

Projet de PLU intercommunal sur le territoire de la communauté de communes de Bassée Montois

**Livret II : analyse du commissaire-enquêteur des éléments de l'enquête publique
du 18 octobre 2019 au 18 novembre 2019.**

**Maître d'ouvrage et autorité organisatrice de l'enquête :
Communauté de Communes de Bassée Montois
80 rue de la Fontaine
77480 BRAY SUR SEINE
tél : 01 60 67 09 10**

**Maître d'œuvre :
CODRA
92220 BAGNEUX
tél : 01 45 36 16 16**

Commissaire enquêteur : Raymond Alexis Jourdain
désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun par décision du 26 août 2019 2019 N° E1900136/77

Sommaire du Fascicule II

dispositif	Contenu	page
I	Commentaires sur le déroulement de l'enquête	3
II	Observations et commentaires à partir du dossier d'enquête	4
II-1	Commentaires sur l'avis des personnes publiques associées	4
II-2	Analyse sur les points essentiels du dossier	16
	<ul style="list-style-type: none"> • Les conformités et prises en compte 	16
	<ul style="list-style-type: none"> • Les documents graphiques 	18
	<ul style="list-style-type: none"> • Le zonage 	19
	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces boisés et les protections d'éléments de patrimoine 	20
	<ul style="list-style-type: none"> • Les grands projets d'intérêt régional et national 	22
III	Observations, propositions, contre-propositions émises au cours de l'enquête	26
	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructibilités 	26
	<ul style="list-style-type: none"> • Demandes de précisions et propositions sur les constructibilités et le règlement 	57
	<ul style="list-style-type: none"> • Problématiques liées à la protection de l'environnement soulevées par le public 	65
	<ul style="list-style-type: none"> • Les oppositions au PLUi et les contestations sur ses orientations et objectifs 	68
	<ul style="list-style-type: none"> • Les servitudes 	71
	<ul style="list-style-type: none"> • Les STECAL 	72
IV	Réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse : Analyse, propositions et contre-propositions	73

Le présent fascicule a pour objet d'analyser le dossier d'enquête, l'enquête et les réponses formulées par le maître d'ouvrage, préalablement à mes conclusions motivées.

I Commentaires sur le déroulement de l'enquête :

Sur l'information du public

Les règles de publicité ont été les suivantes : L'arrêté d'organisation en date du 28 août 2019 et l'avis d'enquête ont été affichés au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les quarante-deux communes, ainsi que le confirme l'attestation d'affichage du président de la communauté de communes. J'ai vérifié moi-même l'affichage les 4 et 5 octobre 2019 dans les 42 communes et ai constaté que les affiches portant les avis d'enquête et l'arrêté d'organisation étaient en place dans les lieux et selon les formes réglementaires pour l'arrêté, mais sur des formats A3 ou A4 pour les affiches, le maître d'ouvrage prévenu a fait immédiatement imprimer et mettre en place les affiches au format A2, au plus tard le 10 octobre.

Ces moyens d'information ont été doublé dans nombre de communes par une distribution d'affichettes reprenant l'avis dans les boîtes à lettres des communes de Balloy, Bazoches-les-Bray, Cessoy-en-Montois, Coutençon, Egligny, Everly, Fontaine-Fourches, Gouaix, Gurcy-le-Châtel, Jaulnes, Luisetaines, Meigneux, Montigny-le-Guesdier, Savins, Sognolles-en-Montois, Thénisy, Villiers-sur-Seine, Villenauxe-la-Petite.

L'avis d'enquête a été publié dans trois journaux d'annonces légales. Les parutions sont les 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. La publicité dématérialisée a été effectuée de manière réglementaire et satisfaisante sur le site de la communauté de communes et sur le site dédié.

Sur l'organisation matérielle de l'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été consultable en totalité dans la forme dématérialisée sur le site internet de la communauté de communes et sur le site dédié : « www.democratie-active.fr », et partiellement sur support papier dans les mairies dans les formes et selon les modalités prévues à l'arrêté d'organisation, le dossier papier complet étant consultable au siège de la communauté de communes.

Les conditions d'installation dans les lieux de permanence ont été très satisfaisantes. Néanmoins dans chaque commune, n'étaient consultables que les documents graphiques concernant la commune. Ainsi faute de disposer dans les mairies des Atlas du PLUi, les consultations sur des points concernant les autres communes que celle de la permanence, se faisaient à partir des Atlas en ma possession. La lecture des documents de zonage a souvent posé des problèmes d'identification de parcelles. L'assistance de l'administration de la mairie où se tenait la permanence a été utile, mais uniquement pour les visiteurs de la commune; pour les autres, quelques difficultés sont apparues parfois, renvoyant à une consultation des documents graphiques dans la commune précise sur laquelle les visiteurs voulaient intervenir.

II observations et commentaires à partir du dossier d'enquête

II-1 Commentaires sur l'avis des personnes publiques associées :

PPA Observations	Commentaires commissaire enquêteur
<p>État : SDRIF : -sur la production de logements, tenir compte de la remise sur le marché des logements vacants et améliorer la densité en tissu urbain. (rejoint avis de la MRAE) - sur la consommation foncière: bien que l'espace agricole ne soit pas entièrement consommé, il apparaît qu'en ajoutant les surfaces oubliées, (STECAL et emplacements réservés), les surfaces se situeraient entre 180 et 190 ha, le SDRIF autorise 79 ha + 25 ha de pastilles. La densification doit être accentuée, et la zone AUXc de Bray sur Seine doit être réorientée. (Rejoint l'avis de la MRAE) - sur l'habitat, la typologie des logements doit être précisée (notamment dans les OAP) La remise sur le marché des logements vacants n'apparaît pas. - sur les STECAL, l'État tout en exigeant de revoir les emprises, signale également que la réaffectation de bâtiments agricoles devraient exclure la reconversion en usage d'habitations pour les immeubles éloignés d'agglomération. - Les lisières des massifs boisés doivent être mieux délimitées sur le plan et les cours d'eau mieux marqués en</p>	<p>- Réponse du maître d'ouvrage : OPAH à Bray, à compléter.</p> <p>En fait la consommation d'espace n'est pas dépassée, il ne s'agit que de faire ressortir les surfaces utilisées en immeubles et imperméabilisation des sols dans les STECAL et emplacements réservés, et la consommation de l'espace sera compatible avec les objectifs du SDRIF, encore faut-il que cette étude apparaisse au dossier.</p> <p>Sur la densification, les espaces en UJ ou EBC en centre-bourg devraient être plus limités de façon à faciliter la construction. (conforme aux demandes des pétitionnaires). D'ailleurs les EBC ne sont pas toujours justifiés. il convient de compléter les documents de projections détaillées, en cohérence avec la composition des ménages.</p> <p>En ce qui concerne le changement d'usage des bâtiments agricoles, il me semble qu'il soit préférable qu'ils soient réutilisés, y compris en logements, plutôt que d'être abandonnés pour devenir des ruines et friches. L'argument portant sur l'éloignement de services pour justifier une non-transformation en logements ne tient pas dans un milieu rural, où dans beaucoup de hameaux ou de bourgs, il n'existe aucun service. Les couleurs et icônes des documents graphiques doivent être plus claires à la lecture. La difficulté de repérage et de lecture des documents graphiques constitue</p>

<p>d'autres usages (en zone UX) protection écologique : l'État propose de compléter la liste des zones protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (pages 22 et 23 en annexe de son avis), mais insiste particulièrement sur la protection des ripisylves omises.</p> <p>Identifier le parcours des engins agricoles - Le projet ne peut pas prescrire une interdiction générale des éoliennes sur son territoire. (voir MRAE)</p> <p>- Ajouter un plan général et complet des servitudes d'utilité publique au dossier (notamment la SUP de la Réserve Naturelle, de la SICA de Gouaix, canalisations sous pression de matières dangereuses, les monuments historiques sur la ZPPAUP de Bray à reporter sur les plans de SUP en annexe du PLUi, zones bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres, ainsi que la carte des bruits stratégiques au titre de la directive UE, concession de Chapotran et concessions de Vermillon : périmètres d'exploitation à faire figurer en annexe du PLUi)</p>	<p>Ceci est important, les des objectifs du PADD porte sur ces protection et notamment les ripisylves, Compléter les protections au titre de l'article L 153-23 du CU à minima en ce qui concerne les ripisylves.</p> <p>Compléter le document cartographique par cette identification. L'interdiction est contraire aux orientations du SRCAE, réglerment mais non interdire totalement du territoire.</p> <p>Sur les servitudes, les oublis et omissions semblent importants, il convient de compléter à la fois le règlement, les documents graphiques et les annexes pour les réparer.</p>
<p>Département 77 : Étendre à tous les cours d'eau les bandes de retrait de 6 mètres (zone U) et 15 mètres (zone N et A) annexer une liste informative des espèces locales pour les plantations.</p>	<p>Il s'agit d'une décision de l'établissement public, elle doit être motivée</p>
<p>Voies Navigables de France (VNF) : Règlement, demande : - suppression de participation aux travaux connexes</p> <p>- précisions sur le développement de la navigation fluviale sur la distance du fleuve à grand gabarit 28,5 km : 2,7 Mt/</p>	<p>Les demandes de VNF me semblent devoir être prise en compte, puisque ces travaux sont étrangers à l'exploitation de la voie d'eau, par contre ils pourront être repris au titre des compensations sur le projet de mise à grand gabarit.</p> <p>Nouvelle rédaction mise à jour en fonction des projections, rédaction utile à la présentation du projet de mise à grand gabarit.</p>

an en 2030 et 3,6 MT/an sans le grand gabarit ; 4,5 MT/an en 2030 et 6MT/an en 20160 avec le grand gabarit.

- L'étude annoncée comme devant être effectuée sur l'aménagement des anciens méandres est en fait réalisée et consultable de façon dématérialisée.
- Nouvelle rédaction proposée sur les aménagements programmés : 19, 5 Km de rescindement ponctuel, canal à grand gabarit de 9 km (canal de Beaulieu), une porte de garde, deux nouvelles aires de retournement, une aire d'attente nouvelle en plus des aires d'attente existantes intégrées à l'aménagement des écluses. Trois ouvrages de franchissement routier sur le canal à grand gabarit.
- Sur le potentiel hydroélectrique (Jaulnes), préciser que le potentiel électrique sera intégré à la réflexion de VNF.

Sur l'évaluation environnementale,

- VNF propose d'ajouter : conscient des enjeux environnementaux forts du secteur de la Bassée, le projet de VNF, maître d'ouvrage de la mise à grand gabarit, sera réalisé dans le souci de préserver la biodiversité et le fonctionnement hydraulique de cette zone remarquable.
- résumé non technique : relier et structurer : suppression de la phrase : « ce projet a été anticipé dans les capacités foncières »

VNF confirme que l'emplacement réservé n'est pas à inscrire au PLUi ; utilisation de la procédure de mise en compatibilité.

Sur le règlement,

Proposition de nouvelle rédaction pour les autorisations sous conditions des constructions techniques, ajouter le terme « **fluviales** » à la liste des installations... même demande sur les affouillements et exhaussements, ajouter le terme : « **fluviales** ».

Mettre à jour le rapport de présentation en faisant figurer les résultats de l'étude.

Prendre en compte les modifications apportées au projet par VNF au rapport de présentation, mais compte tenu que le projet fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique et d'une procédure particulière, s'en tenir à la mise à jour du rapport de présentation. La mise en conformité des documents d'urbanisme pourra être intégrée à la procédure de réalisation du projet, éventuellement dans le cadre d'une enquête unique.

Il serait même important que figure au PLUi la production potentielle d'hydroélectricité, conforme aux objectifs du PADD en accord avec le SRCE et le SRCAE.

Il s'agit d'un ajout aux exigences environnementales figurant au rapport marquant la préoccupation de VNF en termes de sensibilité à l'environnement. Lors de la procédure de mise en compatibilité du PLU, une évaluation environnementale soumise à l'avis de la MRAE sera doute exigée. Il est important de marquer la volonté de VNF de préserver l'environnement.

Il s'agit de corriger un oubli.

S'agissant de grand projet de la mise à grand gabarit de la Seine, important pour le développement du territoire, VNF précise à juste titre qu'à ce stade, il n'appartient pas au PLU de prévoir dès son élaboration les emplacements réservés nécessaires au projet, puisque **c'est la procédure de la mise en compatibilité** qui s'appliquera.

Le règlement doit en effet être complété en ce sens, les équipements et bâtiments nécessaires à la gestion du domaine doivent pouvoir être réalisés.

<p>Zone N, article 13 : souhait de procéder à l'entretien des arbres sans autorisation particulière, et ajout d'un paragraphe le permettant : « pour les besoins de la sécurité de navigation »</p> <p>Atlas général : EBC : sur les communes de Jaulnes et de Grisy, présence d'EBC dans l'emprise du projet, à déclasser. (carte jointe) Zone NL de loisirs en limite de Jaulnes et Bray, empiète sur le chenal de navigation, en limite aval de Jaulnes la création d'une zone NL et son positionnement devront être compatibles avec la navigation.</p> <p>Servitudes UP : demande de corrections ou compléments : servitude halage et marchepied à Mousseaux les Bray et Vimpelles ; les coordonnées du gestionnaire sont erronées ; précisions sur l'annexe EL3 quant aux contraintes de la servitude de halage et de marchepied pour les riverains. La numérisation de la servitude de halage et marchepied sera intégrée dans le géoportail au 1er janvier 2020.</p>	<p>Pour la bonne gestion du domaine fluvial, il semble utile qu'en cas de mise en cause de la sécurité et d'urgence, VNF puisse intervenir directement sans autorisation particulière.</p> <p>Il existe au PLUi, de nombreuses observations concernant les espaces boisés classés, dont parfois on s'interroge sur la manière dont les choix ont été opérés. C'est aussi vrai dans le cas de VNF, mais il conviendra d'appliquer une décision identique pour les espaces boisés et éléments de patrimoine remarquable. S'il ne s'agit que d'une conformité au projet de mise à grand gabarit, ces déclassements pourront être effectués lors de la mise en compatibilité.</p> <p>A corriger, s'ajoutant aux compléments demandés par l'État au sujet des servitudes.</p>
<p>ETB Seine Grands Lacs (avis joint à la réponse de l'État)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que le PLUi soit compatible avec la réalisation du casier écrêteur de crue. - Demande de modification des articles N-2, N-4, N-5 et N-9 du règlement ; demande de modifications de trois EBC à Egligny. 	<p>Si les demandes de l'établissement public sont recevables pour ce qui concerne le rapport de présentation et le PADD, il me semble qu'il en aille autrement pour le règlement dont les modifications pourront intervenir lors de la mise en compatibilité du PLUi ou du PLU communal si le PLUi n'est pas opposable. A ce stade la demande de mise en compatibilité du PLU d'ETB Seine-grands Lacs ne me semble pas recevable. Pour ce qui concerne le règlement, ces demandes seraient acceptables à condition de disposer dans les documents du PLUi, des éléments techniques permettant d'apprécier l'intérêt pour le territoire en conformité avec les objectifs du PADD. Or sont absents du dossier l'implantation du projet, l'état des procédures, les impacts sur l'environnement assortis de l'analyse des incidences, et mesures d'évitement, réduction ou compensation ainsi qu'un argumentaire portant sur le bilan écologique/économique/utilité de l'ouvrage, et même la déclaration d'utilité publique. Le projet de casier tel que présenté au projet de PLUi, avec seule objectif « la solidarité avec les communes situées en aval », apparemment sans intérêt pour le</p>

<p>- Incompatibilité entre le projet de PLUi et le site potentiel affecté à la délocalisation de l'activité de batellerie</p>	<p>territoire communautaire, ne peut qu'être évoqué; un PLU n'a pas vocation à prendre en considération des mesures en faveur d'autres territoires que le sien; cette obligation appartient à une autorité supérieure qui active la procédure de mise en compatibilité du PLUi, s'il est opposable, ou du PLU communal compétent. Si cette délocalisation résulte de la création du casier pilote, la remarque ci-dessus s'y applique également; s'il ne s'agit que de corriger des omissions, il convient que le document final soit juste.</p>
<p>RTE (Réseau de Transport d'électricité RTE) (avis joint à la réponse de l'État) Rappel des règles et contraintes issues de l'activité et du SDRIF. Rectifications à apporter sur dénominations et entités responsables de la gestion des ouvrages en fonction des communes desservies. Demande déclassement d'EBC les terrains couverts par la servitude I 4 Demande de compléter le règlement par des prescriptions spécifiques résultant des servitudes lignes électriques et ouvrages. Joindre au PLUi les servitudes, ainsi que les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques.</p>	<p>A corriger A corriger A appliquer, les servitudes lignes électriques s'imposent.</p>
<p>SNCF (avis joint à la réponse de l'État) Demande de rectification du zonage quant au classement en EBC de terrains à proximité de lignes ferroviaires. Rappeler l'application de la servitude T1 aux lignes ferroviaires. Demande de consultation obligatoire de la SNCF pour les permis de construire ou de lotir situés à proximité des lignes ferroviaires.</p>	<p>A corriger A compléter.</p>
<p>SAGE de l'Yerres (avis joint à la réponse de l'état) Recommandations pour permettre la construction de toits terrasse végétalisés,</p>	<p>La réponse dépend du maître d'ouvrage, elle doit être motivée.</p>

<p>préciser l'interdiction de destruction de plus de 1000 m2 de zones humides.</p>	<p>Des parties du règlement du SAGE peuvent être jointes en annexe du PLUi</p>
<p>Ile de France Mobilité (État) Compléter le PADD par un accent particulier sur les objectifs de mobilité pédestre et cycliste et rappel des obligations légales en matière de pistes cyclables. Demande de complément du document par un plan d'actions pour limiter l'usage du véhicule automobile et favoriser le transport en commun. Proposition de cartographies des parkings pour véhicules électriques. Accentuer les dispositions et dispositifs favorisant la sécurité routière.</p>	<p>La réponse dépend certes du maître d'ouvrage et elle doit être motivée. Mais le désenclavement d'un territoire isolé dépend d'autres autorités que celle de la communauté de communes dont les moyens demeurent très limités. Pour compléter les documents conformément à la demande, il convient que l'État, la Région, le Département, chacun en ce qui le concerne indique quelles gares peuvent être rouvertes, signaler une densification des cadencements des lignes de bus existantes et la création de nouvelles, l'engagement sur les investissements des pistes cyclables hors agglomérations, ... Il ne reste guère comme action à la CdC que la gestion des parkings et de favoriser le co-voiturage, c'est anecdotique !</p>
<p>APPR (avis joint à la réponse de l'État) Éloignement de 10 mètres entre les EBC et le domaine routier concédé. Rappel des dispositions d'isolement acoustique, et non-constructibilité le long des grands axes routiers. Réglementer les constructions non soumises à la loi Barnier (marge de recul). Sécurité routière : prévoir des dispositions pour rendre neutres les aspects extérieurs des constructions visibles de l'autoroute ; prévoir une dérogation en matière de limite de hauteur de clôture le long de l'autoroute. Environnement : exclure le rejet des eaux issues d'autres origines que l'autoroute dans le réseau d'évacuation autoroutier.</p>	<p>A appliquer</p> <p>Utile de les joindre en annexe du règlement. A l'appréciation du maître d'ouvrage, décision motivée. La réponse dépend du maître d'ouvrage, elle doit être motivée.</p> <p>Précision utile au règlement.</p>
<p>Servitudes Vermillon (à la demande de l'État) 5 servitudes sont recensées et devront figurer au projet définitif.</p>	<p>Compléter le dossier. Vermillon est intervenu à l'enquête.</p>
<p>Chambre de Commerce et d'Industrie 77 : Recommandation d'établissement d'une cartographie localisant les ZAE.</p>	<p>A l'appréciation du maître d'ouvrage.</p>

<p>Note la non-reconduction au PLUi de certaines ZAE figurant aux documents d'urbanisme anciens à justifier. Les objectifs du PADD feraient apparaître certaines incohérences à rectifier et clarifier les projets. Compléter les objectifs en matière de développement touristique, ainsi que ceux relatifs au développement de l'offre commerciale du territoire. Au règlement : recommandation de soumettre la création de commerces à des plafonds de surfaces, notamment pour les moyennes surfaces. Sur les places de stationnement en dehors des centres-bourgs, souhait de prévoir des dispositions obligeant la création de places de parking, également des espaces de stationnement pour les cyclo-randonneurs. classement en zone UBc des parcelles D1486, D1489, D1491, D1492, et D1494</p>	<p>Si incohérences, les corriger, mais la demande de la CCI reste vague. La réponse dépend du maître d'ouvrage, elle doit être motivée.</p> <p>La réponse dépend du maître d'ouvrage ; pour ma part j'estime l'expression des objectifs suffisante. La réponse dépend du maître d'ouvrage, elle doit être motivée. Pour ma part j'estime que les objectifs du PADD, associés au règlement sont clairs.</p> <p>Demande exprimée par des pétitionnaires (permanence de Donnemarie-Dontilly) Cette demande pour des motifs d'équité me paraît recevable.</p>
<p>Centre Régional Propriété Forestière S'étonne de l'objectif visant à remettre en cultures ou en prairies des peupleraies le long de la Voulzie ou la Bassée alors que la ressource en peupliers décroît et que la demande locale augmente.</p>	<p>Objectif à confirmer dans la réponse au PV de synthèse.</p>

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) avis favorable:

- Précisions sur le remplissage des dents creuses et revoir les changements de destination des bâtiments agricoles afin de les transformer en logements
- Recommande l'intégration d'un schéma des circulations des engins agricoles.
- Réduire la taille des STECAL en faisant ressortir les secteurs qui seront effectivement constructibles.

Commentaires du commissaire-enquêteur : le remplissage des dents creuses a fait beaucoup débat au cours de l'enquête ; les habitants ne comprennent pas certaines incohérences apparentes au projet. D'un autre côté, certains habitants considèrent comme dents creuses des emplacements qui ne le sont pas ; une clarification sur la définition d'une « dent creuse » s'impose à mon avis au projet, assortie de critères clairs de façon à éviter la critique d'arbitraire. Sur la destination des bâtiments agricoles, il est utile de préciser le règlement à ce sujet qui devrait pour les

fermes dans les bourgs être aussi souple que possible pour les autorisations à de nouvelles affectations, et dans les zones éloignées des agglomérations non desservies devrait permettre d'éviter que les bâtiments et leurs dépendances ne se transforment en ruines.

Le schéma de la circulation des engins agricoles reste à l'appréciation du maître d'ouvrage.

La réduction des STECAL, voire une réflexion approfondie avec les conseils municipaux des secteurs retenus, de leur taille et de leur affectation, constitue un sujet important, compte tenu des réactions du public et des élus locaux à l'égard de certains d'entre eux.

Avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) :

A Les enjeux environnementaux à prendre en compte au projet sont les suivants :

1°) Sur l'état initial de l'environnement : la MRAE recommande de :

- hiérarchiser les enjeux environnementaux,
- préciser les enjeux à une échelle adaptée au PLUi, précisant à ce sujet qu'un PLUi doit disposer des mêmes caractéristiques qu'un PLU communal ; or les cartographies et les précisions sont insuffisantes, ne permettant pas d'identifier les enjeux localement.
- Décrire d'une manière plus approfondie les enjeux et la sensibilité environnementale des secteurs amenés à évoluer du fait du PLUi (OAP, STECAL, zones Nca, trames de la richesse du sous-sol...)

2°) Au titre de l'analyse des incidences : la MRAE recommande :

- l'approfondissement de l'analyse des incidences et la définition de mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC), notamment sur les points suivants : STECAL, OAP, zone Nca et préservation de la ressource du sous-sol, les milieux naturels, des déplacements, l'assainissement, les risques naturels et industriels.
- l'analyse des incidences du PLUi provoquées par la réalisation d'un casier écrêteur de crues, de la mise à grand gabarit de la Seine sur les milieux naturels et notamment les milieux naturels protégés, les continuités écologiques, le paysage et le risque inondation.
- la définition de sous-zonages dédiés au projet de casiers, afin de réduire au maximum les occupations du sol autorisées dans les zones A et N
- la description des enjeux et le fonctionnement écologiques des sites Natura2000 eu égard à leur évolution du fait des dispositions du PLUi, suivi de l'analyse fine des effets sur les enjeux de ces sites.
- la définition des mesures d'évitement ou à défaut les mesures de réduction des incidences sur lesdits sites, et conclure sur les incidences du PLUi sur Natura2000
- une meilleure justification des secteurs Ac, de la limitation à la densification des zones résidentielles (UB) compte tenu de la consommation de l'espace, de la localisation et l'étendue des STECAL (120 ha), notamment le STECAL F (consommation de 77,7 ha)
- une définition des indicateurs de suivi pour les enjeux paysage, pollution des sols et évolution du réseau hydrographique, le tableau des

indicateurs devant être complété par les valeurs initiales, valeurs cibles ou alertes des différents indicateurs.

- une meilleure lisibilité du rapport non-technique (forme plus littéraire enrichie de cartes et photographies)

B Analyse de la prise en compte de l'environnement :

1°) Préservation des milieux naturels et des zones humides :

Pour les zonages réglementaires et informatifs (réserve naturelle, sites Natura2000, arrêtés de biotope, ZNIEFF, ...), la MRAE recommande une meilleure prise en compte de la réserve naturelle de la Bassée, les arrêtés de protection de biotope et les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF)

En ce qui concerne les espaces boisés protégés (EBC), la MRAE constatant certaines omissions non justifiées (notamment à Gravon et Châtenay) d'EBC et de certaines lisières, recommande, dans le respect des dispositions du SDRIF de justifier les choix retenus pour ces classements ou ce défaut de classement.

Relevant qu'une incidence très négative potentielle peut résulter de l'exploitation des carrières, de la présence des STECAL, ... en zone A et N, préconise l'analyse des incidences des STECAL, du zonage A et N, des OAP, des zones de carrières et de la trame de préservation de la richesse du sous-sol sur les milieux naturels assorties de la définition des mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation nécessaires, tel que de restreindre davantage les occupations du sol autres qu'agricoles en zone A.

Sur les zones humides, la MRAE recommande d'analyser de manière plus fine les incidences des dispositions du PLUi sur les zones humides et potentiellement humides dans les secteurs amenés à évoluer avec la mise en œuvre du PLU (OAP, STECAL, carrières, emplacement réservé N° 60 dédié à la création d'un parc naturel), ainsi qu'au besoin définir des mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation pour la préservation des zones humides.

2°) Consommation d'espace :

La MRAE constate que la consommation d'espace présentée au PLUi comme respectant l'objectif du SDRIF (5% de la surface urbaine), ignore d'éventuelles consommations d'espaces, certains secteurs d'extension ne semblent pas avoir été intégrés (zone UF à Sigy) ou la consommation d'espace de certains STECAL, par définition secteur de taille et de capacité limitée. A nouveau, elle cite les 484 ha protégés pour une affectation future aux carrières, zone repérées en plus de la surface affectée à la zone Nca. Elle s'interroge sur l'optimisation des surfaces urbanisées (de 10 logements/commune pour les villages ruraux à 20 logements pour les bourgs-centre), le projet n'ouvrant qu'à l'habitat individuel (zone 1AUB de 16 ha). La densification proposée dans certaines communes est inférieure au règlement du SDRIF. En conséquence la MRAE recommande de :

- mieux décrire les incidences du PLUi sur la consommation d'espaces, intégrant l'ensemble des surfaces consommées et de justifier les extensions urbaines eu égard à la faible densité humaine paraissant au projet,
- de justifier la répartition de la moitié des nouveaux espaces d'habitat au sein des communes rurales,
- justifier l'étendue des STECAL et zones dédiées aux carrières eu égard aux obligations de préservation des espaces agricoles et naturels figurant au SDRIF.

3°) Les risques naturels et technologiques :

1°) Le risque inondation : le territoire communautaire est un territoire à risque important, pas de PPRI, le PGRI s'applique. Le règlement préserve les berges sur une distance de 6 à 15 mètres, ce qui semble insuffisant. La trame des plus hautes eaux connues (1910), est parfois inexact (Egigny et Châtenay sur Seine) Le règlement visant les constructions à l'intérieur de la trame ne visent pas les installations vulnérables ou susceptibles d'être à l'origine de pollution (obligation de construire au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues). Plusieurs secteurs de développement urbain se trouvent dans la zone inondable sans que les effets aient été analysés. Aussi la MRAE recommande :

- d'identifier les terrains à préserver reconnus comme ayant une fonction d'expansion des crues de la Seine et de ses affluents et les préserver dans le règlement,
- d'analyser les incidences du PLUi dans la zone inondable (en particulier des STECAL C, E, F : OAP N° 10, emplacement réservé N° 60 et des zones carrières) et de prévoir si nécessaire, des mesures d'évitement, réduction ou compensation.

2°) Le risque mouvement de terrain : Le risque n'est pas localisé de manière précise, aussi la MRAE recommande d'analyser l'exposition des nouvelles populations au risque mouvement de terrain et d'interdire l'urbanisation dans les secteurs exposés.

3°) Les risques technologiques : 26 ICPE (Installations Classées pour l'Environnement) sont implantées sur le territoire, dont SICA à Gouaix Seveso seuil haut. Les servitudes liées à ces installations méritent d'être plus détaillées et complétées. En outre le PLUi devrait préciser comment les risques concernés sont pris en compte. La MRAE recommande donc de mieux caractériser les risques technologiques, d'évaluer les effets du PLUi sur l'exposition aux risques et d'évaluer si besoin, des mesures d'évitement ou de réduction.

4°) Ressources en eau et assainissement : du fait de la saturation de certaines stations d'épuration, du réseau unitaire, de projet de développement situés dans le lit de la Seine OAP 10 Mouy sur Seine + 3 STECAL,... la MRAE recommande d'analyser de manière précise et quantitative les incidences des dispositions du PLUi sur la ressource en eau et sur l'assainissement et de définir au besoin des mesures d'évitement ou de réduction le cas échéant.

5°) préservation du paysage : Les incidences sur le paysage et les mesures de préservation ou compensation sont générales ; les incidences

négatives ne font pas l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou compensation. La MRAE recommande de préciser les enjeux paysagers du territoire, d'analyser plus finement les incidences des dispositions du projet de PLUi, notamment des STECAL et des OAP, sur le paysage et de définir des mesures d'évitement, de réduction ou compensation adaptées.

6°) Déplacements : Le projet dresse le diagnostic et présente plusieurs objectifs pour améliorer la situation face à une forte dépendance du véhicule automobile, l'absence d'aménagements cyclables, et d'un important trafic de poids-lourds, mais ne prend pas en compte l'augmentation de la population. La MRAE recommande d'analyser les incidences du projet de PLUi sur les déplacements de manière quantitative et qualitative, afin d'évaluer sa contribution à la transition énergétique, à l'atténuation du changement climatique et à l'amélioration de la qualité de l'air et de l'environnement sonore.

7°) les risques sanitaires : La MRAE recommande d'analyser les incidences du projet en termes d'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution des sols et de définir si besoin, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées.

8°) Énergies renouvelables : le PLUi interdit les aérogénérateurs sur le territoire alors que les objectifs de la loi énergie-climat et du SRCAE (schéma régional climat air énergie) prévoient leur développement. Un petit nombre de communes étant situées en zone favorable à l'énergie éolienne, le projet doit selon la MRAE justifier le choix d'interdire les aérogénérateurs sur l'ensemble du territoire intercommunal et d'adapter le projet de PLUi si besoin.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'avis de la MRAE, en réponse à la saisine de l'institution reçue le 18 juillet 2019, parvenu à la communauté de communes le 21 octobre et apparu sur son site plus tard, n'ayant donc pas été mis en ligne sans délais comme le prévoit le code de l'environnement, empêchant qu'il soit connu le jour de l'ouverture de l'enquête, ne signifie pas que du fait de l'absence de réponse dans les délais que les recommandations doivent être ignorées. La réponse est tardive mais l'avis de la MRAE a été pris la veille de l'enquête, le 17 septembre 2019. Seul le juge pourrait apprécier sa validité, mais le maître d'ouvrage, lors de sa réception, m'a confirmé qu'il la prendrait en considération. Donc elle s'impose à lui. De ce fait, compte tenu de l'importance des recommandations et leur diversité amenant à conclure que l'évaluation environnementale serait insuffisante, le maître d'ouvrage devrait, à mon sens, apporter une réponse sous la forme d'une étude d'impact complémentaire faisant ressortir, notamment pour les zones et secteurs protégés et sensibles en matière d'environnement, l'analyse de l'existant, et lorsque l'environnement risque d'être perturbé par une urbanisation ou par un grand projet, la réponse sous la forme de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC). De même l'échelle des documents graphiques et parfois leur manque de précisions et de lisibilité, ainsi que les oublis constatés (notamment boisements et patrimoine) devraient amener à la confection de nouveaux documents correspondant à la similarité des cartes du PLUi à ceux d'un PLU communal.

Le fait que cette étude complémentaire en réponse à l'avis de la MRAE n'a pas pu être jointe au dossier d'enquête et la production de documents graphiques clairs, lisibles et compréhensibles par tous pourraient nécessiter, à mon sens, une enquête complémentaire en application de l'article L 123-14 du code de l'environnement.

II-2 Analyse du commissaire-enquêteur sur des points essentiels du dossier : Globalement le projet se conforme à la législation et réglementation : tous les documents obligatoires ont été produits, la procédure de l'enquête respectée, (si l'on excepte quelques petits aléas), la consultation du public a été très satisfaisante au regard des statistiques et des interventions à l'enquête. Il existe néanmoins des insuffisances déjà abordées dans les chapitres précédents dont certaines seront reprises au présent chapitre. Les documents sont compatibles entre eux, néanmoins certaines rectifications s'imposent, touchant les axes du PADD, les OAP, le règlement, les servitudes et les périmètres particuliers. En se limitant aux aspects les plus significatifs de l'enquête, l'analyse portera sur le respect des conformités et prises en compte, les documents graphiques, le zonage, les protections au titre de la réglementation et des dispositions du SDRIF, et l'intégration au PLUi des grands projets d'intérêt national.

II-2-1 Les conformités et prises en compte :

Entre les documents du dossier: Des points d'incohérence avec le PADD et certaines OAP doivent également être soulignés : les zones commerciales en dehors d'agglomérations, me semblent en non-conformité avec l'axe 2 du PADD et l'OAP 19 sur l'orientation de l'équipement commercial et artisanal, qui privilégie les centre-bourgs et les espaces urbains stratégiques, ou alors ces documents méritent d'être complétés. Sur l'objectif 3.E du PADD, il me semble que le risque inondation n'est pas assez pris en compte au règlement puisque certaines zones inondables demeurent constructibles, avec des préconisations certes, mais qui constituent une entrave au bon écoulement des eaux, alors que la prise en compte d'un casier écrêteur de crues pilote dont l'intérêt pour le territoire me semble ne pas concerner l'objectif puisqu'il couvre la prévention d'un risque hors du territoire intercommunal mais je reviendrai sur ces points dans des chapitres spécifiques.

Certaines OAP mériteraient d'être mieux développées et justifiées quant à leur consommation d'espace, leur densification et la destruction potentielle de boisements, afin d'être en cohérence avec les objectifs du PADD (axe 4), du SDRIF ou du SRCE : préservation de la trame verte (à ce sujet notamment : OAP N° 4 à Donnemarie-Dontilly, OAP N° 12 à Everly, OAP N° 7 à Montigny Lencoup), et surtout pour l'une d'entre elles sa situation en zone inondable (OAP N° 10 à Mouy) , me semble en contradiction avec les objectifs du PADD, du règlement et les dispositions du SDAGE, du SDRIF et du PGRI. Enfin une OAP est devenue sans objet, le terrain étant en cours d'aménagement : l'OAP N° 11 (zone AUBd) à Gouaix.

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) et le PDUIF : Le projet doit être conforme à ces deux documents.

En ce qui concerne le **SDRIF**, Globalement, en dépit des quelques éléments signalés plus haut) la conformité est respectée, notamment dans son obligation la plus importante et les plus contraignantes puisque relevant du règlement du SDRIF : celle de limitation de la consommation de l'espace (inférieure aux 5 % réglementaires de l'espace urbanisé). La consommation potentielle s'élève à 79 ha, la consommation affirmée dans les documents est nettement inférieure puisqu'elle se situe à 58,5 ha. Mais ainsi que le souligne l'État et l'autorité environnementale, il s'agit de chiffres

en trompe l'œil car des utilisations d'espace à l'urbanisation ne sont pas pris en compte dans les 58,5 ha et la densification devrait être accentuée. Il convient donc que les documents fassent apparaître de façon exhaustive toutes les consommations d'espace (notamment celles des STECAL). Ce travail sera facilité par la prise en compte des avis émis au cours de l'enquête mais les corrections peuvent s'avérer importantes, en mutualisant à l'ensemble du territoire la consommation de l'espace intégrant les dépassements pour les capacités urbaines nouvelles de 5 % des communes de Bray sur Seine, Mousseaux les Bray et Donnemarie-Dontilly. Pour cette dernière commune, le zonage A, en plein centre-bourg justifié uniquement par la présence de bâtiments d'élevage en activité, ne correspond pas aux obligations de densifications ni à la réglementation qui n'autorise pas une telle activité à une distance si rapprochée d'habitations, la surface de l'emprise de cette exploitation doit donc être intégrée à la zone urbaine (augmentant d'autant la consommation d'espace), puisque l'élevage ne sera pas autorisé à s'y maintenir. Quant au STECAL l'exercice ne devrait pas poser de difficultés puisque rien que sur le STECAL F, le président de la communauté de communes s'engage à réduire la consommation de l'espace à 30 ha au lieu des 78 ha initiaux, l'emprise au sol étant bien inférieure, compte tenu de l'utilisation des bâtiments existants, les installations légères de loisirs devraient totaliser 1750 m². A Gravon, le STECAL initialement prévu pour 50 habitations légères de loisirs devrait être revu sérieusement à la baisse, si l'on tient compte des avis émis au cours de l'enquête. J'estime que seules les surfaces imperméabilisées des STECAL doit être considérée comme consommatrices d'espace naturel ou agricole.

L'obligation relative au respect des orientations du SDRIF moins contraignantes recouvre quant à elle les grands enjeux du PADD.

Le projet est conforme au **PDUIF**, ainsi que le confirme l'État. Néanmoins cette conformité, d'une partie peu dense, éloignée de grandes agglomérations est quelque peu factice, car force est de constater que l'insuffisance des moyens de transports publics nécessite pour une part importante, le transport par véhicule automobile et que la mise en place de lignes publiques relève d'autres autorités que la communauté de communes. Les recommandations qui sont matérialisées pour une part au projet concernent la réalisation de liaisons douces, de pistes cyclables, incitations au co-voiturage,... faute de pouvoir mettre l'accent sur le renforcement des transports publics, dont la maîtrise relève d'autorités publiques supérieures : État, Région, Département.

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : Il s'agit d'une prise en compte et non d'une compatibilité, le document satisfait à ses obligations en ce domaine ; en effet le rapport présente de façon exhaustive les différents réservoirs de biodiversité, en expose les atouts et les fragilités et précise les grands enjeux de façon satisfaisante. L'État d'ailleurs confirme cette conformité, même s'il émet le souhait de voir renforcer les protections de certains espaces écologiques au titre de l'article L 153-23 du code de l'urbanisme. Il n'insiste réellement que pour le classement des ripisylves sur certains cours d'eau.

Le SRCAE (Climat Air Énergie) : le rapport précise les éléments du projet qui sont pris en compte dans les orientations du projet et dont l'application se retrouve traduite dans certaines dispositions du règlement. L'éolien en a été écarté. Son interdiction fait l'objet d'une réserve de l'État et de l'autorité environnementale ; le maître d'ouvrage a sans doute pris cette mesure pour protéger les paysages, mettant à profit l'annulation du Schéma Régional Éolien par la justice administrative. Le projet du fait de prescriptions à son règlement contribue à l'atteinte des objectifs régionaux du SRCAE. Le porteur de projet devra néanmoins revenir sur l'interdiction totale de l'éolien.

Le SDAGE et Le SAGE de l'Yerres : Rappelant l'annulation par la justice administrative du SDAGE 2016/ 2021, et que par conséquent les enjeux et défis applicables sont ceux du SDAGE 2010/ 2015, le document indique les orientations retenues à ce titre. Si globalement les dispositions semblent répondre aux enjeux du SDAGE, il me semble que le **défi N° 8 limiter et prévenir le risque inondation est insuffisamment pris en compte**. D'ailleurs la MRAE s'interroge à juste titre sur l'insuffisance de prise en compte de ce risque notamment dans les zones inondables (plus hautes eaux) où le développement de l'urbanisation est possible, soit en extension de bâtiments existants, soit en urbanisation nouvelle (exemple OAP N°10). L'orientation figurant au SDAGE pour notamment prévoyant de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens est définie ainsi que suit : « éviter les nouvelles constructions en zone inondable ». En l'absence de PPRI, on ne peut retenir que la notion des plus hautes eaux connues ou la crue de 1910. Or dans les documents graphiques, des extensions de zones constructibles figurent dans la zone de risque inondation. La CdC a fait le choix de réglementer plutôt que d'interdire (page 16 du règlement). En l'absence de PPRI, l'interdiction devrait être, à mon sens, systématique, y compris tout aménagement pouvant entraver l'expansion de la crue, d'autant que l'on méconnaît le fonctionnement du casier écrêteur susceptible de lâcher des volumes importants dans le bassin d'expansion où se situent les communes. L'interdiction de construction à six mètres des berges ne correspond pas véritablement à une mesure de prévention du risque, la mise à la cote constitue un obstacle à l'écoulement des eaux. Sont notamment concernées les communes de Bray sur Seine, Châtenay sur Seine, Gravon, Grisy pour une faible superficie (d'autant plus facile à exclure du zonage constructible), Hermé, Jaulnes, La Tombe (faible superficie), Mouy sur Seine, Noyen sur Seine, Saint Sauveur les Bray, Villiers sur Seine et Vimpelles. Pour l'État, le risque a été pris en compte constatant uniquement des erreurs de tracé de la limite des plus hautes eaux. Si le document est conforme aux orientations du SDAGE puisque, s'ajoutant à la préconisation d'interdiction, est ajouté : « que pour les nouvelles constructions autorisées, on définisse les conditions limitant le risque » et c'est en effet ce que prévoit le règlement du PLUi, le risque me semble néanmoins insuffisamment pris en compte, s'agissant de la gestion d'un grand fleuve. Au surplus le risque rupture de barrage est ignoré au dossier. Mise à part cette réserve, les documents me paraissent en conformité avec le SDAGE Seine Normandie. Le territoire étant couvert par deux sous-bassins : la Voulzie et l'Yerres, seul celui de l'Yerres dispose d'un SAGE couvrant une très faible partie du territoire. L'établissement chargé de sa gestion saisi au titre des personnes publiques associées a confirmé la conformité du document.

II-2-2 Les documents graphiques :

Les documents graphiques présentés au projet ne peuvent pas être retenus en l'état. Il convient donc de les remplacer par d'autres documents plus lisibles, plus clairs, faciles d'accès et surtout rendant possible l'identification des parcelles, des voies de communications, des espaces boisés, des cours d'eau et étendues d'eau, des monuments, édifices et équipements publics, ainsi que les servitudes et les contraintes,... Si les documents peuvent être présentés en plusieurs sous-ensembles, les échelles de chacun des sous-ensembles doivent être identiques. Il conviendra d'ajouter une cartographie à une échelle lisible pour situer les zones sensibles, les zones Natura 2000, les ZNIEFF, la réserve naturelle, ainsi que les périmètres de certaines servitudes signalés absents par l'État.

Le fait que les documents graphiques aient présenté de graves lacunes n'a pas permis un repérage satisfaisant du parcellaire pour une partie du public, ni dans certains cas, des contraintes posées par le règlement.

Les documents présentent de nombreuses omissions révélées par le public tout au long de l'enquête : espaces boisés, étangs, monuments,...

Il me semble que non seulement cette carence a nuit de façon substantielle à l'enquête, mais qu'elle ne permet pas de respecter les dispositions du règlement sur les espaces protégés.

II-2-3 Le zonage :

Les zonages des terrains non urbanisés : J'estime que zonage Ap est trop important et pas toujours pertinent. En effet ce zonage trop restrictif empêche le développement de certaines exploitations agricoles, notamment pour des projets qui nécessitent la construction d'installations éloignées du siège d'exploitation. Il en va de même pour le classement de certains EBC.

En outre le classement de certains sièges d'exploitation désaffectés ou en cours de l'être en A, mérite d'être examiné au regard de l'évolution prévisible des bâtiments et de leur situation par rapport à l'urbanisation.

Les constructibilités des zones UA, UB, UX, UF, AU : Les demandes et observations portent le plus souvent sur le maintien de droits à construire existants du fait de documents supposés opposables, or les situations sont différentes selon que les communes disposaient d'un PLU ou d'une carte communale ou non. Ainsi les tableaux pour répondre aux observations individuels seront-ils répartis entre les communes au RNU (règlement national d'urbanisme) et celles soumises à un document opposable (PLU ou carte communale)

a) Les communes en zones RNU (règlement national d'urbanisme) : il s'agit des communes qui ne disposent d'aucun document d'urbanisme et de celles couvertes par un POS, non transformé en PLU au plus tard en 2016. Depuis 2016, ces dernières comme les premières citées, se trouvent sans document opposable, alors que les propriétaires et souvent les élus font référence à leur ancien POS, maintenant au RNU.

Dans les communes qui ne disposaient d'aucun document d'urbanisme (Grisy, Gurcy le Châtel, Lizines, Noyen sur Seine, Sognolles en Montois, Villiers sur Seine, Sigy), mon attention a été appelée lors des permanences, sur des situations incohérentes : des parcelles inondables, non desservies, classées en UB, alors que des parcelles desservies par des réseaux, en prolongement de l'urbanisation, desservies par des réseaux, non inondables en étaient exclues, des espaces en centre-bourg classés inconstructibles, ...

Pour les communes dont les droits à construire ont disparu avec l'absence de PLU en 2016 (Bray sur Seine, Châtenay sur Seine, Coutençon, Egligny, Everly, Jutigny, La Tombe, Les Ormes sous Voulzie, Montigny Lencoup, Mousseaux les Bray, Saint Sauveur les Bray, Thénisy, Villeneuve les Bordes et Savins.), il semble qu'il ait existé une insuffisance de communication, soit de la communauté de communes au moment de la concertation, soit de la part des élus de ces communes dans certaines communes qui, si elles étaient confrontées à l'élaboration d'un PLU communal, devraient respecter les obligations de consommation d'espace et de densification du SDRIF. Néanmoins, là encore, il y a lieu d'examiner chaque demande particulière, car il existe des incohérences, du même type que celles citées pour les communes qui se trouvaient anciennement au RNU. Il ne s'agira pas de rejeter rapidement la demande au seul motif que la situation d'un terrain litigieux n'aurait bénéficié d'aucun droit à construire mais d'examiner son emplacement au regard de terrains rendus constructibles pour justifier le classement.

b) Les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale (la moitié des communes du territoire du PLUi) : L'examen attentif de chaque cas

individuel s'impose lorsque des droits à construire sont en jeu. Lorsqu'ils sont supprimés, il convient que l'équité, l'égalité et la légalité soient respectées, pour cela, les suppressions doivent être conformes aux objectifs du PLUi, et explicables à partir de paramètres incontestables. Or il me semble que des imprécisions (aussi bien d'ailleurs pour les zonages de communes au RNU) existent et que certains classements peuvent être contestables. Du fait de documents graphiques eux-mêmes confus, sans références cadastrales, sans marquage clair des voies et chemins,... il est souvent difficile d'appréhender la justesse du choix opéré.

II-2-4: Les espaces boisés et les protections d'éléments de patrimoine (voir annexe 5 : Exemple de Sognolles en Montois)

Les Espaces Boisés Protégés : J'ai constaté que les EBC, ne portaient pas toujours sur des arbres remarquables ou des sites particuliers, mais résultaient de la volonté de limiter l'extension de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbanisé de certains villages. Si d'un point de vue du paysage, la démarche correspond à un intérêt esthétique, elle peut s'avérer en inadéquation avec les objectifs du SDRIF qui prévoit une densification de l'espace urbanisé, dont l'insuffisance a été remarquée par l'administration de l'État et par la MRAE.

Les classements au titre du patrimoine remarquable, des espaces boisés protégés et des éléments à protéger au titre de l'intérêt écologique, ces classements résultent des textes suivants :

- au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».
- En outre l'article L 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements »
- Enfin l'article L 153-23 énonce : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il s'agit donc de trois textes différents, l'un pour le patrimoine et les sites, un autre pour les espaces boisés protégés qu'ils relèvent du régime forestier ou non, et enfin pour les protections écologiques. On ne peut pas appliquer l'un à la place de l'autre. Or il me semble que la confusion existe au projet de PLUi, notamment en ce qui concerne les protections au titre de l'article L 151-23 pour protection écologique. L'objectif 4-B du PADD qui prévoit de protéger la trame verte villageoise ne correspond pas à mon avis dans bien des cas à une protection écologique, mais à une protection

paysagère. Je renvoie à l'avis de l'État qui dans son annexe liste une série de protections possibles au titre de l'article L 151-23. L'objectif est de maintenir ou restaurer des continuités écologiques, il y a un abus de vocabulaire au PADD quand on annonce la trame verte villageoise qui peut exister certes, mais pas au sujet d'arbre isolé, dont le classement relève de l'article L 113-1 qui édicte clairement que « ce classement peut s'appliquer à des arbres isolés ». Ainsi il me semble que la justification s'appuyant sur l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pourrait être contestée, notamment lorsqu'il s'agit d'arbres isolés ne présentant pas plus d'intérêt écologique ni de cohérence avec l'objectif 4.B du PADD, que n'importe quel autre arbre non classé dans le village. En effet au cours de l'enquête, au vu des propositions de classement de certains arbres j'ai été plongé dans une certaine perplexité, d'autres arbres à proximité me semblaient mériter davantage de reconnaissance que ceux proposés. Ce dernier avaient-ils bénéficié d'un « coup de piston » ? A contrario, dans d'autres cas des zones arborées ou naturelles en lisières de village sont ignorées, alors qu'elles auraient mérité un classement au titre de l'intérêt écologique. Le meilleur exemple est celui signalé par les époux Dupuis de Sognolles en Montois. Dans cette commune, non seulement on a omis de faire apparaître les boisements situés dans les parcelles agricoles (zonées A), mais on également omis les espaces arborés en lisières de village, constituant de véritables continuités écologiques et qui, à ce titre aurait mérité un classement au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, au même titre que celle de Gouaix citée en exemple au rapport. C'est effectivement le cas du boisement au niveau des parcelles 544, 509 et 305, il s'agit d'un massif arboré qui sépare la zone urbaine de l'espace agricole, et constitue un rideau écologique aux nuisances des épandages et traitement des grandes cultures, susceptible d'assurer une jonction entre deux boisements situés hors urbanisation. Des oublis aussi significatifs ne peuvent qu'interroger le public sur l'objectivité du document, quand on les compare avec le classement d'un verger à l'intérieur d'une parcelle constructible, ou d'arbres isolés, sans intérêt apparent, présentant un obstacle à la densification.

Maintenant en rétablissant les choses, et en motivant le classement des arbres isolés ou des vergers au titre de l'article 113-1 du code de l'urbanisme, il faut différencier l'espace boisé surfacique (1) et les espaces boisés ponctuels ou les arbres isolés (2). Pour les premiers (1) le PLUi doit apprécier le classement à la lumière de l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière. Pour les seconds, (2) susceptibles de créer des contraintes à des propriétés privées, il convient que les propositions soient fondées, objectives, et impartiales. Or rien dans le document n'apparaît à ce titre, puisque la proposition relève d'une confusion dans les textes applicables, et qu'aucun critère n'est défini pour apprécier la proposition de classement. Ainsi au cours de l'enquête, beaucoup d'espaces boisés individuels ont été contestés. Il me semble donc indispensable (pour les arbres, hors champ du régime forestier) que les éléments soient individuellement identifiés, avec leur description et les caractéristiques qui permettent, à partir de critères préalablement définis par des dispositions de portée générale, de les classer dans la catégorie des espaces boisés remarquables ponctuels soit en groupe, soit individuellement. Rien ne figure au dossier à ce titre.

La même observation peut être formulée au titre du patrimoine remarquable en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il apparaîtrait que le patrimoine remarquable a été identifié par les communes en dehors de critères précis, la proposition de classement ne reposant que sur une liste donnée, page 323 du rapport, justifiée par sa conformité au PADD, mais sans être basée sur des critères précis reposant sur un intérêt culturel et/ou historique et/ou architectural ; faute de critères clairs et précis, les propositions de classement pourraient être qualifiées d'arbitraires.

En outre, il me semble enfin qu'en cas de proposition de classement individualisé (arbre ou patrimoine) une fiche élément par élément ou

groupe d'éléments devrait le décrire et préciser en quoi il est remarquable, selon les critères préalablement définis, de façon à éviter tout procès d'intention. Si l'avis ou l'accord du propriétaire n'est pas requis, il faut savoir qu'un juge pourrait l'indemniser en cas de preuve de préjudice d'atteinte à sa propriété privée. On pourrait en déduire des conséquences juridiques gênantes pour le maître d'ouvrage en raisonnant par analogie avec les dispositions du code du patrimoine, qui prévoit l'accord du propriétaire en cas de classement ou d'inscription à l'inventaire et que, faute d'accord, la décision soit renvoyée à un décret en Conseil d'État, avec possibilité d'indemnisation pour création de servitudes et de contraintes. En effet, du fait du silence du code de l'urbanisme à ce sujet, on peut penser qu'il appartiendra au juge, en cas de contestation, de combler ce vide juridique, et que le juge pourrait se référer au code du patrimoine et à la jurisprudence existante en la matière. Par conséquent, il vaut mieux proposer une procédure solide, objective, impartiale, et basée sur une utilité publique facile à démontrer, ce que ne prévoit pas le dossier.

Les lisières et berges des rivières : Ces protections avec des règles de distance s'appliquent soit en vertu de textes supérieurs et des dérogations ne peuvent qu'être exceptionnelles, soit en application du règlement. Ainsi que le souligne l'État, faute de documents graphiques clairs, il sera difficile de déterminer si les règles sont respectées si l'on discerne mal ou pas du tout les limites des sites protégés. Il est donc essentiel de disposer de documents graphiques clairs et encore une fois d'améliorer les documents graphiques.

L'État rappelle en outre que certains éléments naturels pourraient être également classés et les identifie mais il insiste surtout sur le classement des ripisylves au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour un certain nombre de berges (voir la liste dans l'avis de l'État pages 23 et 24). Il me semble que ce classement est le minimum à prévoir et modifier le document en conséquence, puisque le PADD met lui-même l'accent sur les ripisylves.

Les lisières des boisements de plus de 100 ha : Au titre des dispositions réglementaires du SDRIF, (chapitre 3.3 les espaces boisés et les espaces naturels) l'implantation de l'urbanisation ne peut se conduire qu'au-delà d'une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha. Cette disposition a fait polémique au cours de l'enquête, y compris de la part des agriculteurs pour lesquels les constructions techniques agricoles sont autorisées. Mais il s'agit d'une servitude qui s'impose juridiquement non contestable, et donc sans débat possible.

II-2-5 : Les grands projets d'intérêt régional et national :

Le PLUi fait état de deux grands projets stratégiques pour le territoire : le casier pilote écreteur des crues de la Bassée et la mise de la Seine à grands gabarit. Le dossier prévoit des adaptations aux règlements graphique et écrit. Or aucun des deux projets n'est présenté de façon explicite assorti d'un argumentaire sur son utilité. Aucune mesure d'évitement, réduction ou compensation n'est prévue. J'estime pour ma part qu'il résulte des pièces du dossier que si ces projets peuvent être évoqués, en aucun cas ils ne peuvent prétendre à justifier d'une mise en compatibilité du projet de PLUi.

Le projet de casier pilote :

Pour découvrir le projet, il faut consulter le site de l'établissement public Seine-grands lacs. Le projet étant très avancé, le dossier du PLUi aurait pu être plus prolix à son sujet, exposer l'état de la procédure, le bilan de la concertation conduite par l'établissement public, la saisine de la

commission inondation, le calendrier,... Rien de tout cela ! Comme si le dossier présentait un risque d'opposition au cours de l'enquête publique, d'ailleurs il est significatif que seules deux observations ont été formulées pour rejeter l'équipement, alors qu'il fait débat localement. Par contre l'établissement public a demandé à la fois au titre de la saisine des PPA qu'en intervenant à l'enquête que les documents du PLU permettent la réalisation de l'ouvrage, ***allant même jusqu'à la requête de demande de dispense des mesures de compensation écologique***, ainsi qu'il sera exposé ci-après.

D'un point de vue général, le projet (à condition de prouver son utilité) est conforme aux dispositions réglementaires du SDRIF en ce qui concerne les objectifs de prévention du risque inondation sur l'agglomération parisienne, mais il doit être également compatible avec les dispositions particulières de protection des milieux humides, rappelant simplement que le SDRIF impose que « les éléments naturels (...) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.... ». Or le casier dit « pilote » se situe en pleine zone Natura 2000. Il s'agit d'un casier comme son nom l'indique « **pilote** », ce qui signifie que les neuf autres prévus ne seront réalisés que si l'expérience est concluante. S'agissant d'un prototype, l'établissement public Seine-grands lacs aurait pu choisir un autre endroit moins sensible qu'une zone Natura 2000 extrêmement riche en biodiversité. Le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine sous l'égide de l'État émet des réserves quant à l'utilité de l'équipement et son efficacité au regard d'un bilan théorique.

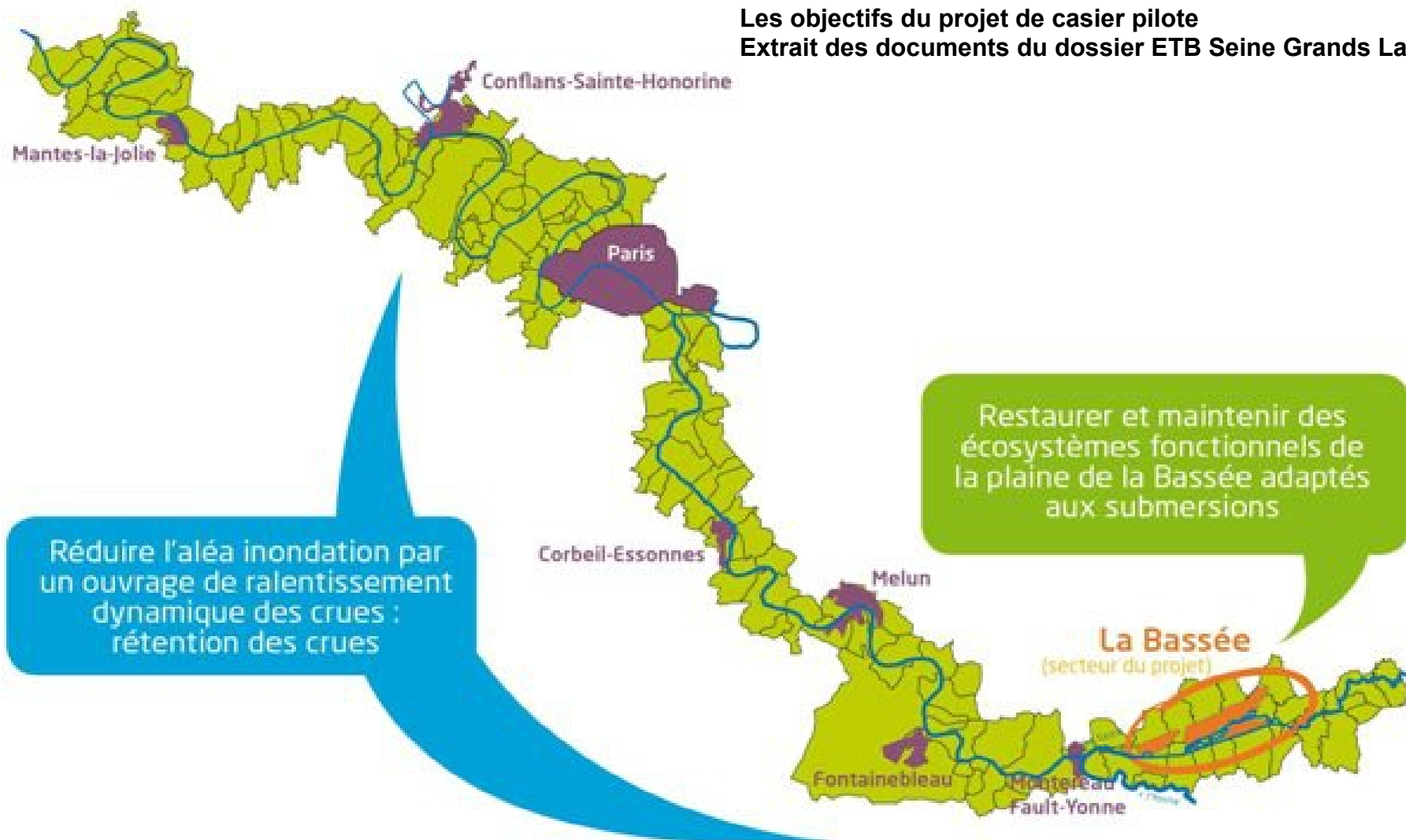
L'ETP Seine-grands lacs est intervenu à l'enquête en plus de ses observations émises en qualité de personne publique associée. Il précise les objectifs généraux de la démarche (voir carte ci-dessous figurant au site internet de l'établissement) et transmet une note d'analyse de compatibilité avec le PLUi. Il demande des modifications sur chacun des documents du PLUi. Il propose une rédaction de présentation de l'établissement à faire figurer au rapport de présentation qui, a priori, ne soulève pas de difficultés: elle reprend les missions, la gestion des 5 lacs réservoirs et les PAPI, le projet se situe dans le cadre du PAPI de la Seine et de la Marne franciliennes. De même, la rédaction proposée au PADD ne soulève pas de difficultés. Ensuite le document fait état d'une suite de dispositions non compatibles avec la réalisation du projet figurant aux règlements graphique et écrit. Pour ces derniers, il me semble inutile en l'état du dossier de leur donner suite. En effet, la procédure n'est pas une procédure de mise en compatibilité avec un grand projet d'intérêt national. Au surplus de la façon la plus étrange, l'établissement public demande la rectification de l'article N-13 du règlement écrit portant obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger, constatant que le projet ne respecte pas lesdites obligations, il demande purement et simplement une rédaction prévoyant que les obligations ne s'appliqueraient pas aux aménagements hydrauliques destinés à la prévention des inondations. D'un côté l'un des objectifs affirmés du projet est la restauration et le maintien des écosystèmes fonctionnels de la plaine de la Bassée et de l'autre ETB Seine Grands Lacs veut s'exonérer des contraintes environnementales, n'existe-t-il pas une contradiction dans la demande? D'autant que l'utilité de l'ouvrage «prototype» n'est pas démontrée, ni au dossier de PLUi, ni dans les envois d'ETB Seine-grands lacs.

La prévention des inondations constitue une priorité nationale, régionale et locale. Pour ma part, méconnaissant le dossier, compte tenu des insuffisances de présentation à l'enquête, je ne peux pas me prononcer sur son utilité d'autant que je ne suis pas un expert, mais le PLUi doit prévoir des dispositions adaptées aux équipements publics **d'intérêt pour le territoire**. Or le motif de l'évocation de l'ouvrage est la **solidarité régionale, voire nationale**: le projet n'aura vraisemblablement pas d'impact à l'échelon local, par contre il contribuera à dégrader les milieux écologiques. Compte tenu de la demande portant sur la modification de l'article N13 du règlement, les engagements de compensation écologique figurant en

objectif à la carte ci-après n'étant pas présentés au dossier d'enquête, on ne peut pas savoir si les compensations équilibreront les désagréments, perturbations, et dégâts provoqués par ce gros prototype fort coûteux.

En tout état de cause il me semble que la communauté de communes sortirait de ses compétences en prenant des décisions dans l'intérêt de la Région ou de l'État. **A mon avis, il convient donc d'exclure des dispositions réglementaires du PLUi, le casier pilote de prévention des crues**, tout en maintenant et en motivant mieux l'intérêt pour le territoire communautaire, l'implantation d'un tel équipement. En effet, si l'équipement ne présente aucun intérêt pour le territoire, il n'a pas lieu d'y figurer, renvoyant la mise en compatibilité à la procédure correspondante. J'estime que la procédure qui devra s'appliquer est celle de la mise en compatibilité du PLUi opposable ou du PLU communal si le PLUi n'est pas finalisé, et ce, dans le cadre de la procédure de réalisation du projet: avis de la commission inondation, enquête publique sur le projet, déclaration d'utilité publique, en application des articles L 153-49 et suivants et L 153-54 et suivants du code de l'urbanisme. En matière d'enquête publique, on peut même imaginer une enquête unique. Les articles L 153-49 et suivants énoncent les dispositions relatives à la mise en compatibilité d'un PLU lorsque les documents d'urbanisme ne sont pas conformes à la réalisation d'un projet d'intérêt général; les articles L 153-54 disposent qu'«une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ... et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si: 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ...» La procédure d'utilité publique est prévue au cours de l'année 2020.

Les objectifs du projet de casier pilote
Extrait des documents du dossier ETB Seine Grands Lacs



La mise de la Seine à grand gabarit :

Pour ce projet la situation juridique est plus simple, puisque Voies Navigables de France précise clairement que la procédure de mise en compatibilité sera adoptée et qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir au projet de PLUi d'emplacements réservés. Comme pour le casier écrêteur de crues, les modifications réglementaires pourraient être effectuées lors de la mise en compatibilité. Mais l'enjeu économique pour le territoire dans le cas de ce grand aménagement est évident, et la communauté de communes pourrait à mon sens, valablement mettre les équipements de mise à grand gabarit, en compatibilité avec le projet dès l'élaboration du PLUi, puisque l'intérêt national, régional (prévu au SDRIF) rejoint l'intérêt local. Au surplus, le projet présente un double intérêt dans la lutte contre l'effet de serres compte tenu des effets sur l'économie et la sécurité routière par rapport au transport terrestre et ses effets sur la réduction de l'effet de serres: hydroélectricité, et réduction des émissions de CO2 (le transport fluvial émet beaucoup moins de CO2 que le transport routier). Il offre au surplus une facilité pour le comblement des gravières de la Seine (facilitant le transport des matériaux en provenance de l'agglomération par voie fluviale), l'un des objectifs du PADD étant la remise en état des terrains par le remblaiement (auquel les entreprises sont réticentes) et non plus par la mise en eau.

III Les observations/ propositions/ contre-propositions émises au cours de l'enquête :

Le règlement n'a pas posé de difficultés de lecture ni dans sa forme ni dans sa présentation, sauf que certaines formules méritent d'être clarifiées pour être compréhensibles. Je ne reviens pas sur les documents graphiques dont il a déjà été question. Sur les orientations générales, beaucoup de questions ont été posées sur la procédure, et les liens avec les documents d'urbanisme existants. Le calendrier a semblé une préoccupation générale.

Pour la majorité des visiteurs, le zonage ne correspond pas aux orientations du PLUi, arguant pour défendre la constructibilité de leur parcelle de la densification prévue au projet, et de la desserte par des réseaux existants écologiquement favorables, ou que leur projet ne consommait pas de terres agricoles ou naturelles. **Ci-après des observations générales sur les documents :**

III-1 Les constructibilités :

3-1-1 Les communes au RNU: l'article L111-3 du code de l'urbanisme dispose qu' « en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. ». Cet article s'applique donc aux communes qui ne sont pas couvertes par un document d'urbanisme ou les communes qui n'ont pas transformé leur POS en PLU avant le 31 décembre 2015 et achevé avant le 26 mars 2017 (article L 174-3 du code de l'urbanisme). 21 communes de la communauté de communes de Bassée en Montois sont régies par cette disposition. La constructibilité dans ces communes n'est possible que dans les parties urbanisées de la commune, les parties urbanisées sont celles retenues par le MOS (mode d'occupation des sols), c'est à dire les critères utilisés pour élaborer les documents d'urbanisme en conformité avec les règles du SDRIF. Sur les 21

communes de la CdC, des observations ont été émises dans 17 d'entre elles, dont certaines, par les maires de ces communes. Sans PLUi, les constructibilités sont en principe plus restrictives. Se trouvent ci-après les principales observations et demandes, dont beaucoup se réfèrent aux POS caduques, les propriétaires estimant avoir été lésés. A cet égard, il me semble nécessaire de rappeler que lorsqu'une procédure administrative valorise un bien en rendant un terrain constructible par exemple, il n'est pas demandé au bénéficiaire de verser une contrepartie financière ; les règles d'urbanisme sont appelées à évoluer en ne retenant que l'intérêt public. En matière fiscale, les propriétaires peuvent engager des procédures auprès des services fiscaux pour obtenir des dégrèvements pour les terrains devenus inconstructibles depuis 2016 du fait de la caducité des POS. Les restrictions de consommation de l'espace naturel et agricole correspondent à un intérêt national revendiqué par la profession agricole et les gestionnaires de l'environnement. Si les communes au RNU élaboraient leur propre document, elles seraient contraintes à l'application des ratios du SDRIF et ne pas restaurer les constructibilités des anciens POS. Il se peut néanmoins au vu des observations et demandes que certaines soient pertinentes, mes propositions sont résumées ci-après pour chaque observation :

Commune	Nom et parcelles concernées	Demande	Commentaire du commissaire-enquêteur
Bray/ Seine	Président de la CdC : parcelles AK27p AK28p AK 31p AK 32p construction d'un foyer soleil pour personnes âgées foyer logement l'Etang	Agrandissement de la zone UC b par prélèvement sur la zone UB b	Il faut adapter le document à la réalité du besoin d'autant qu'il s'agit de deux zones urbaines.
Coutençon	Laurent Bérard acquisition des parcelles B 495, B497, B 499, constructibles (nouvelle réf : B283p ; B86 ; B266p) non constructibles au projet	Demande le classement en zone constructible, d'autant qu'un CU positif a été délivré. Le propriétaire a viabilisé l'accès aux parcelles.	Ces parcelles ne sont pas situées dans les parties urbanisées de la commune, puisqu'en arrière des habitations donnant sur rue, même si une voie privée les dessert.
	Mr et Mme Andrieux parcelles B 382 et 384, en arrière du 67 rue de Montigny	demandent de constructibilité totale et parcelle 306, route de Montereau, demande de constructibilité partielle (1/2)	Les parcelles sont hors de l'urbanisation de la commune ; au lieu d'un classement en N, une partie pourrait être classée en UJ
	Mr et Mme Hermans Decourty parcelle rue des Billettes au cœur du village, en zone Ap, soit 1 ha entouré de maison plus exploité, inutilisable en terrains agricoles	demandent affectation en terrains à bâtir. Demande le classement de la ferme de la commanderie en UA	Les terrains sont clairement hors des parties urbanisées de la commune. La ferme de la commanderie bénéficiera des changements d'usage autorisés par le règlement.

	Mr Hermans : emplacements réservés pour la salle des fêtes à 200 mètres du village et ER parking du cimetière, supprimés dans le projet.	demande le maintien des ER (évite les nuisances sonores)	
	Mr Curfs Eric parcelles B100 et ZA 25 contiguës classées en N	demande la constructibilité accès par la route de Villeneuve.	La parcelle est en fin d'urbanisation de la commune et hors de l'urbanisation.
	Michel Delfortrie: parcelle 48, rue des sablons est une dent creuse, et parcelles 195 194 193 route de Montereau,	demande de classement en zone constructible.	On ne peut pas qualifier ce terrain de dent creuse, car il n'est pas enclavé dans l'urbanisation.
Châtenay sur Seine	Mr et Mme Tabouas parcelle 982, partie en N. activité éco	demandent le classement de la totalité de la parcelle en UB	Favorable au classement de cette parcelle déjà affectée à l'économie.
	Idem : parcelle 751	Classmt UB : emprise de la maison	On pourrait peut-être accroître un peu la surface constructible
	Idem : Les parcelles 749 et 752 sont utilisés en parking	classées en N au projet ?	Parcelles utilisées en parking, difficile de les maintenir en N
	Mr et Mme Gomes, parcelle D15 une seule petite partie est restée constructible alors que deux projets bénéficiant de CU positifs n'ont pu aboutir,	demandent que la parcelle soit classée en UB pour construire leur maison de 78 m2.	La parcelle est située dans l'urbanisation de la commune, il y aurait lieu d'agrandir la surface constructible pour la réalisation de la maison de Mr et Mme Gomès.
	Mr et Mme Patin, parcelles E 910, E 33, et une partie de 913 classées en UJ	demandent le classement en UB,	Hors partie urbanisée de la commune.
	Mme Sarrey Bulla Christine : parcelles E 166 E167 E158 à E 167 Chaupry en zone N au projet,	demande le classement en UB	Le classement en zone N d'une partie du terrain résulte de sa situation en zone humide. La bande N peut éventuellement être rétrécie.
	Jannon Ph. Parcelles E 646 E691 E1034 enclavé dans leur propriété classée en N	Demandent le classement en UB (constructibles au POS)	Il s'agit de parcelles en arrière de propriétés bâties, hors zone urbanisée.

	Mr et Mme Bula Zénon parcelles E 107, E 109, au Hameau de Chaupry, classés en zone N	demande de classement en zone constructible (U au POS, non inondables).	Le terrain n'est pas classé en zone inondable, mais en zone humide, justifiant une bande en zone N qui peut éventuellement être rétrécie.
	Gelder Geneviève : parcelles E, 402,403 et 404 parties d'une même propriété, ayant fait l'objet d'un partage de succession.	Parcelle E 402 préemptable par la mairie, rejet que la parcelle soit vendue comme un terrain agricole.	Parcelles non identifiées sur le plan du projet.
	Damien Chevron : parcelles D204, et D44 parcelle UJ ne correspond pas à la surface de la propriété utilisée à cet effet.	Plan de modification joint au registre.	Il y aurait lieu si je comprends bien de classer en UJ ou NJ, une partie d'une parcelle classée en A correspondant à l'activité de l'entreprise.
	Jean-François Lissoir hameau de Chaupry : parcelle E 148, 2720 m ² desservie par 3 rues adjacentes.	Demande de classement en zone constructible	N'est pas située en zone urbanisée de la commune ; pourrait en cas d'extension d'urbanisation en supprimant une surface constructible équivalente ailleurs.
	Mr Le Moigne Francis , parcelle E 383.	demande le maintien à la constructibilité	Cette parcelle est située hors de la zone urbanisée de la commune.
Egigny	Patrice Bougon : conteste le classement des terrains occupés (non const) par le château d'Egigny et les terrains voisins entre rue Saint Florentin et rue des marais, enclavés	demande de constructibilité.	Parcelle non identifiée ; mais il pourrait s'agir de la parcelle sur laquelle sont implantés le château et deux bâtiments en N zone humide. Le classement doit être maintenu : hors zone urbaine.
	Président de la CdC : domaine de Preuilly partie zone Ap NO de l'abbaye parcelles D34, D35, D 37 et D 149 en Ap	Demande de classement en A pour développement d'un projet agricole	Les zones Ap ne doivent pas entraver le développement et la diversification agricole. Nécessité de classement en A
Everly	Mr Daher Jean-Philippe , Apiculteur, terrain à proximité de sa maison (UJ)	demande l'extension de la zone UB pour construire une miellerie,	Parcelle non identifiée
	M et Mme Baudoin Bernard garage et abri jardin en zone UJ, parcelles AB 197 et 379	Demande de réintégration en zone constructible.	Classement logique en UJ, hors partie urbanisée de la commune.

Grisy	SCEA Saint Prég, Mmes Oudot Fabienne et Odile 1°) Classement en zone Ap d'une parcelle où se trouvait un ancien hangar agricole en prolongement de la zone A actuelle 2°) parcelle B409, rattachée à la parcelle B 145 classée en zone N, alors que située dans le bourg en bordure de la rue principale.	Demande de classement en zone A pour permettre la diversification de l'activité agricole, lettre adressée à ce sujet au président de la CdC le 27 juillet 2019. Classement en zone UB, UA ou à la rigueur en zone UJ	1°) Favorable. Les classements en Ap génère me semblent trop importants entravent le développement et la diversification agricoles. 2°) Les parcelles sont situées en bordure d'une voie, mais hors des parties urbanisées, de l'autre côté de la route.
	Mme Flon et Mrs Flon Philippe et Bruno et Classement en zone Ap de : deux parcelles appartenant chacune à l'un des frères extension des zone A sur XB 14 XB15 XB37,	classement zone A de deux parcelles afin de permettre la diversification de l'activité agricole, l'une étant destinée à l'élevage équin à la reprise de l'exploitation par la fille de l'un d'eux.	Favorable. Les classements en Ap génère me semblent trop importants entravent le développement et la diversification agricoles.
	Mr Flon Bruno, Grisy : voir ci-dessus demande soutenue par le maire de la commune. Nécessaire à l'activité agricole.	demande l'extension des zone A sur XB 14 XB15 XB37,	Favorable. Les classements en Ap génère me semblent trop importants entravent le développement et la diversification agricoles.
Gurcy Chatel	le Mr Sauvin Florian, Me Simon Izaret : 3 maisons domaine de la Boissière, plan E4 joint. Classé en zone N,	souhait de construction d'une maison d'habitation, demande le classement du hameau en zone UB ou à minima en zone N.	Défavorable, le hameau se situe dans un espace boisé, zone naturelle ; aucune dérogation ne semble justifier une densification de l'habitat à cet endroit.
	Mr Gibert Vincent , Parcelles en UJ, le long du chemin des oies	demande classement en UB	La zone UJ correspond aux arrières de l'urbanisation, le classement en UB ne me semble pas justifié.
	SDISS 77 : le classement de la parcelle B 593 ne permet pas au SDISS de poursuivre son activité	Maintien des autorisations actuelles	La crainte du SDISS porte sur le règlement de la zone UF. Il faudrait voir la dérogation à apporter au règlement pour cette activité spécifique.

Jaulnes	Directeur de la réserve naturelle : K12 et K13 : page 154 et 155 : Peugny Mouy sur Seine)	Mare à enjeux absence de la matérialisation des mares pédagogiques des Hameaux de Neuvry (Jaulnes) et de Petit	Rectifier l'oubli. D'ailleurs il semble que de nombreuses mares ne soient pas matérialisées sur les documents graphiques.
	Président de la CdC : création d'une voie connectée à la voie d'eau en prévision parcelle ZE 4, classée en Ap maison de la réserve : implantation prévue au hameau de Neuvry parcelle A 379,	Demande de classement en A nécessité de disposer d'une bande en limite sud correspondant à la parcelle A379 par prélèvement sur la zone UJ	Il me semble en effet de limiter les classements en Ap au strict nécessaire, gênant le développement et la diversification des activités agricoles. Surface négligeable en vue de la réalisation d'un équipement d'intérêt général.
Jutigny	Mme Mory Marie-Nicole et Mr Mory Rémi : parcelle C67 lieu-dit les maisons brûlées financement viabilisation de 2862 m2. : Parcelle 67 non constructible au projet, 106 rue du moulin de Gouaix	Demande de classement en zone UB de la totalité de la parcelle desservie par les réseaux, alors que des parcelles non desservies se trouvent en zone constructible. (demande appuyée par le maire)	Elles sont peut-être desservies, mais hors de l'urbanisation de la commune, de l'autre côté de la rue. Par contre les parcelles en face non construites pourraient être déclassées pour classement en A ou UJ.
	Mr et Mme Le Fouillé Bernard et Nicole : parcelle située le long du chemin du Buyon est classée en zone N, parcelle B478 lieu-dit Le Village jouxtant la parcelle B 478 bâtie, en face la B 324 bâtie ; la ligne électrique devrait délimiter la zone constructible.	Demande le classement en zone constructible, la parcelle selon les pétitionnaires est présumée constructible au titre du RNU, sinon deux poids, deux mesures !	Le terrain est situé en limite de la zone urbanisée, mais en dehors. Les parcelles citées par les pétitionnaires sont les dernières construites dans l'agglomération.
	Mr et Mme Lombard Christian et Brigitte Hangar agricole sis sur la parcelle 993, 20 bis rue du Moulin de Gouaix, sera désaffecté dans les mois à venir siège social de l'exploitation	demandent le classement en zone UB.	Aucune raison de modifier le projet, compte tenu des règles de constructibilité posées par le SDRIF. Il s'agit au surplus d'une installation agricole située hors de l'urbanisation de la commune.
	Mr Lombard Christian et Monique parcelle B 477 constructible au POS, classée en zone N au projet.	Demande de classement en zone UB.	Parcelle non identifiée

	Mr Genon Brice Jutigny: (2 chemin des Prés) classées en UJ au projet: parcelles B 294, section B 1029, classées en UJ, alors que celles du voisinage sont restées constructibles demande de constructibilité de la parcelle	demande le classement en zone UB. (demande appuyée par le maire de la commune)	Parcelle non identifiée.
Les Ormes sur Voulzie	Mr Daher : terrain classé en UJ deux PC ont été délivrés	le terrain est classé en UJ à rectifier.	Il faut vérifier si les PC couvrent les fonds de parcelles, classées en UJ, car la partie sur rue est constructible.
	Mireille Canziani : parcelles C 1115 et 1112, terrains à bâtir au POS, héritage des parents évalués sur la base de terrains à bâtir + travaux pour desservir le terrain par des réseaux.	Demande d'intégrer ces parcelles en terrains à bâtir.	Les parties sur rue sont constructibles. A voir si les surfaces sont suffisantes, les arrières sont classés en Ap, selon la règle de consommation restreinte d'espace agricole.
	Directeur de la réserve naturelle : Carte J12, parcelles communales des Ormes sur Voulzie, sous ligne HT classées en Ap K12 et K13 : page 154 et 155 : Mare à enjeux absence de la matérialisation des mares pédagogiques des Hameaux de Neuvry (Jaulnes) et de Petit Peugny Mouy sur Seine)	Demande de classement en zone N	Si l'espace n'est pas affecté à l'agriculture, il semble préférable de le classer en zone N
	Anonyme : Parcelle C1113 en indivision sur la parcelle C1112, zonage Ap et un autre en UB. Alors que les parcelles C1055, 1056, 1097, 1098 sont en UB dans le même alignement Parcelles C120 et C1093 en A, mais destinées à changer de destination, car au cœur du village et difficile d'accès,	Demande de classement de C1112 et C113 en UB. (dent creuse) Demande de classement en UA, comme toutes les parcelles contiguës. Il semble également opportun que la partie de la parcelle C1116 (en A), jouxtant le corps de ferme soit classée en UA	Idem. Non identifiées

	Anonyme: parcelles C 1055 et 1056 en zone UB, parcelles voisines C 1115 et 1112 en UB pour partie et Ap pour l'autre	Demande de classement de la totalité en UB	Les parties sur rue sont constructibles. A voir si les surfaces sont suffisantes, les arrières sont classés en Ap, selon la règle de consommation restreinte d'espace agricole.
	Mme Moreau Maire des Ormes : parcelles D1070 D1074 1002 et 1115 déclarées dans un hameau inexistant, l'adresse postale est route de Saint Sauveur aux Ormes. De ce fait la parcelle 1115 devient inconstructible.	A corriger.	Il ne semble pas que la déclaration à tort d'une parcelle dans un hameau la rende inconstructible. C'est sa situation au regard de l'urbanisation. D'ailleurs au projet elle est partiellement constructible.
	Mme Matry Monique : parcelles C 1112 et C1114	demande de classement entièrement en UB.	Les parties sur rue sont constructibles. A voir si les surfaces sont suffisantes, les arrières sont classés en Ap, selon la règle de consommation restreinte d'espace agricole.
Lizines	Laurent Salperwick parcelles 1529, 1528, 1688, 1687 (zone UA en façade, zone UJ en arrière), 82 (zone UJ à Lizines).	Demande que la totalité des parcelles soient en UA à l'exception de la parcelle 82	Le motif financier ne peut être retenu, seul l'intérêt urbain est apprécié ; le classement de l'arrière des bâtiments en UJ correspond à cet intérêt.

<p>Mme Richard Isabelle : parcelles ZK 720, ZK 719 lieu-dit Champerlin, vente commune pour lotir puis rachat par la pétitionnaire. CU positifs: historique au registre. Ces parcelles ne sont en aucun cas des parcelles agricoles. Par conséquent les parcelles ZK 719 et 720 devraient être classées en UB. Au surplus elles constituent une « dent creuse » incorporer la parcelle 12 en UB argumentaire et plans au registre.</p>	<p>demande le classement en UB. La parcelle ZK 120 mitoyenne est classée en UB, or elle ne respecte pas toutes les conditions de constructibilité, à la différence des parcelles ZK 719 et 720. Il en est de même d'autres parcelles. Inégalité de traitement et illégalité.</p>	<p>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.</p>
<p>Jean-Claude Pette : parcelles A 1551 et 1562 et parcelles A1572. A11 et A 112, dents creuses du village non exploitables en A Les parcelles A1580 et 1579 d'un éventuel changement de destination. classement des terres humides fantaisiste : ZE 58 59 72 73</p>	<p>Demande que ces parcelles soient constructibles. devraient être également constructibles dans le cadre demande de sortie zone humide.</p>	<p>Lizines ?</p>
<p>Richard Isabelle : au sein de la commune des terrains ont été classés en UB, d'autres de même nature sont laissés en terres agricoles :</p>	<p>distorsions ! Les terrains attenants à la mairie placés en zone UJ devraient être en zone UB.</p>	<p>Il est possible que des corrections méritent d'être apportées. A voir à la finalisation du document dans le cadre de la conférence des maires.</p>
<p>Dormion Claude: terrains rue des garennes ZI 57 et parcelle ZI 86</p>	<p>Demande constructibilité : constructions en face avec raccordement.</p>	<p>Parcelles non identifiées</p>

Montigny Lencoup	Jacques Balligrand : à l'adresse 14 rue Turgot partie en traverse du ru, classé en zone N	demande de constructibilité du terrain (constructibilité de chaque côté et en face).	Effectivement on peut s'interroger sur ce classement. Si le terrain n'est pas inondable ou s'il n'existe pas de restriction à l'écoulement des eaux, le classement pourrait être revu.
	Monsieur Duchez Bertrand parcelle H588 classée en A.	demande de classement en UJ partie du jardin, c'est un jardin	Vérifier si nécessaire rectification erreur matérielle.
	Bertrand Duchez bosquets ou boisements non référencés ni délimités sur des zones A ou Ap, (exemples : H 446 448 et 607) Classement en Ap des parcelles H519 520 521, jardin d'une habitation, vestige du château	demande de corrections d'erreurs et d'oublis : interrogations, plutôt en N, richesses des paysages, objectifs du SRCE	Erreurs à corriger ainsi que toutes les autres. Le classement en Ap préserve le site.
	Mr et Mme Le Seignoux , Parcelles 97 98 et 99 non constructibles au projet	demandent la constructibilité.	Parcelle non identifiée
	Mauny Colette : parcelle D 484 lieu-dit Champ Girard non constructible pour sa partie en bordure du chemin du Cocherait alors que construite en face et de chaque côté.	Demande la constructibilité	Parcelle non identifiée
	M. Vié suppression zone Ap rn bordure du village	Demande de classer en A ses propriétés au village.	Favorable ; le zonage Ap peut générer un frein au développement agricole.
Mousseaux les Bray	Mr Gallot Luc parcelle A 1389 : exclusion pour partie du terrain à bâtir, chemin d'accès de 4 mètres de large est en UBb, la parcelle qui permet de construire une maison est en UJ.	Demande de classement en UBd	La partie en UJ est hors des parties urbanisées de la commune : fond de parcelle. Mais situation à voir au titre de la densification, si la parcelle UJ est accessible par une voie suffisante.

	Simone Courtois : parcelles A 735 A 772, classées en partie en Ap et en partie en réserve foncière n° 40 (enclavant les terrains).	Demande de classement en UBb, suppression de la réserve foncière 40.	L'ER est affecté à une réserve pour accès public. Il s'agit d'un intérêt général. Les parcelles indiquées contrairement à l'affirmation de Mme Courtois relèvent du RNU, sans droit particulier. Elles sont situées hors de l'urbanisation actuelle de la commune.
Noyen sur Seine,	Jacques Arnaud : classement des parcelles sur lesquelles son habitation est construite en zone N, alors que le voisin est partiellement en zone J,	s'interroge sur les possibilités de réaliser des équipements connexes à sa maison	Parcelles non identifiables
	Directeur de la réserve naturelle : atlas I 16 :	suppression de l'EBC autour d'une mare du port Montain. (à voir avec le maire de Noyen)	Nécessité du fait des activités de la réserve naturelle. Demande du maire également.
Savins	Mr Desjardins Eric : contestation du classement de la parcelle ZA 35 en zone agricole, terrain vendu en 2011 en terrain constructible pour 75% de sa surface. Enclavé entre deux maisons, il constitue une dent creuse, et est desservi par les réseaux, situé en long de voie.	Demande de classement en zone constructible.	Une partie de la parcelle donnant sur la voie publique pourrait être classée en zone UB : dent creuse ?
	Mr Dréau Jean Savins : parcelle 344, constructible au POS, située à côté de la menuiserie mise	demande qu'elle soit classée en zone UB.	Parcelle non identifiée au projet, mais semble hors zone urbanisée longeant la RD 49.
	Mr et Mme Condaminet Bruno partie des parcelles 136 et 139 (1200 m2) classées en zone N à proximité d'une zone UJ au projet	demande le classement en zone UB pour la réalisation d'une maison, en bordure de l'impasse Dumont ;	Parcelles situées en zone N dans une partie non urbanisée de la commune.

Monsieur le Maire de Savins :	demande de classement en zone UB de certaines parcelles constructibles à l'ancien POS, certaines régulations se faisant naturellement lorsque la taille des parcelles ne permet pas la réalisation d'une habitation (notamment sur les zones UJ et N du projet). Une carte est jointe portant les mentions OK lorsque le maire est favorable à leur classement et ? Pour reclasser en UA ou UB certaines parcelles en UJ ou N au projet alors qu'elles étaient constructibles à l'ancien POS. La délibération rejetant le projet est également annexée, ainsi qu'un plan avec légendes sur les observations.	Il n'est pas possible compte tenu des règlements supérieurs de classer en constructibles les terrains qu'ils l'étaient à l'ancien POS. La commune du fait de la non transformation du POS en PLU est désormais au RNU qui ne permet la constructibilité que des parcelles urbanisées. Cette situation résulterait d'ailleurs de la volonté d'une partie importante des habitants qui en ont fait un enjeu électoral en 2014. Le PLUi permet donc une amélioration des constructibilités par rapport à la situation actuelle ; mais pas de revenir au POS.
Famille Pfister parcelles AB01 Parcelles 51, 52, 53. intersection route de Jutigny et chemin des Croquettes réseaux existants.	demande de rendre constructible cette « dent creuse »	Parcelles non identifiées
Mr Lelarge Gérard Savins : parcelle AC 75 (devenue AC 383) parcelle AD 45 (en N au projet)	classement en UA (comme AC 380 et 381 classement en UA, comme AD 46.	Parcelle non identifiée
Dominique Brait parcelles 303 et 304 passées d'UA au POS en UJ au PLUi.	demande de rétablir les constructibilités du POS	Tout dépend de l'accès à la parcelle et si elle est desservie par les réseaux. Elle semble se trouver en partie urbanisée de la commune.
Jean-Luc Basset : parcelles AC13, AC15, AC16 classées en UJ.	À maintenir en UB,	Parcelles non identifiées
Mr Goutte Martial, Savins : parcelles secteur de la Hache N° 182 180 127 129, des classements en non constructible ou UJ	Demande de classement en UB	Parcelles non identifiées

	Leroy William, Savins : 2 terrains au cœur du village de 2647 m2 et 1260 m2, constructibles au POS ne le sont plus	Demande de constructibilité des parcelles AD 290, AD 257 à 268, AD 327, 333, 331, 329 et parcelles AD 452, 454, 254.	Non identifiées au projet.
Sigy	Mme Porte Christine : classement de la parcelle A 67	Demande de classement total en zone UA.	Il semble que le projet de classement de la parcelle corresponde à une appréciation très favorable de la prolongation de la zone urbanisée.
	Mr de Haut de Sigy Paul-Noël Sigy : parcelles B23 B24 B25 B106 B107 et B113 0, classées en zone Ap au projet alors que non affectées à l'usage agricole	à classer en zone N	Favorable : les parcelles ne sont plus affectées à l'usage agricole.
	Christophe Verbrugge : GFA du Monceau : Trop de zones Ap ; gêne à la diversification de l'activité agricole. :	demande de classement en A des parcelles : B80 81 82 84 96. C267 268 329 88 (C87 classement de N en A, car en cultures), YA 26 27 29 30	Favorable ; nécessité de réduire les zones Ap au projet de façon à faciliter la diversification de l'activité agricole.
	Mr et Mme Verbrugge : parcelles G250 et G252	demandent de classement en UA comme la G253.	Parcelles non identifiées, mais l'extension de la zone urbanisée au projet semble déjà optimiste et encadrant bien l'urbanisation.
	Mr le Maire appuie demande de de Haut de Sigy. Parcelle A 19 GAEC Villain parcelle A 67 en UJ	Classement en zone N; même propriétaire. Supprimer lisières 50 m Massifs boisés A Classer en UA.	Vu ci-dessus. Il s'agit d'une prescription du SDRIF. Voir ma réponse ci-dessus.

Sognolles en Montois	Mme le Maire de ruissellement abondant en bas de la parcelle AB133	Souhait du classement dans la partie basse de la parcelle AB133 en UJ (risque inondation), ou alors prévoir des règles de constructibilité par rapport aux obligations de recul d'un point bas.	Il y a lieu de réduire la constructibilité de la parcelle en un classement en UJ ou NJ.
	Mr et Mme Zaïdi , parcelles AB 544 parcelle homogène, ne pouvant être scindée, classée en A, et AB 569 jardin attenant en A.	Aucun caractère agricole de ces parcelles, demandent classement en UA.	Un autre pétitionnaire a souhaité que les plantations de la parcelle en A soient classées en EBC. Défavorable à la demande des pétitionnaires.
	Mme Le Maire : Site gallo-romain et thermes de la commune classés en zone N	à classer en zone ZP cirque gallo-romain Oppidum	Favorable à la demande de Madame le Maire
	Philippe et Annie Dupuy : parcelles cadastrales 544, 569 et 305. boisées, leur maintien est important dans la mesure où ces parcelles constituent un rideau à l'épandage.	Le boisement ne figure pas à l'atlas. absence également des zones boisées sur les parcelles agricoles, comme par exemple la parcelle 34. La protection des haies et des zones boisées est très importante pour les villages.	Tous les espaces boisés doivent figurer dans les documents graphiques. Les documents définitifs devront être conformes.
	Achin André : parcelle AB 79	demande de constructibilité (hangar et écurie pour l'âne.)	Il n'y a pas lieu de modifier le classement : le hangar conservant son affectation en zone A.
Villeneuve les Bordes :	Mmes Alvès, Turiansky , la constructibilité des parcelles ZH84 ZC 230 a été réduite de moitié. parcelle ZE 70 et C 319	Demande de retour à la constructibilité du POS (notamment d'UJ vers UB). suppression constructibilité parcelle affectée à l'agriculture bio, autorisation d'exploiter	La constructibilité correspond à l'urbanisation de la commune ; faute d'avoir transformé le POS en PLU, ces parcelles sont maintenant au RNU, la proposition au projet est conforme à la réglementation. La suppression de la constructibilité en bord de voie, bien qu'interrompant l'urbanisation va de soi, compte tenu du projet agricole. Le reste des parcelles doit être classé en A

Mme Lembré Catherine parcelle 513 en UJ, achat en terrain à bâtir,	demande le classement en UB ou au moins une partie pour la construction de deux maisons.	Ce terrain pour sa partie longeant la rue aurait dû être classé en UB.
Mme Viratelle-Vié Delphine , parcelles C135 et ZH 59	demande agrandissement de la constructibilité.	La proposition au projet est conforme aux règles de constructibilité du SDRIF
Mrs Curfs Eric et Fernand , Villeneuve les Bordes, Valjouan : parcelle N° 26	demande de constructibilité de la partie de la parcelle viabilisée.	Ces parcelles sont situées hors de la partie urbanisée du hameau.
Mr Chaineau Francis , terrain communal rue de la grand maison parcelles ZD 50 et ZD 51	conserver sa fonction de terrain pour des équipements communaux.	Ce terrain est classé en A, réserve foncière, pourra faire l'objet d'un reclassement à l'occasion d'un projet.
Mr et Mme Chaineau : Parcelle 432 et 435 : nt. Interrogations sur les déclassements de terrains (rue des fossés constructibles au POS classé en UJ, pourquoi certaines parcelles non const le sont devenues, lettre et documents graphiques joints au registre d'enquête.	demande de la constructibilité, du moins en continuité de l'existant	Ces parcelles pour ce qui est de la partie longeant la rue pourraient être classées en UB
Mr et Mme Samson	même demande que Mr et Mme Chaineau.	Terrain mitoyen des parcelles que M. et Mme Chaineau, même réponse.
Mr le maire de Villeneuve les Bordes Revoir la délimitation exacte des zones UF de la commune. Parcelle AC 368, parcelle privée. ZD 50 et ZD 51, classées en A et N sont des réserves foncières communales pour équipements collectifs Demande que les corps de ferme désaffectés soient identifiés et autorisés à changer de destination.	expression d'incompréhension et de mécontentement ne peut pas être classée en UF, parcelles communales à classer en UF. (feuille C2 : N° 114 et 115 : ferme des Fossés); parcelles I230 et I 229 à Valjouan ; parcelles D 163, 164, 165, et 108	Si nécessaire, effectuer les corrections. Enlever la parcelle AC368 de la zone UF. Le terrain est en A du fait qu'il s'agit d'une réserve foncière sans affectation apparente pour le moment, si une affectation est prévue, corriger le zonage en fonction de l'affectation. Voir ma réponse chapitre suivant.

	<p>Valentine Fievet : Valjouan : maison et bois I 137 138 80 84 44 et 42 propriété de la pétitionnaire, I 139, propriété de la fille de la pétitionnaire. En cours d'acquisition ferme et hangar : I 1231 102 233 229 230 parcelles agricoles I 232 228 ZC10. parcelles en cours d'acquisition</p>	<p>Souhait de pouvoir poursuivre la rénovation et aménagement selon les désirs et choix du propriétaire. demande de constructibilité car acquise en terrain constructible. projet négocié avec la SAFER, changement d'usage des bâtiments et déplacement du hangar, souhait que le PLUi soit compatible avec le projet SAFER</p>	<p>Parcelles non identifiées à étudier en fonction du projet SAFER, et les règles de constructibilités ; s'il s'agit d'une activité agricole, la constructibilité agricole est possible en zone A.</p>
Villiers sur Seine :	<p>Mme Huot Marie-José et Mr Huot Marc souhait de la constructibilité des parcelles 102 et 103 le long des rues des Mardel et rue des sources pour réaliser deux lots de 950 m² et 750 m². Au projet la parcelle AB 103 est en zone A, souhait qu'elle passe en zone UB</p>	<p>Constructibilité de la parcelle ou à la rigueur l'alignement sur le hangar de la ferme de Mr Pétilat (constructibilité partielle)</p>	<p>Parcelles non identifiées.</p>
	<p>Bié Georges achat 74000 € terrain constructible pour la retraite C 589 et 590 avant division C604, C 607, C 608</p>	<p>demande maintien constructibilité.</p>	<p>Bien que situé en zone inondable des plus hautes eaux, le terrain me semble être classé en zone UB</p>
	<p>Mr Benoit Vincent Villiers sur Seine : E 605 rue neuve parcelle en bord de voie desservie non inondable, deux bateaux d'accès existent. Héritée sur la base de terrain à bâtir.</p>	<p>demande la constructibilité de cette Classée Ap, alors que les parcelles 592 et 593 inondables, non desservies sont classées en UA.</p>	<p>En effet, il semblerait logique de rendre inconstructibles les parcelles 592 et 593, dans le périmètre des plus hautes eaux, et non desservies et de donner suite à la demande de Monsieur Benoit.</p>

3-1-2 : Les communes disposant d'un document d'urbanisme opposable : Pour ces communes, l'enjeu est d'adhérer à un PLU intercommunal, alors qu'elles disposent déjà d'un PLU opposable. L'enjeu est d'autant plus fort que le projet doit se conformer aux dispositions récentes législatives, réglementaires et régionales résultant notamment de l'obligation de limiter la consommation de l'espace et de conformité à des obligations environnementales, écologiques, et de sécurité. En cas d'absence de PLUi, ces communes ne seraient appelées à se confronter à ces nouvelles normes qu'en cas de révision de leur PLU ou de la transformation de leur carte communale en PLU. Pour les communes dont l'urbanisation a

consommé la quasi-totalité de leurs espaces constructibles au document opposable, le risque d'une forte opposition des administrés est faible, mais pour les autres dont les constructibilités sont encore significatives, qu'il conviendra de réduire ou de supprimer pour des motifs de consommation d'espace ou de protection de l'environnement ou de la sécurité, les élus se trouvent confronter à l'incompréhension de certains de leurs administrés. Peut-être afin d'atténuer l'impact du PLU, le maître d'ouvrage, avec le soutien de l'Etat devra accepter des assouplissements. Se trouvent ci-après les observations et mon commentaire aux communes disposant d'un document opposable :

commune	Nom et Parcelles concernées	demande	Commentaire du commissaire-enquêteur
Balloy	<p>Mr Le maire de Balloy : Parcelles potentiellement exploitables en granulats ne sont pas classées comme tel (lieu-dit La Picharde, les Balladins : parcelles A593 A471 A470) forte réduction de la zone A autour de la ferme de Roselle</p>	<p>Demande de rectification : étendre la zone A autour de la ferme de Roselle</p>	<p>Rectifier selon la demande du maire</p> <p>Le zonage de la ferme de la Roselle est absurde. Non seulement il convient d'inclure la totalité de l'emprise de la ferme en zone A, mais d'étendre ce zonage aux abords de la ferme.</p>
	<p><i>rue des Gravons</i> : parcelles Y169 Y170 Y171 Y172 classées en Ap <i>Avenue du Château</i> : parcelles B1242 B889 B1246 B1002 en Ap ; <i>Avenue du Château, chemin du Trou Falot</i>: parcelles Y142 Y141 Y8 en N ; <i>Grande rue</i> : parcelles B843 B845 : fonds de jardins en N</p>	<p>A classer en UJ A classer en UJ</p>	<p>Il me semble que la demande du maire de Balloy correspond à la réalité de la situation, d'autant qu'il ne revendique aucune constructibilité nouvelle. A la rigueur au lieu d'UJ, les terrains pourraient être classés en une zone NJ à créer.</p>
	<p>Mme Legendre-Stoppato : forte réduction de la zone A autour de la ferme de la Roselle</p>	<p>une seule portion est concernée, le reste en Ap. A classer en UJ.</p> <p>Que l'ensemble de l'emprise du siège d'exploitation soit classé en zone A</p>	<p>Voir réponse ci-dessus.</p>
Bazoches les Bray	<p>Mr Benoît Gérard la parcelle T 234 figurant en zone A au projet</p>	<p>Demande de classement en UB.</p>	<p>Parcelle située hors de l'urbanisation de la commune.</p>

	Mr et Mme Julien 3 chemin du Pont des Roise, Bazoche les Bray :	demande la constructibilité arrière de la maison pour extension.	La constructibilité doit suivre le découpage parcellaire
	Mme Berlin Denise : rue du Lavoir la Nausée Bazoche les Bray :	Demande la constructibilité totale de la parcelle longeant la rue du lavoir	Effectivement on ne comprend pas pourquoi une partie de la parcelle le long de la rue est constructible. Soit tout, soit rien.
Cessoy en Montois:	Mr et Mme Popelin Pascal et Nicole : parcelles 1698 et 1579 classées en UJ au projet, alors que constructibles à la carte communale.	Demande le classement en zone constructible.	Parcelles non identifiées
	Mr Graboski Jean-Pierre : parcelles 1734 1465 1464 1466 1468 1735 et 1467 ; classées en Ap au projet, alors que constructibles à la carte communale.	Demande le classement en zone constructible,	Parcelles non identifiées mais M. Le maire demande le classement en UJ des parcelles 1465 1464 1466 1468 1765 et 1467
	Mr Vincent Gérard: parcelle C 1755 classées en A au projet, alors que constructibles à la carte communale.	Demande le classement en zone constructible, classement en zone UJ de terrains à proximité.	Parcelles non identifiées
	Mme Martineau Tatiana et Mr Mourier Cédric,	demande de la suppression de l'emplacement réservé N° 13 au titre de l'amélioration de la sécurité routière, pour eux sans objet.	Il s'agit de l'amélioration de la sécurité routière, mon avis est de maintenir l'emplacement réservé.
	Mme Demange-Goyot Simone : Cessoy en Montois : parcelles 1234 et 1236 classées en A au projet,	demande de classement en zone UA. parcelles 1192 classées en UJ au projet, demande de classement en zone UB, voies d'accès et réseaux existants.	Les parcelles sont proposées au classement en conformité avec la carte communale.
	Parcelle 1192 constructible avant	demande classement en UB	Parcelles non identifiées

	<p>Monsieur le Maire de Cessoy parcelles 1691 et 1692 parcelles 1465 1464 1466 1468 1765 et 1467</p> <p>parcelles 1391 et 1393</p> <p>parcelle 1202,</p> <p>parcelle 119</p>	<p>à classer en UJ (demande de M. Graboski), à classer en UJ au lieu d'une zone A protégée. à classer en UJ, prolongement des parcelles 1753,1855 et 1856. à reclasser en UJ dans la continuité 1204 et 1205 en en partie de la 1199 réduire la surface UB et classer en N car voie communale étroite en proximité pouvant nécessiter un élargissement.</p>	<p>Parcelles non identifiées, demande à étudier en conférences des maires.</p> <p>Il faut créer un emplacement réservé au profit de la commune sur la parcelle 119</p>
Chalmaison	<p>Anonyme, mais courrier en annexe du registre : parcelles D518 D519 D2522.</p> <p>Parcelles D2369 et D2051 en zone Ap</p>	<p>demande le maintien en zone constructible (comme actuellement) pour réalisation d'un projet familial. En cohérence avec le PADD, maintien en zone 1AU, comme au PLU actuel. (voir cartes registre)</p>	<p>Les parcelles correspondent à l'emprise de bâtiments d'exploitation, le classement est conforme. Une bande en bordure de la rue principale avec une profondeur limitée à la construction en alignement de la rue pourrait être classée UB</p>
	<p>Mme Prouteau, consorts Gries: parcelles D2369 et D2051 en zone 1AU au PLU classées en zone Ap au projet :</p>	<p>demande de classement en zone constructible ; ces terrains étaient prévus pour la création d'une maison de santé et logements.</p>	<p>Voir réponse ci-dessus, même demande.</p>
Donnemari e-Dontilly,	<p>Mr Dailleau Marc : Parcelle 218 à Donnemarie-Dontilly figure en zone U au PLU de la commune</p>	<p>Classement en U, alors qu'elle figure en A au projet de PLUi. Aucune utilité pour la commune et desservie par une voirie.</p>	<p>Parcelles non identifiées</p>
	<p>X : hameau de Bescherelles : Parcelle 617 inconstructible au PLU</p>	<p>La reclasser en U au PLUi, entourée de constructions (voir lettre au président de la CdC du 13 juin 2019</p>	<p>Maintien en non constructibilité pour éviter le mitage ; les constructibilités du hameau de Bescherelle ne peuvent qu'être limitées.</p>

<p>Jean-Marie Lombard : parcelles 206, 846, 847, 848, 849, classée en A, en centre-bourg : affectation élevage laitier. Projet de vente du siège d'exploitation.</p>	<p>Cessation d'activité prévue dans quatre ans, souhaite que la parcelle enclavée dans l'urbanisation soit rendue constructible, puisque les bâtiments d'élevage ne seront plus exploités ni autorisés.</p>	<p>Ces bâtiments de ferme, en pleine zone urbaine de la commune doivent à terme obligatoirement être désaffectés de leur utilisation. Il convient de classer la totalité de l'emprise en zone UBc associé à des espaces UJ.</p>
<p>Mr Lombard Fabien : Parcelles 431 et 432 classées en zone N au projet de PLUi</p> <p>Parcelle 559 classé en zone constructible au PLU</p>	<p>Les reclasser en zone A ou à la rigueur en zone UJ, voire dans le cadre d'un projet d'ensemble en zone UBc</p> <p>classée pour partie en zone N au projet. Souhaite le maintien du classement au PLU, parcelle utile à l'activité de son fils à l'issue de ses études de paysagiste.</p>	<p>Le zonage est conforme à la réalité d'une zone naturelle.</p> <p>Demande potentiellement acceptable, en fonction du besoin économique familial</p>
<p>Mr Moulin Henri Bescherelles : les parcelles A 447, A448, et prolongement sur la parcelle A449 partiellement en Nc au PLU de la commune</p> <p>Intégrer la parcelle A 576 dans le périmètre constructible (dent creuse)</p>	<p>classées en N au projet de PLUi, demande de classement de ces parcelles en zone UBc le long de la route de Bescherelles (rue des javelottes)</p> <p>demande de classement en zone UB.</p>	<p>Maintien en non constructibilité pour éviter le mitage ; les constructibilités du hameau de Bescherelle ne peuvent qu'être limitées.</p>
<p>Messieurs Journée Pierre et Thierry parcelles 220 et 222 et 746 et 748 constructibles au PLU sont classées en UJ au projet de PLUi,</p>	<p>demandent le maintien de leur constructibilité, et classement en zone UB ; une négociation est en cours pour permettre leur désenclavement</p>	<p>Parcelles non identifiées</p>
<p>Mr Merle Raymond, et les Stés PROSIC, JEHOL, FABULOUS, Montois Investissement Immobilier : Le Choux, parcelles : 1487 1488 1486 1491 1492 1494</p>	<p>demande de déclassement de la zone d'activité pour un reclassement en zone habitat, comme cela a été fait pour des parcelles de la Villa Suzanne lors du PLU.</p>	<p>Favorable à la demande pour des raisons d'équité ; celle-ci a également été formulée par la CCI 77</p>

	Mr et Madame Fouillard Jocelyne et Dominique , Parcelles 80 et 81, une grange en centre-bourg, 4 rue de la Maladrerie.	Le projet autorise-t-il le changement d'affectation	Parcelles non identifiées. Voir le règlement en fonction du zonage.
	Mr Grisetto Michel en limite de zones d'activités	Demande de prévoir une surélévation des murs de clôture	Voir modification du règlement pour autoriser les surélévations en limite de zones d'activité.
	Daniele Emourgeon : Bescherelles : parcelles A609 et A 610 classées en terrain agricole au projet. Achetées en terrain à bâtir ;	demande de classement en terrain à bâtir, classées en NC au PLU	Maintien en non constructibilité pour éviter le mitage ; les constructibilités du hameau de Bescherelle ne peuvent qu'être limitées.
	Quentin Jean-Pierre et Nicole : parcelle H 88, 1240 m2 passés en N,	parcelle desservie, proche d'habitations, cohérence de l'urbanisation : constructibilité.	Parcelles non identifiées
	Bertrand Marcelot parcelle A 617 lot 3 en attente 10 ans pour construire, maintenant inconstructible ?	Demande classement en constructibilité (lettre au président de la CdC le 13 juin 2019 sans réponse)	Maintien en non constructibilité pour éviter le mitage ; les constructibilités du hameau de Bescherelle ne peuvent qu'être limitées.
Gouaix	Mr Benoit J.C. : Jean-Claude Benoist : parcelle H 723 non constructible ; nouvelle division parcellaire en H962 et H963, un PC accordé en 2019 sur H 962,	demande en conséquence que la parcelle H963 demeure constructible, puisque la parcelle H962 bénéficie d'un PC.	Difficile de maintenir un classement en AP la parcelle H 962 disposant d'un permis de construire. Par contre la parcelle H963 en limite urbaine de la commune peut être maintenue en Ap
	Mr Benoit Dominique : Parcelles H18, 638, 19 en Ap constructibles à 40 %,	demande que la totalité soit constructible ; succession, charges fiscales de terrains constructibles,	L'arrière des parcelles non accessibles en Ap me semble correspondre à une urbanisation maîtrisée.
	Mr et Mme Hutpin parcelle H892	Demandent confirmation de constructibilité.	Parcelles non identifiées

	Michel Benoist : parcelles H 194 526 527 (corps de ferme) ; H 80 et 81 ensemble bâti et terrain, classées en zone UJ, ZT 32 classée en A	demande classement en UA, demande de suppression bâti protégé demande de classement en UB compte tenu de sa petite superficie.	Parcelles non identifiées Voir mes observations sur le bâti protégé dans le chapitre qui leur est consacré.
	Pierre Lenglet camping « Les prés de la Fontaine » secteur du camping classé en EBC occupé par des mobile homes depuis 14 ans. Un espace affecté à l'arrêt des cars RD 49 est classé en EBC,	A rectifier. non compatible avec la demande de matérialisation de l'administration.	L'EBC peut être maintenu, si compatibilité avec les mobile-homes S'il s'agit d'un ER, il convient de supprimer l'EBC, mais non nécessaire si l'arrêt existe et qu'il fonctionne sous les arbres.
	Maire de Gouaix : retrait de l'AOP 1 AUBd (N° 11)	Zone située avenue de la gare est en cours d'urbanisation (lotissement)	Effectivement, l'AOP n'a plus de justification
Gravon :	Mr Gateau Didier , 23 route de Montereau : parcelle Z 103) diminution de zone constructible par classement en zone UJ, perte de 1200 m2	souhait du maintien en zone constructible au PLUi	Parcelles non identifiées, mais si la diminution de constructibilité correspond à un classement en UJ, à l'arrière du terrain, le projet est conforme à la limitation de la consommation de l'espace.

	<p>Mr le Maire : précise que le CM favorable au projet</p> <p>Rappel de la forte opposition au STECAL B :</p> <p>Rue de Gravon les fonds de jardin en zone Ap Avenue du château, fonds de jardin en Ap</p> <p>Avenue du château, chemin du Trou Falot, parcelles en N Grande rue, parcelles B843 B845 fonds de jardin, classés en N</p>	<p>regrette la mauvaise qualité des documents graphiques, difficilement lisibles du fait de l'absence de repères et de tracés clairs et visibles de rues, voies et réseaux.</p> <p>demande de diminution à 5 habitations légères de loisirs avec surface de plancher maximale de 500 m2</p> <p>parc Y 169 à 172 : à classer en zone UJ parc B 1242 B1242 B889 B 1002 idem</p> <p>parc Y 141 142 Y 8 0 à classer en N la partie boisée et le reste en Ap</p> <p>à classer en UJ</p>	<p>Compte tenu de la consommation de l'espace, de l'absence apparente de concertation sur le STECAL B, la limitation à 5 habitations légères de loisirs semblent mieux correspondre aux objectifs du SDRIF en termes de limitation de consommation de l'espace.</p> <p>Les demandes du maire semblent pertinentes</p>
Hermé	Ghislain Bourdonneux : parcelles ZD 133, 134, 84 et 86,4)	classer en UB car positionnées en centre-bourg	Parcelles non identifiées
	Mr Didier Tripé propriétaire parcelle ZD 27 au cœur du village non constructible au projet, viabilisée	demande classement en UB	Parcelle non identifiée
	Mr Boulanger Yves parcelles AD 6 221 222, partage successorale et CU +, constructibles à la carte communale, classement en N	demande classement en UB.	Parcelles non identifiées
	Mr Létang François-Xavier : parcelle enclavée entre UJ et UB ZD 106 et 107 classée en A, mais ne sont plus cultivables,	prolonger le trait des constructibilités pour rendre constructible la partie sud des parcelles.	En effet la partie sud de la parcelle est desservie par la voirie et constitue une vraie dent creuse.
Jaulnes (Bray)	Zone d'activité de Bray/Jaulnes : zone connectée à voie d'eau,	nécessité de déclassement de la zone Ap (ZE4) pour classement zone A jusqu'au ru de Choyau.	Favorable pour les motifs déjà exprimés

	Future maison nature : commune de Jaulnes maison de la réserve naturelle, hameau de Neuvry (Jaulnes)	élargir le zonage UB en limite sud intégralité parcelle A 379. suppression bande UJ	Favorable pour rendre constructible le projet.
Luisetains	Mr et Mme Vescori Pierre-Henri et Isabelle 2 rue des Vignes parcelles A 512, A851, A854, acquisition parcelles A868 et A 871 contiguës au terrain, classement en EBC ou N, empêche extension.	.demande la suppression de l'EBC (4 arbres plantés par les propriétaires) ; demande le classement de la parcelle A 868 en UB, à la rigueur en UJ.	Le classement en milieu urbain ne doit pas faire obstacle à la constructibilité d'un espace classé constructible. Mais absence d'identification de la parcelle.
	Mme Mause Versault Joëlle Mme Versault Ginette : Intersection Grande rue et route de Cutelles à Luisetaines Parcelle partiellement classée en zone UB, Ferme de la grande cour GFA de la grande cour (constructible carte communale) 40 bis grande rue, arrière classé en espace boisé protégé au projet,	demande le classement de la totalité de la parcelle en UB, à la rigueur en UJ demande à ce que la partie non utilisée à l'usage agricole soit classée en zone UB demande le classement en UJ	Le classement correspond à l'objectif de limitation de la consommation de l'espace agricole. Le règlement permet des changements d'affectation de bâtiments agricoles désaffectés. Pour les classements en EBC, voir mon avis dans le chapitre consacré à ce sujet
	Mr Lopes Stéphane Chemin rural du puits charretier mobil home depuis 1982 en zone A implantation autorisée, sur un terrain viabilisé et desservi:	demande de définir « une pastille loi ALLUR» pour garantir le maintien du mobil home, siège social de la société du pétitionnaire.	Avis défavorable ; il s'agit d'une autorisation précaire dérogatoire du droit.
	Mr et Mme Guignier 19 grande rue activité économique (garage) ; classement du verger en UBC, entravant l'extension de l'entreprise : parcelles A 383 A 385:	demande la suppression du classement en EBC. 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 projet de d'extension et de construction à des fins touristiques ou de logement.	Favorable à la suppression de ce classement, gêne pour le développement de l'entreprise. Cette proposition me semble recevable pour une partie à des fins d'homogénéité avec le voisinage.

	Mme Corbel Françoise parcelle A 869	Demande de classement en UJ	Parcelle non identifiée
	Mr Lagan Thomas Mlle Bersillon Alissa 56 grand rue Luisetaines des parcelles 473, 472,786, et 785 en zone A au projet.	demande de classement en zone UA	Parcelles non identifiées
Meigneux	Mr et Mme Samson : parcelle non identifiée, 5 rue de la Malvoisine,	demandent la constructibilité.	Parcelle non identifiée
	Mr Gay Michel, Meigneux : 4 rue du Presbytère, maison d'habitation en zone A.	à classer en UB, car ce n'est plus un siège d'exploitation	Si ce n'est plus un siège d'exploitation, il faut prévoir le reclassement en UB et UJ
	Mr Girard Jean-Pierre , partie de parcelle ZH45 constructible à la carte communale,	demande constructibilité identique à la carte communale, étendre de l'autre côté de la rue, classé en A	La réduction du zonage correspond à la limitation de la consommation de l'espace agricole.
	Mr Guay Bernard Meigneux , parcelle D 329 et 331 (2750 m2 constructible à la carte communale)	demande constructibilité et agrandissement de la constructibilité à la carte communale d'une partie d'une parcelle de 8955 m2 lot C rue des Sanfoins	Le zonage correspond à la limitation de la consommation de l'espace agricole.
	Mr Guay Daniel : Parcelles ZI 47, Parcelles 33 et 210 une partie en UJ au projet,	demande de constructibilité de la partie en bord de route, en continuité avec l'habitat. demande que la totalité soit classée en UB. (voir carte communale)	Le zonage correspond à la limitation de la consommation de l'espace agricole. La profondeur de ces deux parcelles en UB est insuffisante, elle peut être étendue.
	Mme Delval Christine , 2 rue des Patouillats :	demande de constructibilité en UA ou UB de la pointe du terrain ZB 4 qui l'était en 2000, en prolongement de la propriété.	Le classement en UJ correspond à l'urbanisation de la commune ; pourrait être revu en extension d'urbanisation.

Mons en Montois :	Mme Cavalet Annick 1 PC attribué sur une zone constructible à la carte communale, annulé du fait du projet de PLUI, parcelle ZC 276 au lieu-dit La Creuse.	Demande de rendre la parcelle constructible.	Le projet se situe hors des parties urbanisées de la commune, mais le PC accordé me semble suspendu et non annulé ; il me semble que son exécution devient possible si le PLUi n'est pas approuvé avant l'expiration de la période de suspension.
	Mrs Gandoin Jean-Michel et Denis : arrière des bâtiments classés en UJ constructibles à la carte communale.	Demande de constructibilité	Parcelle non identifiée
	nécessité pour les agriculteurs GFA de Monceau que la crête reste en AP (ZE 1 à ZE 40)	demande la diminution de la zone Ap au profit d'une zone A (atlas H8),	Il faut augmenter le zonage A pour ne pas gêner les agriculteurs dans leurs projets d'investissements agricoles.
	M et Mme Minost Raymond : terrains cœur de village classés en UJ 15720 m2,	contraire à la densification, références au MOS 2012, demandent le retour à la constructibilité.	Les terrains en UJ ne sont pas desservis par les réseaux. Leur classement correspond à l'obligation de limitation de la consommation de l'espace naturel.
	Mme Prouteau, consorts Prouteau Bernard : parties des parcelles 135 136 137 138 139 classées en A au projet :	demande de classement en zone constructible. (UA au PLU communal) (plans joints au registre)	Les parcelles sont clairement hors de l'urbanisation de la commune.
	Mr Daage André parcelle ZD 331 entourée de routes, viabilisées, divisé en 4 lots il y a 13 ans, 3 construits, le 4 ° devait l'être après un délai de 10 ans, classé en non constructible.	Demande de constructibilité.	Les parcelles sont clairement hors de l'urbanisation de la commune. La situation pourrait être revue en cas d'extension de l'urbanisation sur la totalité du carrefour.
	Mr et Mme Prunier Parcelles 252 et 253 diminution des constructibilités	demande le maintien, la diminution est une décision arbitraire	L'arrière de la parcelle est classée en N, formant une bande entre zones UA et A, ce classement peut paraître en effet surprenant ; le fond de parcelle aurait pu être classé au minimum en UJ.

Montigny le Guesdier	Thibault Jean-Michel, Savourat Nathalie : locataire de bâtiments agricoles, au centre du village, compte tenu de l'évolution de l'urbanisation,	demandent de classement en A parties des parcelles : Y12 pour 4290 m2 et Z 45 pour 4110 m2. Pour y transférer le siège d'exploitation.	IL faut reclasser la parcelle souhaitée par les pétitionnaires, du fait de leur qualité de locataires de bâtiments agricole au cœur du village.
	Monsieur le Maire de Montigny le Guesdier : parcelles C400 C78 C79 V19, rue Blanche C748 C384 C803 rue de la queue du Loup chemin au bout route de Troyes Chemin route de Theil Zone réservée N° 11 Mares	Supprimer NL, mettre en UJ mettre en espace écologique mettre en zone verger protégé mettre en haie ou EBC Mettre pour partie UJ agrandir l'ER, redessiner le fossé les faire figurer sur le plan.	A voir en conférence des maires : l'ensemble des demandes de Monsieur le Maire me semblent fondées et devoir être prise en considération.
Mouy sur Seine	Mr Braillard : parcelle 69 rendu inconstructible lors de la modification du PLU en 2018. Un CU positif a été délivré par le maire.	Demande de classement en zone UB	Parcelle non identifiée
	Directeur de la réserve naturelle : K12 et K13 : page 154 et 155 : Mare à enjeux absence de la matérialisation	De la mare pédagogique du Petit Peugny	A rectifier (idem qu'à Jaulnes)
	Mmes Benoit , parcelle ZC 13 classée en Ap (80a) à proximité du siège d'exploitation, Parcelle ZB 2 classée en A,	Demandent une partie en prolongation de la zone UJ existante et le reste en A. Demandent le classement en zone constructible, partie le long de l'ancienne voie romaine.	Si l'on peut comprendre le classement en Ap de zones en proximité de l'urbanisation pour éviter les nuisances, ce classement gêne le développement des entreprises agricoles, plutôt agir par l'intermédiaire du règlement. La demande est justifiée. Cette demande ne me semble pas recevable, parcelle hors des parties urbanisées de la commune.

	<p>Mr Le Maire de Mouy : 1) souhait au vu des OAP de modification du principe d'accès et de desserte de la zone classée 1AUB rue des Etangs C67, 2) Ferme 17 rue du vieux pont parcelles B N°1245, 542, et ZE N° 74, classées en Ap, non agricole)</p>	<p>1) la desserte ne se faisant pas au milieu de la parcelle, mais côté rue. (plans joints) 2) dans le futur projet de développement d'activités de pleine nature, demande de classement en zone NI. (en annexe courrier CODRA précisant les descriptions réglementaires de type de zones répondant à l'attente du maire</p>	<p>Les demandes de Monsieur le Maire de Mouy sur Seine sont conformes au PADD ; il me semble qu'il faille les satisfaire. A voir en conférence des maires.</p>
Paroy	<p>Pascal Danthez : Parcelles AB 45, section AB 148 et AB 234, classement en UJ</p>	<p>demande de classement en zone constructible. Un garage est construit parcelle 45</p>	<p>Le classement en zone UJ me semble pertinent, en limite de la zone urbanisée</p>
	<p>M. Cochard, M. Kanter parcelles 4, 5, 361 classée en A</p>	<p>à classer en UJ (vu avec le maire)</p>	<p>Ce classement peut correspondre à la prolongation de la zone UJ à proximité</p>
	<p>Mme Flosse Amandine : parcelle 43 en UJ, présence d'un chalet.</p>	<p>demande classement en UB</p>	<p>Le chalet est en fait un abri jardin, conforme au classement en UJ de la parcelle.</p>
	<p>Mme Duchet Renée, parcelles 272 et 253 aucun accès agricole,</p>	<p>demande le classement en U comme les parcelles AB 100, 95.</p>	<p>Ces parcelles ne me semblent pas être desservies par des VRD.</p>
	<p>Mr Villain Robert GAEC Villain zone A siège d'exploitation :</p>	<p>demande la suppression de l'EBC sur les parcelles ZB 122 et ZB 121.</p>	<p>Voir en ce qui concerne les EBC le chapitre du rapport qui leur est consacré</p>
	<p>Mr Bernard Jean-claude, parcelles 49 et 50</p>	<p>demande classement en UB</p>	<p>Parcelles en limite d'urbanisation, le classement UJ me semble pertinent.</p>

	<p>Mr le Maire parcelle AB 31 et 30</p> <p>Parcelle 137 et partie de la 14 en UB</p> <p>parcelle ZB 124p (bâche eau potable= équipement public)</p>	<p>Demande classement en parking au titre de l'ER 54.</p> <p>Demande le classement en Ap</p> <p>à sortir de la zone UB</p>	<p>Extension de l'emplacement réservé justifié</p> <p>Le classement permettra de réduire la consommation d'espace.</p> <p>Rectifier le document</p>
Villenaux la Petite :	<p>Mme Huot Marie José et Mr Huot Marc, parcelle AB 103 dans le Bourg à l'intersection des rues des sources et de la rue des Mardel, en prolongement de l'urbanisation existante.</p>	<p>Demande de constructibilité partielle : passer en zone UB la parcelle AB 103, le long des rues des Mardels et des sources.</p>	<p>Parcelle non identifiée</p>
	<p>Mr Martinet Sébastien : Parcelle AB 252 : classée en zone A au projet constructible à la carte communale elle était (zone U) ; Parcelle Z I1 : zone U à la carte communale puisque l'habitation y est implantée, classée en zone N. La cour est composée des parcelles AB 253, AB 252, et ZI1, au projet elles sont classée en trois zones différentes : UA, A et N.</p>	<p>demande de rectification pour un classement de la totalité en zone U</p>	<p>La parcelle AB 252 fait partie de celles que le maire propose de maintenir en constructibilité.</p>
	<p>Mr Martinet parcelle ZT 86 constructible à la carte communale</p>	<p>Demande de retirer de classement en zone A</p>	<p>Parcelle non identifiée</p>

	<p>Monsieur le maire de Villenaux la Petite transmission d'une carte ciblant, de façon non exhaustive, les parcelles constructibles à la carte communale: ZK 93 (Briotte) ; ZE30 ZE29 ZE31 ZE33 ZE34 (Vernoy) ; ZI 1 AB252 (au bourg) ; ZT75 ZR82 ZR83 ZT136 ZT89 ZS79 ZT16 ZT90 ZT91 (Villiers sur Terre)</p>	<p>demande que soit rendu constructibles au PLUi, es parcelles qui l'étaient à la carte communale,</p>	<p>Effectivement les règles applicables lors de l'élaboration des documents d'urbanisme sont plus restrictives aujourd'hui que lors de l'élaboration de la carte communale. Les parcelles proposées par le maire de Villenaux me semblent néanmoins être situées au sein de zones urbanisées au sens du MOS et devraient à mon sens être intégré dans l'assiette pour le calcul des 5 % de consommation. La demande me semble recevable. A voir en conférence des maires.</p>
Villuis	<p>Monsieur Larmet Jean-Jacques, 1 rue de Noyen, trois parcelles constructibles à la carte communale classées en zone N au projet</p>	<p>Demande de classement en zone UB</p>	<p>Effectivement ces trois parcelles jouxtant l'emprise du domicile de Mr Larmet pourrait être au moins classées en UJ.</p>
	<p>Mr Thuriot Claude, Classement des dents creuses entre les habitations</p>	<p>leur classement en zone A ou N semble anormale.</p>	<p>Le problème provient que la définition de la dent creuse est différente selon les personnes. Normalement en application des obligations de densification, le projet devrait prévoir de les urbaniser.</p>
Planches I 11 et L 12	<p>GSM, A2C Vicat parcelle ZE 33 (Mouy sur Seine), berge du plan d'eau au sud-est du de la zone Nca</p> <p>Entre la RD 412 et la zone classée Nca, enclave dans la zone exploitable,</p> <p>A Balloy (page M8) un dossier carrière en cours d'instruction, parcelles A 470 et A 471</p> <p>M. le maire de Balloy à classer les parcelles A</p>	<p>à reclasser en secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol ou en zone Nca.</p> <p>demande de classement en « secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » (documents annexés)</p> <p>demande de classement en Nca.</p>	<p>Demandes à examiner également au regard de l'avis de la MRAE</p>

	593 A 471 et A 470 en NCa		
gisements Ormes, Jaulnes, Mouy sur Seine	Sté GSM (Mr Frebourg) et Sté A2C Granulats (Mr Wenbreck) : d'autorisations de projets. Ils demandent la prise en compte des problématiques granulats , classement des gisements préservés concertés avec les communes au titre de l'article 151-34 du code de l'urbanisme, assortis d'exigences de remise en état des sites, é donnée à l'agriculture pour la remise en état des sites.	le PLUi faisant état de la priorité à restituer des terres agricoles pose le problème de la capacité à apporter des matériaux inertes, les plans d'eau ont l'avantage de remplir la fonction d'écrêteur de crues et de créer des espaces naturels écologiques. Il est possible de reconstituer des prairies naturelles sur des zones humides (prairies de fauche)	La reconstitution des terres agricoles par apport de matériaux inertes pose surtout le problème du coût. Or les objectifs du projet de PLUi sont clairs : les carrières étant de grands consommateurs de terres agricoles doivent remettre en état des terres agricoles après exploitation des sites. Le type d'agriculture importe peu, il peut s'agir de prairies à condition qu'elles soient viables économiquement.

III-2 Demandes de précisions et propositions sur les constructibilités et le règlement :

Les observations, demandes et propositions des pétitionnaires ont été réparties en deux groupes : par thème et par commune.

3-2-1 les observations, demandes et propositions réparties par thème :

Objet	Pétitionnaire	demande	Commentaire du commissaire-enquêteur
Bâtiments existants : changement d'affectation	Mr Thuillier Dominique et Mme Thuillier Dominique ; Mr Duplaa Raymond-Alain ; Fontaine-Fourche	viennent vérifier les règles de constructibilité du moulin à huile, élément remarquable classé par le Département au titre du petit patrimoine rural. Demande la possibilité de transformation en habitation, et l'exploitation à des fins touristiques.	Manque d'information sur l'endroit où est situé le moulin à huile. Nécessité d'adapter le règlement à la demande des pétitionnaires.
	Mr et Mme Agez Alexis et Iari, Villuis :	Acquisition du moulin de Villuis, 24 rue des Forges, projet de changement d'affectation de dépendances pour une exploitation touristique. Demandent que le règlement autorise un changement d'usage ou la création en d'un STECAL si le règlement du projet de PLUi ne l'autorise pas	En zone N, il semble que le changement de destination de bâtiments existants à des fins touristiques soit possible. (p ; 168 du projet de règlement).
	Mr le Maire de Villeneuve les Bordes	Demande que les corps de ferme désaffectés soient identifiés et autorisés à changer de destination. Feuille C2 : N° 114 et 115 : ferme des Fossés) ; parcelles I230 et I 229 à Valjouan ; parcelles D 163, 164, 165, et 108 ;	Il me semble qu'il s'agit d'une nécessité économique et sociale, non seulement les corps de ferme, mais pour tout bâtiment qui pourrait rester vacant. Le problème des bâtiments agricoles, c'est que leur changement d'usage, en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une procédure et recevoir l'avis de la CDPENAF. Il aurait été souhaitable que des dispositions figurent
	Mr Vincent Bernard Jutigny :	demande à ce que le règlement autorise de façon large le changement d'usage de bâtiments agricoles désaffectés de leur usage agricole.	

	Mr Taillieu Xavier Famille Vida Sognoles en Montois :	ferme en cessation d'activités, demande les facilités les plus larges possible pour favoriser une nouvelle affectation.	au règlement en ce sens pour la zone A, avant la saisine de la CDPENAF.
Zonage UJ	Mr Chouard Philippe Villenaux la Petite ;	interrogations sur le découpage d'une même parcelle partiellement constructible La totalité pourrait être classée en zone U et ensuite réglementer la profondeur. En zone UJ propose d'autoriser les équipements de loisirs (sports, jeux, piscine,...)	Il s'agit de choix stratégiques en fonction des objectifs arrêtés au PADD : Étendre le règlement à la possibilité d'équipements correspondant à une forte imperméabilisation du sol ne semble pas correspondre à l'esprit de la création du zonage UJ.
	Laurent Salperwick Lizines	demande de modification du règlement : UJ UJ 7.1.1 demande de porter de 10% à 20 % l'emprise au sol des constructions annexes. UJ 7.1.2 les abris jardins devraient être autorisés à 30 m2 au lieu de 15 m2. UJ-1 et UJ-2 : demande d'autoriser les résidences mobiles.	
	Richard Isabelle Lizines	règlement Zone UJ trop restrictif, revoir notamment l'emprise au sol pour les terrains de petite surface (exprimée en pourcentage). Regret des restrictions d'usage.	
	M. Sébastien Tréard	réglementation très restrictives des zones UJ, en inadéquation avec le PADD, notamment les objectifs liés à la montée en puissance de l'activité de loisirs. demande que les constructions liées à l'entretien des jardins, mais aussi aux loisirs : piscines, serres, terrains de tennis,... soient autorisées.	
Zonage UA	Laurent Salperwick Lizines	Sur le règlement UA : UA-4-1-1 alignement : éloignement à 6 mètres le long de la RD 209, (contraintes datant des voitures	L'alignement le long d'une route est arrêté en fonction de la circulation, des nuisances et de la

		<p>à cheval!) lever cette contrainte d'alignement. Pour les autres rues alignement à la limite ou à 5 mètres.</p> <p>UA-9-2-2 : traitement des façades : ne pas réglementer les façades selon le type d'isolation, même réglementation à appliquer à tous types de constructions.</p> <p>UA-9-1-7 : clôtures à lisses horizontales : rien ne justifie cette contrainte. Esthétique à lisses horizontales souvent meilleure que le barreaudage vertical. ; Plantations de clôture : elles doivent être plantées à une distance suffisante de la voie publique ou ne jamais empiéter sur le voisinage.</p>	<p>sécurité.</p> <p>Je n'ai pas vu de traitement de façades selon le type d'isolation au & 9-2-1 ni au 9-2-2</p> <p>Il n'est pas imposé de clôtures à lisses horizontales. Pour les limites séparatives, il est indiqué que les clôtures pourront être de même nature que les clôtures en bordure ou simplement être constituées d'un... de lisses en bois,... il s'agit de possibilités et non d'obligations.</p>
Zonage N	Réserve naturelle	P167, article N2 : demande de rajout : « 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 »	Il me semble que la demande soit pertinente, elle ne nuit pas à l'environnement, dans la mesure où elle correspond aux missions de la réserve naturelle.
Proportions des extensions toutes zones.	Mr Maigro Jean-Jacques, Villuis	Règles de constructibilité en zone N, limitation des extensions à 20 % de la surface ? Précision à apporter : surface au sol pour permettre la constructibilité en élévation qui ne consomme pas d'espace naturel ou agricole.	<p>Les règles sont clairement exprimées au règlement. Ainsi pour la Zone N qui intéresse le pétitionnaire, l'extension est possible dans la limite de 20% de la surface de plancher.</p> <p>Pour d'autres zonages, il s'agira de la surface de l'emprise au sol, ou de la proportion de l'unité foncière.</p>

Distances entre bâtis, recul et volumétrie	Mr le maire de Villeneuve les Bordes	Au règlement prévoir un mètre entre les propriétés pour permettre le tour d'échelle sans pénétrer sur la propriété voisine.	Il s'agit d'une règle générale d'urbanisme. En effet Le tour d'échelle n'est plus un droit depuis quelques années. Les propriétaires doivent faire en sorte lors de leur construction à ne pas avoir à pénétrer sur la propriété voisine, mais il semble difficile d'interdire les constructions en alignement, à l'encontre des règles de densification.
	D Leglay Mousseaux les Bray	La hauteur maximale à 6 mètres R+1+C. Uniquement possible pour les travaux de réfection, et non pour les extensions en contradiction avec l'article UB 9.2.2 qui prévoient les extensions sur la même hauteur et volumétrie que l'existant. A corriger.	Le règlement n'exige pas de normes de hauteur pour les extensions, elles doivent s'aligner pour des raisons d'esthétique sur la hauteur de l'existant.
Aspects extérieurs, esthétique	Mr Goutte Martial Savins	La restauration des bâtiments existants interdit les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur, comment aménager des bâtiments anciens économiquement.	Il s'agit d'un parti pris esthétique général du même ordre que l'interdiction des systèmes de climatisation apparents sur façades.
EBC espaces protégés environnement	Maire de Sigy	demande la suppression de la zone lisière de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 ha	Il s'agit d'une prescription imposée par le SDRIF ; voir si des dérogations peuvent être occasionnellement accordées et selon quelle procédure.

Activités extractives	Mr Guillaume directeur d'exploitation de la société SYNEOS	lisière de 50 mètres autour des massifs boisée de plus de 100 ha (SDRIF 2013). L'aire de développement de l'exploitation de carrière peut se trouver en chevauchement avec la zone de protection des boisements. afin d'éviter les problèmes d'interprétation des textes, SYNEOS demande 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)	Ces dispositions seront superfétatoires, mais rien ne s'oppose à ce que les articles du SDRIF correspondants soient repris au règlement.
	demande identique du maire de Gouaix		
	Vermillon	Zones A et N les plateformes pétrolières sont situées dans le même type de zonage : DOE1 : zone N ; DOE 2, DOE3, DOE4, BRM 1 en zone A, demande de complément au règlement pour autoriser l'exploitation et installations à l'activité pétrolière dans les zones concernées. Mention « 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. »	Le règlement doit être complété dans le sens demandé par Vermillon, sauf si l'on veut limiter l'exploitation des sites.

	GSM A2C VICAT :	demandent la modification du règlement de la zone Nca (p. 168 du règlement) avec la rédaction suivante : « qu'une mise en état ultérieure pour les nouvelles carrières permette de privilégier, en fonction des enjeux locaux, une vocation agricole (prairie, pâturage, maraîchage, grande culture,...) ou écologique, si besoin par valorisation de matériaux extérieurs inertes lorsque les capacités de desserte le permettent, afin d'assurer une diversification dans la reconversion des sites après exploitation. »	La rédaction proposée me semble trop laxiste ; le maître d'ouvrage par la rédaction proposée entend limiter les remises en état dites « écologiques », économiques pour les exploitants de carrières (mise en eau principalement), mais qui diminue la surface agricole. La rédaction proposée ne me semble donc pas conforme aux objectifs du PADD.
--	------------------------	---	--

3-2-2 les observations, demandes et propositions réparties par commune :

Des modifications du règlement spécifiques à chaque commune ont été demandées par certains pétitionnaires, voire par les maires des communes eux-mêmes. Dans ce dernier cas, il me semble qu'il y a lieu de donner suite aux demandes des maires. Il est même surprenant que ces propositions de modifications n'aient pas été prises en considération avant que le projet ne soit arrêté.

Communes	pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire du commissaire-enquêteur
Bray sur Seine zonage UB b	Bernard Deretz Maire de Mousseaux les Bray	règlement page 59 : les restrictions des nuisances prévues en zone UB à l'exception du secteur UB b nécessite des explications, demande application sans restriction.	Le zonage UB prévoit quatre communes en dérogations des règles générales au secteur UB. UBb concerne la commune de Bray sur Seine. Les motifs dérogatoires pour ces communes auraient mérité une explication au rapport de présentation.
Cessoy en Montois	Mr Briandet Benoit	8 rue chemin des marnières, habitation en zone N, besoin d'extension pour son activité économique : modification du règlement dans ce sens.	Il ne me semble pas possible de répondre favorablement à la demande ; les proportions des extensions doivent demeurer inchangées quel que soit le motif en zone N

Châtenay sur Seine	Mr et Mme Tabouas	Demande 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.	Cette rédaction est en effet très confuse notamment le « non liés à une autre destination », la double négation = une affirmation. Or je pense que les dépôts pour l'activité de l'entreprise sont autorisés. Il faut réécrire la phrase.
Donnemarie -Dontilly	Mr Grisetto Michel	prévoir une surélévation des murs de clôture en limite de zones d'activités	Cette possibilité pourrait être offerte au règlement pour les habitations à proximité d'activités nuisantes
Everly :	Madame le Maire	Sur l'autorisation des fenêtres de toit, type Velux ? Demande de modifications sur les couleurs des crépis des maisons (même panoplie que Bray pour sa commune. Autoriser les palissades avec lames verticales, laisser le choix aux habitants entre lames verticales et horizontales.	Il me semble important de tenir compte des demandes des élus municipaux sur le paysage communal ; à voir en conférence des maires.
Gurcy Châtel	le SDISS	compatibilité zone UF avec plateau de formation, précise que le règlement zone UF nécessite des modifications pour conformité avec l'activité des sapeurs-pompiers : terrains de sport, d'entraînement,	Réponse effectuée à un chapitre précédent ; la zone UF exclut notamment l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés, les activités bruyantes,... l'entraînement des sapeurs-pompiers ne pourra se poursuivre en cas d'application rigoureuse du règlement. Des recours contre leurs activités ne seraient pas exclus, il conviendrait soit de créer une section de zonage, soit de prévoir un autre zonage pour le centre des pompiers.

	Gérants du STECAL D (Pages 154 et 157) sur la surface 95 m2 ou 125 m2	1° Importance trop grande donnée au camping par rapport à leur projet, une dizaine d'emplacements suffisent. 2° La rédaction du projet ne permet pas de le réaliser qui prévoit l'aménagement des bâtiments existants: la totalité des surfaces des bâtiments existants doit être autorisée au changement d'usage.	Compte tenu de la position du conseil municipal et de la population locale, seuls les deux mobile-homes seront autorisés. Le règlement est mal rédigé. Il convient de comprendre p. 154 : « la restauration des bâtiments existants et leur extension limitée à 20 % de la surface de plancher préexistantes.... »
Hermé	Ghislain Bourdonneux	prescrire à Hermé la tuile à pureau plat (aspect paysager et site)	A voir en conférence des maires, sur les prescriptions esthétiques du village.
	Jean Pierre Bourlet	en zone UA 5 (5.1.1) et zone UB 5 5.11, retrait à 5 mètres, semble excessif en centre-bourg, parcelles étroites, conviendrait de réduire à 3 mètres comme à Jutigny.	A voir en conférence des maires.
Montigny le Guesdier	Mme 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.	Idem que pour Everly.
Noyen sur Seine	Monsieur le Maire	Considérant que les coupes de bois, compte tenu du tissu social de la commune et d'usages de gestion des boisements, et de la nécessité pour certains habitants de bénéficier d'une source d'énergie compatible avec leurs moyens, demande que les EBC soient supprimés sur le territoire communal.	Voir mes observations au chapitre sur les EBC. Cependant on ne peut pas supprimer la totalité des EBC au motif de leur utilité économique. Il convient de limiter sans doute le classement EBC, tout en conservant les arbres remarquables au sens de critères clairs et précis, absents à mon sens du projet.

III-3 Problématiques liées à la protection de l'environnement soulevées par le public :

Environnement			
Thèmes	pétitionnaire	Objet de la demande	
EBC espaces protégés environnement	Monsieur Le Maire :	Protection à Balloy : demande de classement trois platanes situés rue du Parc et un sur la propriété rue des Richards (parcelle B 375) Absence de la carte de la parcelle boisée dite « bois du charme » lieu-dit Le Charme, route de Vinneuf.	
	Maire de Sigy	demande la suppression de la zone lisière de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 ha	Il s'agit d'une prescription imposée par le SDRIF ; voir si des dérogations peuvent être occasionnellement accordées et selon quelle procédure.
	Robert Villain GAEC Villain	Supprimer la zone « lisières des 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 ha inconstructibles en périmètre agricole.	
	Michel Minost	Luisetaines Parcelle ZA 94 défavorable au classement en zone protégée (soutien du conseil municipal)	Parcelle non identifiée
	M. Duchez	Montigny Lencoup : beaucoup d'édifices anciens remarquables sont absents du PLUi et aurait nécessité un classement au titre du petit patrimoine.	Il s'agit de choix qui imposent aux propriétaires des contraintes et nécessite d'être effectués avec discernement, voir mon chapitre sur le sujet.

	Philippe et Annie Dupuy	Sognolles en Montois : des zones agricoles à proximité de la zone urbanisée sont arborées : jardins, vergers, potagers,... parcelles cadastrales 544, 569 et 305. Important dans la mesure où ces parcelles constituent un rideau à l'épandage. Relevé de l'absence de zones boisées sur les parcelles agricoles, comme par exemple la parcelle 34. La protection des haies et des zones boisées est très importante pour les villages.	Réponse déjà effectué dans la partie sur les constructibilités. Les documents définitifs devront avoir corrigé toutes les omissions d'espaces boisés ou milieux aquatiques.
	Jean-Claude Colas	Grisy : Demande la protection des haies, commune de Grisy sur parcelles XA2 et XA 29, feuille K15 Atlas général en bords de la RD 411, direction Nogent. (voir haies protégées face à la sablière Villenauxe la Petite, donc traitement identique)	Parcelles non identifiées
Évaluation environnementale	Mme Legendre-Stoppato	Le projet n'est pas en conformité avec les obligations relevant des contraintes environnementales : le PLUi devra respecter les recommandations de la MRAE dans son avis rendu le 17 septembre. Insuffisance de l'évaluation environnementale, absence de prise en compte sérieuse des effets sur l'environnement des grands équipements : projet pilote anti-crues, et le projet Seine-grands gabarits. Demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable ou de fortes réserves au motif d'une insuffisance de la prise en considération de la protection de l'environnement.	Mon avis sera construit au vu de tous les éléments de l'enquête et de la réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse. Cependant les arguments sur les insuffisances de l'évaluation environnementale sont recevables, le maître d'ouvrage devra y répondre.
Zones Natura 2000	FDC 77 :	Incidences sur les zones natura 2000 ZPS FR11120001 non couverts selon le rapport par un plan de gestion, et sans DOCOB ; or ces documents existent, leur ignorance exclut le travail sur les incidences et les propositions ERC. le PLUi n'est pas recevable en son état actuel.	Effectivement l'évaluation environnementale page 57 indique que le site Natura 2000 du massif de Villermoy n'est pas couvert par un plan de gestion, et que cette lacune est préjudiciable à la prise en compte de tous les enjeux et obligations résultant de ce site Natura 2000. Or ce DOCOB a été approuvé 30 août 2012, et plus surprenant, c'est que la

			communauté de communes en est la structure animatrice ; 14 espèces d'oiseaux sont recensés parmi les objectifs de protection énoncés au DOCOB, absent du projet du PLUi.
PADD SRCE SRCAE	Ghislain Bourdonneux Hermè	1) observations sur le Développement durable : promouvoir l'éolien, absent du dossier ; tenir compte du SRCE. Quant aux méthanisateurs, ils doivent faire l'objet de prescriptions contraignantes car ils sont sources de pollution (gaz à effet de serre, pollution des nappes phréatiques, intercultures à vocation énergétique) 2) la trame noire : intégrer la trame noire au PADD, et la promouvoir par des prescriptions sur l'éclairage public et privé.	Les méthanisateurs font partie des objectifs du SRCAE (Schéma Régional Air Climat Énergie) et donc sont considérés comme prioritaires comme moyen de production d'énergie renouvelable. L'éolien, comme l'ont souligné certaines personnes publiques associées au PLUi ne peut pas être totalement interdit du territoire, le projet devra être revu à ce sujet. Les trames brune et noire font l'objet d'une analyse pages 166 à 168 du rapport qui préconise à cet égard des prescriptions simples vis à vis de l'éclairage public et privé.
	B. Duchez	chapitre 2.3.4 du rapport de présentation; l'affirmation au PLUi que la trame verte est confortée et restaurée est erronée. Citation d'exemples : interruption du corridor alluvial à Donnemarie-Dontilly, mesures de restauration ? Au titre du PADD, les objectifs de la restauration des continuités par les cours d'eau et les ripisylves ne sont pas respectés.	L'État dans son avis indique que le projet est conforme à la prise en compte du SRCE. Il faut rappeler qu'il ne s'agit pas d'une obligation de compatibilité, mais de prise en compte. Le document satisfait à ses obligations, voir page 148 à 168 du rapport; elle se traduit par des mesures qui figurent au règlement. Il n'y a pas d'obligation de restaurer toutes les continuités, le SRCE sur ce point est clair, il s'agit d'orientations et d'efforts pour favoriser la restauration des trames verte et bleue. Néanmoins j'admets que le document est un peu rapide sur les obligations de prise en compte du SRCE. Il aurait mérité d'être plus détaillé. Sur les ripisylves, l'État dans son avis confirme qu'il serait opportun d'identifier les ripisylves et cite la liste des communes où ils devraient faire l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
Mousseaux les Bray	D Leglay	Les objectifs du PLU est de maintenir le cadre de vie en modifiant les habitudes de déplacements ; important de prévoir des circulations douces de chaque côté de la	La proposition se traduit par des emplacements réservés au profit du département, car la route vraisemblablement est départementale. Il convient par conséquent d'obtenir

		route de Sens	préalablement l'accord du département pour réaliser les liaisons douces.
Risque inondation	Sébastien Tréard	le casier pilote Inutilité pour la lutte contre les crues	Une réponse circonstanciée figure au rapport concernant le casier pilote

III- 4 Les oppositions au PLUi et les contestations sur ses orientations et objectifs :

Certains pétitionnaires ont adopté une opposition marquée au projet de PLUi, exprimant parfois leur désapprobation en des termes forts. Les avis des conseils municipaux défavorables (Baby, Lizines, Mons en Montois, Villeneuve les Bordes, Savins, Villenauxe la Petite) ont déjà pour certains été présentés, les arguments que l'on retrouve le plus souvent sont le document privilégie les bourgs principaux au détriment des petites communes. La limitation des zones urbaines et/ou l'absence de reprise du zonage des documents applicables ou de l'ancien POS restreint la zone urbaine U ce qui limite le développement du bourg lorsqu'il existe plusieurs terrains à bâtir. Les effets sont la baisse de la démographie, fermeture d'une classe, moindre attractivité du village, le vieillissement de la population, les jeunes ménages n'ont pas toujours les moyens d'investir dans de l'ancien (coûteux). Les impératifs d'économie d'énergie impliquent des constructions neuves (nouvelles normes) ; pour ces conseils municipaux, ces conséquences sont contraires aux objectifs affirmés au projet. Or le projet ne fait qu'appliquer les règles supérieures de la loi et du règlement du niveau national et régional. La proportion autorisée d'une consommation de 5 % de la surface urbanisée est appliquée dans chacune des communes. Plus une commune est urbanisée, plus la surface est grande, d'où l'impression sans doute du privilège accordé aux bourgs-centre ; mais les communes rurales ne se développeront que si les bourgs-centre se développe, c'est une dimension omise par certains élus. Il en va d'ailleurs de même pour les particuliers, avec en plus le sentiment de spoliation qui se dégage chez les propriétaires qui s'estiment lésés du fait d'une perte de constructibilité d'un terrain (parfois à tort pour ceux habitants des communes au RNU ou sous un ancien POS caduque). Ci-après le tableau reprenant les oppositions et les contestations au PLUi

Pétitionnaires	Argumentaires	Commentaires du commissaire-enquêteur
Gilles Ribet Donnemie- Dontilly :	Conteste la suppression des surfaces constructibles de terrains dont les propriétaires n'ont pas été informés, quelle solution pour les projets neufs ? Opposition au projet de PLUi. Beaucoup de parcelles constructibles au PLU ne le sont plus au PLUi. Projet de construire une maison neuve aux normes basse consommation d'énergie, mais diminution des terrains remet en cause le projet.	La procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ne prévoit pas de prévenir chacun des propriétaires du zonage de son bien. Il s'agit de procédure de planification correspondant à un intérêt général.
Jean-Luc Basset Savins	Spoliation de propriété acquise pour doter les enfants d'un patrimoine. (terrain constructible 100 €, non constructible : 10 €) dévaluation considérable à laquelle s'ajoute la fiscalité versé pendant des années.	Le projet a été piloté selon les règles du code de l'urbanisme, avec une assemblée des maires, des commissions thématiques, des réflexions globales. Sans doute tout n'est pas parfait, mais dans le cas du projet mis à l'enquête on ne peut pas parler d'arbitraire. On comprend la déception de personnes qui disposaient de terrains constructibles au PLU ou à la carte communale et qui du fait de l'application de règles récentes soit nationales, soit régionales, ont vu une diminution des constructibilités ; mais il appartient à la collectivité au nom de l'intérêt général, et notamment celui de limiter la consommation de l'espace agricole et naturel de planifier le territoire au nom de l'intérêt général, en soulignant que les propriétaires des communes dont le POS n'a pas été transformé en PLU ne peuvent pas se prévaloir du POS, puisque sa caducité implique que les règles applicables sont celles du RNU, limitant les constructibilités uniquement à l'intérieur du périmètre urbanisé au sens du mode d'occupation des sols (MOS).
Dominique Brait Savins	favorable aux objectifs du PADD, mais opposition au zonage. La modification du zonage équivaut à une spoliation. D'un point de vue général, le PLUi contrarie le développement du village, interdisant toute nouvelle activité artisanale. La politique mesurée d'urbanisation de la commune est sanctionnée aujourd'hui, alors que le village se trouve à proximité d'une gare liaison Paris. Il s'agit d'une politique incohérente, et arbitraire, nuisible pour le développement du territoire rural.	
Mr Goutte Martial, Savins	aucune zone n'est prévue pour accueillir des activités économiques ; Inquiétude sur l'importance donnée aux zones Nca, le plan de zonage ignore plus de 100 ha de boisements et de lisières ; des terrains constructibles au POS ne le sont plus. Le projet ne correspond pas aux objectifs d'un PLU, car il ne correspond pas à un document d'urbanisme d'aménagement du territoire et de planification durable. Aucun argumentaire sur les besoins des communes rurales, aucune motivation pour dessiner le zonage. On ignore par exemple la proximité de Savins d'une gare SNCF ; au surplus l'établissement de ce document a manqué de communication et concertation.	

Mme Guay Martine, Meigneux	Courrier adressé au président de la CdC, contestant la politique d'aménagement de la communauté de communes. La politique est contraire aux objectifs de développement de la population en communes rurales, et favorise la désertification. La logique aurait voulu calquer le PLUi sur les documents d'urbanismes opposables ; politique qui tend à diviser le territoire plutôt que favoriser les solidarités.	
M et Mme Minost Raymond	Terrains cœur de village classés en UJ 15720 m2, non conforme aux orientations des OAP, au titre de la densification	
Laure Luce et Liliane Leconte, Baby	<p>Le PLUi qui prétend atteindre les mêmes objectifs que la carte communale se limite à augmenter l'artificialisation des sols et à créer des zones N et Ap. Les propositions de classement l'arrière des espaces urbains en UJ a été rejeté au nom des prescriptions résultant du MOS (mode d'occupation des sols). Le zonage est incohérent et arbitraire sans liens avec la réalité du terrain ; des exemples sont cités.</p> <p>Le transfert de compétences qui devraient rester à l'échelon local du fait de la connaissance du terrain aboutit à l'absence de la prise en compte des réalités locales, contre la qualité de la vie, l'environnement, le contexte économique et social des territoires. Des exemples sont cités.</p> <p>Enfin la procédure précipitée a permis d'ignorer les motifs des communes défavorables et de les prendre en considération. Le public n'est pas en mesure non plus de bénéficier d'une analyse synthétique de l'évaluation environnementale. L'absence du document caractérise une insuffisance dans la procédure de mise en œuvre. Le dossier est lacunaire, insuffisant, confus et précipité.</p> <p>Le plan de zonage révèle de nombreuses difficultés de compréhension : complexe, fouillis ne permet pas d'appréhender le parti pris urbanistique du territoire. Il est difficile de repérer efficacement les parcelles.</p>	
Association « Ensemble pour Réussir »	<p>Demande des modifications dans les objectifs du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exclure la possibilité de construire dans les dents creuses ne pas bétonner partout, qualité de vie des habitants (contre la densification) ; - Contre la limite de l'extension de la constructibilité dans les hameaux si 	Proposition non conforme aux règles nationales et régionales (SDRIF)

	<p>les infrastructures sont présentes, droit de tous à la vie dans la nature.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Élargir le champ de création d'emplois sur toutes les communes et ne pas les limiter aux bourgs centre. - Il faut limiter l'exploitation des granulats, disposition du projet en contradiction avec la densification, et la limitation de la consommation de l'espace agricole. Arrêter l'agrandissement des carrières. - Avant d'autoriser l'implantation de moyennes surfaces commerciales, - il faut renforcer le commerce existant.- Il faut interdire la fermeture de services publics sur le territoire. <p>- Réouvrir les gares ferroviaires de Flambouin-Gouaix</p> <p>- La priorité n'est pas la création d'un échangeur A5/D976 mais régler le problème de la circulation sur la D 976 et la D 412.</p>	<p>Les collectivités locales ne peuvent qu'aménager l'espace pour le rendre attractif à l'activité économique, mais ne créent pas d'emplois.</p> <p>Le PLUi prévoit d'obliger les exploitants de carrière de remettre les terrains en terrains agricoles.</p> <p>Les règles de création de commerces ne relèvent pas de la communauté de communes ; en outre le territoire se désertifie du fait des habitants eux-mêmes qui sont consommateurs et recherchent l'attractivité de la ville au détriment de la campagne, le projet répond à la revitalisation des bourgs ruraux, mais le public suivra-t-il ?</p> <p>Pour rouvrir une gare, il faut qu'il y ait suffisamment de voyageurs pour convaincre la SNCF</p> <p>Le PLUi n'intervient pas dans le choix de créer ou non un échangeur. Les problèmes de circulation sur routes départementales relèvent du Département.</p>
M et Mme Minost Raymond	Terrains cœur de village classés en UJ 15720 m2, non conforme aux orientations des OAP, au titre de la densification.	Le classement en UJ permet de considérer que la parcelle ne se trouve pas totalement en zone urbanisée ou qu'il s'agit de fonds de parcelles à l'arrière d'espaces urbanisés.

III- 5 Les Servitudes :

L'État dans son avis joint la liste des servitudes à annexer au PLUi, ajoutant de compléter par les périmètres des gisements sous forme cartographique. Les rectifications suivantes qu'il conviendra de prendre en compte, ont été demandées par les pétitionnaires :

Captage de Jaulnes : la procédure de protection du captage n'est pas en cours comme présentée au projet, mais elle est interrompue depuis 2014.

Mouy sur Seine, identification d'une station d'épuration, alors qu'il s'agit d'une bache lutte contre incendie (inaugurée en 2013) ; à Bray sur Seine les eaux pluviales vont à la station, demande d'incitation à l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles (notamment pour les nouvelles constructions.

Villeneuve les Bordes : Inscription du périmètre du captage à Valjouan parcelle ZC N° 6 rue Gabrièle Valois.

Vermillon : manque concession hydrocarbures de Champotran ; La liste des servitudes d'utilité publique doit être complétée par les différentes concessions d'hydrocarbures exploitées par Vermillon.

III-6 les STECAL : un nombre significatif de personnes sont intervenues à l'enquête au sujet des STECAL, souvent pour les contester ou en demander la diminution de l'emprise, ce qui rejoint d'ailleurs les demandes de l'État et de la MRAE. Se trouvent ci-après les propositions/contre-propositions des STECAL contestés :

STECAL B : Gravon : Sur 4,4 ha il est prévu l'implantation de 50 résidences légères de loisirs et l'aménagement de bâtiments existants : Très forte pression des habitants, plus de la moitié de la population a signé une lettre pétition contre l'implantation de 50 habitations de loisirs. Ils demandent la limitation à 5 au maximum, arguant du fait de l'impact sur la population d'une très petite commune, sur l'environnement, sur l'absence d'intérêt pour la commune, sur les nuisances sonores potentielles accentuées par la réverbération des plans d'eau, alors qu'un projet de même nature est prévu à La Tombe pour 20 logements. Le maire de la commune marque également la même opposition de son conseil municipal. (Limite à 5 les HLL et 500 m2 de plancher). Il me semble que la position de limiter à 5 habitations légères de loisirs est à la fois conforme à la demande de l'administration, et surtout à la volonté communale et des habitants. Pour qu'un projet réussisse, on ne peut ignorer l'expression majoritaire locale.

STECAL E, La Tombe et Châtenay sur Seine : Sur deux communes, un domaine devrait être aménagé à des fins touristiques sur 24,5 ha par l'implantation de 20 habitations légères de loisirs en complément du camping existant, et par l'aménagement et l'extension de bâtiments existants. 5 opposants aux STECALs de Gravon et La Tombe estiment que ces équipements portent atteinte au cadre de vie à la sécurité routière et occasionnent des incidences négatives en termes de pollution du territoire, perturbations de toutes sortes, nuisibles à l'environnement (feux de camp, nuisances sonores, ...) auxquelles s'ajoutent des charges municipales supplémentaires non compensées. La réaction de la population et de la municipalité n'est pas identique à celle de Gravon, il me semble que ce STECAL moins consommateur d'espace que d'autres peut être maintenu en l'état.

STECAL D Gurcy le Châtel Mr et Mme Brunet : le projet prévoit l'aménagement et l'extension de bâtiments existants et prévoit 10 emplacement de camping. Les porteurs de projet demandent en effet la possibilité dans le cadre du STECAL, tel que prévu à l'origine de pouvoir autoriser le camping occasionnel dans le cadre de leur activité professionnelle, pour les touristes cavaliers. **Le conseil municipal** s'y oppose, autorise maximum les deux mobile-homes à condition d'une barrière végétale occultant la visibilité de la route. Il me semble que le camping n'étant pas essentiel à l'activité

touristique de l'équipement que la volonté de la municipalité doit être prise en considération.

STECAL F : Le projet consiste en un complexe touristique et d'activités de loisirs de la ferme de l'Isle à Grisy sur Seine, sur une superficie de 78 ha. La surface occupée par cet aménagement a fait réagir l'État et laissé perplexe la MRAE. Au cours de l'enquête la CdC a revu le projet à la baisse et a réduit sa surface à 30 ha, ce qui semble acceptable (parcelles YB 48, A408 409 412 413 414 et 415. Dans ces conditions le projet modifié peut être accepté au PLU

STECAL A Domaine Bordes l'Abbé Villeneuve les Bordes, sur 2,8ha il s'agit d'un château dont le projet d'aménagement prévoit des constructions (5500 m² de plancher pour l'hébergement, 9500 m² pour les bureaux) et la restauration des bâtiments existants. Le projet modeste mais présentant un potentiel économique relativement important pour le territoire n'a pas fait l'objet d'observations au cours de l'enquête à l'exception du maire de Villeneuve les Bordes, plutôt en protestation que contre le projet lui-même, se plaignant du manque de concertation sur le STECAL de Villeneuve les Bordes, et d'autorisations de constructions au domaine alors que le bourg perd de la constructibilité ; mais l'enjeu n'est pas le même. D'ailleurs la réalisation du projet pourra contribuer au développement du village.

IV Réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse : après avoir demandé un délai de trois mois (mars 2020) pour répondre au procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage par lettre en date du 18 février 2020 a annoncé que compte tenu du contenu du procès-verbal de synthèse, ainsi que des interrogations formulées par les avis des personnes publiques associées, il ne répondrait pas au procès-verbal, de profondes modifications du projet devant être effectuées, justifiant un nouvel arrêt du projet. (voir lettre en réponse du président de la communauté de communes : annexe 7)

Conclusion générale

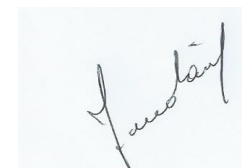
Malgré quelques aléas, l'enquête publique relative au projet de PLU intercommunal de la communauté de communes de Bassée Montois a été organisée de façon satisfaisante et s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier était complet, la concertation préalable avait permis au public de prendre connaissance du projet bien en amont, relayé à l'échelon local par les maires des 42 communes rurales adhérentes à l'établissement public. J'estime que la publicité a été suffisante du fait des relations sociales de ce territoire rural de Seine et Marne, et en dehors des obligations légales de publicité, les élus locaux, le monde associatif ont rempli une fonction plus importante que les annonces et affiches réglementaires.

Il reste que le dossier, bien que bien structuré, présente des insuffisances signalées par les personnes publiques associées et mise en évidence par une partie du public, notamment en ce qui concerne le règlement graphique, qui ne permet pas de bien identifier, ni localiser les parcelles. Ce document est parsemé au surplus d'oublis importants tels que les espaces boisés, cours d'eau et masses d'eau. Des incohérences ont été décelées entre les objectifs du PADD et les règlements écrit et graphiques qui nécessitent pour ma part des corrections. Pour les grands projets (Seine-grand gabarit et casier pilote), j'estime que leur intégration au projet n'est pas pertinente, car en l'état de ces dossiers, la communauté de communes ne dispose pas d'informations suffisantes pour une mise en compatibilité qui interviendra dans le cadre de procédures spécifiques prévues pour leur réalisation. Pour ce qui concerne les avis du public, beaucoup d'observations correspondent à des demandes personnelles dont une majorité ne me semble pas recevable, néanmoins certaines d'entre elles sont pertinentes et méritent d'être examinées attentivement.

L'insuffisance de l'évaluation environnementale aurait pu faire l'objet d'une mise au point lors de la réponse du maître d'ouvrage, notamment sur les points relatifs aux continuités écologiques, aux constructibilités en zones inondables, et aux mesures de compensation, réduction, ou évitement des urbanisations nouvelles mais d'autres éléments nécessitant une reprise significative du projet seraient demeurés non réglés, ce qui rend compréhensible la position de la communauté de communes de ne pas répondre au PV de synthèse, reprendre le projet et de l'arrêter à nouveau.

Le 24 février 2020

Le commissaire-enquêteur



Raymond Alexis Jourdain

