

COMMUNE DE CRISENOY
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE LA CONVOCATION : 30/03/2022

DATE D’AFFICHAGE : 30/03/2022

Délibération n° 22/04/19

NOMBRE DE CONSEILLERS : 12

En exercice : 12

Présents : 7

Votants : 10

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 04 AVRIL 2022

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

Hervé JEANNIN, Maire, Evelyne MICHEL, Martine GONCALVES, Thomas BERTHON, Francky MÉHAUT, adjoints au Maire, Alain BLESSING, Isabelle LIEUREY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

Josette VALÉRY, Jean-Pierre FERNANDES, Monique LÉGER, Murielle MARIÉ, Evelyne LAGGIA.

Monsieur Jean-Pierre FERNANDES donne pouvoir à Madame Isabelle LIEUREY.

Madame Monique LÉGER donne pouvoir à Monsieur Francky MÉHAUT.

Madame Murielle MARIÉ donne pouvoir à Monsieur Hervé JEANNIN.

Monsieur Francky MÉHAUT a été nommé Secrétaire de séance.

22/04/19 APPROBATION MODIFICATION DU PLU

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et L153-37,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2020 approuvant la décision de modifier le PLU,

Vu l'arrêté Municipal du 23 août 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification du PLU,

Entendu le rapport, les conclusions du commissaire enquêteur et son avis favorable,

CONSIDERANT les modifications mineures effectuées suite aux demandes des personnes publiques associées et au rapport du commissaire enquêteur, telles qu'exposées dans le mémoire en réponse annexé à la présente,

CONSIDERANT que le projet de modification du plan local d'urbanisme présenté est prêt à être approuvé,

ENTENDU l'exposé de M. le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** tel qu'annexée à la présente délibération, la modification n°1 du plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention en sera insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, ci-après désigné,

- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera exécutoire qu'après :

- Un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet de Seine-et-Marne si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au Plan Local d'Urbanisme, dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces modifications,
- L'accomplissement des mesures de publicités.

Le P.L.U. approuvé et modifié est tenu à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus et ont signé le registre les membres présents.

Pour Extrait Conforme
Fait à Crisenoy,
Le 04 avril 2022

Le Maire,
Hervé JEANNIN

Acte rendu exécutoire
Par dépôt en Préfecture

Le 05/04/2022

Et publication le 05/04/2022



Modification du Plan Local d'Urbanisme de CRISENOY

| |
|--|
| <p>MEMOIRE EN RÉPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AU COMMISSAIRE ENQUETEUR</p> |
|--|

| | | |
|------------|--|----------|
| I. | REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES | 3 |
| 1. | DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES | 3 |
| II. | REPONSES A L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 6 |

I. Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

1. Direction Départementale des Territoires

La Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable au projet sous réserve de prendre en compte les observations listées ci-après.

La principale observation porte sur les OAP de la zone 1AU qui devront être reprises pour schématiser comment produire 5/6 logements et proposer une meilleure diversité de logements (afin de répondre à la problématique d'hébergement de jeunes, de familles monoparentales ou de personnes âgées).

I – Procédure

« Le choix de la procédure de modification est justifiée conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. »

II – Analyse du diagnostic, besoins et enjeux

Actualisation des données et analyse des dents creuses

Réponse :

L'ensemble des données socio-démographiques et du parc immobilier ont été actualisées au regard des derniers chiffres fournis par l'INSEE à savoir ceux de 2018.

Cette actualisation montre une baisse de population, due à un solde migratoire négatif et à une baisse du solde naturel. La commune a subi un vieillissement de sa population et une baisse de la taille des ménages due au phénomène de desserrement.

Les données récentes montrent aussi une tendance à la diversification du parc sur le village avec la création de 5 logements collectifs locatifs entre 2013 et 2018.

Cette analyse renforce la justification du projet porté par la commune, avec la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages pour enrayer le vieillissement de la population.

L'analyse des dents creuses a été mise à jour conformément à la demande des services de l'Etat.

Le plan présenté correspond à la réceptivité du projet de PLU, tel qu'identifié p.113 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2016, qui estime un potentiel de 25 à 35 logements réalisables dans le tissu, compte tenu des protections paysagères mises en places. Ainsi, un certain nombre de dents creuses identifiées p.62 du même rapport, ne sont pas constructibles et sont donc écartées du potentiel, d'où la différence.

Autre demande de la DDT : « En outre, le nombre de logement construits (9 dont 5 achevés et 4 en cours) sur 4 des 7 dents creuses est plus faible que le potentiel identifié en «diffus» au sein du tissu bâti (25 à 35). Ainsi, au regard de la densification actuelle, il y aurait lieu de mieux l'encadrer afin d'optimiser et atteindre les objectifs fixés par le SDRIF et faire des OAP en densification. Le choix de cette zone est pertinent dans la mesure où il s'agit de la reconversion d'un site industriel. Néanmoins le contenu de l'OAP devrait être retravaillé (90 % de T 4 et T5 dans le projet) afin de répondre à une meilleure diversification du parc de logements. »

Proposition de réponse :

Il ne reste en effet que 3 terrains disponibles en dents creuses sur le village. Néanmoins, il est pris pour hypothèse la réalisation de 12 logements en diffus à l'avenir car cela correspond à un prorata au regard des logements nouveaux qui ont été créés sur la commune entre 2012 et 2019 (soit 28 logements). Ces logements pourront être réalisés sur les dents creuses mais aussi par division intérieure de bâti ancien, comme cela a été constaté entre 2013 et 2018 (création de 5 logements locatifs selon les chiffres de l'INSEE). D'autres logements collectifs pourront ainsi être réalisés au sein du tissu, concourant à la diversification du parc de logements et permettant l'atteinte des objectifs de densité du SDRIF. **Ainsi, la commune envisage à court terme la réalisation de 3 logements locatifs au sein d'une maison lui appartenant à côté de la boulangerie (un T1 et deux T2), puis au sein d'une autre bâtisse située à côté de la mairie (potentiel de création de deux logements environ).**

En parallèle de la création de logements collectifs au sein du parc existant, la commune souhaite accueillir également des familles pour conforter les équipements scolaires du RPI. Il faut pour cela prévoir une programmation de logements individuels au sein de la zone AUa.

III - Incohérences

Réponses :

- **Rapport de Présentation**

La p.21 du rapport de présentation ne fait que citer entre guillemets le texte de l'OAP du PLU approuvé en 2013, à titre de mise en perspective historique de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Il n'est pas indiqué dans le rapport que la zone AU permettra la mixité du parc de logements ; P.14, la conclusion du diagnostic socio-économique précise : « Une offre en logements adaptée à tous, jeunes et moins jeunes, mais aussi familles, doit être développée ... il sera ajouté « sur l'ensemble du territoire communal », car la zone AU vise comme indiqué ci-dessus à accueillir des familles, d'autres projets permettant par ailleurs de développer une offre destinée aux jeunes et moins jeunes.

- **OAP**

La modification du PLU n'impose pas un pourcentage minimum de logements locatifs pour cet aménagement d'ensemble, ni une typologie T2 ou T3 pouvant accueillir un jeune ou une famille monoparentale, car comme évoqué précédemment, ce type de logements pourra être créé au sein du parc existant. Comme le montre l'analyse socio-démographique et des équipements, la commune a besoin d'accueillir des enfants pour conforter les écoles du RPI, elle souhaite donc mettre l'accent sur l'accueil de familles au sein de la zone AUa.

Par ailleurs, il faut rappeler que le village de Crisenoy ne comporte que peu d'équipements et de services à la population, ni d'offre en transport en commun. Il faut ainsi se rendre à l'évidence sur le fait qu'il est peu attractif pour des jeunes décohabitants ou des personnes âgées qui ne sont plus véhiculées.

Enfin, un PLU n'a pas la faculté d'imposer dans une OAP la réalisation de logements locatifs ou en accession. Cet élément peut d'ailleurs varier dans le temps, les acquéreurs des logements étant libres de les occuper ou de les louer, sans que la commune n'ait son mot à dire sur ce point.

- **Incohérence entre le PADD du PLU approuvé et les OAP de la modification du PLU**

Le PADD indique p.19 : « Dans ce cadre, le projet de PLU va s'appuyer sur la définition d'objectifs chiffrés à même de permettre la densification effective des nouveaux espaces d'urbanisation (l'exigence d'un ratio moyen de **15 à 20 logements/ha** est à *envisager*) ;

L'OAP du PLU approuvé indique : « il serait intéressant de retenir un ratio moyen de logement de l'ordre de 15-20 logements minimum à l'hectare ce qui permettrait d'escompter la réalisation **au minimum de 5 logements** au droit de cette emprise. »

L'OAP du PLU modifié indique 11 à 13 lgts/ha, soit 4 logements au maximum.

Le PADD parle « d'envisager » et non « d'imposer » 15 à 20 lgts/ha. Il n'y a donc pas d'incohérence, puisque par ailleurs, la densité imposée par l'OAP est supérieure à la densité actuelle constatée sur le village.

Pour référence, la densité des espaces d'habitat était de 7,5 logements/ha sur la commune en 2013 (source référentiel territorial IAURIF). La densité comprise entre 11 et 13 logements à l'hectare imposée sur le secteur représente donc une augmentation de 60 % de la densité, par rapport à la densité existante.

- **Règlement et OAP**

Par ailleurs « La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune, à vocation principale d'habitat. Elle peut également accueillir des activités économiques compatibles avec la proximité des habitations. Dans ce cadre, l'OAP doit être claire sur la possibilité ou non d'implanter des activités économiques tout en maintenant un objectif de production de 5/6 logements. »

Ce paragraphe est absent du règlement ou des OAP du PLU de Crisenoy. En revanche, les commerces et bureaux sont bien autorisés au règlement, car la commune souhaite autoriser éventuellement une de ces activités (limitée à 150 m² et sans nuisances), dans le cadre d'un changement de destination ou d'une activité à domicile (coiffure, esthétique, profession libérale,...). Les conditions imposées au règlement garantissent à la commune la possibilité de refuser une activité non compatible avec le voisinage de l'habitat ou une activité de surface importante. De plus, cette possibilité répond à l'exigence de garantir la mixité fonctionnelle, inscrite au code de l'urbanisme.

- **Règlement et zonage**

Article 6 : la bande de constructibilité existait au PLU approuvé et elle n'a pas fait l'objet de recours en annulation pour illégalité. La commune ne souhaite pas modifier ce point. En revanche, concernant cet article, elle a décidé de lever l'ambiguïté en imposant directement le retrait des constructions en zone AU, et en se référant aux distances imposées dans les OAP.

Article 8 : La commune n'est pas favorable à réduire la distance entre deux constructions.

Articles 9 et 13 :

Réponse : la modification de l'emprise au sol et du coefficient de végétalisation sont justifiés par le parti d'aménagement que les élus ont choisi concernant leur village, et en particulier sur la limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi que la biodiversité.

Le rapport de présentation sera complété au sujet des justifications de ces articles et de leur effet cumulé. Sachant que les fonds de jardin étaient déjà protégés au PLU approuvé, la constructibilité sur les zones urbaines n'est que peu impactée par la modification du PLU.

Annexes

Comme prévu dans la délibération de prescription de la modification du PLU, l'arrêté préfectoral instaurant la servitude relative aux canalisations de gaz ainsi que les plans seront annexés au dossier de modification du PLU (pièce n°5 – annexes).

| |
|---|
| II. Réponses à l'avis du commissaire enquêteur |
|---|

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de Crisenoy.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ou recommandation.

Dans son rapport, le commissaire a indiqué les éléments suivants concernant l'avis des personnes publiques associées :

« Le commissaire enquêteur, après concertation, constate au cœur du village la présence de petits logements, rénovés et mis en location par des bailleurs privés, ce qui fait revivre certaines vieilles bâtisses et maintenir de jeunes familles sur la commune.

Le commissaire enquêteur considère que l'OAP de la zone 1AU, située en entrée de village est plus adaptée à recevoir des pavillons traditionnels plutôt qu'une « enfilade de petit logements » en désaccord avec l'esprit « entrée de village rural ».

COMMUNE DE CRISENOY
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE LA CONVOCATION : 06/12/2016

DATE D’AFFICHAGE : 06/12/2016

Délibération n° 16/12/61

NOMBRE DE MEMBRES : 15

En exercice : 15

Présents : 11

Votants : 15

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 12 DÉCEMBRE 2016

L'an deux mil seize, le douze décembre à 21 heures 00,

Se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de Monsieur Hervé JEANNIN maire.

Etaient présents: Hervé JEANNIN maire, Christophe COURAGE, Caroline GUITTON, Rémy CHATTÉ et Jean-Louis LAURENT adjoints au maire, Pierre MANGIN, Christophe COMPAROT, Josette VALÉRY, Jeanne LORACH, Jean-Claude VILLETTE, Charly TOUCHE.

Etaient absents non excusés :

Nancy MALÉO qui donne pouvoir à Rémy CHATTÉ

Emmanuel CROUX qui donne pouvoir à Pierre MANGIN

Françoise PERROT qui donne pouvoir à Christophe COURAGE

Denis HERLEM qui donne pouvoir à Christophe COMPAROT

Monsieur Christophe COURAGE a été nommé Secrétaire de séance

16/12/61 APPROBATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME

Vu la délibération en date du **18 janvier 2010** prescrivant l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme.

Vu la délibération en date du **18 janvier 2016** arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation.

Vu l’avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers) en date du **18 mars 2016**

Vu les remarques émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de leur consultation, conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l’Urbanisme

Vu l’arrêté municipal n°32-2016 du 21 juillet 2016 soumettant le projet de Plan Local d’Urbanisme à enquête publique.

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, et l’avis favorable qu’il émet sur le dossier de Plan Local d’Urbanisme, assorti de recommandations

Considérant les différentes remarque émises par les Personnes Publiques Associées et les adaptations à apporter au dossier de PLU

Considérant que le projet de PLU tel qu’il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l’article L.153-21 du Code de l’Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

Article 1 : décide de modifier et de compléter le dossier de PLU conformément aux demandes des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées dans le cadre de la consultation au titre des articles L.153-16 et L.153-17.

Les adaptations/corrections suivantes sont apportées au dossier soumis à enquête publique :

- Avis de l'Etat : Prise en compte des remarques mentionnées par Monsieur le Préfet en date du 22 avril 2016 (Complément et mise à jour des différents documents du dossier de PLU, en ce qui concerne la compatibilité avec le SDRIF, avec le SDAGE 2016-2021, les zones humides, les servitudes,...)
- Avis du Conseil Départemental de Seine et Marne, complément apporté sur la détermination et la réglementation des zones à dominante humides et intégration des prescriptions définies en ce qui concerne les accès sur les RD
- SAGE de L'Yerres, complément à la réglementation en ce qui concerne les zones humides

Article 2 : concernant les différentes remarques émises lors de l'enquête publique décide, en cohérence avec les recommandations du commissaire enquêteur :

- De réajuster la délimitation de la zone des jardins protégés de façon ponctuelle
- De mettre à jour les emplacements des zones humides et la réglementation qui les accompagne
- De supprimer l'identification « arbre remarquable » au droit de la parcelle 108 rue des Bordes

Concernant les autres remarques faites dans le cadre de l'enquête, en cohérence avec les conclusions du commissaire enquêteur, il n'est pas donné suite aux différentes demandes. Celles-ci seraient de nature à remettre en cause la cohérence du projet communal et ne permettraient plus au PLU de s'inscrire dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en matière de modération de la consommation de l'espace ou de prise en compte des risques et des contraintes.

Il en est de même quant aux remarques formulées par certaines collectivités contestant le PLU en raison de la non reconduction de la zone dite « des Bordes ».

Article 3 : décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme modifié suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et du Commissaire Enquêteur tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 4 : dit que la présente délibération, conformément aux articles R 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant un mois,
- d'une mention dans un journal

Article 5 : précise que le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la sous-préfecture, dès qu'il sera exécutoire.

La présente délibération deviendra exécutoire :

Dès sa réception en Préfecture, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Fait à Crisenoy, le 15 décembre 2016

Le Maire,

Hervé JEANNIN

Acte rendu exécutoire
Par dépôt en Préfecture

Le 15/12/16

Et publication le 20/12/16

