

Prescription par délibération communautaire du :  
23/03/22

Arrêt par délibération communautaire du :  
11/07/24

Approbation par délibération communautaire du :



## Enquête publique - Notice de présentation

## PREAMBULE

La procédure d'élaboration du PLUi est encadrée par les articles [L. 153-2](#) et [L. 153-11](#) et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que par les articles [L.134-2 à L.134-8](#) du même code. Les modalités de l'élaboration sont définies par les articles [L. 153-11 à L. 153-23](#) du code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale du PLUi est réalisée en application de l'article [L. 104-1](#) du code de l'urbanisme. Ses modalités sont précisées par les articles [R. 104-1](#) et suivants du code de l'urbanisme. La concertation sur l'élaboration du PLUi s'est déroulée dans le cadre des articles [L. 103-2](#) et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le projet de PLUi arrêté est soumis à l'enquête publique au titre de l'article [L. 153-19](#) du code de l'urbanisme. La procédure d'enquête publique est régie par les articles [L. 123-3 à L. 123-24](#) et [R. 123-2 à R. 123-27](#) du code de l'environnement.

## CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte à la fois sur :

- Le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUi-H) couvrant le territoire des 42 communes de la Communauté de communes ;
- L'abrogation consécutive des cartes communales des communes de Baby, Bazoches-lès-Bray, Cessoy-en-Montois, Fontaine-Fourches, Hermé, Luisetaines, Meigneux, Mons-en-Montois, Paroy, Passy-sur-Seine, Villenauxe-la-Petite, Villuis et Vimpelles ;
- Les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de monuments historiques sur le territoire des communes d'Egigny, de Montigny-Lencoup, de Bray-sur-Seine et de Donnemarie-Dontilly.

Le PLUi-H, porté par la Communauté de communes Bassée-Montois, est un document réglementaire et programmatique traduisant un projet global d'aménagement du territoire et une politique de l'habitat communs aux 42 communes la composant. Une fois adopté, il se substituera aux PLU en vigueur et, après leur abrogation, aux cartes communales.

Les PDA, proposés par les services de l'Etat et validés par le Conseil communautaire en même temps que le projet de PLUi-H, créeront des périmètres de protection propres aux monuments historiques concernés, plus adaptés à la réalité du terrain.

Cette enquête aura une durée de 40 jours consécutifs, soit du 2 décembre 2024 au 10 janvier 2025 inclus. Elle est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles [L. 123-1](#) et suivants et [R. 123-1](#) et suivants.

Le dossier soumis à enquête publique se compose comme suit :

- Une notice d'information relative au PLUi et à la procédure (présent document) ;
- Le dossier du PLUi-H arrêté le 11 juillet 2024 ;
- Les différents avis émis sur le projet de PLUi-H arrêté par les personnes publiques associées dont les communes et autres organismes consultés.
- L'ensemble des pièces administratives exigées au titre de l'enquête publique : arrêté d'ouverture de l'enquête publique, publications de l'avis d'ouverture de l'enquête publique, les délibérations du conseil de territoire liées à la procédure et le bilan de la concertation

La Communauté de commune Bassée-Montois est compétente pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) depuis le 6 juin 2016. Par délibération du 29 mars 2022, le Conseil communautaire a donc prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'urbanisme Intercommunal valant Programme local de l'Habitat (PLUi-H).

Le projet de PLUi-H a été arrêté et les PDA une première fois le 11 juillet 2024 et une deuxième fois le 12 novembre 2024, à la suite des avis exprimés par communes. Ce projet est le fruit d'un travail de co-construction important avec la mobilisation des citoyens et acteurs du territoire autour de dispositifs de concertation diversifiés, pour ensemble imaginer notre territoire de demain. Le bilan de la concertation avec le public est joint au dossier d'enquête publique.

Par délibération, les conseils municipaux de 32 communes membres ont formulé des avis favorables au projet de PLUi-H Bassée-Montois. Ces avis sont assortis de remarques ou demandes qui ne remettent pas en cause l'avis favorable. Cependant, les conseils municipaux de 2 communes, Balloy et Jaulnes, ont rendu un avis défavorables et 8 communes n'ont pas délibéré. L'ensemble des avis exprimés est joint au dossier d'enquête publique.

Après son approbation, le PLUi-H couvrira les 42 communes de la Bassée-Montois et se substituera à 13 cartes communales actuellement en vigueur, traduisant un projet commun qui respecte les identités de chaque commune.

La présente note a pour objet de :

- Détailler et d'expliquer les pièces qui composent le dossier de PLUi-H et leur contenu afin d'en faciliter la lecture ;
- Synthétiser les grands principes et marqueurs réglementaires du projet de PLUi-H ;
- Présenter le cadre dans lequel s'inscrit l'enquête publique portant sur le projet de PLUi-H de la Communauté de communes Bassée-Montois, selon les dispositions de l'article [R. 123-8](#) du code de l'environnement.

## PROJET DE PLUH

Le dossier de PLUi-H arrêté le 12 novembre 2024 est composé des pièces prévues à l'article [L.151-2](#) du Code de l'Urbanisme à savoir :

- Un rapport de présentation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **<= documents opposables** ;
- Le Programme d'Orientations et d'Actions ;
- Un règlement écrit **<= documents opposables** ;
- Un zonage réglementaire **<= documents opposables** ;
- Des annexes **<= comprend des documents opposables** ;
- Un cahier de recommandations sur les circulations agricoles ;
- Le bilan de la concertation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement (écrit et graphique) sont les documents opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Ce sont donc les documents à consulter en priorité lorsque l'on souhaite savoir quelles règles et orientations s'appliquent à un terrain.

Les annexes du PLUi-H comprennent certains documents indépendants du PLUi-H mais qui sont également opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme notamment les servitudes d'utilité publiques, ...

C'est ce projet arrêté de PLUi qui est soumis à la présente enquête publique.

## LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation (document 1) comprend les documents suivants :

- **Un diagnostic (1<sup>ère</sup> partie)** qui établit un état des lieux du territoire et synthétise les enjeux sur les thématiques suivantes : développement historique, analyse urbaine, démographie et habitat, développement économique, mobilité, équipements et services ;
- **Un état initial de l'environnement (2<sup>ème</sup> partie)** qui établit un état des lieux du territoire et synthétise les enjeux sur les thématiques environnementales (paysage, patrimoine, biodiversité, trame verte et bleue, gestion de l'eau, gestion des déchets, risques, etc.). L'EIE comprend notamment une étude sur zones humides du territoire. **L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement n'a pas formulé d'avis** portant sur l'évaluation environnementale du projet d'élaboration du PLUi dans les délais légaux. Dans ces circonstances, l'avis est considéré sans observation ;
- **La justification des choix (3<sup>ème</sup> partie)** retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les outils réglementaires avec également une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt, l'exposé des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, etc. ;
- **Le rapport d'évaluation environnementale (4<sup>ème</sup> partie)** qui établit les effets potentiels ou avérés du projet de PLUi sur l'environnement et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Il comprend également les indicateurs de suivi retenus qui permettront d'évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUi sur le territoire, notamment sur ses composantes environnementales ;
- **Le résumé non-technique de l'évaluation environnementale (5<sup>ème</sup> partie).**

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD (document 2) est l'expression politique du projet de territoire porté par le PLUi-H.

le PADD est structuré en 4 axes stratégiques :

- **Axe 1 – Retrouver la dynamique démographique du territoire en la réorientant selon son armature urbaine ;**
- **Axe 2 – Engager la diversification de l'économie locale en lien avec les atouts et les ressources du territoire :**
- **Axe 3 – Maintenir la qualité du cadre de vie, développer les services et préserver le patrimoine bâti du territoire ;**
- **Axe 4 – Préserver les paysages, l'environnement et aménager un territoire résilient et durable face aux effets du réchauffement climatique.**

Ses axes se déclinent en 17 défis principaux que le territoire doit relever à horizon 2040. Le document définit également des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain pour l'habitat, le développement économique et les équipements.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP sont des outils réglementaires qui participent à traduire le PADD. Elles sont complémentaires des règlements écrits et graphiques et s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le PLUi-H comporte 14 OAP sectorielles applicables à des secteurs spécifiques, soit parce qu'ils font l'objet de projets particuliers, soit parce que leur évolution future relève d'un enjeu particulier pour garantir la cohésion du territoire, 14 secteurs concernés sur 9 des communes de la Communauté de communes.

Bray-sur-Seine	Rue Hemsbach	5,99 ha
----------------	--------------	---------

Braye-sur-Seine	D79	1,73 ha
Chalmaison	Rue de Joie	0,78 ha
Donnemarie-Dontilly	Chemin du Filoir	0,41 ha
Donnemarie-Dontilly	Rue de Sigy	1,24 ha
Everly	Rue du Cimetière	1,08 ha
Gouaix	Rue des Sports	0,65 ha
Gouaix	Chemin des Corberantes	1,1 ha
Gravon	Route de Vinneuf	0,63 ha
Jaulnes	Chemin des Bois	0,75 ha
Montigny-Lencoup	Rue Bataille	0,80 ha
Montigny-Lencoup	Rue du Moulin d'Ars	0,46 ha
Montigny-Lencoup	Rue Font Geoffroy	1,1 ha
Mouy-sur-Seine	Rue d'Henrien	0,33 ha

## LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Applicable exclusivement aux PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU, cette pièce rassemble les mesures et informations nécessaires à la mise en œuvre des politiques d'habitat ou de transports et déplacements et qui ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme en conformité avec l'article [L151-44](#) du code de l'urbanisme.

Elle décline le volet habitat en 5 orientations déclinées en 10 fiches actions :

- **Orientation 1 – Permettre des croissances démographique et urbaine modérées ;**
- **Orientation 2 – Promouvoir une production de logements cohérente avec la trame urbaine du territoire ;**
- **Orientation 3 – Disposer d'une offre de logement complète permettant de satisfaire le parcours résidentiel de tous les habitants et de promouvoir un territoire durable ;**
- **Orientation 4 – Répondre aux besoins des publics spécifiques ;**
- **Orientation 5 – Organiser la montée en compétence de la CCBM en matière de politique de l'habitat.**

## LE REGLEMENT ECRIT

**Le règlement écrit (document 4)** fixe les conditions d'aménagement et de construction applicables sur les différentes parties du territoire. Ce règlement se caractérise par une structuration thématique, en 5 parties selon les secteurs :

- **Les dispositions générales** qui comprennent le champ d'application du règlement, son contenu, son articulation avec d'autres dispositions réglementaires ainsi qu'un lexique) ;
- **Les dispositions applicables dans les zones urbaines ;**
- **Les dispositions applicables dans les zones à urbaniser ;**
- **Les dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;**
- **Les annexes au règlement.**

## LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Le PLUi comporte un plan de zonage à l'échelle communal (documents 6.1) et à celle du centre-ville (document 6.2) pour chaque commune délimitant les zones/secteurs :

- Zone Urbaine (U) ;
- Zone Urbaine de Projets (UP) ;
- Zone d'extension urbaine (UB) ;
- Zone d'habitat collectif, semi-dense (UC) ;
- Zone destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services (UX) ;
- Zone d'activité artisanale (UF) ;
- Zone paysagère de type jardin (Uj) ;
- Zone d'espaces verts, de sport et d'accueil (UL) ;
- Zone A Urbaniser (AU) ;
- Zone Naturelle (N) ;
- Zone Naturelle à vocation sportive et de loisirs (NL) ;
- Zone de richesse naturelle (NCa) ;
- Zone Agricole (A) ;
- Secteur Agricole Protégé (AP).

Le règlement graphique comporte également des inscriptions relatives à :

- La délimitation des **emplacements réservés et servitudes de localisation** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale au titre des articles [L.151-41](#) et [R.151-34](#) et [R.151-37](#) du Code de l'urbanisme ;
- Des **alignements d'arbres** à préserver ou à créer, pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine au titre de l'article [L.151-19](#) du Code de l'urbanisme ;
- La délimitation **d'espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles [L.151-23](#) et [R.151-43](#) du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit notamment de cœurs d'îlots à caractère végétalisé marqué, de mares, de jardins familiaux ou collectifs, de mails, de talus d'infrastructures de transport ;
- Des **espaces boisés classés** au titre à article [R.151-31](#) et définis à l'article [L.113-1](#) du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Des **arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article [L.151-19](#) du Code de l'urbanisme ;
- La localisation de **patrimoine bâti protégé** (construction seule) ou **d'ensembles bâtis protégés**, au titre des articles [L.151-19](#) et [R.151-41](#) du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières. Les spécificités de ces éléments patrimoniaux sont précisées dans les livrets du patrimoine par ville ;
- Des périmètres de servitude de « **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** » pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUi (au titre de l'article [L151-41 5°](#) du Code de l'urbanisme) ;
- Les **périmètres de dynamiques commerciales** visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale dans les communes, repérés au titre des articles [L.151-16](#) et [R.151-37](#) du Code de l'urbanisme ;
- La localisation des **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale** repérés au titre des articles [L.151-16](#) et [R.151-37](#) du Code de l'urbanisme ;
- Des périmètres des secteurs soumis aux **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP), dans un rapport de compatibilité (au titre des articles [L.151-47](#), [R.151-2](#), [R.151-6](#) et suivants du Code de l'urbanisme) ;

- Les **secteurs de plan masse** dont les précisions d'application sont définies dans le livret des plans masse ;
- Des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'alignement, filets de hauteur, etc.).

## LES ANNEXES

Les annexes (documents 7.0 à 7.4) sont composées conformément aux articles [L.151-43](#), [R.151-51](#), [R.151-52](#) et [R.151-53](#) du Code de l'Urbanisme. Elles comprennent notamment les servitudes d'utilité publique qui sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité ainsi que d'autres documents à titre informatif, essentiellement indépendants du PLUi-H. Ces annexes contiennent notamment **un plan des zones humides**.

## LE CAHIER DES RECOMMANDATIONS SUR LES CIRCULATIONS AGRICOLES

Cette pièce est un cahier des recommandations spécifiques pour les aménagements routiers ont été proposés, afin de faciliter la circulation agricole sur le territoire. Elle vise à adapter au mieux la circulation agricole et sa prise en compte lors des projets d'aménagement.

## BILAN DE CONCERTATION

Cette pièce vise à récapituler les modalités de la concertation et à en synthétiser les retours.

## L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLUI

Du **lundi 2 décembre 2024 au vendredi 10 janvier 2025**, le projet de PLUi-H Bassée-Montois fait l'objet d'une enquête publique.

Conformément aux articles [L. 123-11](#) et [L. 123-12](#) du code de l'environnement, le projet de PLUi-H arrêté et les pièces qui s'y rapportent sont mis à disposition du public, sous format papier et sous format dématérialisé. Le dossier complet d'enquête est consultable au siège de la Communauté de communes Bassée-Montois, aux jours et heures d'ouverture. L'article [R. 123-13](#) du code de l'environnement dispose que le public pourra faire part d'observations, demandes et propositions, soit sur les registres d'enquête papier et numérique, soit directement auprès des Membres de la Commission d'Enquête. Une autorité indépendante et neutre – la Commission d'enquête- est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis :

A l'issue de l'enquête :

- Dès réception des registres et des documents annexés, la Présidente de la Commission d'enquête rencontrera, sous huit jours, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ;
- La commission d'enquête rendra son rapport avec un avis motivé, éventuellement assorti de réserves ou de recommandations ;
- Le projet de PLUi pourra être modifié en application de l'article [L. 153-21](#) du code de l'urbanisme pour tenir compte de ce rapport et de cet avis motivé de la commission d'enquête, des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, le Conseil Communautaire examinera les demandes, propositions et observations formulées par le public ;
- Conformément à l'article [L. 153-21](#) du code de l'urbanisme, Conseil Communautaire sera appelé à approuver le projet de PLUi en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé de la commission d'enquête.

- En application de l'article [L. 153-23](#) du code de l'urbanisme, le PLUi et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme et transmis au Préfet de Seine-et-Marne. Dès lors, il sera exécutoire et opposable aux tiers.



**SCHEMA D'INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLUIH DE BASSEE-MONTOIS**

**Prescription de l'élaboration du PLUi-H**

*29 mars 2022*



**Débat sur les orientations du PADD**

*26 septembre 2023*



**Arrêt du projet d'élaboration du PLUi-H et du projet de Plan Délimité des Abords**

*11 juillet 2024*

*Avis défavorable des communes de Balloy et Jaulnes*



**Désignation de la commission d'enquête par le Présidente du Tribunal Administratif de Melun**

*25 juillet 2024*



**Arrêt du projet d'élaboration du PLUi-H et du projet de Plan Délimité des Abords à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés**

*12 novembre 2024*



**Arrêté du Président de la Communauté de Communes Bassée-Montois  
organisant l'enquête publique**

*15 novembre 2024*



**Enquête publique du lundi 2 décembre 2024 au vendredi 10 janvier 2025**

*Stade actuel de la procédure*



*Remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête*



*Eventuelles modifications du projet à la suite de l'enquête publique*



*Approbation par le Conseil Communautaire*