

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GOUAIX (77114)



PARTIE N°2 - AVIS ET CONCLUSIONS

1 - OBJET DE L'ENQUETE

Située au cœur de la vallée de la Seine, la commune de Gouaix est une commune rurale localisée dans la partie Sud-Est du département de la Seine-et-Marne, entre Provins et Bray-sur-Seine et limitrophe des communes d'Everly, de Jaulnes, de Grisy-sur-Seine, de Noyen-sur-Seine, d'Hermé, de Soisy-Bouy et de Chalmaison.

Elle est proche du département de l'Aube et de l'Yonne et appartient à la région naturelle de la Bassée.

Gouaix fait partie du canton de Provins et est membre de la Communauté de Communes Bassée-Montois regroupant 42 communes et comptant environ 23.900 habitants.

La commune est distante d'environ 95 kms de Paris-Notre-Dame, 10 kms de Provins et de Bray-sur-Seine.

Elle est desservie par plusieurs axes routiers départementaux comme la Route Départementale RD 412, ainsi que par les lignes de cars et la voie ferroviaire disposant deux arrêts en gare de Longueville et Provins, au titre de la ligne P du Transilien et 4 du TER Grand Est pour la seule gare de Longueville.

Enfin, une ligne de chemin de fer à usage de fret relie Gouaix à Montereau-Fault-Yonne.

Le territoire communal d'une superficie de 1 200 hectares, est principalement occupé par des espaces agricoles et naturels.

En effet, l'occupation du sol est à dominante naturelle puisque le territoire se répartit en 73.8 % de terres arables, 14.7 % de forêts, 11.3 % de zones urbanisées et moins de 0.5 % de milieux à végétation arbustive et/ou herbacée.

Le Nord de la commune fait partie de la plaine cultivée du Montois, le Sud, de la plaine alluviale boisée et humide de la Bassée, reconnue d'importance nationale.

A ce titre, **Gouaix est partiellement incluse au sein de la Réserve Naturelle Nationale de La Bassée**, à raison de 39 ha sur les 854 que compte l'ensemble de la réserve, la plus grande d'Ile-de-France et **de la zone Natura 2000 n°FR1100798 « La Bassée », Zone Spéciale de Conservation créée par arrêté du 17 avril 2014.**

De plus, le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique dont les composantes les plus importantes sont la rivière Auxence, affluent de la Seine tout comme la rivière La Voulzie qui traverse la commune du Nord au Sud.

L'espace urbanisé ou à dominante urbaine, se situe principalement au Nord de la commune, il est regroupé en trois pôles : le bourg et deux hameaux dénommés « La Couture » et « Le Moulin d'Ocle ».

La population légale était de **1 440 habitants en 2018 avec une croissance démographique fluctuante depuis 1970 et une légère baisse de 0.5 % entre 2017 et 2018**. Le solde naturel reste pour autant positif du fait d'un taux de natalité supérieur au taux de mortalité.

Le nombre d'emplois offerts dans la commune est limité puisque l'on en dénombrait moins de 200 en 2020. Les principaux employeurs sont le groupe volailler Duc qui dispose d'un établissement d'environ 50 salariés, une petite entreprise industrielle d'une dizaine de salariés ainsi que des artisans, commerçants et professions libérales (médecin) auxquels s'adjoignent des services publics de proximité (mairie, agence postale, école).

Au sein du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la commune entre dans la catégorie des Bourgs, Villages et Hameaux dont l'extension urbaine est limitée à 5 % de l'espace urbanisé communal de référence.

La commune de Gouaix est désormais couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Provinois, approuvé une première fois le 15 juillet 2021, puis une deuxième fois le 20 octobre 2021 suite au contrôle de légalité.

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est actuellement en cours d'élaboration dans le cadre de son appartenance à la Communauté de Communes Bassée-Montois.

Suivant les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) modifiée et ses divers décrets d'application, **la Commune de Gouaix a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 novembre 2014.**

Puis, au vu des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), la Communauté de Communes Bassée-Montois, devenue compétente en matière d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme en lieu et place de la Commune, a décidé en plein accord avec cette dernière, par délibération du Conseil communautaire du 26 janvier 2021, confortée par une seconde délibération du 30 juin 2021, de prescrire une procédure de modification du PLU.

Le président de la Communauté de Communes a par arrêté n°2021-03 du 21 octobre 2021, prescrit l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Gouaix.

Nous précisons que **les incidences sur l'environnement, du projet d'évolution du PLU, étant négligeables, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) avait dispensé la Communauté de Communes de réaliser une évaluation environnementale**, dans sa décision n°MRAe IDF-2021-6432 du 29 juillet 2021.



(Source : Géoportail – date de prise de vue : 2021)

2 – CONTENU DU PROJET

Le projet de modification vise à traduire les objectifs issus des délibérations du conseil communautaire de la Communauté de Communes Bassée-Montois des 26 janvier et 30 juin 2021.

2.1. Les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gouaix

2.1.1) Les objectifs fixés par les délibérations communautaires

L'objectif principal figurant dans les délibérations du conseil communautaire est de permettre la construction d'un habitat collectif, à proximité du centre-bourg de Gouaix, destiné aux personnes âgées.

En effet, le conseil communautaire considère que la Commune de Gouaix remplit les critères pour accueillir une solution nouvelle d'hébergement pour personnes âgées portée par la société « Ages et Vie », en raison de : « la présence d'un besoin, d'un médecin, d'une pharmacie, d'une épicerie et d'un foncier à un prix contenu ».

Cette société privilégie **une typologie de résidence en habitat collectif, sous la forme de béguinage, à destination des personnes âgées**, constituant un lieu intermédiaire leur permettant de vivre accompagnés à leur domicile afin de leur éviter un placement en Ehpad.

Le projet de modification du PLU vise à classer en Zone urbaine mixte (UC), un secteur actuellement classé en zone à urbaniser (AU), afin de permettre la réalisation prochaine de l'opération décrite auparavant.

Ce secteur géographique est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui se doit également d'être adapté.

2.1.2) Les enjeux du projet

D'après les données les plus récentes, la commune de Gouaix recensait 1 440 habitants en 2018.

Bien que son taux de natalité reste positif, **un vieillissement de la population est toutefois constaté et le parc de logement offrant principalement de grandes surfaces n'est pas adapté à cette évolution.**

Au vu de ces données démographiques municipales, **le projet constitue une nécessité venant répondre aux problématiques soulevées, soit :**

- **une baisse d'attractivité**, se traduisant par une baisse récente de la croissance démographique ;
- **une population vieillissante**, avec un nombre important et croissant de personnes de plus de 60 ans ;
- **une surreprésentation des grands logements** puisque près de 80 % du parc correspond à des logements de plus de quatre pièces ;
- **une part importante de maisons individuelles ;**
- **une augmentation de la vacance**, traduisant à la fois une baisse d'attractivité mais aussi un parc inadapté aux évolutions sociétales du territoire et des besoins de sa population.

Le projet de résidence d'habitat collectif de type béguinage destiné aux personnes âgées répond aux enjeux cités précédemment, notamment en complétant l'offre existante afin de répondre au vieillissement de la population locale et de permettre à cette tranche de la population de continuer à vivre sur le territoire.

2.2. Le parti d'aménagement et ses justifications

2.2.1) Le périmètre et l'équipement du site

Le secteur concerné par la procédure de modification du PLU est constitué par la parcelle n° ZC 158 et la partie Nord de la parcelle cadastrée n° ZC 187, toutes deux propriété de la Commune de Gouaix, actuellement exploitées à titre agricole ou enherbées et **classées en zone AU** dans le PLU en vigueur.

Il représente une superficie de 4 600 m² sur un total de 3,3 ha pour l'ensemble de la zone AU.

Il s'agit d'un espace urbain interstitiel situé dans le prolongement du centre-bourg entre la mairie, la Poste, l'école et la gendarmerie, classées en secteur urbain mixte UC au PLU et une cité pavillonnaire contemporaine dite des « Corbéranes », classée en secteur d'extension urbaine UB comme l'illustre la vue aérienne ci-dessous :



(Source : Géoportail – date de prise de vue : 2021)

Le Nord de la parcelle ZC 187 est séparé de parcelle cultivée cadastrée n° ZC 180 par **des haies et bosquets**.

La desserte du site s'effectue par le chemin rural viabilisé des « Corbéranes » qui dessert déjà le lotissement éponyme comme illustré ci-après. **Il est équipé de tous les réseaux usuels** (électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif...).



Vues 1 (entrée de la gendarmerie) et 4 (haie arborée le long du chemin des Corbéranes)

Vues 2 et 3 depuis le chemin des Corbéranes

Périmètre de la
modification

2.2.2) Le parti d'aménagement et les caractéristiques du projet

L'ensemble du secteur abritant les parcelles d'un seul tenant n° ZC 158, 180, 187 et autres, est classé en zone à urbaniser (AU) dans le PLU en vigueur dont le règlement indique : « *Pour assurer un aménagement cohérent, l'urbanisation du secteur AU ne pourra être réalisée que sous forme d'une opération d'ensemble* ».

Toutefois, l'emprise sujette à modification est desservie par les réseaux et constitue un espace interstitiel, quasiment résiduel, entre le secteur d'extension urbaine (UB) et le secteur urbain mixte (UC) de la zone U, ce qui signifie que le classement en zone AU n'est pas nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, le périmètre en question peut être classé en zone Urbaine (U) conformément à l'article R.151-18 du code de l'environnement, « *[...] peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

De plus, l'aménagement de l'ensemble de la zone AU n'est plus d'actualité ni souhaité par la Commune de Gouaix. En

effet, en raison d'une baisse de son attractivité, celle-ci, souhaite désormais permettre la réalisation de projets ponctuels de plus petite dimension, sans ouvrir la totalité de la zone AU à l'urbanisation.

Le projet prévu à l'initiative d'« Ages et Vie » de construction d'une résidence en habitat collectif de type béguinage destinée aux personnes âgées, répond à cette volonté.

Selon les informations recueillies par le Commissaire-Enquêteur auprès du porteur de projet, lors de l'enquête, le projet envisagé à Gouaix porterait sur la construction de deux maisons, de huit studios de 30 m² par entité, bénéficiant chacune de la présence de trois auxiliaires de vie.

Généralement les projets consistent à créer sur une même emprise deux habitats collectifs distincts mais pouvant être accolés, d'une hauteur limitée à R+1, composés chacun :

- d'un rez-de-chaussée de 400 m² aménagé de chambres de 30 m² pour héberger huit personnes, ainsi que d'un espace commun de vie de 100 m² qu'elles partagent ;
- d'un étage de 80 m² correspondant à un logement de fonction mis à disposition gratuitement pour l'une des auxiliaires de vie ;
- d'un studio mis à disposition des auxiliaires de vie d'astreinte en fin de semaine.

Dans le cas de Gouaix, le projet devrait permettre l'accueil de 18-20 personnes dont au moins 16 résidents et la création d'emploi dans le domaine médico-social.

L'ensemble est accompagné d'aires de stationnement de proximité sur l'emprise foncière de la résidence, d'espaces verts d'agrément et présente la caractéristique d'être non clôturé afin de permettre une perméabilité urbaine et sociale avec son environnement bâti et non bâti.

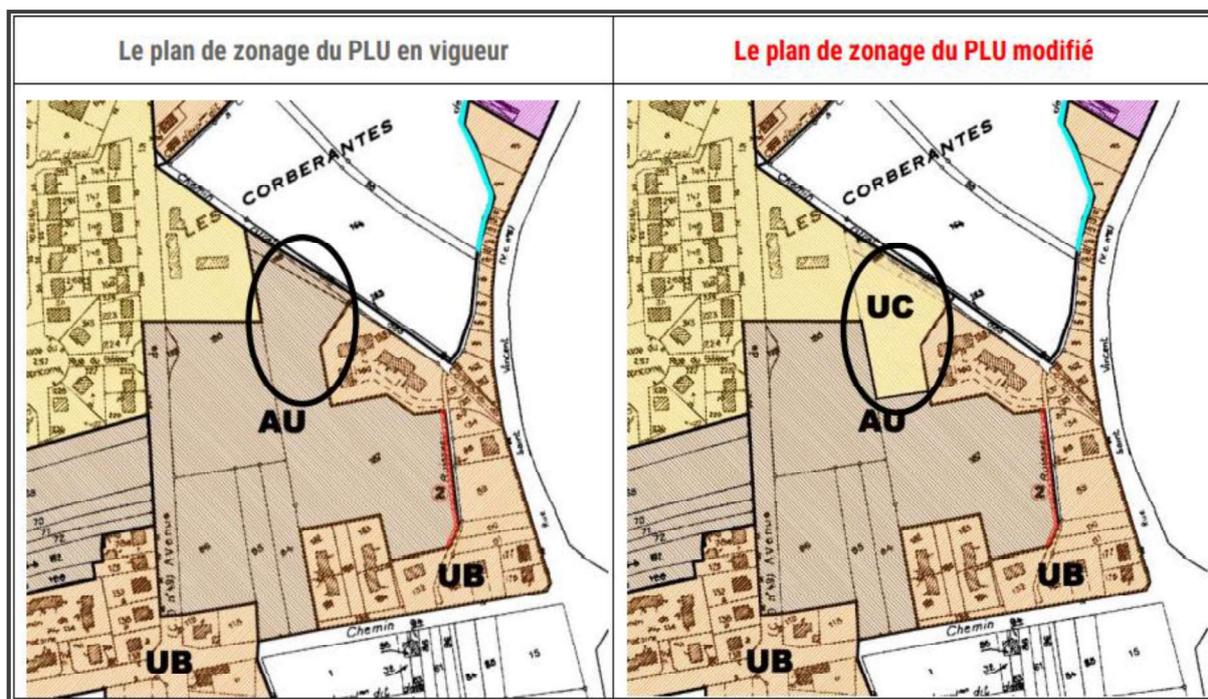
La réalisation de ce projet nécessite donc une modification du PLU en vigueur portant à la fois sur le règlement graphique (plan de zonage) et littéral ainsi que complémentarément sur l'OAP de ce secteur pour un contenu très limité.

2.3. La modification du règlement graphique (plan de zonage)

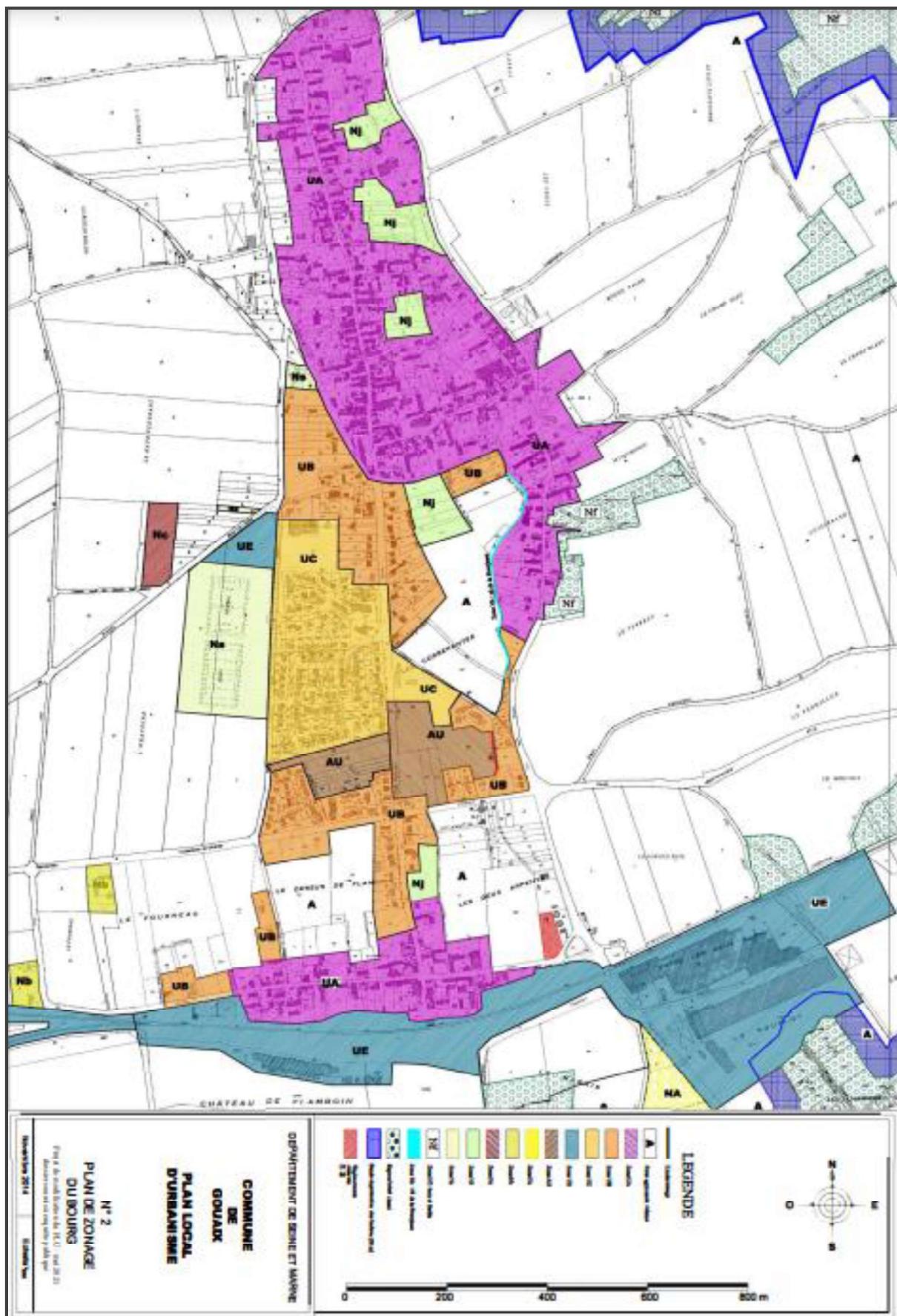
La modification consiste à classer une portion de l'actuelle zone AU, constituée par la totalité de la parcelle n° ZC 158 et la partie Nord de la parcelle cadastrée n° ZC 187, en secteur UC de la zone U, le reste de la zone étant maintenue en zone AU. .

Elle porte sur une superficie de 4600 m².

L'illustration cartographique ci-dessous représente la modification de zonage prévue :



Au final, le zonage du bourg de Gouaix du PLU modifié, serait le suivant :



2.4. Le règlement littéral

Les modifications apportées au règlement littéral du fait du passage d'une partie de la zone AU en secteur UC **ne sont pas significatives, à l'exception de la suppression de l'obligation d'un projet d'ensemble pour la partie soustraite à la zone AU.**

Les principales différences sont résumées ci-après :

❖ Les destinations des constructions

Nom de la zone	Art 1 - Occupations et utilisations interdites	Art 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions
AU	<ul style="list-style-type: none"> - activités industrielles, agricoles et entrepôts - ICPE - hébergement léger de loisirs, camping, caravanes, hébergement hôtelier - affouillements et exhaussement de sol - dépôt à l'air libre 	<ul style="list-style-type: none"> - habitation - commerce - équipements médico sociaux <p>ouverture à l'urbanisation possible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble</p>
UC	<ul style="list-style-type: none"> - bureaux, dépôts, activités artisanales, industrielles ou commerciales, ICPE - dépôts à l'air libre et caravanes - affouillements et exhaussements de sol, notamment carrières et sablières 	<ul style="list-style-type: none"> - habitations et lotissements, - équipement public ou d'intérêt général - constructions et aires stationnement liés aux occupations motorisées - affouillements et exhaussements liés aux travaux de constructions ou aménagement paysager - démolition bâtiments et clôtures - infrastructures de circulation - clôtures

L'ouverture de la zone AU à l'urbanisation est conditionnée à un projet d'ensemble sur toute la zone. Par contre, des projets de construction d'habitations, y compris en dehors de tout projet d'ensemble sont envisageables sur le secteur UC.

❖ La desserte des zones et les réseaux

S'agissant de la desserte et des réseaux, les exigences sont plus fortes en zone AU. En effet, sont établies des exigences en matière de réalisation de pistes cyclables et de chemins piétons, sans que ce soit le cas en secteur UC. Toutefois en secteur UC, la voie d'accès doit permettre le passage de deux files de voitures.

Un réseau séparatif est en outre imposé en zone AU.

❖ L'implantation des constructions

La seule différence porte sur le retrait minimum par rapport aux limites séparative des façades sans ouverture, qui est de trois mètres en zone AU et de deux mètres en secteur UC.

❖ La volumétrie et l'aspect des constructions

En matière de hauteur des constructions, les indications en secteur UC divergent selon que l'on est en présence d'un habitat collectif ou individuel. Elle est a contrario généralisée à R+2+C en zone AU.

De plus, les règles en matière de toitures sont plus prescriptives en secteur UC ; en effet, une pente comprise entre 35 et 45° est imposée.

Enfin, les clôtures doivent comporter un soubassement de 0.6 mètre en secteur UC alors qu'aucune règle n'est inscrite en zone AU.

❖ Le stationnement et l'environnement

Les contraintes concernant la règle de stationnement sont plus fortes en secteur UC. Le nombre de places de stationnement en zone AU est calculé en fonction du nombre de pièces du logement alors qu'il est en fonction de la surface de plancher d'une construction (SDP) en secteur UC. A partir de 100 m² de SDP, une place de stationnement supplémentaire est nécessaire par tranche de 25 m² de SDP.

La règle quantitative de plantation des espaces libres reste identique.

Cependant, les réglementations concernant la plantation d'arbres de haute ou moyenne tige accompagnant les aires de stationnement, à raison d'un arbre pour quatre places, l'interdiction des espèces invasives et l'interdiction des haies monospécifiques disparaissent en secteur UC.

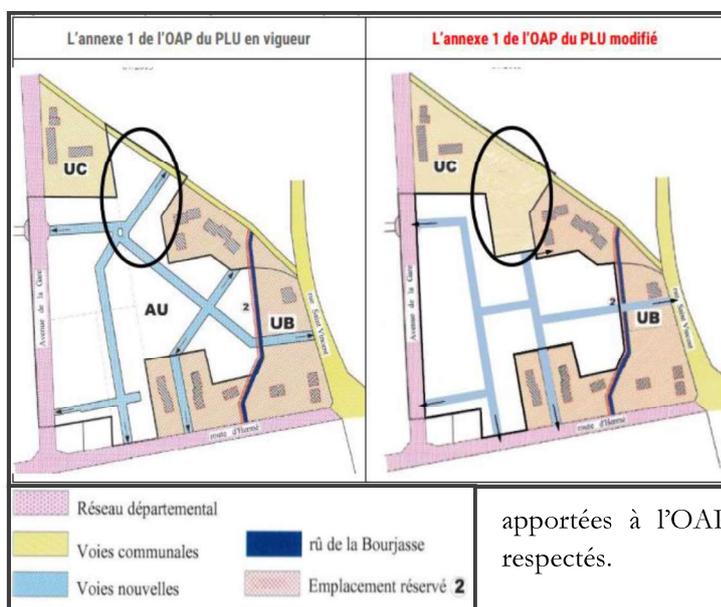
Quant aux performances énergétiques et environnementales, elles ne sont réglementées ni en zone AU ni en secteur UC.

2.5. L'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Etant donné la modification du périmètre de la zone AU, l'OAP portant sur ce secteur géographique doit également se voir appliquer des changements afin d'ajuster le schéma actuel de l'annexe 1, en soustrayant de celle-ci le nouveau secteur UC, et en obligeant à une redéfinition des orientations de la trame viaire.

Ainsi sont modifiés :

- l'accès vers la cité des Corbéranes afin de se raccrocher à la voie aujourd'hui en impasse ;
- la voie se raccrochant à la rue Saint-Vincent afin de dessiner des îlots plus homogènes, en termes de taille.



De plus, est créé un axe perpendiculaire aux deux voies Nord/Sud pour créer des îlots homogènes en taille et permettre une bonne desserte de l'ensemble de site.

Les autres accès programmés sont maintenus tant au Nord qu'au Sud ainsi que l'emplacement réservé destiné à un cheminement piétonnier.

Enfin le texte de l'OAP reste inchangé.

Ni le projet d'ensemble, ni ses orientations ne se trouvent donc perturbés en raison des modifications

apportées à l'OAP, les objectifs du PADD étant toujours respectés.

Les incidences potentiellement défavorables sur l'environnement, le cadre de vie ou les paysages sont évaluées comme extrêmement limitées, ce qui a conduit la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) à dispenser la Communauté de Communes de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification du PLU, dans sa décision n°MRAe IDF-2021-6432 du 29 juillet 2021.

3 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Commissaire-Enquêteur soussigné,

Après avoir pris connaissance du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gouaix, soumis à la présente enquête publique.

Et pris en considération :

1° - La délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Bassée- Montois en date du 26 janvier 2021, prescrivant une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gouaix approuvé le 13 novembre 2014 ;

2°- La délibération complémentaire du conseil communautaire de la Communauté de Communes Bassée-Montois du 30 juin 2021, confortant et précisant la délibération du 26 janvier 2021 susmentionnée ;

3°- La délibération du conseil municipal de la Commune de Gouaix en date du 7 octobre 2021, donnant un avis favorable au projet de modification n°1 de son PLU ;

4°- Le procès-verbal des observations en date du 24 décembre 2021 ;

5°- Le contenu des registres d'enquête sous les formes papier et électronique, destinés à recueillir les observations du public, comprenant une observation (reçue par voie dématérialisée et transcrite sur le registre en version papier) ;

6°- Les observations orales recueillies par le Commissaire-Enquêteur au cours de ses permanences ;

7°- L'avis favorable sans réserve de l'Etat daté du 22 septembre 2021 mais regrettant l'absence d'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de projet ;

8°- L'avis favorable explicite ou tacite des Personnes Publiques Associées consultées, demandant toutefois pour certaines l'apport de modifications limitées ;

9°- La décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe IDF n°2021-6432 en date du 29 juillet 2021 ;

10°- L'arrêté n°2021-03 du 21 octobre 2021 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Bassée-Montois, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°1 du PLU de la Commune de Gouaix ;

11°- Les réponses apportées au procès-verbal des observations par la Communauté de Communes Bassée-Montois, dans son courrier en date du 10 mars 2022 ;

12°- Le contenu des entretiens conduits par le Commissaire-Enquêteur auprès des élus et des services de la Communauté de Communes, de la Commune de Gouaix, du bureau d'étude en charge de la réalisation de la modification, et des porteurs des projets susceptibles de s'implanter au sein du secteur, objet du projet de modification ;

13°- Les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux, sur les lieux d'affichage municipaux habituels et sur le site internet de la Communauté de Communes, conformément aux dispositions réglementaires, permettant une pleine information du public ;

14°- La mise à disposition par voie électronique des différents documents constitutifs du dossier d'enquête sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : « <https://cc-basseemontois.fr> » ;

La possibilité du dépôt d'observations par le public sur une adresse électronique dédiée : « modification1duplu-gouaix@enquetepublique.net » ;

Et la mise à disposition d'un poste informatique libre d'accès en mairie de Gouaix aux heures habituelles d'ouverture et lors des permanences du Commissaire-Enquêteur, pendant toute la durée de l'enquête, **permettant une pleine participation et expression du public** ;

15°- Le contenu du dossier du projet de modification n°1 du PLU, soumis à l'enquête publique et les informations orales, visuelles ou écrites recueillies antérieurement, au cours ou postérieurement à la tenue de l'enquête publique par le Commissaire-Enquêteur, y compris lors d'entretiens ou de visites individuelles ou en compagnie de Monsieur le Maire de Gouaix.

L'analyse qui en a été faite ;

Et compte tenu qu'à l'issue de la tenue de ladite enquête, il apparaît que :

- **Les particularités géographiques, qui résident en une localisation de Gouaix au sein des marches rurales de l'Île-de-France** à proximité immédiate du Département de l'Aube et de la Région Grand-Est/Champagne-Ardenne ;
- **Les particularités urbaines**, au travers d'une structuration du tissu urbain marquée par la compacité via un noyau urbanisé de manière linéaire, prenant **la forme d'un village-rue, constitué d'un centre-bourg et de ses extensions contemporaines mais intégrant au sein de l'enveloppe urbaine de vastes espaces agricoles cultivés, qui font de Gouaix une commune ayant conservé une identité rurale villageoise forte** ;
- **Les particularités liées au mode d'occupation du sol, constitué à plus de 85 % d'espaces agricoles, naturels et forestiers** ;

- **Les particularités humaines, caractérisées par une population municipale de 1 440 habitants en 2018 mais présentant une croissance démographique fluctuante, marquée par une baisse récente traduisant une baisse d'attractivité de la commune ;**
- **Les particularités socio-économiques, qui font de Gouaix un pôle de proximité** offrant des services marchands et non marchands ;
- **Les particularités liées aux formes et fonctionnalités urbaines traditionnelles du territoire ;**

Ont bien été identifiées et prises en compte.

Et que :

- **Le présent projet de modification n°1 du PLU de Gouaix semble s'inscrire pleinement dans le respect des dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, en ce qu'il ne porte nullement atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne remet donc pas en question l'économie générale du PLU approuvé le 13 novembre 2014, ce qui dans le cas contraire aurait nécessité une révision générale du document d'urbanisme règlementaire ;**
- **La modification envisagée n'entraîne strictement aucune réduction de la superficie des zones Naturelle (N) et Agricole (A) telle que figurant dans le PLU, approuvé le 13 novembre 2014, puisque ne portant que sur une évolution de surface, extrêmement marginale, entre la Zone A Urbaniser (AU) et le secteur UC de la zone Urbaine (U), sans entraîner aucune modification de l'équilibre général entre lesdites zones ;**
- **La modification envisagée n'entraîne également strictement aucune réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) ;**
- **Le projet de modification s'inscrit dans la traduction des grandes orientations du projet spatial et des orientations règlementaires du SDRIF concernant les bourgs, villages et hameaux de la couronne rurale de l'Île-de-France, en termes de densification et d'extension urbaine ;**
- **Le projet de modification du PLU semble également compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Provinois approuvé le 20 octobre 2021, qui couvre le territoire communal, et plus précisément avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de ce dernier, au sein duquel la commune de Gouaix figure comme Pôle relais ;**

Ainsi :

* La synthèse cartographique de l'axe 2 du PADD intitulé : « Favoriser une économie diversifiée portée par des filières locales », fait apparaître **la mention « redynamiser les pôles relais » en légende de la trame identifiant Gouaix ;**

* L'axe 3 du PADD intitulé : « Favoriser un développement économe en espace et en déplacement, en s'appuyant sur l'armature urbaine multipolaire », indique notamment concernant **les pôles relais que : « L'objectif du SCoT est de conforter leur rôle d'animation. Leur développement doit permettre une diversification de l'offre de logements et un renforcement de l'offre de services à la population »**,

et que : « la densification et le renouvellement urbain y sont des principes à appliquer prioritairement, qui s'articulent autour de la diversification des fonctions urbaines » ;

* Le même axe 3 indique dans un chapitre baptisé : « Adapter l'offre urbaine au vieillissement de la population », que : « Il n'existe pas suffisamment de structures d'accueil ou de logements adaptés pour les personnes âgées sur le territoire pouvant répondre aux besoins à venir. Aussi, **l'objectif du SCoT est d'adapter l'accueil et la prise en charge des personnes âgées. Il s'agira de prévoir de nouveaux équipements et services adaptés aux besoins des personnes âgées** » ;

* Le SCOT retient dans la typologie des logements permettant de mettre en œuvre la mixité sociale : « les opérations de logements destinées à l'habitat des seniors (résidences avec services, logements adaptés) » et il « intègre un objectif de poursuite du renforcement de l'offre de santé de proximité » ;

Enfin dans un chapitre dénommé : « **Privilégier des formes urbaines peu consommatrices d'espaces** »,

dans un souci de réduction de la consommation des espaces, le SCoT intègre l'objectif d'un développement des modes de construction qui privilégient des formes urbaines compactes et moins consommatrices d'espaces, dans le respect du cadre rural indiquant : « une plus grande densité des constructions est recherchée lorsque cela est possible dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et de la réalisation d'opérations d'ensemble », « les projets privilégient la mixité des formes d'habitat, notamment en assurant **la promotion des petits collectifs ou d'habitations individuelles groupées** ».

Eu égard **aux caractéristiques du projet initial** qui justifie la modification du PLU actuellement en vigueur, **consistant en la réalisation d'une résidence d'habitat collectif de type béguinage, destinée à l'accueil et au logement de personnes âgées**, auquel est venu s'adjoindre ultérieurement lors de l'enquête publique, **le projet d'implantation sur le même secteur d'un équipement médical constitué par un établissement de kinési-balnéothérapie, formant une opération d'ensemble d'une densité urbaine avérée, permettant une diversification de l'offre de logements et un renforcement de l'offre**

de services à la population en matière de santé, le projet global prévu sur ce secteur semble s'inscrire pleinement dans les axes et objectifs du SCOT mentionnés ci-avant ;

- Le projet de modification s'inscrit également, dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Grenelle de l'Environnement II du 12 juillet 2010, de l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, en ce qui concerne la mise en œuvre d'un urbanisme durable intégrant la nécessité d'une densification raisonnée dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Et que de surcroît il apparaît également que :

- Les options retenues dans le projet de modification soumis à l'enquête publique, sont en rapport avec les objectifs énoncés dans les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Bassée-Montois des 30 juin et 7 octobre 2021 prescrivant cette dernière ;
- Les motifs de la modification, à la marge, de la délimitation et de l'emprise des secteurs UC et de la Zone AU, semblent pertinents comme précisé ci-après ;
- L'évolution de l'emprise du secteur UC au détriment de celle de la zone AU d'une superficie d'environ 0,46 ha sur un total de 3,3 ha, n'entraîne pas de véritable modification de l'équilibre initial entre la zone U et la Zone AU, eu égard à la modestie des surfaces concernées ;
- Qu'au surcroît, la vocation de la zone AU étant d'être urbanisée, la modification soumise à enquête publique ne fait que mettre en œuvre à court terme cette vocation ;
- Toutefois le reclassement en secteur UC de cette portion de la zone AU (dénommé dans la suite des présentes conclusions : « nouveau secteur UC »), correspond plus à l'attractivité foncière réelle de la commune et est compatible avec sa capacité d'extension urbaine prévue au SCOT du Grand Provinois, au sein duquel la commune de Gouaix ne dispose que de 1,29 ha de capacité d'extension d'ici à 2030 ;
- Le reclassement de cette portion de zone AU en secteur UC, s'inscrit en outre dans le respect des Principes Généraux de l'Urbanisme (PGU) défini à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, y compris dans son 1°, 3° et 6bis relatifs à la densification urbaine et à la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en raison de :

* la typologie de la construction pour personnes âgées qui se réaliserait sous la forme d'un habitat collectif ;

- * **la forte compacité du projet d'aménagement global du secteur** qui s'est vu renforcée, au cours de l'enquête publique, par le projet d'adjonction d'un cabinet de kinésithérapie qui viendrait accroître la densité de l'opération projetée initialement ;
- * **Pévitement de l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone AU**, au regard de l'obligation figurant dans le règlement du PLU en vigueur, de réaliser cette ouverture sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Le projet de modification s'inscrit également dans le respect des Principes Généraux de l'Urbanisme (PGU) défini à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme au titre de son 3°, en tant qu'il participe de par la nature des constructions à intervenir, à : « la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat » ;**
- **La localisation du nouveau secteur UC s'inscrit dans un espace urbain interstitiel entre deux tissus urbains existants**, constitués par la cité pavillonnaire « des Corberantes » et la gendarmerie, participant ainsi d'une **densification urbaine raisonnée par comblement d'espaces résiduels, respectueuse du caractère rural de la commune de Gouaix ;**
- De plus, ledit **secteur est logiquement desservi par les réseaux d'alimentation** en eau potable et d'assainissement collectif, n'entraînant donc aucun investissement majeur pour la collectivité publique;
- **Le projet d'une résidence d'habitat collectif, de type béguinage, destinée aux personnes âgées vient compléter l'offre existante afin de répondre au vieillissement de la population municipale de Gouaix, par la réalisation de logements adaptés permettant à cette population de continuer à vivre sur le territoire et de surcroît à proximité immédiate du centre-bourg**, et permet une diversification de la typologie des logements essentiellement composés de maisons individuelles et de grands logements ;
- **Le projet de cabinet de kinési-balnéothérapie vient répondre à un besoin d'une offre de soins médicaux de proximité, carencée**, en particulier dans ce secteur rural de l'Ile-de-France ;
- **Le projet de modification du PLU n'a pas d'impact direct ou indirect sur un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique**, en raison des caractéristiques écologiques de ce secteur et de la distance de celui-ci par rapport aux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue du SDRIF et du SCOT du Grand Provinois comme le confirme l'avis de la MRAe qui a exonéré d'évaluation environnementale ledit projet.

Etant entendu cependant (que) :

- **Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées ou Consultées, en particulier celui de l'Etat** en date du 22 septembre 2021 **ou du Conseil Départemental** datant du 7 octobre 2021, **n'ont pu être intégrés dans la rédaction du projet de modification du PLU** soumis à l'enquête publique alors que leur contenu est pertinent et leur prise en compte souhaitable, en vue de la mise en œuvre d'un urbanisme durable sur la commune ;
- **Le document intitulé « plan de zonage du bourg » (règlement graphique) contenu au sein du dossier d'enquête, fait apparaître, concernant la limite envisagée entre le nouveau secteur UC et la zone AU, au sud de celui-ci, une très légère différence en défaveur de ce dernier avec la version réduite et focalisée dudit plan et l'illustration visuelle, figurant dans la note de présentation** du projet de modification, **constituant une** erreur matérielle qu'il y a lieu de corriger avant l'approbation finale du document ;
- **La correction mentionnée précédemment doit permettre également la pleine inscription des deux projets de résidence d'habitat collectif pour personnes âgées de type béguinage, objet initial de la modification, et de création d'un cabinet de kinési-balnéothérapie** apparus lors de l'enquête publique, au sein de l'emprise du nouveau secteur UC ;
- **Le projet de création d'un cabinet de kinési-balnéothérapie souhaitant s'implanter sur la portion de la zone AU reclassée en secteur UC, faisant l'objet de la seule observation déposée sur le registre d'enquête, présente un intérêt collectif indéniable qui doit conduire à permettre et à faciliter pleinement son implantation dans ce secteur** et sa réalisation notamment au regard du contenu du règlement littéral du PLU ;
- **La nature du projet global d'aménagement** issu des échanges entre la Collectivité et les porteurs des projets souhaitant s'implanter sur le nouveau secteur UC notamment **quant à la nature partielle des constructions (habitat collectif, bureaux) et des activités (de service/professions libérales/médico-sociaux), présentant une différence notable avec le caractère du reste du secteur UC sur l'ensemble de la commune, composé essentiellement de constructions à vocation d'habitat individuel, invite à la création d'un sous-secteur spécifique de type UCa ;**
- **L'aménagement de ce secteur revêtant une importance particulière quant à sa nature médico-sociale, sa localisation en prolongement du centre-bourg, son insertion urbaine et paysagère notamment vis-à-vis de la cité pavillonnaire limitrophe dite « Les Corberantes » et de l'espace agricole présent sur la zone AU ;**

Et :

- **La complémentarité urbaine harmonieuse notamment en termes de fonctionnalités qui doit être recherchée et mise en œuvre entre le projet initial d'un programme de résidence d'habitat collectif pour personnes âgées et le projet complémentaire de cabinet de kinési-balnéothérapie;**

Incitent à l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce nouveau secteur UC (proposé en sous-secteur UCa par le Commissaire-Enquêteur) comme l'aurait souhaité l'Etat si l'on se réfère à son avis ;

Au surcroît ;

- **La légitimité de certaines demandes formulées par le public, sous la forme de l'observation figurant sur le registre d'enquête, mérite des réponses circonstanciées pouvant entraîner la modification partielle du projet soumis à l'enquête, sans s'affranchir des Principes Généraux de l'Urbanisme prévus à l'article L.101-2, et ce dans l'intérêt d'un urbanisme durable ;**
- **L'erreur matérielle constituée par l'incohérence entre les prescriptions de l'annexe 1 de l'OAP et le schéma afférent, au sein du PLU actuellement en vigueur, relevée notamment par le Conseil Départemental dans son avis, justifie une correction** afin d'assurer une pleine sécurité juridique du document d'urbanisme réglementaire modifié, appelé à être approuvé ;

Le Commissaire-Enquêteur recommande (que) :

1° - La prise en compte par la Communauté de Communes Bassée-Montois, des recommandations à suivre formulées par le Commissaire-Enquêteur ou qu'à défaut de non prise en compte, leur éventuel rejet soit motivé avant l'approbation finale de la présente modification n°1 du PLU de Gouaix ;

2° - En conséquence de ce qui précède, les documents constitutifs du PLU, en particulier le règlement littéral, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation soient le cas échéant, modifiés à cette fin ainsi que pour traduire pleinement dans le document d'urbanisme réglementaire avant son approbation, les réponses apportées par la Communauté de Communes au PV des observations adressé par le Commissaire-Enquêteur et aux avis des Personnes Publiques Associées ;

Et ce, dès lors que ces modifications finales se feront dans le respect de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et donc ne remettront pas en cause les orientations du PADD du PLU actuellement en vigueur ou l'économie générale de ce dernier ;

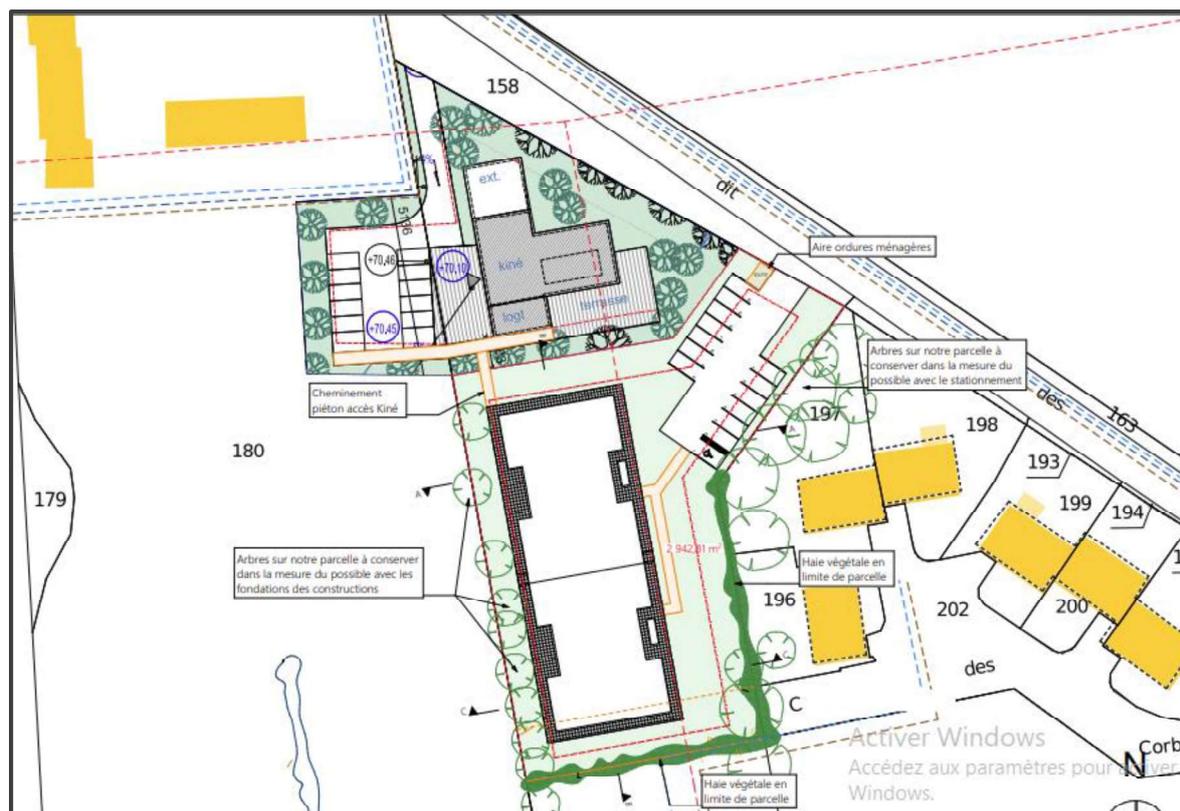
3° - L'ajustement dans le règlement graphique du PLU, de la limite entre le nouveau secteur UC et la zone AU, au travers d'un déplacement de quelques mètres linéaires de celle-ci au niveau de la partie Sud du secteur UC, représentant une très légère extension de l'emprise de ce secteur de l'ordre de quelques centaines

de m2, ayant pour conséquence de positionner cette limite entre les deux secteurs au droit du périmètre de la cité pavillonnaire voisine dite « des Corberantes » ;

4°- La création d'un sous-secteur de type UCa, correspondant au secteur UC (ajusté) nouvellement créé par le projet de modification, dans le règlement graphique et le règlement littéral permettant au titre de ce dernier, dans les occupations et utilisations du sol autorisées : les équipements médico-sociaux, les locaux à usage de bureaux ou d'accueil de professions libérales et les activités de service, et faisant référence à une Orientation d'Aménagement et de Programmation à créer sur ce sous-secteur ;

5° - La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce sous-secteur UCa traitant dans ses prescriptions, complétées d'une représentation graphique : des principes d'accès au site, de liaison pour les mobilités douces, de gestion du stationnement et des services collectifs (ordures ménagères) ainsi que la mise en place d'une zone tampon paysagée en limite des zones agricoles constituée par la Zone AU et d'un cordon végétal à créer, ou préférentiellement à conserver, constitué des arbres existants le long du chemin rural « des Corberantes » au Nord du sous-secteur et au droit des parcelles bâties de la cité pavillonnaire éponyme, éventuellement complétés de nouveaux éléments végétaux ;

Cette OAP vise à traduire schématiquement les principaux éléments d'aménagement de ce secteur, représentés dans « le plan d'implantation des projets », joint au mémoire en réponse de la Communauté de Communes au PV des observations, reproduit ci-après :



6 - L'ajustement de l'annexe 1 des OAP en particulier du schéma de celle-ci afin d'assurer une pleine cohérence entre ses contenus littéral et graphique et de répondre aux demandes formulées par le Conseil Départemental dans son avis, en particulier concernant : la sécurisation et la modification des accès depuis les routes départementales, la réservation d'espaces de stationnement dédiés aux visiteurs au sein du périmètre, l'identification de principes de liaisons pour modes actifs (liaisons douces) et la localisation des haies et alignements végétaux, **Pensemble dans un esprit de continuité avec l'OAP susmentionnée qui sera créée sur le sous-secteur de type UCa.**

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations et à des entretiens avec différents acteurs, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, et une fois énoncées les recommandations qui précèdent, le Commissaire-Enquêteur :

EMET UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Gouaix soumis à enquête publique.

**Fait à Provins, le 21 mars 2022
Le Commissaire-Enquêteur
Jean-Luc RENAUD**