



**Élaboration du PLU
Intercommunal de la
communauté de communes
de Bassée Montois**

**Enquête Publique
du 18 octobre 2019
au 18 novembre 2019**

**Conclusions motivées du
commissaire enquêteur**

La communauté de communes Bassée Montois a décidé par délibération en date du 21 février 2017 de prescrire un Plan Local d'Urbanisme Intercommunale. Cet établissement public regroupe quarante-deux communes, dont vingt-deux disposent d'une carte communale ou d'un PLU opposable, et vingt sont soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) soit parce que leur urbanisation n'a jamais été soumise à aucun document d'urbanisme, soit parce qu'elles n'ont pas transformé, pour 14 d'entre elles leur POS en PLU dans les délais impartis par la loi.

La maîtrise d'œuvre du projet de PLUi a été confiée au cabinet d'urbanisme CODRA. Il a donné lieu à la mise en place d'organes de gouvernance, conformément à la loi, et d'une concertation avec les habitants pour être arrêté définitivement le 25 juin 2019. Le dossier étant alors complet le maître d'ouvrage a décidé d'engager l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du 18 octobre 2019 au 18 novembre 2019, soit 31 jours,

Exposé des conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique :

La procédure : la procédure s'est déroulée conformément à l'arrêté d'organisation en date du 28 août 2019 pris par le Président de la Communauté de Communes de Bassée Montois : Un dossier complet consultable au siège de la communauté de communes et des dossiers partiels ainsi qu'un registre d'enquête ont été placés dans chacune des quarante-deux communes pendant la durée de l'enquête. Un registre dématérialisé a été ouvert sur un site dédié géré par « democratie-active.fr » J'ai tenu les dix-neuf permanences prévues aux dates et heures figurant à l'arrêté, demeurant au-delà des horaires lorsque nécessaire. L'enquête a été clôturée le 18 novembre à dix-sept heures, l'ensemble des registres m'ont été remis à dix-neuf heures. J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le 21 novembre 2019. Celui-ci étant conséquent, le président de la communauté de communes a demandé de disposer de délais jusqu'au 1er mars 2020 pour remettre sa réponse. Compte tenu des délais de 30 jours s'imposant au commissaire enquêteur pour remettre son rapport à l'issue de l'enquête (articles L 123-15 et R 123-18 et suivants du code de l'environnement), à savoir à compter du 21 novembre 2019, il a été estimé nécessaire que le commissaire-enquêteur demande une prolongation des délais pour la remise dudit rapport au 15 mars 2020, demande que j'ai transmise à la présidente du tribunal administratif le 2 décembre 2019. Par lettre en date du 18 février le président de la communauté de communes Bassée Montois a informé le commissaire-enquêteur qu'il ne souhaitait pas répondre au procès-verbal de synthèse compte tenu de sa consistance et de son contenu qui nécessitait un nouvel arrêt du PLUi. Le commissaire-enquêteur dispose donc d'un délai de quinze jours à compter du 18 février pour remettre les présentes conclusions motivées.

La publicité :

Les opérations de **publication dans les journaux** ont fait l'objet des parutions suivantes : Le Parisien parutions des 30 septembre et 21 octobre 2019 ; Horizon parution du 4 octobre 2019 ; La République de Seine et Marne : parution des 14 octobre et 21 octobre 2019. A noter le retard d'un jour pour la publication quinze jours avant l'ouverture de l'enquête (4 octobre au lieu du 3 octobre au plus tard)

L'affichage a été effectué dans les quinze jours précédant l'enquête, mais de façon inégale, affiches de format A3 au lieu du A2 réglementaire (voir mon rapport fascicule II , page 3), mais un nouvel affichage au format A2 a été fait au moins dix jours avant le début de l'enquête. En outre une distribution d'affichettes jaune au format A4, reprenant toutes les informations de l'affiche réglementaire, a été effectuée dans plus de la moitié des communes. Enfin les maires ont servi de relais auprès de leur population pour inciter le public à prendre connaissance du dossier et notamment du zonage.

La consultation du public: L'enquête a donné lieu à 2718 téléchargements, 329 visiteurs uniques sur le site, 75 observations publiées au registre dématérialisé, 178 observations au registre papier, et 175 courriers, témoignant d'un réel intérêt pour le projet. Au cours de mes dix-neuf permanences, j'ai reçu 169 visites. Néanmoins, à la lecture des documents graphiques, la difficulté de repérage des lieux et des parcelles et l'absence de cartographie à une échelle lisible des zones sensibles et périmètres réglementant l'urbanisme, a pu écarter une partie du public qui n'a pas pris pleinement connaissance de zonages pouvant impacter ses intérêts.

Argumentaire préalable à la motivation

Les documents figurant au dossier d'enquête :

Le rapport de présentation, le PADD, les OAP et le règlement écrit : Globalement les documents sont bien construits en cohérence les uns avec les autres, à partir des quatre axes du PADD, les objectifs du PLUi, se retrouvent dans les règlements graphique et écrit, et le rapport effectue une présentation complète de l'articulation de l'ensemble des pièces du dossier. Néanmoins, sur le fond, il me semble que certains objectifs ne sont que partiellement atteints. Les documents méritent d'être complétés, voire corrigés. L'axe 1 portant sur la dynamique démographique devrait permettre de mieux comprendre comment la densification urbaine et la consommation d'espace respectent les dispositions du SDRIF. Les objectifs de l'axe 2 quant à eux, portant sur la diversification et le développement de l'économie nécessitent quelques petites corrections dans sa prise en compte par les autres documents. L'axe trois sur le cadre de vie et la préservation du patrimoine nécessite une meilleure prise en compte de certains risques naturels et technologiques. Le risque inondation notamment semble insuffisamment pris en compte en ce que le règlement, sans analyse des conséquences de cette mesure, autorise les constructions et extensions dans la zone des plus hautes eaux connues, seule document opposable en l'absence de PPRI, en contradiction avec les orientations du SDAGE et du SDRIF, quand bien même des prescriptions particulières ont été posées à cette autorisation. L'axe 4 enfin, portant sur l'environnement est sans doute celui dont les compléments et les corrections sont, à mon avis, les plus significatives. Se trouvent ci-après les points qui devraient être modifiés pour mieux satisfaire les objectifs de chacun des axes et leur implication dans les modifications à apporter à chacun des documents du PLUi.

La consommation d'espace : si l'affirmation de la consommation de l'espace en conformité avec les obligations du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile de France) est vraisemblablement juste, le décompte de cette consommation nécessite beaucoup de clarifications portant sur la consommation réelle des STECAL, l'intégration en zone UB, d'une parcelle en milieu urbain à Donnemarie-Donville classée en zone A, la présentation de la mutualisation des consommations sur l'ensemble du territoire, compte tenu du dépassement des 5% réglementaires dans trois communes du territoire communautaire. Mais ce travail devrait être aisé, puisque la consommation potentielle est de 79, 5 ha et que la consommation affirmée est de 58, 5 ha ; néanmoins les documents devront être retravaillés pour qu'ils soient considérés comme sincères.

Enfin il manque une définition claire des dents creuses au règlement, dont l'utilisation peut parfois être affectée à l'urbanisation nouvelle et d'autres fois à la densification, le public revendiquant le comblement de dents creuses (en conformité avec le PADD), sans que l'on sache s'il a raison ou tort faute de définition et de critères précis.

La consommation d'espace pourrait également être réduite par une réduction de la surface de certaines OAP en maintenant des espaces naturels et boisés participant aux continuités écologiques (voir mon rapport fascicule 2 page 16, article II-2-1), et par la réduction des constructibilités en zone inondable (OAP 10 et emprises sur la zone de crues des plus hautes eaux dans le lit de la Seine.

Les grands projets : deux grands projets sont présentés au dossier visant à une mise en conformité

du PLUi. Or ces grands projets font l'objet de procédures spécifiques, l'un d'eux ne me semble même ne pas présenter d'intérêt pour le territoire du PLUi, il s'agit du casier pilote écreteur de crues dont ETB Seine-grands Lacs prévoit une implantation en zones sensibles au cœur d'une zone Natura 2000. Ces projets feront l'objet d'une autre procédure, s'ils peuvent être abordés au document pour annoncer des procédures à venir, aucune disposition n'est à prévoir me semble-t-il au règlement pour leur implantation. Au surplus ils pourraient faire l'objet d'une enquête unique. (voir mon rapport fascicule 2, page 22 et suivantes)

Les classements au titre des articles L 113-1, L 151-19 et L 151- 23 du code de l'urbanisme : (voir mon rapport fascicule 2 page); il me semble que les paysages urbains font pour la plupart d'entre eux l'objet de propositions de classement au titre de l'article L 151-23 (intérêt écologique) alors que beaucoup relèvent de l'article L 113-1, s'appuyant sur une démonstration erronée de conformité avec les objectifs du PADD.

Si les propositions de classement d'EBC surfaciques ne soulèvent pas de difficultés, les classements des EBC dans les villages, les EBC individuels et les éléments de patrimoine manquent de démonstration de leur intérêt public, paraissant reposer, pour une partie d'entre eux, sur l'arbitraire, sans critères généraux définis, sans descriptifs, présentant un risque juridique pour le maître d'ouvrage. Il convient donc d'étoffer le PADD sur ce point et compléter le rapport par la présentation d'annexes individualisant les éléments proposés au classement, et motivant objectivement élément par élément leur classement.

Les propositions de classement au titre de l'article L 151-23 me semblent un peu frileuses, mais sont conformes aux obligations résultant de la prise en compte des trames vertes et bleues, néanmoins à minima les classements de ripisylves (sur lesquels le PADD insiste) sont insuffisants ; ils devraient être complétés par les propositions figurant à l'avis de l'État pour une meilleure protection des trames.

Les objectifs des zones Natura 2000, issus des DOCOB, soit en cours, soit en révision, soit approuvés sont ignorés, ainsi que la Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux qui couvre une grande partie du territoire, alors que les habitats et beaucoup d'espèces sont en danger. Il en va de même pour la prise en compte partielle ou l'omission de certains périmètres de protection de l'environnement (arrêté de biotope, ZICO, ZNIEFF, Réserve naturelle,...)

Sur les compatibilités et prises en compte :

Le PLU est globalement **compatible** avec le SDRIF, mais il conviendra que le document final soit amélioré et plus précis, en ce qui concerne la consommation d'espace, la gestion des risques et notamment le risque inondation qui devra aboutir à de plus grandes restrictions, voire des interdictions de constructions en zone inondable (notamment l'OAP 10 à Mouy sur Seine située en zone inondable). Les classements énoncés au paragraphe précédent devront être retravaillés. Les documents devront être complétés par l'identification des parcours agricoles prévue au SDRIF.

Le document est également globalement **compatible** avec le SDAGE, assorti de deux observations significatives : celle concernant la gestion du risque inondation et celles de la protection des captages, les plans des servitudes d'utilité publique les concernant devront figurer au document final.

Il est enfin **compatible** avec le PDUIF.

En ce qui concerne **les prises en compte** : le document prend en compte le SRCE, mais pourrait être plus ambitieux en matière de prescriptions pour la préservation ou la restauration des continuités verte et bleue, surtout en ce qui concerne les ripisylves sur les principaux cours d'eau. Il conviendra que les classements au titre de l'article L 151-23 soient clarifiés et revus.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie de la région (SRCAE) est pris en compte notamment par des prescriptions au règlement, cependant l'interdiction totale des éoliennes ne se trouve pas en conformité avec le document.

Les périmètres particuliers : de nombreux périmètres particuliers ont été signalés absents, dont les contraintes auraient dû être retraduites au rapport et au règlement graphique et écrit ; on peut citer : la ZICO (Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux), le zonage des espaces naturels sensibles, le zonage des arrêtés de biotope, avec références aux prescriptions qui

s'appliquent à ces zonage au règlement qui devra donc être complété en ce sens, les limites du risque de rupture de barrages, carte des bruits stratégiques (directive CEE N° 2002/49/CE), une carte portant sur la zone spéciale de recherche et d'exploitation des carrières et les périmètres des concessions minières hydrocarbures.

Les servitudes : le document relatif au Servitudes d'Utilité Publique devra être complété par les servitudes signalées manquantes au titre des périmètres particuliers, ainsi que de celles signalées comme telles par l'Etat qui a d'ailleurs joint à son avis la liste des servitudes qui devraient être signalées au dossier, assorties bien évidemment des contraintes les concernant au règlement graphique et écrit.

Le règlement graphique : Si j'estime d'un point de vue juridique, à quelques aléas près, que l'information du public a été très satisfaisante du fait que celle-ci a concerné un territoire rural où les municipalités ont joué un rôle relais très significatif, il me semble que les insuffisances dans la présentation du règlement graphique ont nuit substantiellement à la bonne information du public sur le contenu du dossier. En effet ainsi que développé dans mon rapport à plusieurs reprises : les couleurs et les légendes pouvaient porter parfois à confusion, absence d'homogénéité des échelles à l'Atlas de bourgs et villages, présentation difficilement lisible à l'Atlas général, notamment un même lieu-dit pouvait se retrouver sur plusieurs pages. Mais le problème essentiel porte sur la présentation de documents sans repères, incomplets, parfois erronés et insuffisants. L'absence de repérage (absence de nom de rue, de rivière, de monuments, numéros de parcelles) n'a pas permis à tout le public de vérifier les règles qui lui était applicable. En outre, on observe des lacunes et des oublis importants : espaces boisés, rus, mares, dont les règles du PLUi prévoient des protections qui ne peuvent s'appliquer s'ils sont absents du règlement cartographique. Ainsi que le fait observer l'État, il aurait convenu que les documents cartographiques soient plus lisibles et complétés par la présentation des périmètres sensibles : territoire de la réserve, ZNIEFF, Zone Natura 2000 sur une cartographie à part à une échelle lisible.

L'étude environnementale : Ce document d'une centaine de pages, s'il présente l'essentiel des impacts sur l'environnement, les mesures pour préserver la biodiversité, l'écologie et les continuités, ainsi que les critères d'évaluation des impacts, ainsi que n'a pas manqué de relever la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), demeure un document à portée générale, pas suffisamment approfondie, et notamment sur les impacts de l'urbanisation sur le milieu et singulièrement sur les nombreuses protections de l'environnement. En outre les impacts sur les grands projets sont quasiment absents, mais pour ma part, j'estime que ces derniers ne devraient figurer au projet qu'à titre informatif et non prescriptif, puisque ces grands projets feront l'objet de dossiers spécifiques dans lesquels, les mises en compatibilité avec les documents d'urbanisme figureront et la mise en compatibilité pourra se retrouver dans une enquête unique. Ainsi, les observations de VNF et d'ETB Seine-Grands Lacs ne doivent pas être retenues en ce qu'elles sont associées à une demande de mise en conformité du projet, qui sera effectuée dans le cadre des procédures concernant chacun de ces grands projets.

En conséquence, cette étude environnementale nécessite un complément, voire une étude d'impact nouvelle.

Sur les observations du public :

Les avis sur les OAP : Une OAP est devenue sans objet le terrain étant en cours d'aménagement : l'OAP de la zone AUBd à Gouaix. Une OAP se situe en zone inondable : l'OAP N° 10 à Mouy sur Seine.

La plupart des observations du public portant sur les constructibilités et le règlement, beaucoup

d'entre elles correspondent à des intérêts particuliers dont il faut faire le tri pour respecter les objectifs du PADD.

Les demandes de constructibilité motivées par la situation de terrains dans des « dents creuses » ne me semblent pas recevables en l'état du dossier. Il est indispensable de préciser au dossier les caractéristiques et la définition d'une dent creuse.

Du fait de l'absence de repères et d'index sur le parcellaire, certaines parcelles n'ont pu être identifiées, et ne me permettent pas d'analyser la pertinence de la demande. Il aurait fallu pour ce faire que, dans le cadre de la réponse au PV de synthèse, le maître d'oeuvre identifie les parcelles pour permettre au maître d'ouvrage de formuler une réponse et au commissaire-enquêteur de l'analyser.

Des modifications pourraient être apportées de manière marginale au zonage et à certaines dispositions du règlement. L'analyse des demandes du public figure à mon rapport (fascicule N°2) pages 27 à 64 ; seules les réponses positives qui pourraient être apportées à certaines observations se trouvent ci-après. Pour les réponses négatives il convient de se reporter à mon rapport aux pages précitées.

1°) Les règlements graphiques (zonage) :

Balloy :

- Rendre cohérent le classement en zone A autour de la ferme de la Roselle (zone A de l'ensemble du siège de l'exploitation).
- Suivre les demandes du maire de Balloy cohérentes avec la réalité : parcelles Y169 Y170 Y171 Y172 B1242 B889 B1246 B1002 Y142 Y141 Y8 B843 B845 à classer en UJ.

Bazoches les Bray :

- Mme Berlin Denise : rue du Lavoir la Nausée : la totalité de la parcelle le long de la rue du Lavoir doit être classée de la même manière (cohérence)
- Mr et Mme Julien 3 chemin du Pont des Roise : La constructibilité doit suivre le découpage parcellaire (arrière de la maison doit être constructible)

Bray/ Seine : parcelles AK27p AK28p AK 31p AK 32p construction d'un foyer soleil pour personnes âgées foyer logement l'Etang , nécessité d'agrandir la zone UC b pour la réalisation du foyer soleil.

Cesoy en Montois: Il faut créer un emplacement réservé au profit de la commune sur la parcelle 119 pour l'élargissement de la voie communale.

Chalmaison : les parcelles D2369 et D2051 en zone Ap : une bande en bordure de la rue principale avec une profondeur limitée à la construction en alignement de la rue pourrait être classée UB

Coutençon :

- Parcelles B 382 et 384, en arrière du 67 rue de Montigny : au lieu d'un classement en N, une partie pourrait être classée en UJ
- Demande de maintien des emplacements réservés pour la salle des fêtes à 200 mètres du village et ER parking du cimetière, supprimés dans le projet. Cette demande relève des choix de la commune en ce qui concerne ses aménagements futurs, non précisés au projet

Châtenay sur Seine :

- la parcelle 982, partie en N me semble devoir être classée en totalité en UB pour permettre le développement d'une entreprise (intérêt économique) et accroître la constructibilité de la parcelle 787 (emprise de l'habitation)
- Le classement des parcelles 749 et 752 classées en N utilisés en parking me semble devoir être revu.
- Il convient d'agrandir la constructibilité de la parcelle D15, située dans l'urbanisation de la commune pour permettre la réalisation au moins d'une habitation.
- Il convient de revoir le classement des parcelles D204, et D44 par rapport à l'activité d'une entreprise.

Donnemarie-Dontilly :

- les parcelles 206, 846, 847, 848, 849, en centre-bourg classées A du fait d'un élevage laitier devraient être reclassées en UBc et UJ du fait de l'incompatibilité de l'activité avec l'urbanisation.
- La parcelle 559 pourrait être maintenue en zone constructible en fonction du besoin économique du demandeur.
- Le Choux, parcelles : reclassement en zone habitat des parcelles 1487 1488 1486 1491 1492 1494 (classées au PLU en zone économique) comme cela a été fait pour les parcelles voisines (principe d'égalité).

Egligny : domaine de Preuilly partie zone Ap NO de l'abbaye parcelles D34, D35, D 37 et D 149 à classer en A. Le classement en zone Ap doit être appliquée avec discernement en fonction des enjeux environnementaux et de voisinage afin de ne pas entraver outre mesure l'activité agricole.

Gouaix : La parcelle H 723 (nouvelle division parcellaire en H962 et H963) devra être reclassée en zone constructible en cohérence avec l'attribution d'un permis de construire en 2019.

Gravon : conformément à la demande pertinente du maire, classer en zone UJ les parcelles Y 169 à 172 et B 1242 B1242 B889 B 1002 B843 et B845 : classer en N la partie boisée des parcelles Y 141 142 Y 8 0 et le reste en Ap

Grisy :

- SCEA Saint Prég : la demande de classement en zone A d'une parcelle où se trouvait un ancien hangar agricole en prolongement de la zone A actuelle est pertinente pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus sur le développement agricole.
- Trois parcelles (XB 14 XB15 XB37) devraient également pour les mêmes motifs que ci-dessus être classés en zone A pour permettre la réalisation de la diversification de l'activité agricole.

Hermé : Il convient de rectifier l' incohérence apparente du classement en A de la parcelle enclavée entre ZD 106 et 107 classées UJ et UB, en effet, la partie sud de la parcelle est desservie par la voirie et constitue une vraie dent creuse.

Jaulnes :

- Réserve naturelle : K12 et K13 : page 154 et 155 : Peugny Mouy sur Seine : matérialiser les mares pédagogiques des Hameaux de Neuvry (Jaulnes) et de Petit Peugny (Mouy sur seine) omise dans le règlement graphique.
- Création d'une voie connectée à la voie d'eau en prévision : parcelle ZE 4, (en Ap au projet) à classer en A jusqu'au ru de Choyau du fait du potentiel offert par la parcelle en Ap (Zone d'activité de Bray/Jaulnes).
- Parcelle A379 : élargir le zonage UB en limite sud intégralité parcelle A 379 pour la

desserte de la maison de la réserve naturelle en projet et suppression de la bande UJ

Les Ormes sur Voulzie :

- Il y aurait lieu de revoir le classement en UB d'un terrain sur lequel deux PC auraient été délivrés au bénéfice de Mr Daher.
- Parcelles C 1115 et 1112, le fait que les terrains étaient constructibles au POS devenu caduc, n'ouvre pas de droit à construire. Il faut simplement vérifier que la profondeur des terrains demeurés constructibles au projet par rapport à leur façade sur rue est suffisante pour la réalisation d'un projet.
- Carte J12, parcelles communales des Ormes sur Voulzie, sous ligne HT, il semble préférable que les parcelles soient classées en N plutôt qu'en Ap si elles ne sont pas affectées à l'usage agricole.
- parcelles C 1055 et 1056 en zone UB, parcelles voisines C 1115 et 1112 en UB pour partie il faut vérifier si la profondeur de la partie constructible est suffisante pour la réalisation d'un projet. La parcelle C 1115 serait située par erreur dans un hameau inexistant, ce qui aurait occasionné une confusion pour la constructibilité de la parcelle.

Lizines : Les parcelles ZK 719 et 720 ne constituent pas des dents creuses, elles ne sont pas insérées dans le tissu urbain. Le classement de la parcelle ZK 120 semble en effet une anomalie ainsi que les fonds de parcelles 18 et 19 dont la constructibilité me semble devoir être diminuée afin de l'attribuer à d'autres et pourquoi pas aux parcelles ZK 719 et 720, ainsi que la parcelle 12 pour la réalisation d'un projet d'ensemble d'intérêt public. De ce fait il aurait été intéressant que ces terrains fassent l'objet d'un emplacement réservé.

Luisetaines : Pour des motifs d'homogénéité avec le voisinage, il convient de prévoir le recul de la zone UJ sur la parcelle A383 jusqu'à la limite des propriétés voisines en alignement avec les parcelles A 387 et A813

Meigneux :

- Le 4 rue du Presbytère, classé en zone A maison d'habitation, n'étant plus un siège d'exploitation, situé en zone urbanisée doit être classé comme tel.
- La profondeur constructible des parcelles 33 et 210 en partie en UJ semblant insuffisante, il convient d'en étendre la constructibilité.

Mons en Montois : la diminution de la constructibilité des parcelles 252 et 253 n'est pas opportune : le classement de l'arrière de la parcelle en N, formant une bande entre zones UA et A, peut paraître en effet surprenant ; le fond de parcelle aurait pu être classé au minimum en UJ.

Montigny le Guesdier :

- Il convient de classer en A, au lieu d'Ap parties des parcelles : Y12 pour 4290 m² et Z 45 pour 4110 m², pour y transférer le siège d'exploitation, conformément à mes commentaires déjà formulés sur les restrictions au développement de l'activité agricole par trop de classements en Ap.
- Monsieur le Maire de Montigny le Guesdier a formulé un certain nombre de propositions qui me semblent recevables et devraient être débattues en conférence des maires (voir page 52 du fascicule 2 de mon rapport)

Montigny Lencoup :

- 14 rue Turgot : la partie en traverse du ru, classée en zone N, si non inondable pourrait être classée en zone constructible.

- La parcelle H588, jardin classée en A pourrait être classée en UJ ou NJ

Mousseaux les Bray : La parcelle A 1389 est classée en UJ mais dispose d'un chemin d'accès de 4 mètres de large en UBb, la parcelle qui permet de construire une maison pourrait être reclassée en UB si l'accès est suffisant (densification)

Mouy sur Seine :

- Reclasser en zone A la parcelle ZC 13 classée en Ap (80a) à proximité du siège d'exploitation, de façon à ne pas freiner l'activité agricole.
- Monsieur le Maire de Mouy sur Seine a formulé un certain nombre de propositions qui me semblent recevables et devraient être débattues en conférence des maires (voir page 53 du fascicule 2 de mon rapport)

Noyen sur Seine : I 16 : du fait des activités de la réserve naturelle, nécessité de la suppression d'une mare à Port Montain.

Paroy :

- Les parcelles 4, 5, 361 classée en A pourraient être classées en UJ en homogénéité avec le voisinage
- Classement en parking au titre de l'ER 54 des parcelles 30 et 31 à la demande du maire en conformité avec la destination des parcelles.
- Parcelle 137 et partie de la 14 en UB, à classer en Ap (demande du maire conforme à l'objectif du SDRIF de limitation de consommation de l'espace)
- Il convient de sortir de la zone UB la parcelle ZB 124p (bâche eau potable= équipement public) et classer en zone équipement public.

Savins :

- Le classement de la parcelle ZA 35 en zone agricole pourrait être revu, car il semble qu'il s'agisse d'une « dent creuse », à voir lorsque les critères pour définir les dents creuses auront été précisés.
- Les parcelles 303 et 304 en UJ pourraient être classées en UB si elles sont desservies par les réseaux. Elles semblent se trouver en zone urbanisée de la commune.

Sigy :

- Les parcelles B23 B24 B25 B106 B107 et B113 0, classées en zone Ap, devraient être classées en zone N.
- Les parcelles : B80 81 82 84 96, C267 268 329 88 C87 YA 26 27 29 30 devraient être classées en A (et non en Ap) pour les motifs déjà exposés du développement économique agricole et la diversification des activités agricoles.

Sognolles en Montois :

- Revoir le classement de la parcelle AB133, pour rendre inconstructible le bas de la parcelle (risque inondation)
- Le site gallo-romain et thermes de la commune classés en zone N, devraient être classés en ZP.

Villenauxe la Petite : les parcelles AB 253, AB 252, et Z11, sont classées au projet en trois zones différentes : UA, A et N alors qu'elles constituent un ensemble lié à une habitation en zone urbanisée. Il faut régler cette incohérence en classant un ensemble homogène en UA.

Villeneuve les Bordes :

- Les parcelles ZE 70 et C 319 sont à classer en A dans le cadre d'un projet agricole.
- Les parcelles 513, 432 et 435 , pour leur partie longeant la rue auraient dû être classées en UB, située dans la partie urbanisée de la commune, ainsi que les parcelles sans références cadastrales appartenant aux époux Samson.

Villiers sur Seine : La parcelle E 605 rue neuve, parcelle en bord de voie desservie, non inondable, devrait être classée en zone UA, et les parcelles 592 et 593 inondables, non desservies classées UA devraient être classées en N.

Villuis : Monsieur Larmet Jean-Jacques, 1 rue de Noyen : les trois parcelles constructibles à la carte communale classées en zone N au projet, me semblent devoir être classées compte tenu de leur emplacement à minima en zone UJ.

2°) le règlement écrit :

Sur le zonage :

- Zone UBb règlement page 59 : les restrictions des nuisances prévues en zone UB à l'exception du secteur UB b nécessite des explications. En vertu du principe d'égalité, faute de motivations, soit aucune restriction n'est prévue, soit elles s'appliquent à tout le zonage UB.
- La demande de rajout P167, article N2 semble opportune compte tenu de l'activité de la réserve naturelle: autoriser « les aménagements liés à l'accueil du public visant à la valorisation du site (postes d'observation de la faune, platelages, passerelles, barrières,...) dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Au titre des activités extractives :

- Les exploitants de granulats, afin d'éviter les problèmes d'interprétation des textes, formulent une demande portant sur la lisière de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 ha pour que le règlement reprenne les dispositions du SDRIF qui prévoient la possibilité de l'exploitation des carrières dans ces périmètres sous réserve de ne pas engager de destructions irréversibles. (p. 40 et 41 des orientations réglementaires du SDRIF). Rien ne s'oppose à ce que cette disposition soit intégrée au règlement à titre surabondant.
- Demande de Vermillon de compléter au règlement en Zones A et N pour autoriser les installations nécessaires à l'activité pétrolière dans les zones concernées par leurs concessions. Il convient en effet de rajouter mention proposée ou similaire au règlement : « sont admis... les bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire remette le site en état à la fin de l'exploitation. »

Les STECAL : une opposition qui me semble justifiée a été observée aux STECAL A et B (Gravon et La Tombe) rejetant l'importance de l'implantation d'habitations légères de loisirs. Il convient de prendre en compte les surfaces urbanisées de ces installations, d'en mesurer l'impact et de revoir leur consistance en diminution de consommation d'espace. La même remarque a été formulée par l'Etat et la MRAE pour le STECAL F. Une réflexion d'ensemble s'impose pour le contenu, l'intérêt économique, l'impact sur l'environnement de STECAL de cette ampleur.

Ambiguïtés:

Demander la clarification du règlement sur les actions autorisées car la rédaction de l'article UX 1, 6 ème alinéa est ambiguë : les dépôts couverts... non liés à une autre destination ? Il faudrait

écrire que seuls les dépôts, ... liés à l'activité sont autorisés.

Spécificités locales : les demandes ne peuvent qu'être citées, laissant la décision à l'appréciation des élus communaux en coordination avec la communauté de communes :

Donnemie-Dontilly : la demande correspondant à la possibilité de surélévation des murs de clôtures en limite de propriété avec certaines activités économiques nuisantes me semble devoir être étudiée avec intérêt, pour des questions de salubrité, et de tranquillité publiques.

Everly : La demande de Madame le Maire me semble devoir être prise en considération, car les élus locaux constituent les référents en matière de spécificités locales :

- Demande de modifications sur les couleurs des crépis des maisons (même panoplie que Bray pour la commune).
- Demande d'autorisation des palissades avec lames verticales, laisser le choix aux habitants entre lames verticales et horizontales.

Gurcy le Chatel : Il convient d'adapter le règlement à l'activité du centre de formation des sapeurs-pompiers à Gurcy le Châtel. Il conviendra de prévoir les dérogations nécessaires en zone UF zonage d'implantation du plateau de formation, ou revoir le zonage du centre.

Hermé :

Prescrire à Hermé la tuile à pureau plat (aspect paysager et site)

En zone UA 5 (5.1.1) et zone UB 5 5.11, le retrait à 5 mètres, semble pour un pétitionnaire excessif en centre-bourg, parcelles étroites, il conviendrait de réduire à 3 mètres comme à Jutigny. Je renvoie l'appréciation de la prise en compte de la demande aux élus locaux.

Montigny le Guesdier : proposition de Madame le Maire : modification du règlement pour la commune de Montigny : hauteur R+ C et non R+1+C. Habitat spécifique. Autoriser les grillages sur rue posés sur des potelets.

Il me semble que les points du règlement correspondant aux spécificités locales, notamment en termes d'architecture, d'esthétique, d'environnement urbain, devraient être laissés à l'appréciation des conseils municipaux qui les connaissent mieux que quiconque, pour être débattus ensuite par la communauté de communes. L'uniformisation de règles esthétiques et environnementales ne me semble pas judicieuse dans un territoire rural à faible densité non totalement homogène.

Motivations :

- La présentation de la consommation de l'espace, qui ne doit pas dépasser 5 % de la surface des zones urbaines à la date d'application du SDRIF (soit décembre 2013), manque de sincérité. Présentée bien en deçà du seuil de consommation maximale, elle ne retrace pas toutes les consommations, et nécessite dans certains espaces urbains, l'intégration de surfaces classées en zones A ou N et des surfaces urbanisées des STECAL, la consistance de ces derniers doit d'ailleurs être pour certains, sérieusement revue et étudiée.
- Le règlement graphique mis à l'enquête est parfois lacunaire, difficilement lisible, comporte des erreurs significatives, il est non homogène et incomplet, nuisible de façon substantielle à une bonne connaissance du projet et au repérage par le public d'éléments correspondant à ses intérêts. En outre il conviendra qu'il soit complété par les zonages concernant les risques particuliers manquants : risques liés aux silos, le risque associé aux infrastructures de transports des matières dangereuses, zone bruit, inconstructibilités à proximité des axes de transport.

- Les risques naturels et technologiques sont insuffisamment pris en compte : possibilité de construire en zone inondable, protections dans les périmètres dangereux imprécises, risques de remontée de nappes et risque de rupture de barrages ignorés.
- Le fascicule relatif aux périmètres particuliers est incomplet, il manque le périmètre de la ZICO (Zone d'Importance pour la Protection des Oiseaux), le zonage des espaces naturels sensibles, le zonage des arrêtés de biotope, certains zonages de protection des captages, avec références aux prescriptions qui s'y appliquent dans le règlement qui devra donc être complété en ce sens, les limites du risque de rupture de barrages, carte des bruits stratégiques (directive CEE N° 2002/49/CE), une carte portant sur la zone spéciale de recherche et d'exploitation des carrières, périmètres des concessions minières hydrocarbures.
- L'évaluation environnementale est insuffisante, de ce fait la réponse apportée aux recommandations de la MRAE aurait pu avantageusement être portée à la connaissance du public pendant le déroulement de l'enquête. Elle aurait pu également être tout aussi avantageusement être apportée dans la réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse.
- Les continuités écologiques nécessitent des compléments de classements (rives et espaces boisés notamment)
- Si le Schéma Régional Climat Air Energie est globalement pris en compte, l'interdiction des éoliennes, alors que des champs éoliens existent, doit être nuancée, justifiée et motivée, limitée en densité ou en hauteur à certaines zones en raison de motifs d'intérêt supérieur.
- Les objectifs des zones de Natura 2000 sont ignorés, alors qu'un document d'objectifs est opposable pour l'une des zones, et que les deux autres sont en cours de révision.
- Le classement d'espaces boisés protégés, d'éléments de patrimoine, et d'espaces d'intérêt écologique n'est pas associé à des critères précis, permettant de prouver l'objectivité de ces propositions de classement, ni de les identifier de façon claire. Il existe une confusion dans l'application des dispositions du code de l'urbanisme entre les classements au titre des espaces boisés protégés et les protections d'intérêt écologiques qu'il convient de rectifier et revoir en fonction des modifications apportées la rédaction de l'axe 4.B du PADD.
- Compte tenu des observations du public, il convient de revoir le zonage pour corriger les incohérences et prendre en compte les observations les plus pertinentes. Du fait de l'absence de repérage cartographique de certaines parcelles, objet de requêtes, toutes les observations n'ont pas pu être traitées. Mais parmi les observations que j'ai étudiées, nombreuses sont celles qui méritent une réponse au moins partiellement positives :
 - soit de portée générale : affectation de bâtiments agricoles à d'autres usages par exemple, la modification du zonage Ap trop astreignant pour l'activité agricole, l'absence de définition des dents creuses assortie de critères précis, évitant l'arbitraire,...
 - soit ponctuellement : parcelles constructibles ne permettant pas l'implantation d'une habitation, classement incohérent d'une même emprise en plusieurs zonages, zonage inappropriée par rapport à l'affectation du sol, restrictions dans les constructibilités gênant le développement d'entreprises,...
- Le règlement n'a pas à prendre en compte les grands projets :
 - casier pilote écreteur de crues dont l'intérêt n'est pas lié au territoire de la communauté de communes,
 - la mise de la Seine à grand gabarit bien qu'il présente un intérêt économique évident pour le territoire de la communauté de communes,

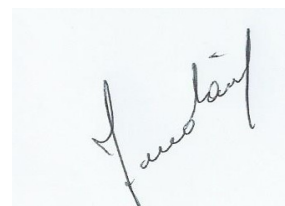
Ces deux grands projets feront l'objet en effet d'autres procédures qui pourront intégrer la mise en conformité du ou des PLU sur le territoire duquel ils seront implantés. Leur présentation est trop lacunaire en ce qui concerne leur utilité et leurs impacts sur l'environnement (les mesures de compensation, de réduction ou d'évitement auxquelles ils devront être associées sont ignorées, voire même pour ce qui est du casier pilote, exclues).

Avis :

**Pour les motifs ci-avant exposés, j'émet un avis défavorable
au projet de PLUi de la communauté de communes de la Bassée Montois**

Le 24 février 2020

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Raymond Alexis Jourdain', is written on a light blue rectangular background.

Raymond Alexis Jourdain