

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le 16/07/2024

ID : 077-200040251-20240711-D_2024_5_1-DE

Prescription par délibération communautaire du :

21/02/2017

Arrêt par délibération communautaire du :

25/06/2019

Approbation par délibération communautaire
du :



Bilan de la concertation

TABLE DES MATIERES

Les modalités de concertation prescrites	3
Documents mis à disposition du public sur le site internet :	3
Le respect des formes prescrites a permis de recueillir l’expression des habitants du territoire	4
La concertation agricole : une instance spécifique pour un territoire aux enjeux forts en la matiere	8
Les enjeux et les questions posés par les habitants et leur traitement par des propositions réglementaires dans le PLU.....	9

LES MODALITES DE CONCERTATION PRESCRITES

La délibération du Conseil Communautaire du **23 mars 2022** ayant prescrit l'élaboration du PLUiH indiquait que la concertation préalable avec les habitants devait permettre :

- D'avoir accès à l'information,
- D'alimenter les réflexions et de l'enrichir,
- De formuler des observations et propositions,
- De partager le diagnostic du territoire,
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet,
- De s'approprier au mieux le projet stratégique de territoire et sa traduction réglementaire.

Ont ainsi été prescrits les modalités de concertation suivantes :

- Diffusion d'informations dans la presse locale utilisant notamment le bulletin communautaire et le site internet de la Communauté de Communes Bassée Montois avec une page spécifique pour le PLUiH ;
- Mise à disposition de documentation au siège de la communauté de Communes Bassée Montois, dans chaque mairie et téléchargeable sur le site Internet de la Communauté de Communes Bassée Montois ;
- Mise en place de registre ouverts au public pendant la durée d'élaboration du projet, dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes Bassée Montois ? AFIN DE RECUEILLIR LES REMARQUES ET LES CONTRIBUTIONS ;
- Organisation de réunions publiques aux différentes étapes de l'élaboration du document. Deux cycles seront organisés au minimum (diagnostic/PADD et OAP/POA/Règlement).

Ont donc été prévus les moyens permettant au public d'accéder aux informations, et de formuler ses observations ou propositions.

DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC SUR LE SITE INTERNET :

- La plaquette de lancement de la démarche : Qu'est-ce-qu'un PLUiH ?
- Délibération de prescription du PLUiH
- Annexe à la délibération : charte de gouvernance
- Synthèse du diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- Délibération de mise en débat du PADD
- Projet de PADD
- Support de la réunion publique diagnostic et PADD – septembre 2023
- Support de la réunion publique outils règlementaires – mai 2024



	Qu'est ce qu'un PLUIH ?	PDF 163.19 Ko
	Annexe délibération PLUI-h - Charta de gouvernance	PDF 183.73 Ko
	Délibération PLUI-h-prescription	PDF 1.52 Mo
	Synthèse diagnostic territorial	PDF 3.55 Mo
	Présentation PLUI-h - Réunion publique septembre 2023	PDF 8.63 Mo
	Annexe - Délibération support PADD	PDF 5.38 Mo
	Délibération PADD - Débat sur les orientations générales	PDF 1.04 Mo
	Présentation PLUIH - Réunions publiques mai 2024	PDF 5.94 Mo

CONTACT

PLUIH
pluih@cc-basseemontois.fr

Courriel
 01 60 67 09 10

Extrait du site internet – page dédiée au PLUIH

LE RESPECT DES FORMES PRESCRITES A PERMIS DE RECUEILLIR L'EXPRESSION DES HABITANTS DU TERRITOIRE

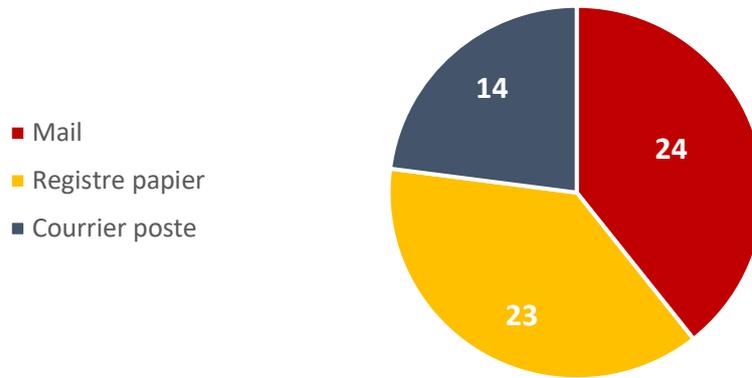
Les formes de la concertation préalable prescrites dans la délibération ont toutes été respectées :

- **Sur le site internet** de la Communauté de Communes, **une page dédiée** à l'élaboration du PLUiH été créée en 2022 : <https://cc-basseemontois.fr/fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-habitat>

The screenshot shows the website header for 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Bassée-Montois' with a navigation menu. The main heading is 'VIE QUOTIDIENNE Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat'. Below this, there is a brief introduction in French about the community's role in urban planning since 2016. A 'SOMMAIRE' (Table of Contents) section lists several key questions and their corresponding phases of the process, such as 'Qu'est-ce qu'un PLUI-H?', 'Quel calendrier pour le PLUI-H?', and 'Comment contribuer au PLUI-H?'.

- Dans le **journal d’information communautaire, de janvier 2023**, une plaquette de présentation de la démarche du PLUiH était annexée au bulletin.
- Dans le **journal d’information communautaire, de décembre 2023** présentait p.12 l’état d’avancement du PLUiH et rappelé aux habitants et usagers du territoire les modalités de concertation mises à disposition.
- Des **cahiers de concertation** ont été mis en place, dans chaque commune, et au siège de la Communauté de Communes et une **adresse mail** dédiée a été mise en place : pluih@cc-basseemontois.fr. Les habitants étaient également invités à transmettre leur demande par **courrier** au siège de la communauté de Communes Bassée Montois. 61 remarques ont été formulées :

Contributions des usagers du territoire



Balloy	4
Cessey-en-Montois	1
Châtenay-sur-Seine	15
Coutençon	1
Donnemarie-Dontilly	4
Egigny	1
Gouaix	1
Gravon	1
Grisy-sur-Seine	3
Gurcy-le-Châtel	1
Jaulnes	1
Rondeau	1
Les Ormes-sur-Voulzie	4
Luisetaines	2

Meigneux	1
Montigny-le-Guesdier	1
Montigny-Lencoup	1
Mousseaux-les-Bray	2
Mouy-sur-Seine	2
Noyen-sur-Seine	2
Paroy	1
Savins	2
Sigy	2
Sognolles-en-Montois	3
Saint Sauveur-lès-Bray	2
Villeneuve-les-Bordes	2
Total	61

Contributions par commune concernée

- Une **exposition** s'est tenue à partir du printemps 2024 dans le hall du siège de la Communauté de Communes.
 - 1 panneau présentant les outils et le calendrier du PLUiH
 - 2 panneaux présentant les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement



- 2 panneaux viendront compléter la série pour l'enquête publique afin de présenter la traduction du PADD dans les outils règlementaires
- Des **stands du PLUiH** ont été organisés en fin de diagnostic/début PADD et au moment de la formalisation des outils règlementaires.

Phase diagnostic/PADD :

- Vendredi 12 mai de 8h30 à 12h30 au marché de Bray-sur-Seine
- Samedi 13 mai de 10h à 14h au festival de la photographie nature à Gurcy-le-Châtel

Une cinquantaine de participants ont été écoutés et ont contribué.

Un stand avec deux « murs d'expression » : Bassée Montois aujourd'hui et Bassée Montois à horizon 2040, étaient mis à disposition des passants pour recueillir leur avis sur le territoire aujourd'hui et leurs besoins pour le territoire de demain.



Phase outils réglementaires :

- Vendredi 26 avril de 8h30 à 12h30 au marché de Bray-sur-Seine.
- Samedi 27 avril de 10h à 13h30 au salon des artistes à Gouaix.

Il y a eu 35 participants de la Communauté de communes Bassée-Montois.

Le stand contenait 3 panneaux, présentant les phases du PLUiH et les grandes lignes du diagnostic.

Des fiches sur les outils réglementaires du PLUI étaient mis à disposition des participants.

L'objectif de ces rencontres était de présenter les outils du PLUiH et de répondre aux questions des participants.



Les compte-rendus des stands sont annexés au bilan de la concertation

- Deux cycles de 4 réunions publiques ont été organisées sur le territoire. Ces réunions ont permis de mailler l'ensemble du territoire.



Phases diagnostic et PADD :

- Réunion publique du 07/09/2023 à Donnemarie-Dontilly – 85 à 90 personnes
- Réunion publique du 07/09/2023 à Bray-sur-Seine – 20 à 25 personnes
- Réunion publique du 11/09/2023 à Gouaix – 25 à 30 personnes
- Réunion publique du 11/09/2023 à Châtenay-sur-Seine – 30 à 35 personnes

Phase des outils règlementaires :

- Réunion Donnemarie Dontilly 28 juin 2024 – 18h-20h - 49 participants
- Réunion Vimpelles 28 juin 2024 – 18h-20h - 15 participants
- Réunion Gouaix 29 juin 2024 – 18h-20h - 21 participants
- Réunion Châtenay-sur-Seine 29 juin 2024 – 18h-20h - 20 participants

Les compte-rendus des réunions publiques sont annexés au bilan de la concertation

LA CONCERTATION AGRICOLE : UNE INSTANCE SPECIFIQUE POUR UN TERRITOIRE AUX ENJEUX FORTS EN LA MATIERE

Des réunions spécifiques avec les acteurs du monde agricole (agriculteurs, chambre d'agriculture, SAFER, syndicats, et coopératives) ont été organisés afin de recueillir la lecture du territoire par les premiers usagers de celui-ci. Trois moments de rencontres ont été organisés aux phases clés de l'élaboration :

- **Session 1 – phase diagnostic** : 08 décembre 2022
- **Session 2 – phase préalable au règlement** : 28 novembre 2023
- **Session 3 – présentation des évolutions règlementaires** : 21 mai 2024

Il s'agissait d'échanges direct organisé sous forme de réunion publique, organisées en deux temps :

- Recueil de la parole des agriculteurs sur leurs usages, leurs exploitations, leurs besoins en termes de structuration agricole, aménagements liés à leur exploitation...
- Présentation et échange sur la base du diagnostic réalisé, du PADD et Règlement des zones A.

Un questionnaire en phase diagnostic a été transmis au préalable de la première rencontre.

Ont ainsi pu être abordés la question des constructions en zone Ap (zone agricole inconstructible) les contours des zones Ap au regard des besoins des agriculteurs, l'identification de bâtiments agricoles en vue de changement de destination ainsi que la question des circulations agricoles.

Les compte-rendus des réunions sont annexés au bilan de la concertation

LES ENJEUX ET LES QUESTIONS POSES PAR LES HABITANTS ET LEUR TRAITEMENT PAR DES PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES DANS LE PLU

Le public s'est saisi de l'occasion de la concertation pour questionner les communes et le territoire sur de nombreuses thématiques. Ces questions ont témoigné aussi bien d'intérêts privés et particuliers que d'enjeux stratégiques et d'intérêt général, tels que la préservation du caractère rural des communes, l'attachement au patrimoine bâti, la préservation des espaces naturels, les besoins en équipement, l'accompagnement au vieillissement de la population...

L'ensemble des contributions issues des stands du PLUiH, des réunions publiques et des remarques émises sur les registres papiers et l'adresse mail ont été classées en 4 grandes thématiques :

- Environnement : trame verte, trame bleue, eau, énergie
- Cadre de vie : patrimoine, architecture, forme urbaine, foncier, commerce, équipements, mobilité
- Démographie : logement
- Economie : espaces agricoles, tourisme

Cette démarche de concertation a permis d'apporter une information complète sur le document en cours de révision. Une pédagogie a été apporté sur ce qui relève d'un PLUiH (encadrer les types de clôtures, interdire les murs, prescrire certaines essences d'arbres) ou pas (voirie en mauvais état, horaires des bus, types de commerces autorisés...).

Il a été tenu compte des observations tant lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire que lors de l'élaboration des pièces réglementaires.

Le règlement permet de préserver l'identité des villages, leur patrimoine, d'appréhender un développement raisonné au regard des besoins de la population actuelle et à venir, de répondre aux besoins d'emplois et d'équipements, et de réserver le patrimoine naturel.

THEMATIQUES Sous thématiques		ENJEUX ET PROPOSITIONS DES HABITANTS	PRISE EN COMPTE REGLEMENTAIRE DANS LE PLUiH
Démographie	Habitat	<ul style="list-style-type: none"> Développer des nouveaux logements au sein d'anciens terrains agricoles. Développer des alternatives aux EHPAD 	<ul style="list-style-type: none"> Changement de destination de bâtiments agricoles ou classement en zone U des exploitations agricoles où l'exploitant est parti ou part prochainement à la retraite POA fixe action pour accompagner les communes dans le développement d'une offre de logements adaptée
	Espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Développement de certaines activités agricoles (installation d'un hangar, diversification de la production, développement des EnR, etc.), par un changement de destination (de Ap en A). Préserver d'anciens bâtiments agricoles pour développer de l'activité économique 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement à la reconversion de bâtiments agricoles pour y développer ou diversifier une activité économique – identification de bâtiments pouvant changer de destination
Economie	Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'une activité touristique Développement de projets touristiques sur les Etangs de la Bassée 	<ul style="list-style-type: none"> Création de STECAL pour permettre le développement ponctuel d'activité touristique en zone N et notamment sur les étangs de la Bassée

Environnement	Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation des fonds de jardins • Avoir des ceintures vertes et bio autour des villages • Préserver et renforcer de la trame verte et bleue qui accompagne l'Auxence depuis sa source. • Mise à jour cartographique de la présence d'une mare inexistante sur une parcelle • Sauvegarde des paysages agricoles • Faire revenir les haies et le bocage dans les espaces naturels et agricoles • Protéger les espaces naturels • Protéger les forêts • Protéger les zones humides • Favoriser des plantations paysagères avec des essences locales 	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un zonage UJ pour préserver les fonds de jardin • Délimitation des espaces paysagers/écologique protégé et mise en place de règles pour les préserver • Protection de haies bocagères (art L151-19 du code de l'urbanisme) • Classement en zone Ap d'espaces agricoles à protéger pour raisons paysagères • Classification de 14 300 ha en zones N • Protection de 5 600 ha forêts en espaces boisés classés • Dispositions réglementaires spécifiques en zone humide avérée et étude obligatoire en zone humide potentielle (code de l'environnement) • OAP fixe des orientations sur les haies multi strates et lisières paysagères en bordure de zones A et N • Liste d'espèces invasives annexées au règlement
	Energie, eau	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des ressources du territoire en matière d'énergie renouvelables (bois, photovoltaïque, etc) et d'eau • Réhabilitation énergétique des logements existants et de leur mise en location pour accueillir de nouveaux habitants • Encourager la récupération des eaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le développement du photovoltaïque sur des friches d'activités, zone UX • Possibilité de faire agrivoltaïsme en zone A • Règlement permet travaux d'isolation • POA fixe des actions pour permettre réhabilitation des logements locatifs • Règlement oblige toute nouvelle construction de prévoir un système de récupération d'eaux de pluie • Taux d'espace vert de pleine terre minimum dans toutes les zones urbaines pour absorber les eaux pluviales sur le terrain

Cadre de vie	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Sauvegarder des puits historiques • Protéger les éléments patrimoniaux (lavoirs, églises, places du village) 	<ul style="list-style-type: none"> • Liste des bâtis remarquables étoffés, notamment à l'appui des contributions des habitants
	Architecture, forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre la banalisation des quartiers pavillonnaires • Garder l'aspect historique des villages • Autoriser une diversité dans l'aspect extérieur des clôtures et des volets, au moins des nuances, pour permettre le charme de la diversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Distinction entre les villages traditionnels à caractère patrimonial préservé et les villages plus ordinaires. La réglementation ne sera donc pas la même en fonction des caractères des communes. • Règles de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur dans la continuité des formes bâties existantes.
	Foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Changement de destination, nouvelle classification des parcelles pour permettre la constructibilité de terrain classé en zone N, UJ, ou A. • Rendre possible la division de parcelles pour y accueillir du logement. • Construire en second rang • Réhabiliter les logements vacants plutôt que de construire de nouveaux logements • Ne pas étendre les villages, préserver les surfaces agricoles • Limiter l'artificialisation des sols • 	<ul style="list-style-type: none"> • Une enveloppe de 35 hectares a été fixé dans le PADD pour développer l'habitat. Ces espaces sont situés en dents creuses de zones urbaines (bourg, lotissement). Les extensions ont été limitées et étudiées selon le contexte des communes. • Il n'est pas souhaité de densification en 2ème rideau. Les terrains entre des espaces bâtis et des espaces agricoles et naturels ont souvent été classés en UJ.
	Commerce	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et conserver les petits commerces • Développer les commerces 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier des linéaires de commerces où le changement de destination vers du logement n'est pas possible • Permettre le commerce dans les zones UA, UB et UC pour le petit commerce et circonscrire le grand commerce en zone UX/UXc
	Equipements	<ul style="list-style-type: none"> • Fournir des locaux pour accueillir des médecins • Créer du lien social en maintenant les lieux de rencontre : équipements et espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement souple pour les équipements • Classement des équipements en zone UF et création de 2 STECAL pour salle polyvalente

	Mobilité	<ul style="list-style-type: none">• Rouvrir une gare sur le territoire• Aménagement du canal• Mettre en place des pistes cyclables, sécuriser les aménagements cyclables, entre Gurcy-le-Châtel ou Nangis et Montigny-Lencoup par exemple• Développer des aires de covoiturage sécurisées	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD affirme la volonté de rouvrir la gare de Flambouin-Gouaix pour le trafic voyageur.• Des cheminements ont été sanctuarisés le long du canal (article L151-19 du code de l'urbanisme)• Création d'emplacements réservés pour cheminements, élargissement de voirie, sécurisation de carrefour et création d'un parking de covoiturage à Noyen-sur-Seine.
--	----------	--	--

ANNEXES

- Compte rendu des réunions publiques
- Compte rendu des stands PLUiH
- Compte rendu de la concertation agricole
- Articles journaux communautaire/plaquette PLUiH

Éléments pour compte-rendu de synthèse des réunions publiques du PLUiH Bassée Montois

Réunion publique du 07/09/2023 à Donnemarie-Dontilly – 85 à 90 personnes

- Elus référents : Roger Denormandie, Président CCBM et Sandrine Sosinski, 1^{ère} vice-présidente CCBM et Maire de Donnemarie-Dontilly
- Animation : David Lizion, directeur d'études CODRA

Réunion publique du 07/09/2023 à Bray-sur-Seine – 20 à 25 personnes

- Elu référent : Xavier Lamotte, 2^e vice-président CCBM, délégué à l'attractivité du territoire et l'aménagement de l'espace
- Animation : Claire BLANDIN, cheffe de projets CODRA

Réunion publique du 11/09/2023 à Gouaix – 25 à 30 personnes

- Elus référents : Roger Denormandie, Président CCBM et Jean-Paul Fenot, Maire de Gouaix
- Animation : David Lizion, directeur d'études CODRA

Réunion publique du 11/09/2023 à Châtenay-sur-Seine – 30 à 35 personnes

- Elu référent : Xavier Lamotte, 2^e vice-président CCBM, délégué à l'attractivité du territoire et l'aménagement de l'espace
- Animation : Claire BLANDIN, cheffe de projets CODRA

Introduction des Président et Vice-président :

- Le rôle du PLUi-H et les enjeux pour le territoire
- Reprise des études suite au PLUi arrêté en 2019
- Les évolutions contextuelles

Procédure et démarche du PLUi-H présentée par David Lizion et Claire Blandin :

- Le PLUi-H au sein de la hiérarchie des normes
- Contenu du dossier de PLUi-H
- Calendrier du PLUi-H
- Les instances de travail et de concertation

Présentation du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du PADD par David Lizion et Claire Blandin :

- Habitat et population
- Economie
- Cadre de vie
- Environnement
- Consommation d'espace

Le document projeté est disponible sur le site internet de la communauté de communes

Remarques / questions / réponses et suggestions :

Plusieurs interventions concernant le projet de mise à grand gabarit de la Seine. Sont questionnés : les échéances, l'intérêt, l'avenir des chemins de halage et des anciens bras de la Seine qui constituent un véritable patrimoine. La CCBM apporte les réponses suivantes :

- Le projet de mise à grand gabarit de la Seine a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. La réalisation du projet est ainsi garantie. Les échéances restent toutefois à préciser pour les prochaines années.
- Le projet présente un grand intérêt pour le territoire : le transport fluvial est déjà largement utilisé par les entreprises du territoire pour l'acheminement de sable et pour les denrées agricoles. Le projet permettra de conforter ces activités. La création d'un nouveau port est prévue à Bray-Jaulnes ce qui permettra de conforter le développement économique du territoire avec notamment la création de zones d'activités liées.
- Les chemins de halage sont en assez mauvais état. La mise à grand gabarit s'accompagne notamment de la création de l'euro vélo route qui permettra la remise en état d'un important linéaire de chemins. Par ailleurs, concernant certains canaux et bras mort de la Seine, un projet de revalorisation est prévu dans le cadre de la compensation écologique liée à la mise en oeuvre du casier pilote pour gérer les crues de la Seine.

La question de la bonne articulation du PLUi-H avec le SCoT du Grand Provinois est évoquée. La CCBM explique que le SCoT a eu la prétention de fixer des objectifs individualisés pour chaque commune du territoire en termes de logement. Ce niveau de précision est certainement trop fin pour l'échelle d'un SCoT. Le PLUi-H doit reprendre ce rôle et fixer les besoins en réponse au projet de PADD et en cohérence avec les travaux d'élaboration du SDRIF-E ainsi que le cadre législatif avec la loi Climat et Résilience et les différents décrets afférents.

Néanmoins, le SCoT fixe une armature territoriale identifiant des bourgs principaux, des bourgs relais et des communes rurales. Cette armature a vocation à conforter le développement dans les communes où le commerce, les équipements et la desserte en transports en commun sont présents. Le PLUi devra reprendre cette armature et fixer des objectifs plus ambitieux pour les communes principales, notamment en matière de construction.

Plusieurs interventions portent sur les ressources du territoire en matière d'énergie renouvelables (bois, photovoltaïque, etc) et d'eau. La CCBM développe ce sujet en réexpliquant l'intérêt du territoire pour les énergies renouvelables tel que cela est prévu au titre du PCAET Bassée-Montois. Des projets de développement photovoltaïque sont à l'étude, notamment sur une friche industrielle. D'autres projets ont pu être étudiés en lien avec les plans d'eau d'anciennes carrières. Il est rappelé que les ressources du territoire sont variées en matière d'énergies renouvelables (PV, bois, méthanisation, hydroélectricité, etc) et que le PLUi-H aura pour objectif de permettre la réalisation des objectifs du PCAET. Concernant la ressource en eau, le territoire est excédentaire. La Bassée-Montois est un territoire servant pour d'autres territoires limitrophes. Le développement démographique et économique n'est pas contraint par cette ressource abondante qu'il faut cependant préserver pour l'avenir.

L'impact du futur PLUi-H sur l'agriculture et les projets agricoles est questionné sachant qu'une diversification est nécessaire. La CCBM réaffirme que l'agriculture est un pan économique important du territoire Bassée-Montois. Le territoire est riche de cette activité qui s'exerce de façon diversifiée bien qu'une majorité des exploitations existantes soit aujourd'hui orientée grande culture. Le projet de PLUi-H entend donner une place importante à ce sujet. A ce titre une démarche de concertation spécifique avec le monde agricole a été mise en oeuvre dès le lancement du PLUi-H. Les projets agricoles seront pris en compte dans le zonage et le règlement du PLUi-H. La sauvegarde des paysages constitue également un enjeu important pour

le territoire et qu'il conviendra de prendre en compte pour garantir une cohérence globale. Par ailleurs, les terres agricoles seront au maximum préservées dans le PLUi-H.

Le scénario démographique visant à retrouver une dynamique de croissance est soulevé avec les besoins de création de logement et de réhabilitation énergétique des logements existants et de leur mise en location pour accueillir de nouveaux habitants. La CCBM indique qu'il s'agit d'un enjeu fondamental. Le volet Habitat du PLUi permet de prendre en considération les besoins précis pour le territoire. Le territoire a besoin de « petits » logements (du T1 au T3), la vacance commence à se développer et 70% des logements sont anciens et datent d'avant la 1^{ère} réglementation thermique. Il est rappelé que la CCBM a mis en place la plateforme SURE qui permet à chacun d'être conseillé dans la rénovation énergétique de son logement. Cette plateforme connaît déjà un certain succès sur le territoire. Remettre sur le marché des logements vacants, réhabiliter des logements énergivores et construire sur les dents creuses sont des objectifs de la stratégie du PLUi-H. Cela permettra par ailleurs d'éviter trop de consommation foncière de terres agricoles pour des projets de lotissement par exemple.

Sur la forme de nombreux habitants s'interrogent sur la reprise de la procédure et sur la prise en compte ou non des remarques émises lors de l'enquête publique de 2019. Des habitants s'interrogent également sur la mise à disposition au grand public des documents.

La CCBM invite les habitants à déposer leurs remarques en mairie dans les registres mis à disposition ou à transmettre par mail à la CCBM les demandes. Il est également rappelé que dans le cadre de l'élaboration du nouveau document les maires sont les relais des habitants auprès de la CCBM, collectivité en charge de l'élaboration du PLUiH.

Les documents provisoires (diagnostic, état initial de l'environnement, PADD) seront mis à disposition sur le site de la CCBM.

D'un point de vue des transports, il est demandé d'affirmer la réouverture de la gare de Landon, à proximité de Lizines.

Le PADD affirme la volonté de rouvrir la gare de Flambouin-Gouaix pour le trafic voyageur. Le projet de SDRIF E affirme d'ailleurs la gare de Gouaix, comme une gare à enjeu multimodal.

Éléments pour compte-rendu de synthèse des réunions publiques du PLUiH Bassée Montois

Réunion Donnemarie Dontilly 28 juin 2024 – 18h-20h (49 participants)

- Elus référents : Roger Denormandie, Président CCBM et Sandrine Sosinski, 1^{ère} vice-présidente CCBM et Maire de Donnemarie-Dontilly
- Animation : David Lizion, directeur d'études CODRA

Réunion Vimpeles 28 juin 2024 – 18h-20h (15 participants)

- Elu référent : Xavier Lamotte, 2^e vice-président CCBM, délégué à l'attractivité du territoire et l'aménagement de l'espace
- Animation : Claire BLANDIN, cheffe de projets CODRA

Réunion Gouaix 29 juin 2024 – 18h-20h (21 participants)

- Elus référents : Roger Denormandie, Président CCBM et Jean-Paul Fenot, Maire de Gouaix
- Animation : David Lizion, directeur d'études CODRA

Réunion Châtenay-sur-Seine 29 juin 2024 – 18h-20h (20 participants)

- Elu référent : Xavier Lamotte, 2^e vice-président CCBM, délégué à l'attractivité du territoire et l'aménagement de l'espace et Sandrine Sosinski, 1^{ère} vice-présidente CCBM et Maire de Donnemarie-Dontilly
- Animation : Claire BLANDIN, cheffe de projets CODRA

Introduction des Président et Vice-président :

- Arrêt du document en juillet 2024
- Approbation du PLUi début 2025

Présentation des outils règlementaires répondant aux objectifs du PADD par David Lizion et Claire Blandin :

Le document projeté est disponible sur le site internet de la communauté de communes

Remarques /questions / réponses et suggestions :

Questionnement sur le déroulé de l'enquête publique

Il est indiqué que l'enquête publique devrait se tenir à l'automne 2024. Des communications par voie de presse, affichages et sur le site internet de la CCBM auront lieu. L'enquête publique durera un mois et les commissaires-enquêteurs tiendront des permanences pour recevoir le public. Les lieux, dates et horaires des permanences seront précisés ultérieurement. A l'issue de l'enquête, les commissaires-enquêteurs rédigeront un rapport après échange avec la CCBM et établiront leurs conclusions motivées.

Questionnement sur la consultation préalable du dossier de PLUiH

Il est indiqué que le dossier de PLUiH sera annexé à la délibération du conseil de communauté arrêtant le projet. A ce titre, il sera consultable au siège de la CCBM. Il sera éventuellement disponible sur le site internet de la CCBM.

Questionnement sur la nature des toitures qui seront autorisées dans les périmètres dits ABF – Monuments historiques protégés

Il est indiqué que l'assouplissement proposé pour certaines communes ne sera effectif qu'en dehors des périmètres de covisibilité avec un monument historique inscrit ou classé. Dès lors qu'une covisibilité est constatée, l'architecte des bâtiments de France émet un avis conforme sur le projet. Cet avis supprime les prescriptions du règlement du PLUi. A noter que les périmètres de 500 mètres vont s'affiner sur proposition des services de l'Etat avec l'instauration de périmètre délimités des abords.

Il est également indiqué que les auteurs du règlement du PLUiH ont, en concertation avec les 42 maires des communes, établi une distinction entre les villages traditionnels à caractère patrimonial préservé et les villages plus ordinaires. La réglementation ne sera donc pas la même en fonction des caractères des communes. Il s'agit d'aller au plus près de la réalité et de s'adapter. Satisfaction a pu être donnée à l'ensemble des maires.

Questionnement sur l'évolution du PLUiH après son approbation

Il est indiqué que l'élaboration du PLUiH est une 1^{ère} étape. Un PLUi est un document non figé qui peut être amené à évoluer par le biais de diverses procédures prévues par le code de l'urbanisme en vue de répondre à la diversité des besoins et des sujets. Il existe ainsi notamment les procédures suivantes :

- Révision générale
- Révision allégée
- Modification
- Modification simplifiée
- Mise en compatibilité avec déclaration de projet
- (...)

Questionnement sur la réalité de la prise en compte de la consommation foncière réelle sur le territoire

Il est indiqué que le rapport de présentation du PLUiH doit analyser la consommation foncière réelle, c'est-à-dire celle qui s'est produite effectivement au terme de l'année précédant l'arrêt du PLUiH. La délivrance d'une autorisation de construire ne constitue pas un élément suffisant pour estimer qu'une consommation foncière s'est produite. Parfois, les projets ne se réalisent pas. Le PLUiH a mis à jour la consommation foncière à partir des photographies aériennes, bases de données et informations de terrain.

Questionnement concernant les incitations du PLUiH pour implanter du photovoltaïque sur les bâtiments publics

Il est rappelé que le territoire est favorable au développement du photovoltaïque. L'exemple du site ex-SEVESO de Gouaix est mentionné comme étant intéressant et faisant l'unanimité, sans opposition. Les questions administratives notamment font durer la phase projet. Au bout de 3 ans le projet n'est pas encore en chantier.

Il existe également un sujet photovoltaïque sur les carrières à réaménager. Il s'agit de sélectionner les carrières qui peuvent recevoir du photovoltaïque. Elles doivent être proches des installations électriques majeures.

Le territoire ne souhaite pas fermer la porte au développement de l'agrivoltaïsme qui constitue une diversification possible pour les exploitations. L'intégration paysagère doit être cependant assurée.

Questionnement sur la présence d'espaces boisés classés

Il faut distinguer les bois et forêts sous le régime des plans de gestion qui ont donc un programme de gestion agréé pour les boisements. Il y a également des petits boisements pour lesquels une protection existe déjà avec interdiction de mettre le terrain à nu. Dans la Bassée, il

n'y a pas énormément de boisements intéressants puisqu'il s'agit de taillis pour l'essentiel. Les boisements les plus intéressants sont situés dans le Montois et la Brie. Au final, les auteurs du PLUiH n'ont pas souhaité établir un classement trop large des boisements.

Questionnement sur le classement des Vallées de la Voulzie et de l'Auxence

Le classement en secteur agricole dit protégé Ap ne change rien à l'exploitation agricole. En revanche, ce sont les constructions tels les hangars agricoles qui se trouvent limitées.

Question concernant les installations légères et les constructions sur de petites parcelles

Il y a à la fois une évolution culturelle dont il faut tenir compte. Les jeunes ménages d'aujourd'hui souhaite généralement vivre sur des terrains plus petits afin d'éviter un entretien : le voisin un peu loin aujourd'hui les terrains sont plus petits on ne veut plus entretenir
Il y a aussi une évolution administrative avec le zéro artificialisation nette le ZAN et d'autres évolutions antérieures qui impliquent de valoriser tout terrain potentiellement disponible au sein des enveloppes urbaines.

Questionnement sur les incitations à construire à l'arrière des terrains pour densifier

Il est indiqué que dans la plupart des villages, il n'est pas souhaité de densification en 2^{ème} rideau. Cela dépend de la taille des terrains, de leur desserte et de leur situation au sein du village. Dans certains cas (zone à urbaniser – AU) un plan d'aménagement global cohérent sera nécessaire. Il est rappelé que l'enjeu de mobiliser le bâti existant vacant ou dégradé et de favoriser sa rénovation est important. Il ne faut pas réfléchir uniquement en terrains à bâtir.

Questionnement sur l'accompagnement financier au maintien des commerces identifiés sur les linéaires au plan de zonage

Le PLUiH n'est pas un outil d'aides financières, il s'agit d'un outil de cadrage du droit des sols, qui encadrent les demandes d'urbanisme uniquement.

Questionnement sur les outils mis en œuvre pour limiter la banalisation des lotissements

Le PLUiH vient fixer des règles de hauteurs qui se sont appuyées sur l'existant. Il s'agit de préserver les silhouettes villageoises comme l'affiche le PADD. L'article 9 du PLUiH quant à lui vient encadrer l'aspect extérieur des constructions. Les règles qui s'imposent ont également été écrites en cohérence avec l'esprit briard du territoire. Les règles sont plus exigeantes en zones UP et UA, les zones de centralité où l'on retrouve le plus d'anciens bâtiments. Toutefois, 2 curseurs en termes d'aspects des toitures ont été fixés en concertation avec les communes. Il s'agit de fixer 2 niveaux de densité de tuiles plus ou moins denses selon les communes. L'enjeu est en effet de ne pas pénaliser les propriétaires dans le cadre de travaux de réfection de toitures, qui peuvent être très onéreux.

Il est rappelé que le PLUiH fixe des règles pour l'implantation d'une construction sur son terrain, son aspect extérieur mais pas sur l'organisation des pièces à l'intérieur ou les revêtements utilisés sous la toiture.

Questionnement sur la prise en compte de l'environnement dans le cadre du projet du casier pilote

Les élus présents expliquent qu'il s'agit de projet décidé par l'Etat et que les communes ont assez peu leur mot à dire. Ces projets font l'objet de déclaration d'utilité Publique, qui doivent être ensuite permis par le PLUiH.

Questionnement sur les outils du PLUiH pour permettre l'aménagement du canal

Le PLUiH peut venir protéger les chemins piétons, c'est notamment le cas des chemins de halage. En revanche le PLUiH ne permet pas de pousser à l'entretien des berges qui sont la propriété de VNF.

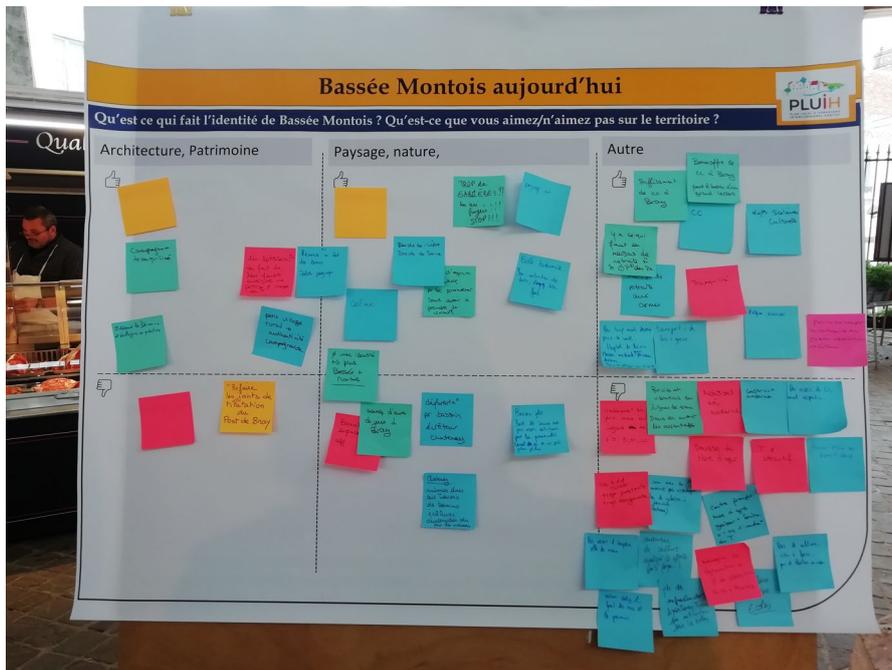
COMPTE-RENDU DE LA CONCERTATION AUPRÈS DES HABITANTS LES 12 ET 13 MAI 2023

Vendredi 12 mai de 8h30 à 12h30 au marché de Bray-sur-Seine

Samedi 13 mai de 10h à 14h au festival de la photographie nature à Gurcy-le-Châtel

Une cinquantaine de participants

Un stand avec deux « murs d'expression » : Bassée Montois aujourd'hui et Bassée Montois à horizon 2040



Synthèse des échanges :

Bassée Montois aujourd'hui			
Qu'est ce qui fait l'identité de Bassée Montois ? Qu'est-ce que vous aimez/n'aimez pas sur le territoire ?			
	Architecture, Patrimoine	Paysage, nature	Autre
 Positif	<ul style="list-style-type: none"> Petit village rural et authenticité campagnarde Lavoirs bien remis en état Les lotissements du fait de leur faible envergure ne perturbent pas l'image du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> Campagne et tranquillité, calme (x3) Jolies paysages (x2), notamment en Bassée sur les bords de rivière et bords de Seine (x2) Belle biodiversité Bon entretien des bois, élagage bien fait Beaucoup d'espaces de nature pour se promener sans avoir à prendre la voiture Plusieurs identités paysagères/d'ambiances, distinction forte entre la Bassée et le Montois 	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne offre de commerces à Bray-sur-Seine (x4), il manquerait peut-être un grand Leclerc Une région sécurisée Des transports qui fonctionnent entre bus et gares Une proximité de l'hôpital de Provins La maison de retraite aux Ormes-sur-Voulzie ainsi que les autres permettent de loger les personnes âgées (x2) Les équipements scolaires Les équipements culturels

Négatif	<ul style="list-style-type: none"> • La dévalorisation du prix des maisons à Chatenay avec la construction du bassin écrêteur • L'architecture très moderne de certaines maisons (x2) • Beaucoup de logements disponibles mais problème d'accession au crédit • Perte du charme des villages ruraux avec les lotissements 	<ul style="list-style-type: none"> • Les bords de Seine ne sont pas assez entretenus pour les promenades ou la pêche • La déforestation pour le bassin écrêteur à Chatenay ainsi que les nuisances induites • Trop de sablières, le territoire devient un vrai gruyère (x2) • Le projet de mise à grand gabarit de la Seine entraîne un risque d'inondation pour le territoire • La banalisation des espaces agricoles : grandes étendues de terres (à voir pour ponctuer de haies, diversifier les cultures...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Le manque de médecins (x11), généralistes, dentistes et kinésithérapeutes • La fermeture du service de perception des impôts ainsi que La Poste, il faut maintenant aller à Provins • Pas assez d'aires de jeux à Bray-sur-Seine • La voiture est obligatoire pour pouvoir se déplacer, il faut donc avoir le permis et pouvoir financer (x2) • Le manque d'offre culturelle (x2), absence de théâtre • Le manque de dynamisme et de distraction, obligé d'aller à Provins • Manque d'emplois • Territoire de personnes âgées • Baisse du nombre d'agriculteurs • La D411 est trop passante et trop dangereuse • Bruits et vibrations des lignes de train sans en avoir les avantages • Pas assez de commerces (x2) • Une attribution des logements sociaux mal faite • Des routes mal entretenues • Problème de ramassage des poubelles • Les prix immobiliers augmentent et poussent les gens à partir hors de la CCBM vers l'Yonne • Le territoire n'est pas attractif • Inadéquation des prix immobiliers du territoire au regard de l'offre de service, d'emplois et de commerces
----------------	---	---	---

Bassée Montois à horizon 2040

Exprimez votre vision du territoire de Bassée Montois à horizon 2040

	Comment bien vivre en CCBM ? Logement, commerces, équipements, emploi, ...	Comment bien se déplacer en CCBM ? Vélo, marche à pied, bus, voiture (covoiturage, parking)	Que faut-il protéger ? préserver ? Patrimoine, nature, paysage
Ce qui relève du Plan Local d'Urbanisme			
	<ul style="list-style-type: none"> • Fournir des locaux pour accueillir des médecins qui tourneraient pour assurer une présence tout au long de l'année • Limiter la construction de nouveaux logements (x2), garder l'aspect historique des villages • Eviter les constructions modernes, conserver les traditions et les savoir-faire architecturaux • Ne pas étendre d'avantage la ville de Bray-sur-Seine • Ne pas trop densifier les villages • Ne pas bétonner • Densifier l'habitat avec des petits terrains et des petits logements • Faire des constructions basses, R+1+C max • Préserver l'identité architecturale • Préserver la construction avec des matériaux authentiques et pérennes • Réglementer la couleur des logements • Réglementer la couleur des volets • Interdire les maisons cubes 	<ul style="list-style-type: none"> • Faire des parkings à vélo au marché de Bray-sur-Seine • Créer des pistes cyclables et des parkings à vélo • Aménager des pistes cyclables le long du Canal • Créer des itinéraires pour modes actifs le long de la Seine (x2) • Avoir accès aux plans d'eau des sablières à pied • Développer des circuits de promenade • Développer le covoiturage et des parkings dédiés • Réduire les nuisances sonores et olfactives dues aux camions sur la RD411 • Développer les transports vers Sens • Développer le réseau de bus sur le territoire et vers les gares (x5) 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger le patrimoine bâtis (lavoirs, églises) x3 • Protéger les espaces naturels (x6) • Protéger les berges de Seine • Protéger les forêts • Préserver le calme • Préserver les petits villages ruraux • Ne pas étendre les villages, préserver les surfaces agricoles, pour ne pas devenir la grande banlieue de Paris • Faire revenir les haies et le bocage dans les espaces naturels et agricoles • Avoir des ceintures vertes et bio autour des villages, avec du maraîchage • Arrêter les sablières • Veiller aux aménagements après la fermeture des carrières • Développer des jardins partagés • Encourager la récupération des eaux

Jour 1	<ul style="list-style-type: none"> • Construire des logements plus petits en rez-de-chaussée pour les personnes âgées • Développer des alternatives aux EHPAD (x2) • Mutualiser les équipements sportifs pour le territoire • Mutualiser les classes et cantines sur plusieurs communes • Conserver les écoles • Protéger et conserver les petits commerces (x2) • Développer un entrepôt logistique pour fournir des emplois • Permettre aux corps de ferme de devenir des champignonnières • Développer les structures d'accueil de touristes (gîtes) 		
---------------	--	--	--

Jour 2	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à un équilibre entre logements et offre et équipements de santé • Renforcer l'accès aux soins, notamment en radiologie • Favoriser l'intergénérationnel • Créer des petits logements pour les personnes âgées, des petites structures • Réhabiliter les logements vacants plutôt que de construire de nouveaux logements • Accompagner l'installation de logements durables (maisons bois, matériaux écologiques) • Autoriser une diversité dans l'aspect extérieur des clôtures et des volets, au moins des nuances, pour permettre le charme de la diversité • Développer les commerces (x4), notamment à Donnemarie-Dontilly • Conserver les commerces et les services • Favoriser le commerce local • Créer du lien social en maintenant les lieux de rencontre : équipements et espaces publics • Renforcer le nombre de centre de loisirs (Donnemarie-Dontilly) 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les mobilités douces • Mettre en place des pistes cyclables, sécuriser les aménagements cyclables (x4), entre Gurcy-le-Châtel ou Nangis et Montigny-Lencoup par exemple • Développer des aires de covoiturage sécurisées (x2) • Développer l'offre de transport locale (x4) • Développer des bus depuis les gares vers les points « touristiques » (réserve naturelle de la Bassée par exemple) 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les éléments patrimoniaux (lavoirs, églises, places du village) • Protéger les espaces forestiers (x4) • Préserver les marais à Gurcy-le-Châtel • Protéger les zones humides (x2) • Préserver la trame noire et éviter la pollution lumineuse • Protéger les réservoirs de biodiversité • Préserver le calme • Préserver la nature • Mettre en valeur et renaturer l'Auxence • Valoriser les espaces naturels • Maintenir la continuité des espaces naturels • Limiter l'artificialisation des sols • Lutter contre la pollution de l'air, de l'eau et du sol • Favoriser des plantations paysagères avec des essences locales • Interdire les bambous et les essences exotiques • Développer les haies dans les paysages agricoles • Gérer quantitativement et qualitativement la ressource en eau
---------------	--	--	--

Bassée Montois à horizon 2040

Exprimez votre vision du territoire de Bassée Montois à horizon 2040

	Comment bien vivre en CCBM ? Logement, commerces, équipements, emploi, ...	Comment bien se déplacer en CCBM ? Vélo, marche à pied, bus, voiture (covoiturage, parking)	Que faut-il protéger ? préserver ? Patrimoine, nature, paysage
Ce qui ne relève pas du Plan Local d'Urbanisme			
Jour 1	<ul style="list-style-type: none"> Développer la médecine ambulante avec des dentistes et médecins généralistes Développer et remplir la maison de santé Réduire l'emprise des ABF dans le choix des constructions Réduire les contraintes pour la pose des panneaux solaires, notamment dans les périmètres ABF où ils devraient être autorisés Avoir des aides à domicile pour les personnes âgées Permettre aux personnes âgées de rester sur le territoire (x2) Organiser des relations de proximité et des activités pour les seniors Développer la communication autour des commerces de proximité Entretien des trottoirs Fleurir les villages Mettre en place des points de compostage 	<ul style="list-style-type: none"> Faciliter les déplacements des seniors Refaire les joints de dilatation du Pont de Bray Entretien des routes pour les vélos Coordonner les horaires de bus avec ceux des trains Développer le réseau de bus sur le territoire et vers les gares (x5), notamment le matin, le soir et le week-end Développer la communication autour du service de bus à la demande Pouvoir aller à Montereau le soir tard et le matin tôt Développer le transport à la demande pour les personnes âgées ou à mobilité réduite Rétablir la ligne Longueville-Montereau qui passe par Vimpelles 	<ul style="list-style-type: none"> Entretien des abords des rivières, de la Seine et des plans d'eau (x4) Valoriser et remettre en eau le Canal de Bray à la Tombe Expliquer le travail des agriculteurs aux habitants pour faciliter les échanges et éviter les conflits Organiser des journées ramassage de déchets avec les enfants du village en fournissant les gants et les sacs poubelles

Jour 2	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'installation et la continuité des associations sportives (aider pour les locaux, le budget, etc.) • Favoriser le recyclage 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la fréquence des lignes 7 le matin pour aller à Montoreau car le bus est parfois saturé • Conserver les lignes de bus actuelles et le transport à la demande • Mieux communiquer sur l'offre de transports en commun : emplacement et fréquence • Diversifier l'offre de train pour qu'elle ne soit pas uniquement tournée vers Paris • Développer des transports pour rendre visite facilement aux personnes âgées en structure sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Diminuer les tontes et les fauches (x2) • Responsabiliser chacun pour entretenir son espace proche et visible • Lutter et sensibiliser sur le changement climatique • Organiser des sorties éducatives dans la nature avec les écoles • Sensibiliser les habitants à la nature en organisation des randonnées, des événements ludiques pour les enfants (autour des plantes sauvages par exemple) • Surveiller l'utilisation de l'eau (nettoyage des terrasses, des voitures, etc.) • Encourager à la stérilisation des chats pour réguler leur nombre • Lutter contre les dépôts de déchets sauvages
---------------	---	--	--

COMPTE-RENDU DES STANDS PLUiH LES 26 ET 27 avril 2024

Vendredi 26 avril de 8h30 à 12h30 au marché de Bray-sur-Seine.

Samedi 27 avril de 10h à 13h30 au salon des artistes à Gouaix.

Il y a eu **35 participants** de la Communauté de communes Bassée-Montois.

Un stand contenait 3 panneaux, présentant les phases du PLUiH et les grandes lignes du diagnostic.

Des fiches sur les outils réglementaires du PLUI étaient mis à disposition des participants.

L'objectif de ces rencontres était de présenter les outils du PLUiH et de répondre aux questions des participants.

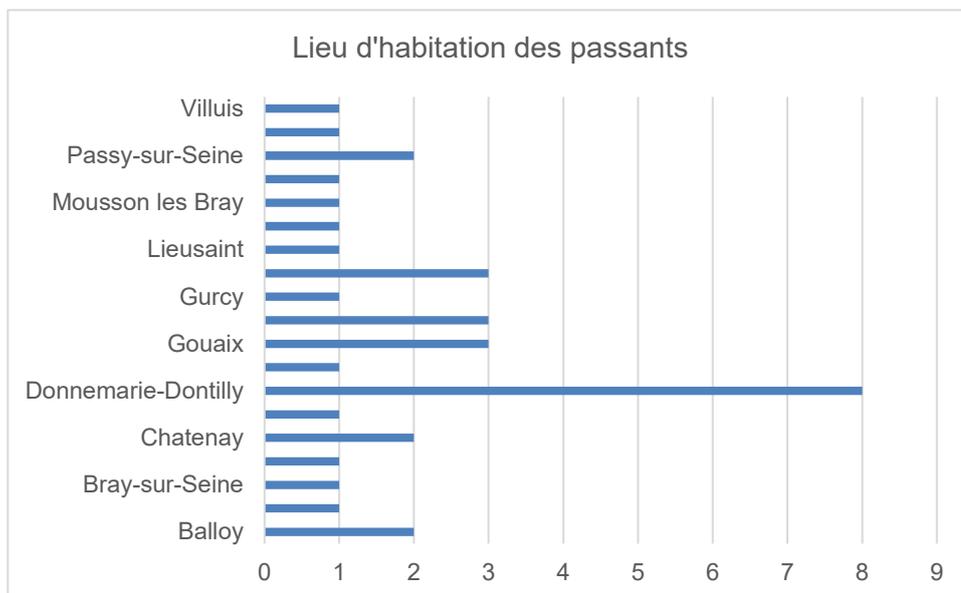
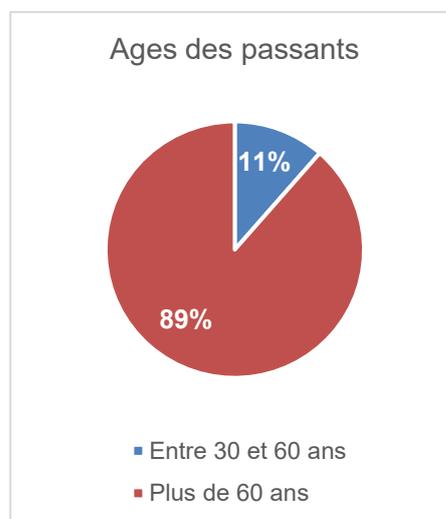
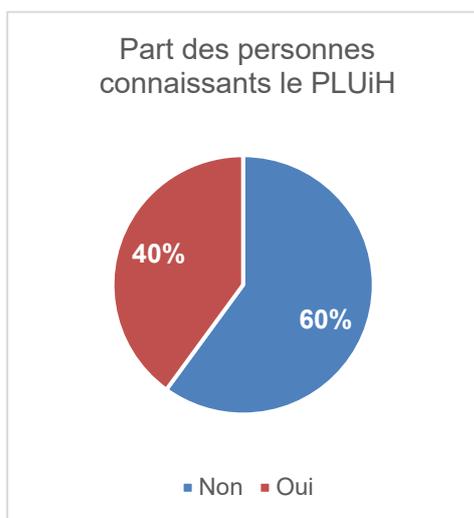


Synthèse des échanges :

La majorité des échanges ont été de la sensibilisation et de la pédagogie sur ce qu'est le PLUiH de la Bassée Montois. 21 participants sur 35 ne connaissaient pas le PLUiH Bassée Montois (soit 60%).

Environ 40% des participants connaissaient le PLUiH, 6% étaient déjà présents sur les stands précédents et 5% avaient assisté aux réunions publiques de septembre 2023.

La quasi-totalité des participants avaient plus de 60 ans.



Certaines remarques ont porté sur des cas particuliers : possibilité ou non de construire sur un terrain appartenant aux habitants, tandis que d'autres ont demandé des précisions sur le calendrier du PLUiH.

Une personne s'est interrogée sur le choix de la peinture pour la façade de sa maison, située dans un périmètre de monument historique.

Enfin une personne s'est exprimée sur la volonté de modifier son fond de jardin en secteur UJ au lieu de N.

COMPTE-RENDU DE LA CONCERTATION AGRICOLE n°1 :

8 décembre 2022

Environ 50 participants

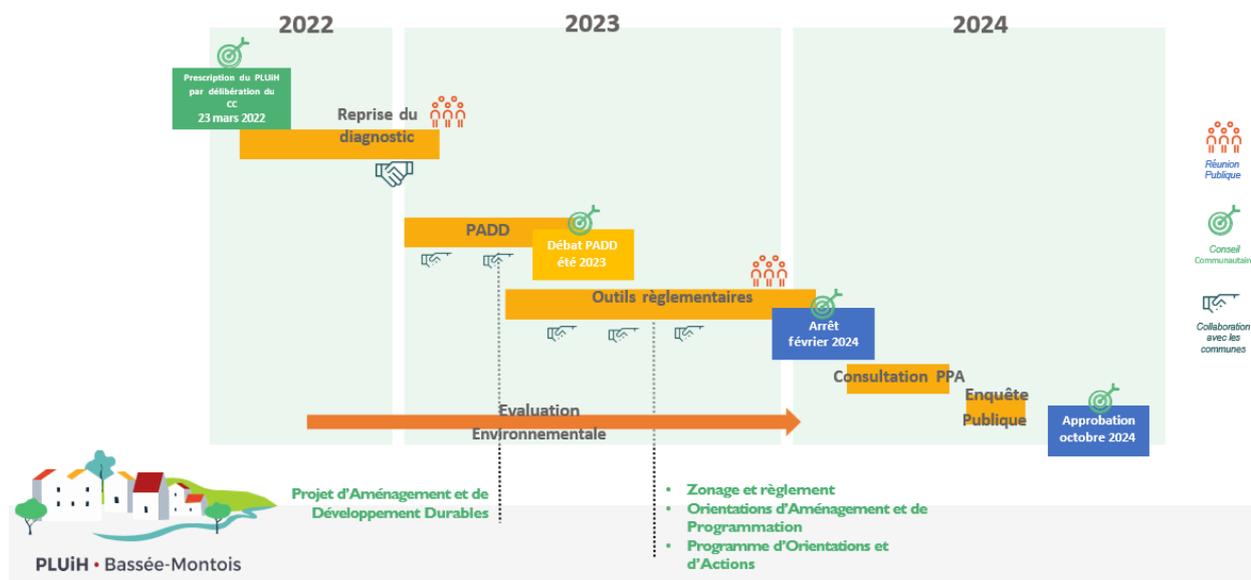
Objectif : Présentation des principes du PLUiH et de la phase diagnostic

Durée : 3h

La réunion s'articule autour d'une présentation présentant le contexte d'élaboration du PLUiH, les grandes étapes, les enjeux.

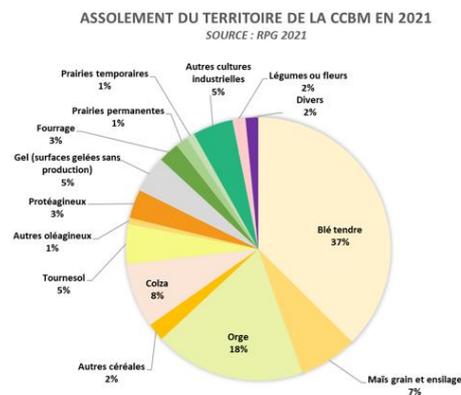
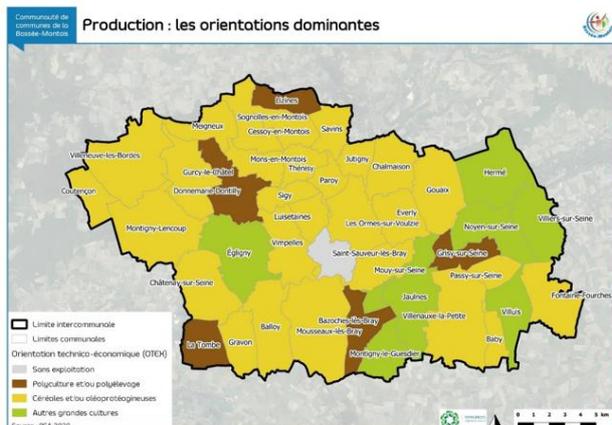
Sont présenté les grandes étapes de l'élaboration du PLUi H et son calendrier, les différentes phases et document du PLUiH.

Le calendrier



La phase de diagnostic qui va être initiée devra faire comprendre le territoire et son enjeu notamment à travers un diagnostic agricole.

La présentation annexée ci-après détaille les éléments bibliographiques existants sur le territoire comme les orientations de cultures, la typologie des exploitations, SAU moyenne ...



PLUIH • Bassée-Montois

Puis ensuite sont présentés les enjeux pressentis pour le territoire tel que –

- Assurer le potentiel d'évolution des sièges d'exploitations,
- Le maintien d'espaces de production cohérents,
- Les enjeux en termes de paysage, filières...

La présentation s'achève sur les besoins de participation à l'enquête agricole en cours qui permettra d'affiner le diagnostic du territoire de façon plus spécifique.

COMPTE-RENDU DE LA CONCERTATION AGRICOLE n°2 :

28 novembre 2023

Environ 50 participants

Objectif : préfigurer le règlement

Durée : 3h

Déroulé des ateliers :

- Présentation en plénière d'éléments saillants du diagnostic, du PADD et des principes du règlement
- Travail sur table : 2 ateliers sur les circulations agricoles et les zonages des secteurs agricoles

La première partie une présentation jointe en annexe de ce compte rendu a été présentée. Elle reprend les éléments du diagnostic agricole, du PADD et présente les principes du règlement.

Le règlement devra faire figurer les secteurs de zonage A et Ap, des éléments sur les zones humides et les règles qui s'appliquent à ces différents secteurs.

Il est présenté des rédactions envisagées pour chaque zonage et il est discuté en salle :

- de la délimitation des zones humide agricole et des contraintes sur l'exploitation agricole. Le zonage en zone humide ne contraint pas les pratiques culturales habituelles. Il est rappelé que cependant l'assèchement par mise en place de drains complémentaire, le remblai ou la mise en eau sont toutefois interdits sur les secteurs de zones humides avérées.
- Il est précisé que les zones humides potentielles ne seront pas retranscrites dans le plan de zonage, mais feront l'objet d'une carte d'information dans la PLUi-H.
- Pour les zones agricoles protégées Ap, il y a une limitation des possibilités de construction en surfaces et en hauteur
- Pour les secteurs A les interrogations portent essentiellement sur les emprises en sol des extensions de bâtiments d'habitation et sur leur usage.
- Le dernier point abordé concerne les circulations agricoles. Les enquêtes avaient fait remonter des problèmes de traversée de village et de contraintes des voies lors de nouveaux aménagements. Le PLUi H ne peut réglementer les usages des voiries existantes, toutefois il est proposé d'ajouter des éléments de prescriptions pour les réaménagements ou aménagement à venir afin de tenir compte des besoins de circulation des agriculteurs.

ATELIERS- Synthèse des échanges :

Atelier 1 : Compatibilité du zonage avec les exploitations existantes et projets agricoles du territoire.

Il est proposé dans cet atelier de recueillir les interrogations des agriculteurs sur des interrogations entre le zonage envisagé et leurs exploitations y compris les changements de type d'exploitation.

Chacun est donc invité à venir autour de la table présenter sur des supports cartographiques les éléments qui le concernent afin de prendre en considération ces enjeux dans les zonages.

Un tableau et des cartographies de recueil sont établis et présentés en annexes.

Atelier 2 : Circulation agricole.

Il est proposé en agriculteurs de faire figurer sur une carte les itinéraires agricoles posant des problèmes. On peut retrouver ces éléments ci-après.

Synthèse des projets / remarques des exploitants agricoles suite à la concertation agricole n°2

Se référer aux supports cartographiques pour localiser les projets

Communes	Nom agri	Projet / Demande	Catégorie
Baby	M. LUCQUIN	Projet de construction d'un hangar jusqu'à la zone N à l'est de son exploitation Il vient également de bâtir une maison sur la parcelle.	Localisation de projet de construction avec photovoltaïque
Baby	M. LUCQUIN	Zone Ua pour les bâtiments agricoles ou A? Actuellement exploitation en zone U	Correction du zonage des exploitations agricoles
Balloy		Pourquoi en zone N et pas en A alors que siège d'exploitation. Exploitation mouton foin autour de l'ancienne carrière.	Correction du zonage des exploitations agricoles
Balloy		Dossier monument remarquable. Possibilité de le mettre en batit remarquable? ainsi que la ferme en dessous.	Localisation de bâtiment remarquable
Balloy		Projet de ZAER identifié sur la carte	Localisation projet de ZAER
Balloy		Localisation d'un bâtiment remarquable sur la carte	Localisation de bâtiment remarquable
Donnemarie - Dontilly		Identification d'une zone agricole non exploitée (exploitant souhaite passage en zone U)	Demande de modification du zonage de A vers U
Eligny		Bâtiments identifiés pour changement de destination pour faire des gîtes ou de la location (tracé en rouge) au sud de la commune	Localisation de bâtiment pour changement de destination
Eligny		Un projet de faire des bâtiments de stockage agricole situé en zone Ap (projet tracé en rouge) à été délimité à l'ouest de la comune. Passe en zone A si possible.	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Eligny		Un nouveau batiment de 1200m ² existant fait en 2022	
Eligny		Identifiatioin d'une exploitation en N mettre en A car il s'agit d'un haras (entouré en bleu).	Correction du zonage des exploitations agricoles
Eligny		Construction d'un manège pour chevaux autorisé dans le permièrtre rouge au nord de la commune; Prévu un autre batiment derrière pour les chevaux : Manège ouvert 40*50m sur limite verte. Une partie du projet est donc en zone Ap . A passer en A	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Eligny		Projet de changement de destination des bâtiments identifié au nord est de la commune (bureau, loisir)	Localisation de bâtiment pour changement de destination
Eligny		Projet de création de bâtiment de stockage de bois pour exploitation sylvicole au nord de la commune. Zone en N.	Localisation de projet de construction
La Tombe	Mme RONDEAU	Projet de création d'un nouveau hangard de grains avec panneaux photovoltaïque d'environ 500m ²	Localisation de projet de construction avec photovoltaïque
La Tombe	Mme RONDEAU	Projet de création d'un bâtiment avicole en dehors du carré de l'exploitation d'environ 1600 m ² en zongé Ap de 2019.	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Luisetaines		Identification d'un bâtiment d'exploitation en zone U en bordure de commune à repasser en zone A	Correction du zonage des exploitations agricoles
Luisetaines		Jardin d'un particulier à repasser en zone U	
Montigny-Lencoup	Mme DELPECH	Fosse ensilage existante et projet de faire hangar à paille et stabulation sur cette parcelle et parcelle de l'autre coté du chemin. L'ensemble est en zonage Ap de 2019 Projet supérieur à 1000m ² .	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Sognolles en Montois		Projet de hangar de stockage à grain ou matériel délimité en rouge. Situé sur le zonage Ap de 2019	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Villeneuve les Bordes	Mme ALVES	Batiment restauré chevrerie- Vacherie 3 m de large. Passer les bâtiments agricole en zone A car projet d'agrandissement. La zone N au sud des bâtiments n'est pas un boisement mais un jachère avec des moutons. A paser en zone A.	

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 077-200040251-20240711-D_2024_5_1-DE

Cessoy-en-Montois	M. BALANNIER Jean Marc	Il souhaiterait que la parcelle ZB70 (actuellement en zone N) passe en zone A pour projet de bâtiment agricole (prévu au remembrement)	Demande de modification du zonage de N vers A
Mousseaux-les-Bray	M. CAJON Olivier	Il souhaiterait que la parcelle A376 en A passe en U car enclavée dans la ville et inexploitable (plan de la chambre d'agriculture)	Demande de modification du zonage de A vers U
Mousseaux-les-Bray	M. CAJON Olivier	Il souhaiterait que la parcelle ZK5 classée en Ap en 2019 soit classée en A car il a pour projet de construire un hangar (laison électrique existante)	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Mousseaux-les-Bray	M. CAJON Olivier	Selon les plans fournies par la CARIDF, le coin de son exploitation n'était pas en A. A vérifier	
Villuis	M. RENAUDAT	Demande formulée par écrit (voir photo). Souhaite que deux parcelles en A soit passées en U : ZB40 et B774. Notamment en raison de la proximité avec le village.	Demande de modification du zonage de A vers U
Passy-sur-Seine	Mme GERMANN Céline	Remarques vis-à-vis : Haie le long d'un ru à rajouter dans la TBV ? Un boisement à mettre en N ? Une zone humide à rajouter ? Localisation d'un arbre remarquable (Tilleul)	Remarques vis-à-vis de la TVB / ZH / Arbres remarquables
Passy-sur-Seine	Mme GERMANN Céline	Elle souhaiterait que trois bâtiments remarquables puissent bénéficier d'un changement de destination vers un usage d'habitation.	Localisation de bâtiment pour changement de destination
Thénisy		Proposition d'une nouvelle délimitation des zones Ap afin qu'elles suivent plus les crêtes sur la carte	Redélimitation d'une enveloppe Ap
Villiers sur seine		2 nouvelles constructions : PC	
Bray sur Seine		Localisation d'un hangar en zone Ux	Correction du zonage des exploitations agricoles
Grisy sur Seine		Délimitation d'un projet de hangar avec photovoltaïque + boutique + serres situé en zonage Ap de 2019	Localisation de projet de construction avec photovoltaïque
Grisy sur Seine		Délimitation d'un projet de hangar avec photovoltaïque + boutique + serres situé en zonage Ap de 2019	Localisation de projet de construction en Ap (2019)
Hermé		Attention, marais revoir limite ?	
Villeneuve-la-petite		Habitations + siège à côté de l'église --> projet de "hangar éventuel"	



-  Routes fonctionnelles à préserver
-  Routes dont la fonctionnalité serait à renforcer
-  Bourgs et villages difficiles à traverser
-  Itinéraires alternatifs pour contourner un village

COMPTE-RENDU DE LA CONCERTATION AGRICOLE n°3 :

21 mai 2024

Environ 50 participants

Objectif : préfigurer le règlement

Durée : 3h

Présentation en plénière des éléments du règlement relatif au monde agricole

La réunion s'articule autour d'une présentation présentant les éléments formalisés dans les règlements du PLUIH et les zonages attenants.

Sont rappelés les grandes étapes de l'élaboration du PLUIH et son calendrier.

Les éléments du règlement tiennent compte des demandes issues de la concertation agricole avec la volonté de permettre aux exploitations de se développer, se diversifier et utiliser les corps de ferme.

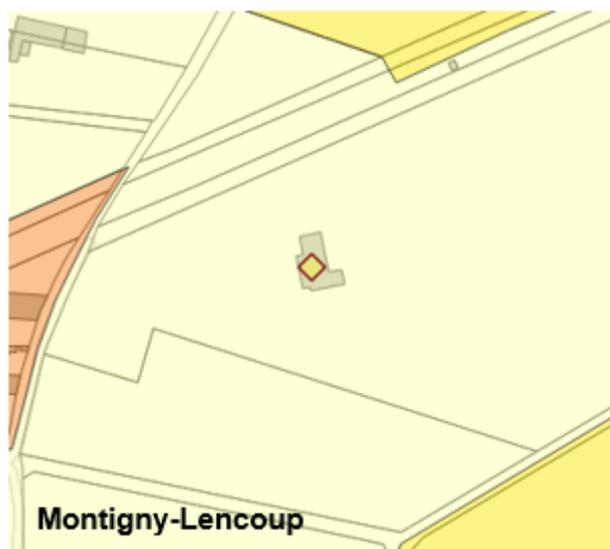
Il y a deux zonages agricoles A et Ap. Le secteur Ap a été réduit bien que les objectifs de conservation des enjeux de préservation du paysage et des trames végétales du PADD et du SCOT du Grand Provinois soient respectés.

Les secteurs A représentent 82% du zonage agricole.

Les limites de constructions et installations techniques ont été proposées à 50 m² pour tenir compte des projets des agriculteurs d'adaptation, de diversification de leur exploitation.

Les questions de la salle portent sur la limitation des hauteurs de bâtiments en zone Ap, la limitation des possibilités de nouvelles constructions sur les sièges d'exploitation.

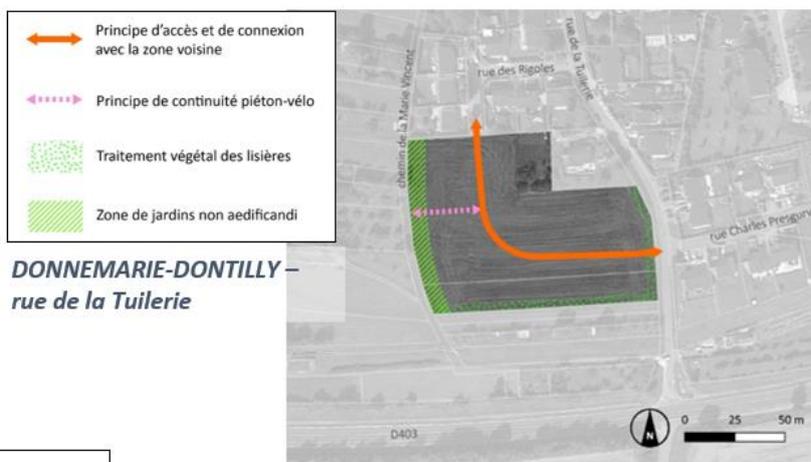
Les bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés selon les concertations agricoles et communales.



Il est présenté la carte des zones humides avérées basée sur les éléments de la DRIEAT et qui sera une composante du plan de zonage. Seule cette trame de zone humide avérée aura un règlement spécifique. Aucune pratique culturelle n'y est interdite, mais sont interdits l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai.



Il est également présenté des éléments sur les transitions urbaines et agricoles avec une règle de retrait de 8 m en zone A et N et des franges paysagères sur les terrains d'assiette des opérations dans les OAP.





Zoom sur Élaboration du PLUiH Bassée-Montois

Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

Le PLUiH est un document réglementaire et stratégique qui définit l'usage des sols et encadre l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable). Son contenu et sa procédure sont encadrés par les codes de l'urbanisme, de l'environnement et de la construction et de l'habitation.

Autrefois élaboré à l'échelle d'une commune, il doit dorénavant être établi à l'échelle des communes réunies au sein de la Communauté de communes. Il s'agira donc d'un seul et même document pour les

42 communes de la Communauté de communes Bassée-Montois, tout en prenant en compte leur diversité.

Le dossier de PLUiH sera composé de plusieurs documents qui traduiront les orientations politiques en matière d'aménagement et d'organisation de l'espace, ainsi que la réglementation associée, cf schéma ci-contre.

Cependant, le PLUiH ne gère pas tout. Ainsi, les réglementations du stationnement, de la voirie, de la publicité, des taxes, etc... sont encadrées dans d'autres documents.

1 Rapport de présentation

Le document explicatif présentant :

- Un diagnostic territorial
- Un état initial de l'environnement
- Les explications des choix retenus pour le PLUiH
- L'évaluation environnementale

2 PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet politique du territoire, décliné en grandes orientations

3 Pièces réglementaires

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le zonage et le règlement selon 4 types de zone : urbaine, agricole, naturelle, à urbaniser

4 POA

Programme d'Orientations et d'Actions en matière d'Habitat

5 Annexes

Servitudes, Réseaux, ...



Qu'en est-il du PLUi élaboré entre 2016 et 2018 ?

Le travail sur le PLUiH sera en grande partie issu du premier travail réalisé entre 2016 et 2018 lors de l'élaboration du premier PLUi de la Communauté de communes Bassée-Montois, qui avait été arrêté par les élus communautaires et soumis à la population à travers l'enquête publique.

Cette procédure s'était interrompue en 2018, du fait de l'attente de validation de projets à l'étude : mise à grand gabarit de la Seine, casiers écrêteurs de crue, etc.

Ces études sont aujourd'hui finalisées et permettent à la Communauté de communes Bassée-Montois d'avoir une feuille de route claire pour une traduction précise et adaptée dans son nouveau projet de PLUiH.

De plus, suite à l'approbation du SCoT à l'échelle du grand Provinois, en 2021, la Communauté de communes Bassée-Montois a souhaité élaborer un Plan Local de l'Habitat (PLH) en parallèle de la reprise du PLUi. Le PLUi « vaudra » donc PLH et fixera des orientations et actions en matière de production de logements, de lutte contre la vacance ou l'habitat indigne, etc.

La Loi Climat et Résilience : Qu'en est-il ?

Cette nouvelle loi qui vise à lutter contre le dérèglement climatique est entrée en vigueur le 22 août 2021. Elle traite de nombreux sujets : consommation quotidienne, production, déplacement, nourriture, logement et aménagement du territoire. Certaines dispositions en matière d'environnement et d'urbanisme ont des conséquences directes sur le futur PLUiH, et principalement sur les zones AU (à urbaniser) :

- d'ici 2030, la consommation de terres agricoles, naturelles ou forestières pour l'urbanisation devra être divisée par deux ;

- d'ici 2050, absence de toute artificialisation nette des sols, c'est-à-dire que toute artificialisation devra être compensée par la renaturation d'espace urbanisé.

Les objectifs du PLUiH

Dans sa délibération de prescription du PLUiH, du 29 mars 2022, la Communauté de communes Bassée-Montois a affiché le souhait de répondre aux objectifs définis dans son projet de territoire et de tendre ainsi vers :

- Un territoire stratégique de la Seine amont : anticiper les besoins en fonciers économiques
- Une agrovallée durable (vers une agriculture du territoire résiliente)
- Un territoire à énergie positive
- Un territoire éco-touristique
- Un territoire unifié et solidaire
- Un territoire porté par un projet commun d'aménagement de l'espace

Zoom sur Élaboration du PLUiH Bassée-Montois

Un travail collectif tout au long de son élaboration

Le PLUiH sera élaboré de façon collégiale par les 42 communes de la Communauté de communes Bassée-Montois.

Ce travail se fera en lien avec d'autres acteurs associés ou consultés à travers différentes démarches de concertation :

- avec les « Personnes Publiques Associées » : l'État, la Région Île-de-France, le Conseil Départemental de Seine-et-Marne, les 3 Chambres Consulaires (du Commerce et de l'Industrie, des Métiers de l'Artisanat et de l'Agriculture), Île-de-France Mobilités, les territoires voisins, etc

- avec la population, à travers différents dispositifs : cf ci-contre « comment contribuer au PLUiH ? »

- avec les acteurs du monde agricole (agriculteurs, chambre d'agriculture, SAFER, syndicats, et coopératives) via des échanges à travers un questionnaire et des rencontres aux temps forts du PLUiH

Des démarches de consultation des différents acteurs précités prendront place lors de la finalisation du document, avec une enquête publique qui se déroulera mi 2024, avant l'approbation, ultime validation du document par les élus en conseil communautaire.



Comment contribuer au PLUiH ?

Venez vous informer :

- Un espace dédié sur le site internet de la Communauté de communes. Celui-ci sera alimenté de documents au fur et à mesure du travail : <https://cc-basseemontois.fr/fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-h>
- À travers le magazine de la Communauté de communes, des articles seront publiés aux étapes clés de l'élaboration, et par le biais de plaquettes d'information
- Des panneaux d'exposition seront visibles au siège de la Communauté de communes Bassée-Montois et enrichis au fur et à mesure de l'élaboration du PLUiH

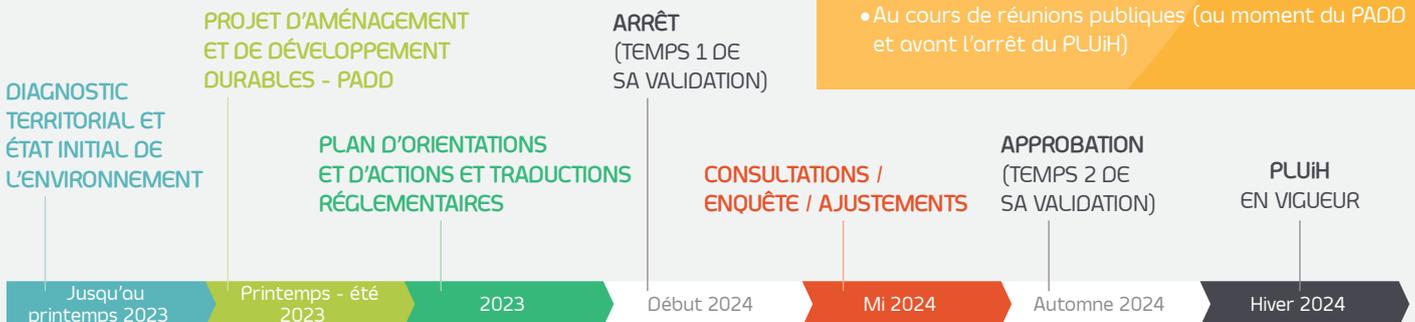
N'hésitez pas à **exprimer** vos remarques et suggestions dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Plusieurs supports seront mis à votre disposition :

- Sur le registre papier disponible en mairie et au siège de la Communauté de communes, aux jour et heure habituels d'ouverture
- Par mail à l'adresse suivante : pluih@cc-basseemontois.fr

Participez à définir l'avenir de votre commune et de la Communauté de communes :

- Au cours de la tenue de différents stands PLUiH >> des premiers stands seront organisés dès le printemps 2023, tenez vous prêts !
- Au cours de réunions publiques (au moment du PADD et avant l'arrêt du PLUiH)

Les grandes étapes de l'élaboration du PLUiH



ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 077-200040251-20240711-D_2024_5_1-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Bassée-Montois

Le journal d'information



Bilan 2022
& Projets

www.cc-basseemontois.fr

URBANISME : POINT SUR LE PLUI-H

LE TRAVAIL A COMMENCÉ

L'élaboration du PLUI-H a été prescrite le 29 mars 2022 par le conseil communautaire de Bassée-Montois.

Depuis, les élus ont dressé un état des lieux du territoire afin de poser les bases et les fondements du futur projet pour les 10 à 15 ans à venir, qui sera traduit dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Les élus du territoire, les maires et leurs adjoints à l'urbanisme notamment ont travaillé l'hiver dernier, lors de plusieurs sessions sur les atouts/faiblesses du territoire et les objectifs à décliner à horizon 2040.



UNE CONCERTATION AMORCÉE AVEC LA POPULATION

En parallèle du travail avec les services et les élus de la Communauté de communes Bassée-Montois, la concertation auprès des habitants du territoire a été lancée.

Des stands PLUI-H se sont tenus les 12 et 13 mai 2023 au marché de Bray-sur-Seine et au festival de la photo nature à Gucy-le-Châtel. Une cinquantaine d'habitants est venue contribuer aux réflexions du PLUI-H, posant des éléments de diagnostic et identifiant des pistes d'actions pour le territoire à l'horizon 2040. Des réunions publiques se sont également tenues les 7 et 11 septembre à Bray-sur-Seine, Donnemarie-Dontilly, Gouaix et Châtenay-sur-Seine pour présenter les conclusions de ces premiers travaux et réflexions sur le PLUI-H.



LES PREMIERS GRANDS ENJEUX ONT AINSI ÉTÉ POSÉS...

La première phase de travail a consisté à dresser :

- Un diagnostic territorial, traitant des sujets de dynamiques socio-démographiques, de logements, de formes urbaines et architecturales, d'économie, d'emplois, de mobilités et déplacements...
- Ainsi qu'un état initial de l'environnement abordant les enjeux relatifs aux paysages, l'énergie, la biodiversité, le climat, les nuisances, les risques, ...

Ce premier état des lieux a permis de mettre en avant un certain nombre d'enjeux, notamment :

- La Bassée et le Montois offrent un territoire pluriel composé de plateaux, de collines, de la vallée de la Seine, etc. ;
- Le territoire jouit d'un cadre de vie de qualité et d'une authenticité qu'il faut préserver ;

- Une baisse démographique et d'emplois qui nécessite aujourd'hui de porter une attention particulière à l'attractivité du territoire ;
- L'amélioration des transports collectifs ;
- L'offre de modes de déplacements autre que la voiture pour les loisirs et les déplacements de courte distance nécessite d'être diversifiée et améliorée.

... EN VUE DE DÉFINIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixera les grands objectifs en matière d'aménagement du territoire Bassée-Montois pour les 10-15 ans à venir, et constituera la feuille de route pour établir les outils réglementaires qui encadreront le développement des communes du territoire : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation, programme d'orientations et d'action...

Le PADD a été mis en débat au conseil communautaire du 26 septembre 2023.

Les enjeux issus du diagnostic ainsi que le PADD sont disponibles sur le site internet de la Communauté de communes Bassée-Montois.



QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le Projet d'aménagement et de développement durables fixe un projet de territoire à horizon de 10-15 ans.

Son contenu est strictement encadré par le Code de l'urbanisme. Un certain nombre de thèmes doivent être traités dans le PADD (notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).

Ce document est stratégique pour le PLUI-H puisqu'il constitue la clé de voute du document d'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le zonage doivent être cohérents avec lui.

Il doit contenir des orientations générales, que le règlement devra traduire concrètement.

Les registres papiers sont à votre disposition tout au long de l'élaboration du PLUI-H dans vos communes et au siège de la Communauté de communes Bassée-Montois.

Vous pouvez également émettre vos remarques et demandes à l'adresse mail : pluih@cc-basseemontois.fr