S'étonne que le PLU ne présente pas d'ER sur ce thème.	-	-
Biodiversité : - Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique : Compléter le rapport de présentation et le règlement (liste essences locales). OAP 2 : Schémas en pages 8 et 9 avec des linéaires bleus non légendés. - Plan Départemental des itinéraires cyclables et de Randonnées ...	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	Dito.
Eau : - Assainissement : mettre à jour le règlement et le rapport de présentation.	Le dossier sera corrigé sur ce point.	Dito.
Déplacements : - Liaisons douces : compléter le schéma des circulations douces. - Transports en commun : compléter la présentation.	Le dossier sera corrigé sur ce point.	Dito.
Avis de Seine-et-Marne Environnement, lettre du 8 septembre 2017 : Avis favorable.		
Joindre la carte des enveloppes d'alerte des zones humides. Supprimer la condition « sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces » (articles 5.7 et 5.8).	Avis favorable.	Ajouter une carte des zones humides dans les pièces graphiques. Corriger le règlement.
Demande de généraliser l'interdiction des espèces invasives. Supprimer une répétition aux articles UA5.2, UC5.2 et UF.5.2	Avis favorable pour compléter le règlement, concernant l'interdiction des espèces invasives.	Compléter / corriger le règlement.

Observations	commentaire du bureau d'études	
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, lettre du 23 octobre 2017. Avis favorable assorti d'observations :	X	
1.1 – Regrette l'absence de présentation des ZAE dans le rapport de présentation. 1.2 - Demande des précisions relatives au diagnostic économique.	Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	Dito.
1.3 – Regrette que le projet de reconversion de la SAMI ne soit pas explicité en page 136 du rapport de présentation.	Le projet est décrit en pages 141, 142 et 165, 168 (cette dernière page décrit le projet en détail)	Sans objet.
1.4 - Propose des perspectives de croissance à intégrer dans le plan local d'urbanisme.	A discuter avant approbation du P.L.U.	Le dossier sera corrigé en tant que de besoin.
2.1 – Préciser la nature de l'équipement commercial dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation sera complété.	Dito.
2.2 – Propose de réécrire la page 132 du RP et de compléter le PADD.	A discuter avant approbation du P.L.U.	Le dossier sera corrigé en tant que de besoin.
3 – Harmoniser l'interdiction des entrepôts (interdits en pages 10 et 22 mais autorisés sous condition en page 23). Les pages 18 et 19 (UA) et 30 (UB) prévoient des normes de PK.	Avis favorable pour la première observation. Quant aux normes de stationnement, elles peuvent trouver à s'appliquer pour l'existant ...	Dito.
4 - Propose d'autoriser les activités d'artisanat de construction (en dérogation de l'interdiction des industries).	C'est exact, au regard de l'arrêté du 10 novembre 2016.	Le dossier sera corrigé en tant que de besoin.
Avis de la Chambre d'Agriculture :	X	
Souhaite que le règlement de la zone UF autorise les bâtiments agricoles. Rectification de l'EBC au carrefour RN 36 et RD 216.	Ils ne sont ni interdits ni soumis à condition (donc ?). Oui pour l'EBC.	Sans objet.
Avis de la Chambre de Métiers : néant.		
	-	Sans objet.
Avis de la Communauté de Communes : néant.		
	-	Sans objet.

B - Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaire du bureau d'études	décision de la commune
Avis de la Préfecture – Lettre du 21 juillet 2017	X Les points nécessitant des compléments ou corrections ont été pris en compte après l'enquête publique.	
Le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.	Sans observation.	Dito.
L'avis de la CDPENAF et celui de la MRAE devront être joints au dossier d'enquête publique.	Sans observation.	Dito.
Le projet de PLU respecte les orientations du SDRIF relatives à l'élévation des densités des espaces urbanisés.	Sans observation.	Dito.
Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF applicables dans la commune.	Sans observation.	Dito.
Compléter le rapport de présentation, afin de justifier de sa compatibilité avec le Plan de Gestion du Risque d'Inondation.	Sans observation.	Dito.
Compléter le règlement en ce qui concerne le stationnement des vélos.	Sans observation.	Dito.
Compléter le règlement en ce qui concerne la protection de la Trame Verte.	Ce point doit être précisé en séance : le règlement semble assez précis.	Maintenir les articles 5.5.
Compléter le rapport de présentation au regard de l'inventaire des places de stationnement.	Sans observation.	Dito.
Mettre en concordance le PADD et le rapport de présentation concernant la consommation d'espaces (au sujet de l'ER n°5).	Sans observation.	Dito.
Harmoniser l'écriture du règlement avec l'arrêté du 10 novembre 2016. Supprimer le « chapeau » de chaque zone.	Sans observation.	Dito.
Divers points (à examiner en séance) concernant le règlement dans les zones A (agricoles) et N (naturelles).		Logement, s'il est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
Le zonage : identifier la carrière de la ferme des Etisses. Présenter les périmètres de Taxe d'aménagement majorée sur un plan.	Sans observation.	On entérine la carrière des Etisses..
Compléter les cartes du zonage d'assainissement (pour l'ensemble de la Commune). Cartographier les secteurs concernés par le bruit. Compléter les SUP par la servitude A4 (arrêté du 24 septembre 1974).	Sans observation.	Dito.

C - Autres services :

Observations	commentaire du bureau d'études	décision de la commune
Avis de la DRIEE – lettre du 2 mai 2017.	X	
Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale le plan local d'urbanisme.	Vu.	Dito.
Avis de la SNCF – lettre du 27 septembre 2017	X	
Actualiser les coordonnées du service gestionnaire.	Le dossier sera corrigé sur ce point.	Dito.
Inscrire le parc de stationnement en zone UX.	Vérifier la faisabilité du PK dans la zone UY.	Dito.
Rappel des obligations de consultation et des coordonnées du service à consulter.	Avis favorable.	Dito.
Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière – lettre du 10 février 2018 (hors délais ...).		
Observe que 76 % des forêts de la Commune sont privées et que trois propriétés sont dotées d'un plan simple de gestion. Demande que les textes inhérents aux EBC soient rappelés in extension dans le règlement.	Sans observation.	Dito.
Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, du 22 septembre 2017.	X	
Sans observation, en raison de l'impact limité sur les AOP et IGP (Indication géographique protégée) concernées.	Dont acte.	Dito.
Avis de la CDPENAF – du 20 octobre 2017, favorable.	X	
Avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du STECAL Nb et du règlement des zones A et N.	Dont acte.	Dito.
Reclasser les corps de ferme en activité en zone A plutôt qu'en zone UF.	Effectuer un point sur les fermes qui ne sont plus en activité.	Le plan sera corrigé sur ce point.
Retirer la mention camping dans le STECAL Nb.	Vu.	Le règlement sera corrigé sur ce point.

*

* *

ANNEXE II A LA DELIBERATION : OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET REPONSES QUI SONT AP

Envoyé en préfecture le 17/02/2018

Reçu en préfecture le 17/02/2018

Affiché le

ID : 077-217702299-20180215-154-DE



A- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET de PROGRAMMATION (O.A.P.)

A.1 - Clos de la Vigne (projet de lotissement zone 1 AU)

Madame Cassandra MAGHIN et Monsieur BERTAU (NEXITY) (courriel du 8 12 2017 et permanence du 15 12)

Les représentants de l'aménageur Nexity demandent des modifications du règlement :

- pour les logements collectifs, la suppression des mentions concernant la surface de plancher globale (500 m2) et la surface moyenne des logements (60 m2),

Réponse de la Commune : statu quo.

- des ajustements portant notamment sur la hauteur des constructions, le niveau de la dalle de rez-de-chaussée, la visibilité des annexes, la coloration des tuiles,

Réponse de la Commune : réduire la hauteur du mur gouttereau à 3,50 mètres.

- Le niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,30 mètre au dessus du point le plus haut du niveau de la chaussée.
- Les entrées de lots et de garages seront conçues de manière à ne pas collecter les eaux de la chaussée.
- Les annexes non accolées au bâtiment principal seront implantées de manière à n'être pas visibles depuis la voie publique *ou, pour les terrains en angle, masquées par un accompagnement paysager.*
- Les murs des bâtiments annexes - *accolées ou non* - au bâtiment principal présenteront l'aspect d'un matériau identique à la construction principale, sauf en ce qui concerne les vérandas.
- l'autorisation d'ouvertures en pignon,

Réponse de la Commune : statu quo.

- la suppression de l'obligation, pour le lotisseur, de réaliser les clôtures prévues sur les voies de desserte,

Réponse de la Commune : statu quo (mais on remplace « le lotisseur » par « l'aménageur »).

- des modifications concernant les prescriptions relatives aux places de stationnement (et notamment la création (selon le type de logement) à laquelle s'ajouterait une demi-place sur le domaine public) et la suppression de la prescription concernant l'ajout de places supplémentaires, en plus des places visiteurs.

Réponse de la Commune : une nouvelle formulation est proposée :

Sur les parcelles des logements individuels : il sera réalisé deux places de stationnement de journée non couvertes et non closes ; et une place supplémentaire, couverte ou non. En outre, seront réalisées des places visiteurs sur le domaine public à hauteur de 50 % minimum du nombre de logements.

Sur la parcelle du (des) logement(s) collectif(s) : il sera réalisé deux places de stationnement de journée non couvertes et non closes, plus des places visiteurs à hauteur de 30 % minimum du nombre de logements.

Avis du Commissaire-enquêteur :

Une appréciation technique détaillée serait hors du ressort du commissaire-enquêteur.

Toutefois, il me paraît important que l'aménageur réponde aux objectifs de la commune.

° Ainsi, diversifier l'offre de logements (cf. le P.A.D.D.) implique la création de petites unités et l'indication, dans le règlement proposé, d'une surface moyenne de l'ordre de 60 m² pour les logements collectifs, me paraît appropriée. J'estime justifié le maintien de ces prescriptions.

° L'article du règlement stipulant que les clôtures prévues sur les voies de desserte seront édifiées par le lotisseur, me semble de nature à assurer leur réalisation et paraît également devoir être maintenu.

Concernant les places de stationnement à créer, et notamment celles pour les visiteurs, les prescriptions, proposées par le règlement, pourraient sans doute être mieux formulées, mais il convient, à mon sens de maintenir une exigence forte quand au nombre d'emplacements à prévoir. La position de la Ville me semble justifiée pour éviter une saturation de l'espace public liée au stationnement.

La Ville refuse les ouvertures en pignon, souhaitées par l'aménageur, ce qui me paraît judicieux pour éviter les impacts liés à des vues trop proches.

* Monsieur Alain LE GENDRE (courrier du 20 11 et permanence du 28 11)

S'oppose à certaines orientations du P.L.U. qui ne lui paraissent pas cohérentes avec la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, il s'interroge sur le classement « à urbaniser » pour cette opération, d'un terrain aujourd'hui cultivé et attenant à des parcelles exploitées, formant ainsi un ensemble cohérent.

Il conteste le principe du lotissement :

- dont l'image serait « brutale et artificielle » dans une commune disposant de nombreux terrains enclavés dans l'urbanisation,
- générateur de suppléments d'infrastructures que la Ville devra gérer.



Réponse de la Commune : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est l'un des principaux objectifs de l'étude du P.L.U.

Avis du Commissaire-enquêteur : Il conviendrait, à mon sens, de préciser l'impact éventuel de cette urbanisation sur l'espace agricole environnant, mais le principe du lotissement me paraît approprié pour réaliser et encadrer une opération conséquente (30 à 35 logements), comprenant du locatif.

A.2 - Site de la SAMI (projet de lotissement zone en UBd)

* Monsieur Christian MARTIN (Société MARTIN-INVEST) (permanence du 25 11 et courrier du 7 12)

Propriétaire de cette friche industrielle, route de Coulommiers, M. Martin est favorable à la réalisation d'un lotissement.

Toutefois, ayant récemment pris connaissance du projet de P.L.U., il refuse l'orientation d'aménagement prise sur ce secteur au vu des points suivants :

°la circulation en boucle prévue sur l'opération ne comporte pas de raquette de retournement

Réponse de la Commune : une raquette de retournement peut y être ajoutée.

°la voirie de desserte prévue au nord-est du projet, lui paraît irréaliste, car elle déboucherait sur des terrains privés, sans perspective d'accord avec les propriétaires,

° l'accès au lotissement par la RD 216 s'accompagnerait de la création d'un carrefour qui détruirait une partie du terrain accueillant une maison en meulière. M. Martin demande un classement UA pour cette parcelle qu'il souhaite maintenir hors lotissement,

°le délai de réalisation de ce lotissement, tel que prévu par la Ville (2022), lui paraît trop long :

.l'aménageur pressenti renoncerait,

.les charges annuelles, générées par ce bien (près de 80 000 e), sont trop lourdes.

M. Martin demande que ce délai soit ramené à 2019. Sinon il pourrait envisager d'affecter le terrain concerné à l'hébergement de caravanes. Il rappelle, par ailleurs, que l'emprise du projet de lotissement a été réduite au profit du futur atelier municipal, et qu'il a des acheteurs pour les 3 autres maisons conservées.

Réponse de la Commune : statu quo quant à la date de réalisation.

Avis du Commissaire-enquêteur : Le choix, par la Ville, de différer à 2022 cette opération me paraît justifié, afin de pouvoir absorber le nouveau lotissement du Clos de la Vigne.



Ce délai devra, à mon sens, permettre à la commune d'affiner le projet SAMI :

- sur le plan de l'insertion paysagère, (comme le souhaite le département),
- pour étudier l'opportunité de créer, le cas échéant, une raquette de retournement, (ou, à minima, de proposer un aménagement de voirie susceptible de faciliter la circulation interne des véhicules).

Par ailleurs, le retrait - du lotissement - de la parcelle accueillant la maison en meulière, me paraît souhaitable et devrait permettre à M. Martin de conserver cette dernière.

* Monsieur A. LE GENDRE

S'interroge sur la pertinence de ce projet, compte-tenu du tissu urbain avoisinant très différent, et estime que l'entrée, prévue par la route de Coulommiers, aggraverait le conflit entre voies de transit et accès urbain.

Réponse de la Commune : l'accès a été validé par l'Agence Routière Départementale de Coulommiers.

Avis du Commissaire-enquêteur : J'estime que l'affinement de ce projet devra favoriser son insertion environnementale. Par ailleurs, l'Agence Routière Territoriale (Coulommiers) ayant validé l'accès prévu la position du Département concernant ce dernier et sa sécurisation devra être mentionnée dans les documents du P.L.U.

A.3 - Propriété Timmermans

*Madame Monica VAN DONGEN épouse TIMMERMANS propriétaire en indivision avec ses enfants des parcelles 886 et 776, incluses dans l'O.A.P. (permanence du 15 12).

Mme Van Dongen estime, comme sa sœur Mme Maria Timmermans, avoir été mal informée durant la phase de concertation préalable à l'élaboration du P.L.U. et n'est pas demandeuse d'ouvrir ce foncier à l'urbanisation. La réalisation de cette opération amènerait en effet une perte de tranquillité liée aux accès créés et l'obligerait, de ce fait, à céder la totalité de sa propriété. Mme Van Dongen refuse ainsi la création d'un cheminement piétonnier et cyclable (tel que prévu par l'emplacement réservé n° 6) qui lui interdirait tout accès voiture par la place Augereau et, passant au ras de son habitation, serait source de nuisances. Elle rappelle par ailleurs que les réseaux alimentant sa maison, suivent ce passage.

*Madame Maria TIMMERMANS

Propriétaire de la parcelle 885, incluse dans l'O.A.P (permanences des 9 et 15 12 - visite sur place)

S'oppose également à ce projet et, afin de pouvoir jouir sans contraintes de son terrain, refuse tous les aménagements prévus.

Réponse de la Commune : les OAP ne correspondent pas à une « obligation de faire ».

*Monsieur et Madame Etienne et Annie GORISSE (permanences des 9 et 15 12)

- Propriétaires des parcelles attenantes au site, cote sud, OC 143-142-845 et 692, sont très réservés sur cette opération :
 - faisant double emploi avec la liaison piétonne prévue par l'emplacement réservé n°6,
 - inutile, le règlement de la zone UB et l'E.R.6 étant suffisants, surtout pour 6 maisons,
 - dont l'assiette devrait englober leurs parcelles au sud, comme envisagé dans le rapport d'analyse et en cohérence avec le P.A.D.D.

Par ailleurs, M. Gorisse estime :

- que l'O.A.P. présentée relève plus du plan de masse que du principe d'aménagement, ce qui n'est pas sa vocation,
- que l'emplacement réservé (sur une parcelle lui appartenant) pour créer un accès voiture cote est (E.R. N°7) n'est pas justifié pour la desserte de la propriété Timmermans qui n'est pas enclavée ; s'il s'agit de desservir l'O.A.P, d'autres moyens existent.

En tout état de cause, la mise en oeuvre de cette O.A.P., sans l'adhésion des propriétaires de l'emprise, paraît compromise.

Réponse de la Commune : Rappel de l'article 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

... Ce qui n'interdit pas la construction sur les terrains concernés.

Avis du Commissaire-enquêteur : Le cadrage, à titre préventif, de l'évolution de ce secteur par une O.A.P. me paraît judicieux, pour prémunir la commune du risque d'une urbanisation mal maîtrisée (qu'elle ne pourrait refuser au titre du règlement et du zonage adoptés). Toutefois, à mon sens, cette orientation devra être précisée (périmètre susceptible d'être élargi, perspectives...) avant d'aboutir à un projet.

B- CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

* Madame Jeannine CHALAUD (371 Route de Marles, ancienne ferme du hameau de la Houssiette. Zonage A) ; permanence du 13 11

- Aurait souhaité pouvoir construire une nouvelle maison pour sa famille après division de sa parcelle, et constate que celle-ci est zonée agricole au projet de P.L.U.

Réponse de la Commune : il n'est pas souhaité étendre l'urbanisation en dehors des limites actuelles (avec la coupure structurante de la ligne SNCF).

Avis du Commissaire-enquêteur : Seules les constructions d'habitations pour les exploitants peuvent être autorisées en zone agricole et, confirme la Ville, il ne paraît pas souhaitable d'étendre l'urbanisation sur cette zone, au-delà de la voie SNCF.

*Monsieur SCHUCHARD (parcelle 500, secteur de La Gilotte, zonage Nb) -permanence du 13 11- s'informe sur les effets de ce zonage et de l'emplacement réservé sur son terrain.

Réponse de la Commune : sans observation ; l'ER (validé par la CDPENAF) existait déjà dans le POS.

Avis du Commissaire-enquêteur : Cet emplacement, au nord du stade, est réservé par la commune pour l'accueil d'équipements de plein air, sportifs et de loisirs et figurait déjà dans l'ancien P.O.S.

* Monsieur Christophe PIED (succession SCHLEGEL-PIED - parcelle 369-2800 m2-de l'ancienne Ferme du Paradis, route de Coulommiers - courrier du 15 11-permanence du 28 11

- M. Pied demande, au nom de l'équité, le classement de la parcelle 369 en zone constructible, afin d'y réaliser des logements en cohérence avec les orientations municipales. L'ensemble des parcelles de l'ancienne ferme appartient actuellement à différents membres des familles TELLIED, PIED et SCHLEGEL. La parcelle cadastrée 369 avait été rachetée par la famille SCHLEGEL en 1970 au prix du terrain constructible. Elle a perdu sa constructibilité avec le P.O.S. de 1989, alors que d'autres terrains proches ont pu être lotis (partie du pare du château, du secteur du calvaire...).

Réponse de la Commune : la Commune est contrainte par les limitations de consommation d'espaces issues du SD-RIF. Elle a dû de ce fait se donner des priorités dans le choix des terrains en extension (extension de la ZAE de l'Alouette, ouverture de la zone IINA du POS, etc.).

Avis du Commissaire-enquêteur : La Ville est soumise aux contraintes, liées au SDRIF de limiter sa consommation d'espace et a du se donner des priorités (extension de la zone d'activités, lotissement du Clos de la Vigne...). Par ailleurs, cet ensemble m'apparaît présenter un intérêt environnemental..

*Monsieur Christian de GANDRY (secteur de Chantepie- parcelle B 615, zonée en A) (courrier du 4 12)

S'interroge sur :

- le classement agricole de l'essentiel de cette parcelle, impropre à cette activité et voisine d'autres terrains zonés en UBa, et du classement Nb du reste de sa propriété,
- le bien-fondé de la trame verte, qu'il conteste, recouvrant partiellement cette parcelle non boisée, et le fait que la parcelle attenante, n° 617, ne soit pas recouverte par une telle trame, alors qu'elle est entièrement boisée.

Ce propriétaire refuse donc le zonage agricole de son terrain et envisagerait, si cette affectation était maintenue au P.L.U., d'y faire de l'élevage, malgré les éventuels problèmes de voisinage. (cf. remarques infra : « Demandes d'informations complémentaires »: *pastillage frame verte*)

Réponse de la Commune : la Commune est contrainte par les limitations de consommation d'espaces issues du SD-RIF. Elle a dû de ce fait donner des priorités dans le choix des terrains en extension (extension de la ZAE de l'Alouette, ouverture de la zone IINA du P.O.S. etc.)

Toutefois, la B615, déjà bâtie, peut être reclassée en zone UBa.

Avis du Commissaire-enquêteur : La Ville rappelle également ses priorités en terme d'extensions urbaines, compte tenu des contraintes liées au SDRIF, mais indique que cette parcelle, étant déjà bâtie, pourra être reclassée en zone constructible. J'estime toutefois que ce reclassement ne devra pas remettre en cause les éléments de trame verte indiqués concernant cette parcelle, sous réserve d'en préciser la justification et les effets (cf. remarques infra : « Demandes d'informations complémentaires »: pastillage trame verte)

* Madame AMELINE (route de Marles, parcelle 654, zonage UA) - permanence du 28 11

- Souhaiterait connaître la constructibilité de son terrain et envisagerait de le diviser.

Réponse de la Commune : le terrain (parcelle 654) de Madame Ameline est classé en zone UA.

Avis du Commissaire-enquêteur : Le règlement de la zone UA sera appliqué.

* Monsieur Alain LE GENDRE (hameau de Chantepie, parcelle B-633, 1300m2)

- Propriétaire en indivision avec Madame Lucile Le Gendre-Cram de ce terrain, issu d'un démembrement, M. Legendre en rappelle l'historique :
- la parcelle avait été classée constructible (à terme) par le P.O.S. de 1989. Avec l'annulation de ce document, début 2017, elle est devenue inconstructible.
- lors de la phase de concertation préalable à l'élaboration du P.L.U., M. Le Gendre avait argumenté en faveur d'un retour à la constructibilité de son bien, ce qui favoriserait l'entretien de cette friche.

Bien que cette parcelle soit viabilisée, la Commune avait refusé de donner un avis favorable aux permis de construire déposés en février et mars 2017. Le projet de P.LU ajoute au zonage agricole de ce bien, une identification partielle au titre de la frame verte communale.

M. Le Gendre observe que sa parcelle est incluse dans le périmètre urbain de référence figurant dans le rapport de présentation du P.L.U. et estime qu'elle devrait également figurer dans les espaces potentiels de densification. Il s'interroge sur la justification du classement en « agricole » de ce terrain (estimant également que la zone A environnante présente des anomalies car englobant un tissu partiellement bâti). Il conteste par ailleurs la frame verte couvrant une large partie de son bien (en nature réelle de ronces, pruneliers, pommiers) et demande qu'elle soit réduite pour mieux correspondre à la réalité.

*Madame Lucile LE GENDRE-CRAM propriétaire en indivision de la parcelle évoquée précédemment (B 633) -courrier du 25 11

A l'origine à vocation de pâturage, ce terrain, encadré par 2 voies carrossables, est en usage de jardin. Mme Le Gendre ne peut être considérée comme une zone naturelle, les pommiers plantés dans les années 1960 ayant dépéris depuis. M. Le Gendre et son frère souhaitent vendre, mais considèrent que cette parcelle, facilement viabilisable, n'a pas vocation à devenir l'extension du jardin de la maison voisine, et que sa mise en constructibilité permettrait de densifier le bourg en évitant l'étalement urbain.

Réponse de la Commune : le chemin rural, dit « chemin du stade » n'a pas vocation à servir de support d'urbanisation. Pour mémoire, l'intégration de cette parcelle en zone UBa peut être envisagée (il n'y a pas de consommation d'espaces au titre du MOS en 81 postes), mais conditionnée à un projet urbain partenarial.

Avis du Commissaire-enquêteur : J'approuve l'orientation de la Ville visant à préserver une trame verte. J'estime toutefois qu'elle devrait être mieux justifiée, au regard notamment des éléments indiqués, sur les parcelles 633, 617 et 615 (cf. remarques infra « Demandes d'informations complémentaires, pastillage trame verte»).

C- DEMANDES D'AFFECTATION EN ZONE ARTISANALE/COMMERCIALE

*Monsieur AUBE (Société du Jariel, gérant la parcelle ZP 55, secteur de la ferme du LIMODIN) -permanence du 25 11 et courrier du 30 11-

M. Aube remarque que le classement agricole, concernant cette petite zone artisanale, ne correspond pas à son usage et souhaite voir confirmée son affectation actuelle. Requis en 1993 par M. Chauve (son ancien propriétaire), le Maire de l'époque avait demandé aux Service des impôts une révision de la taxe locale d'équipement décomptée, afin de prendre en compte l'affectation « entreprise commerciale et artisanale » de cette parcelle. Le calcul de l'imposition avait été modifié en conséquence par ce Service.

Réponse de la Commune : les bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination, mais il n'est pas possible d'identifier une zone UX aussi éloigné du village.

Avis du Commissaire-enquêteur : ces bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination, mais il me paraît effectivement souhaitable de ne pas labelliser une zone économique aussi éloignée du bourg afin de ne pas encourager l'émiettement de zones artisanales sur le territoire rural.

*Messieurs François et Georges PRIMARD (secteur de la Gare de Maries, parcelle ZP 45 -1200 m2 - zonée en N) -permanence du 8 12

Propriétaires-gérants d'une ancienne entreprise de vente de matériaux, ils recherchent une nouvelle orientation économique et s'interrogent sur le classement en zone naturelle de leur terrain : un zonage urbain, susceptible d'accueillir une activité économique - en vigueur sur d'autres terrains voisins sur Marles - leur paraîtrait plus approprié.

Réponse de la Commune : reclassement en zone UX.

Avis du Commissaire-enquêteur : La Ville répond favorablement à cette demande en proposant le reclassement de cette zone N, sans doute humide, à proximité du ru du Bréon, apparaît certes regrettable, mais se trouve sans doute justifié de fait, par la minéralisation quasi irréversible, de cet espace.

D - DEMANDES D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

D.1 TRAME VERTE

Plusieurs habitants s'interrogent sur l'opportunité d'un « pastillage » vert - au sens de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme - (critères d'identification) et sur ses effets. A certaines observations déjà évoquées (notamment MM. Le Gendre et de Gandry), s'ajoutent celles-ci :

* Monsieur Nicolas COURTONNE (parcelle C 851- Sente de la Fosse au Diable) - observation du 17 11

- ne comprend pas l'indication, sur sa parcelle, d'un élément de la « trame verte », alors que seuls y poussent quelques arbres fruitiers ne présentant que peu d'intérêt naturel ou écologique.

* Monsieur BAUDOUIIN (propriétaire du château et de son parc -permanence du 9 12) souhaite connaître les effets du tramage vert, sur le pare, à l'est du château.

* Monsieur Etienne GORISSE (permanences du 9 et du 15 12) et Madame Annie GORISSE (permanence du 15 12) -Note du 15 12

- sont surpris et s'opposent à la trame une verte indiquée sur leur jardin, au sud de la propriété Timmermans, qui, mal interprétée, pourrait constituer un obstacle à sa constructibilité. (Ils considèrent trop imprécis l'utilisation d'un « pastillage » vert et souhaitent en connaître les effets).

Par ailleurs, ils estiment que les trames vertes, portées sur le plan de zonage du P.L.U., ne sont pas conformes a l'article L151-23 du code de l'urbanisme, car elles doivent être identifiées clairement et justifiées pour des motifs d'ordre écologique. Ils contestent l'application de cet article à la protection des continuités écologiques entre les grandes propriétés boisées du centre, qui, de fait, sont rompues.

Réponse de la Commune : la base d'identification de la trame verte est la photo-interprétation (présence d'une trame végétale).

Article L151-23 (issu de la loi paysage : LOI n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Rappel de l'article 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

Avis du Commissaire-enquêteur : J'estime que l'analyse de la trame verte proposée au P.L.U. devra être complétée dans ce sens (critères d'identification, objectifs communaux...) et pour répondre aux légitimes questions des habitants.

D.2 EMBLEMES RESERVES

*Monsieur GORISSE propriétaire des parcelles 149 et 150 à l'ouest du cimetière, et exploitant les parcelles 471 et 148, zonées en UE sur l'E.R. N° 4, estime que cet emplacement, réservé pour l'« extension de la zone d'équipements collectifs ouest du cimetière » n'est pas justifié assez précisément.

Réponse de la Commune : elle souhaite conserver l'ER n° 4 (extension du cimetière, équipements sportifs, périscolaires et extrascolaire, ateliers municipaux).

Avis du Commissaire-enquêteur : La commune souhaite maintenir cet emplacement, réservé pour l'extension du cimetière, l'accueil d'équipements sportifs, périscolaires et ateliers municipaux.

D.3 AUTRES DEMANDES OU REMARQUES

*Monsieur André GERARD - route de Coulommiers, secteur des Marnières – permanence du 28 11

Propriétaire d'un ancien camping-caravaning, il prend acte de la non-constructibilité de son bien, au nouveau document d'urbanisme. Vendeur de la parcelle 388 , il attend l'avis de la SAFER et souhaiterait

- savoir si le futur acheteur pourrait y installer un mobile-home (ce terrain est actuellement alimenté par l'eau de la Ville),
- éviter qu'elle ne soit acquise par des « gens du voyage ».

Réponse de la Commune : souhaite maintenir les dispositions actuelles.

Avis du Commissaire-enquêteur : Les dispositions applicables à la zone N doivent être maintenues . Par ailleurs, le règlement concernant l'ancien camping-caravaning définit sur cette zone un STECAL (secteur de taille et de capacités limitées) applicable aux zones N, alors que le zonage indiqué par le P.L.U. sur le secteur est agricole. Cette incompatibilité devra être levée.

*Monsieur BAUDOUIN (propriétaire du château et de son parc, souhaite savoir comment sera aménagé le réseau de d'urbanisme prend en compte cette question. En effet, les douves du château étant situées sur un point bas de la commune, une partie des E.P. locales s'y évacuent et M. Baudouin craint d'y recevoir également les eaux usées en cas d'inondation.

Réponse de la Commune : cette question est traitée par l'étude du zonage des eaux pluviales.

*Monsieur Jean JADIN secteur de la Ferme de la Ruelle, parcelle ZI 342- permanence du 25 11
N'ayant pas d'entrée directe sur sa parcelle, il doit emprunter celle de la ferme et demande que soit prévu un accès direct depuis la RD 436

Réponse de la Commune : le demandeur doit déposer une permission de voirie.

Avis du Commissaire-enquêteur : Le pétitionnaire devra déposer une demande pour transmission au Département afin d'en vérifier la faisabilité.

*Monsieur GORISSE estime que les périmètres de taxe d'aménagement majorée reportés sur le plan de zonage sont illégaux.

Réponse de la Commune : sans observation. Les délibérations ont été validées à l'issue du contrôle de la légalité.

Avis du Commissaire-enquêteur : Ces périmètres ont été validées à l'issue du contrôle de légalité.

* Monsieur EUVE lotissement des Charmilles - parcelle 785, rue de Bussière - (permanence du 9 12) approuve le projet d'atelier municipal sur l'emprise de l'ancienne entreprise SAMI et s'informe sur le P.L.U.

Réponse de la Commune : dont acte.

- II - Observations de l'ASSOCIATION R.E.N.A.R.D.

(Monsieur Philippe ROY président)

L'association remercie la Ville pour lui avoir communiqué les éléments concernant cette enquête, et émet différentes observations, notamment sur l'analyse environnementale, la consommation d'espaces naturels, la trame verte.

L'ETUDE DE L'ENVIRONNEMENT

L'association regrette qu'elle n'ait apparemment pas fait l'objet d'une reconnaissance de terrain qui permettrait de mieux prendre en compte préservation et valorisation, et estime nécessaire :

- de repérer les espèces locales protégées,
- d'indiquer les spécificités des différents milieux naturels de la commune et, en particulier, de celui du parc du château,
- de préciser la localisation des mares et des rus.

Réponse de la Commune : le diagnostic environnemental a été effectué par analyse bibliographie (ou photos aériennes) été identifiées.

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

M. Roy s'interroge, notamment, sur :

- Certains chiffres relevés dans le rapport de présentation et montrant une différence entre les zones urbaines indiquées au P.L.U. et celles indiquées au P.O.S. (se traduisant par une augmentation, entre les deux documents d'urbanisme, de près de 34 ha),

Réponse de la Commune : la différence s'explique par le reclassement en zones U des zones NAX, NB, NBx, etc.

- La compatibilité de cette consommation d'espaces naturels avec le cadrage du SDRIF (la croissance autorisée étant de 5% sur le secteur du bourg et 5% sur celui de la gare, devrait se traduire par une surface urbanisable de l'ordre de 7 ha).

Réponse de la Commune : la Préfecture a validé la démonstration relative à la consommation d'espaces.

TRAME VERTE ET BLEUE, CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'association estime, concernant la trame verte et bleue, que :

- la rédaction du rapport de présentation, sa cartographie et sa légende (pages 56/57) seraient à clarifier et à préciser,
- l'identification de certains éléments (ainsi arbres, notamment d'alignement) manque.

Pour les corridors écologiques, M. Roy demande :

- de définir, si nécessaire, des emplacements réservés au passage de la petite faune en zone urbanisée et des règles liées.
- des dispositions pour restaurer ces continuités de part et d'autre de la RN 36.

Réponse de la Commune : des compléments seront apportés en tant que de besoin.

PROPOSITIONS

L'association propose de préciser ces observations au cours d'une visite sur place, avec les intéressés et demande :

- la réalisation d'un plan des cheminements locaux, complétant celui établi par le département,
- l'identification des petits éléments du patrimoine, accompagnée de photos,

- un repérage clair des continuités écologiques et la définition des règles nécessaires à leur maintien et remise en état (au sens de l'article 151-43 du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 17/02/2018
Reçu en préfecture le 17/02/2018
Affiché le 
ID : 077-217702299-20180215-154-DE

Avis du Commissaire-enquêteur : Les éléments concernant la trame verte et bleue et le patrimoine devront, à mon sens, être complétés (cf. « Conclusions-avis »).

*

*

*