



Le Président,  
A

Mission régionale d'autorité  
environnementale d'Île-de-France  
Monsieur le Président  
12, Cours Louis Lumière  
CS 70027  
94 307 VINCENNES Cedex

Bray-sur-Seine, le 28 octobre 2024

**Nos Réf : RD/VCM/N°24/669**

**Objet : Projet de PLUiH Bassée-Montois – Avis - Lettre recommandée avec AR**

**Pièce jointe : Dossier de présentation CDPENAF**

Monsieur le Président de la MRAe Ile-de-France,

La Communauté de communes Bassée-Montois a arrêté son projet de PLUi-H en date du 11 juillet 2024. Ce dossier de PLUi-H vous a été remis pour avis, tel que prévu au titre de l'article L.104-6 du Code de l'urbanisme. Vous avez accusé réception de cette saisine le 08 août 2024 reconnaissant le 23 juillet 2024 comme date de saisine. Comme le précise l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme et comme vous le rappelez justement dans votre accusé de réception, la MRAe dispose d'un délai de trois mois à compter de la date de saisine pour émettre son avis, sans quoi il devra être considéré qu'elle n'a aucune observation à formuler. Cet article précise également qu'une information sur cette absence d'avis figure sur le site internet de la MRAe.

Le 23 octobre 2024, nous constatons qu'aucun avis n'avait été émis sur le dossier. Un courriel émanant de l'adjoint à la cheffe du département évaluation environnementale de la MRAe-IdF nous indiquait « *En raison d'un plan de charge important, nous ne serons pas en capacité de vous transmettre aujourd'hui l'avis relatif à votre demande du 23 juillet. Votre dossier sera étudié mercredi 30 octobre et l'avis vous sera notifié le même jour. Je vous présente nos sincères excuses pour ce retard.* » Il s'agit donc d'un net dépassement du délai légal.

Par ailleurs, vous contactiez mes services le 24 octobre par téléphone puis à deux reprises par courriel les 24 et 25 octobre pour poser des questions sur le contenu du dossier. Vous nous indiquiez alors que vous étiez prêt à repousser au 5 novembre votre délibération pour intégrer nos réponses, soit près de deux semaines au-delà du délai légal. Vos échanges avec mes services et le contenu de vos mails et des questions laissent supposer que la faute en reviendrait à la qualité de notre dossier de PLUi-H.



Il s'agit pour le moins d'une affirmation éhontée concernant la qualité de notre dossier de PLUi-H ayant reçu un avis favorable du CRHH et des services de l'Etat. Il s'agit également d'une pratique très inhabituelle tendant à faire porter par la Communauté de communes Bassée-Montois la responsabilité du retard de l'avis de la MRAe. La Communauté de communes Bassée-Montois est investie dans l'élaboration de son PLUi-H depuis plusieurs années et ne peut accepter une telle situation. Ainsi, nous vous invitons à publier rapidement sur le site internet de la MRAe Ile-de-France une information sur l'absence d'avis tel que prévue R.104-25 du Code de l'urbanisme.

En complément, nos réponses ci-dessous apportées à vos interrogations témoignent de notre engagement sur ce dossier important pour l'avenir de notre territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la MRAe Ile-de-France, l'expression de ma considération distinguée.

#### **QUESTIONS de la MRAe concernant le projet de PLUIH de la CC Bassée-Montois :**

1-Pourquoi présenter une analyse fondée sur les chiffres INSEE de 2019 alors que ceux de 2020 ont été publiés il y a plus d'un an et ceux de 2021 en début de cette année ?

**Réponse de la CCBM :** le diagnostic et le PADD débattu ont été élaborés en 2022, date à laquelle seules les données 2019 étaient disponibles. Les tendances des données 2020 et 2021 ont bien entendu été étudiées et montrent une situation très proche des chiffres 2019. Les scénarios étudiés par le PLUi-H ne sont donc pas remis en question. Il est bien prévu un addendum pour le dossier d'approbation qui pourra utiliser les données 2022, si celles-ci sont publiées avant l'approbation. A défaut, les données 2021 seront ajoutées dans cet addendum mais avec toutes les réserves méthodologiques publiées par l'INSEE à leur sujet (nous développons ce sujet dans notre réponse à la question 4).

2 - dans le PLUIH, il est prévu 34 ha de consommation d'espace pour le logement. La construction de 750 logements serait envisagée entre aujourd'hui et 2040. Pouvez-vous nous préciser comment expliquer une surface aussi importante consacrée au logement ? (les OAP n'accueilleraient au maximum que 197 logements pour une emprise cumulée de 15,7 ha précise le dossier)

**Réponse de la CCBM :** Le PLUi-H prévoit bien 750 logements dont 85% en construction neuve qui prendront place à la fois dans les zones à urbaniser mais également au sein des zones urbaines (dents creuses, extensions limitées des enveloppes urbaines, divisions parcellaires). Il s'agit donc d'environ 630 à 650 logements à accueillir au sein d'espaces générant potentiellement une consommation foncière. Cela établit une moyenne d'environ 18 logements par hectare avec des objectifs de densité différenciés selon les types de communes (bourgs principaux, bourgs relais, communes rurales) comme cela est indiqué dans le PADD (page 6). Cette surface consacrée aux logements est donc cohérente avec le PADD.



3 – le document mentionne l'objectif de 750 logements entre 2025 et 2040 (fascicule ayant pour titre Campus développement correspondant aux justifications p49/136). Or, nous trouvons un objectif de la CCBM de 1230 logements entre 2020 et 2040. S'il est établi qu'entre 2020 et 2025 480 logements auront été construits, merci de préciser où et quand ?

**Réponse de la CCBM :** les données INSEE disponibles de 2021 montrent pour la période 2015-2021 une croissance d'environ 40 logements nouveaux chaque année sur le territoire. Si cette tendance se poursuivait entre 2020 et 2025 (6 années), il y aurait 240 logements nouveaux. Il s'agit d'une hypothèse qui ne peut être cartographiée. Le nombre 1 230 correspond aux objectifs du SCoT pour la période 2020-2040 qui établit cette évaluation à partir de données démographiques anciennes (2013) qui établissaient une croissance démographique assez soutenue pour le territoire du SCoT. Cette dynamique s'est fortement tassée ces dernières années. Toutefois elle ne préjuge pas de la dynamique future du territoire qui constitue un enjeu important. Rappelons également que le besoin en logements en Bassée-Montois est essentiellement dû à la diminution de la taille des ménages (cf. vieillissement, desserrement...) plutôt qu'au développement démographique. Le besoin en logements reste donc important même avec une stagnation de la population constatée sur la décennie 2012-2021. Comme le rappelle le rapport de justification en page 22 (calcul du point mort), seuls 10 logements sur 50 concerneraient chaque année la croissance démographique. Donc 40 logements par an permettraient de maintenir le niveau de population.

4- Comme rappelé supra, la CC de La Bassée Montois semble s'être fixée un objectif de construction de 1230 logements entre 2020 et 2040 (RP p.7). Or, l'évolution démographique est orientée à la baisse depuis 2010 avec une accélération de cette diminution depuis 2015 (perte de 422 habitants entre 2015 et 2021). Durant la même période, le nombre de logements vacants augmentait de 22% passant de 852 à 1044. Or, la vacance structurelle n'est pas de 7 à 8 % comme mentionné p29/164 du RP mais plutôt de l'ordre de 2 % (Elle est de 1% dans le parc social et dans les zones très tendues elle peut atteindre 2 à 3 %). Le chiffre de 7 à 8 % correspond à des territoires n'ayant pas de politiques locales de lutte contre le logement vacant. La remise sur le marché de 15 % du parc vacant soit 156 logements laisserait encore un taux élevé supérieur à celui de la Seine-et-Marne qui est déjà très haut. Comment expliquer cette relative inaction au regard des logements vacants alors que le PLUI a une vocation habitat renforcée ?

**Réponse de la CCBM :** comme expliqué dans la réponse précédente, la CC Bassée-Montois ne s'est pas fixée un objectif de 1 230 logements. Il s'agit d'un objectif du SCoT basé sur des dynamiques anciennes (cf. DOO du SCoT).

Le PLUI s'établissant pour une période de 15 ans (2025-2040) il est préférable de regarder les données à l'aune d'intervalles passés plus étendus que la période 2015-2021 (6 années). Les données 2010-2021(11 années) montrent une stagnation du niveau de population. S'agissant des évolutions supposées des dernières années, l'INSEE a publié une note de synthèse explicative concernant les chiffres 2021. Des changements structurels et conjoncturels de méthodes expliquent des diminutions constatées dans de nombreuses collectivités :

- L'évolution de la méthode de recensement pour la prise en compte des ménages-familles (cf. note INSEE de juin 2024). Depuis 2021, la prise en compte de certains



double-comptes (comme le rattachement des enfants de divorcés à deux foyers) a cessé.

- L'enquête de recensement 2021 n'a pas été simplement décalée d'un an suite à la crise sanitaire de la COVID-19, elle a été remplacée par une pseudo-enquête annuelle de recensement, constituée à partir des données individuelles de l'enquête annuelle de recensement 2016.

Il apparaît ainsi délicat pour l'année 2021 (et les suivantes à venir) d'en tirer des conclusions définitives à ce stade.

5 – Pouvez-vous nous transmettre un tableau des surfaces consacrées à chaque STECAL ?

**Réponse de la CCBM** : Les STECAL ont été présentés en CDPENAF le 19 septembre dernier. Nous vous transmettons en annexe le document présenté à ladite commission. Vous y trouverez une présentation regroupée des STECAL à partir de la page 40. Ces indications figurent toutes au sein du rapport de justification. Pour mémoire, un avis favorable a été émis à l'issue de l'examen par la CDPENAF.

6- Pouvez-vous nous préciser la localisation du STECAL F et sa superficie ? Elles ne figurent pas dans le document Justification.

**Réponse de la CCBM** : cf diapositive n°50 du diaporama CDPENAF et page 80 du rapport de justification.

7- quel est le détail des espaces non urbanisés classés en zones à urbaniser dans le PLUIH (localisation, surface, programmation)

**Réponse de la CCBM** : s'agissant des zones à urbaniser, le cahier des OAP décrit les sites concernés. Vous y trouverez un état des lieux illustré qui permet de prendre acte des caractéristiques de l'environnement de ces sites. Des inventaires habitats, floristiques et sols ont également été menés et figurent en annexe de l'état initial de l'environnement.

8 – quels sont les espaces à urbaniser qui étaient ENAF dans les PLU des communes (localisation, surface) ?

**Réponse de la CCBM** : les superficies des ENAF susceptibles d'être consommés sont établies dans le rapport de justification en page 136. Vous y trouverez le détail par destination (habitat, activité économique, équipement) et par type de commune (bourgs principaux, bourgs relais et communes rurales).

9- Nous ne trouvons pas de tableau comparatif entre les zonages actuels des PLU et le futur PLUIH, pourquoi ?

**Réponse de la CCBM** : s'agissant de l'élaboration d'un PLUi et non de la révision d'un PLU, ce type de données n'est pas requis dans le dossier de PLUi. Par ailleurs, le territoire n'apparaît que très partiellement couvert par des PLU en vigueur puisqu'une majorité de communes sont au RNU et 13 en dispositif de type carte communale.



10 – Les OAP en extension urbaine ne semblent pas avoir fait l’objet d’un diagnostic spécifique faune/flore alors qu’il s’agit de secteurs de projet qui, selon l’article R151-8 du code de l’urbanisme, doivent préciser « la qualité environnementale ». Cela suppose que celle-ci ait été analysée de manière détaillée. Pourquoi cette absence ?

**Réponse de la CCBM** : l’article que vous cité ne concerne pas le type d’OAP mises en place dans le cadre du PLUi-H Bassée-Montois. Vous évoquez des OAP dites sans règlement. Or dans le PLUi-H de la CC Bassée-Montois, il s’agit d’OAP classiques. Quoiqu’il en soit, les diagnostics faune-flore ne font pas partie des données exigées dans le cadre d’un PLUi, qu’il s’agisse de tous types d’OAP. Malgré tout, la CC Bassée-Montois a choisi volontairement d’étudier le caractère humide de ces zones à urbaniser. Vous trouverez ces diagnostics dans le rapport d’état initial de l’environnement à partir de la page 159. Les habitats, la flore et les sols y sont analysés en détail.

11- le PLUIH prévoit l’aménagement de 30 ha de zones dédiées à l’économie. Il annonce aussi l’ambition d’accueillir entre 250 et 275 emplois jusqu’en 2040. Un rapide ratio montre que si tous les emplois relevaient de secteurs en extension urbaine, nous serions à 9 employés à l’ha soit un taux particulièrement bas correspondant à de la logistique. Est-ce bien le projet ?

**Réponse de la CCBM** : comme expliqué en page 10 du PADD, l’un des projets majeurs en matière de développement économique pour la CC Bassée-Montois concerne le développement de la Seine à grand gabarit et le futur port fluvial de Bray-sur-Seine directement associé. La création d’un port fluvial et les zones d’activités liées impliquent possiblement des espaces de gestion de marchandises qui présentent un ratio de nombre d’emplois à l’hectare effectivement assez faible.

12- Nous ne trouvons pas dans le dossier l’inventaire des zones d’activité économique rendu obligatoire depuis le 22 août 2023 pour tous les EPCI. Pouvez-vous nous le fournir ?

**Réponse de la CCBM** : cet inventaire est en cours à l’échelle de la Communauté de communes. Le diagnostic du PLUi-H établit une liste des ZAE sur la base des données transmises par la Chambre de Commerce et d’Industrie (CCI).

13- Il est mentionné p136 du document Justifications « 20,3 ha de zones 2AU sont repérés au plan de zonage, pour un développement au-delà de 2030. » Est-ce que cela signifie que le PLUIH posera des conditions à la réalisation de secteurs de projets. Si c’est le cas merci de préciser les conditions de leur ouverture à l’urbanisation pour chacun d’eux.

**Réponse de la CCBM** : comme le prévoit le règlement, les zones 2AU sont des zones destinées à être ouvertes à l’urbanisation ultérieurement. Tous usages et destination y sont interdits à ce stade (cf article 1 et 2 du règlement). Comme le prévoit le code de l’urbanisme, l’ouverture à l’urbanisation se fera dans le cadre d’une évolution ultérieure du PLUi-H, dès lors que les projets seront suffisamment matures et étudiés. Les conditions d’aménagement de ces zones seront déterminées à cette occasion.



14 – les STECAL doivent voir leur caractère exceptionnel justifié. Le fascicule CAMPUS développement (Justification) les décrit mais n'expose pas ce qui justifie leur caractère exceptionnel. Où peut-on trouver ces éléments dans le dossier ?

**Réponse de la CCBM** : le caractère exceptionnel est aisément justifié par leur nombre limité : 24 STECAL dont 14 STECAL pour stations d'épuration ou projets assimilés. Ce qui représente moins d'un STECAL par commune.

15- Une ambiguïté existe sur le statut de la zone agricole Ap. Elle est mentionnée comme zone agricole protégée p6/186 du règlement du PLUIH. Or, une ZAP est définie par le code rural comme une SUP. Le fascicule (annexe) sur les SUP ne reprend pas ces secteurs et n'en détaille pas le périmètre. Qu'en est-il du statut juridique de cette zone agricole protégée ?

**Réponse de la CCBM** : il n'y a aucune ambiguïté sur la différence établie entre un secteur agricole dit protégé dans un PLUi, communément appelé zone Ap ou secteur Ap (issu donc du Code de l'urbanisme) d'une part ; et une Z.A.P. créée au titre du code rural qui relève d'une procédure particulière et constitue, une fois validée, une servitude d'utilité publique ; d'autre part. La jurisprudence est établie sur cette différence. En l'occurrence, pour le PLUi-H de la CC Bassée-Montois, le zonage ou le secteur agricole dit protégé (Ap) est un secteur délimité en application des prérogatives d'un PLUi et donc du code de l'urbanisme. Il n'existe pas de Z.A.P. sur le territoire.

16- concernant les OAP, le code de l'urbanisme n'en impose qu'une, celle sur les trames verte et bleue (art L151-6-2). Pouvez-vous nous expliquer pourquoi cette OAP n'existe pas dans le projet ?

**Réponse de la CCBM** : l'article L.156-2 du code de l'urbanisme indique « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* » En l'occurrence les OAP des zones 1AU du PLUi-H comprennent bien les orientations en faveur des continuités écologiques.

17- Les OAP doivent définir les éléments de programmation de chacun des secteurs concernés, c'est-à-dire leur contenu et les séquences dans le temps de leur réalisation (« un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles » art L151-6-1. Nous ne trouvons pas ces éléments dans le fascicule sur les OAP. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi ?

**Réponse de la CCBM** : les éléments de programmation sont bien présents dans le cahier des OAP. S'agissant pour l'essentiel de zones assez modestes en termes de dimensions, les programmations, les aménagements et les équipements prévus sont adaptés au contexte rural ou villageois. Il s'agit, dans la majorité des cas, des accès aux lieux et du maillage viaire ainsi que d'un programme estimé en nombre d'habitations attendues. Des principes de continuités écologiques, d'espaces végétalisés à préserver, de haies à créer figurent également sur la plupart des secteurs concernés. Des principes de phasage sont également présents sur certaines OAP aux dimensions plus importantes ou dans un



contexte spécifique (exemple de l'OAP n°8 à Gouaix ou de l'OAP n°13 à Montigny-Lencoup).



**Roger DENORMANDIE,**  
**Président de la**  
**Communauté de Communes Bassée-Montois**