# Commune de Neufmoutiers-en-Brie (seine-et -Marne)

# **ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**

du lundi 12 septembre 2022 au mercredi 12 octobre 2022 inclus Relative au Projet de

# Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neufmoutiers-en-Brie



La Mairie de Neufmoutiers-en-Brie, rue du Général de Gaulle

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR et à la suite :

DOCUMENT 2: CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 3: ANNEXES

DOCUMENT 4: PIECES JOINTES

JACKY HAZAN
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A NOGENT-SUR-MARNE LE 12 NOVEMBRE 2022

# **PRESENTATION**

Ce rapport d'enquête comprend 4 documents :

**DOCUMENT 1 : RAPPORT du commissaire enquêteur** 

**CHAPITRE 1: GENERALITES** 

CHAPITRE 2: ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

CHAPITRE 3: ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS

CHAPITRE 4: APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

**DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur** 

(les documents 1 et 2 bien que séparés, sont reliés à la suite l'un de l'autre).

# **DOCUMENT 3 / ANNEXES**

document séparé: Les annexes font partie intégrante du rapport.

# **DOCUMENT 4: PIECES JOINTES**

document séparé : Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

# **SOMMAIRE**

1 Présentation de l'enquête :	
1.1 Objet de l'enquête:	15
1.1.1 Préambule et objet de l'enquête :	15
1.1.4 Les objectifs de cette ( seconde) modification :	16
1.2 situation de la commune :	
1.2.1 situation générale :	18
1.2.6 desserte de la commune de Neufmoutiers-en-Brie :	21
1.2.6.1 :Par le réseau autoroutier et départemental :	
1.2.6.2 Par le réseau ferroviaire :	
1.2.6.3 Par le réseau bus Transdev	23
1.2.6.5 réseau de mobilité douce :	24
1.2.7 Sur l'hydrographie :	24
1.2.8 : Le patrimoine et les richesses communales :	
1.2.9 L'agriculture :	
1.3.0 Milieux naturels et biodiversité, paysages, patrimoine naturel	
1.3.1 Sur les ressources naturelles de la commune :	
1.4 cadre législatif et procédure :	
1.4.1 sur la procédure :	
1.4.2 Le cadre juridique de l'enquête :	
1.4.3 l'arrêté municipal n°77 336 22 039 du 1 <sup>er</sup> août 2022	
1.4.4 désignation du commissaire enquêteur :	32
1.5 Le PLU de la commune :	
1.5.1. plan de zonage au 1/2000 ème	
1.5.2 Légende du PLU	
1.5.4 rappel de la modification envisagée ( cf § 1.1.4 )	
1.6. les acteurs du projet :	
1.6.1 l'autorité organisatrice de l'enquête :	
1.6.2 le Maître d'ouvrage (M.O.) :	35
1.6.4 pour la conception du dossier	
1.7 Composition du dossier mis à la disposition du public :	
2.Déroulement de l'enquête :	
2.1 Affichage et publicités :	
2.1.1 Les affichages légaux :	38
2.1.2 Les parutions dans les journaux :	
2.1.3 Certificat d'affichage initial :	
2.1.4 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :	
2.1.5 Les panneaux d'affichage:	
2.1.6 Les autres mesures de publicité :	39
2.2 La consultation et les informations préalables :	
2.2.1 La concertation préalable :	
2.2.1.1 Réunion concernant la modification du PLU :	ری 30
2.2.1.2 Réunion « Inondations Neufmoutiers »	
2.2.2 consultation des PPA:	

2.2.4 Avis des PPA :	41
2.3 Examen de la procédure	42
2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage :	42
2.4.1 La réunion de présentation :	42
2.4.2 autres entretiens :	42
2.5 Visite des lieux:	43
2.6. Organisation des permanences:	43
2.6.1 Déroulement des permanences en mairie :	43
2.6.1.1 : 1ère permanence : le lundi 12 septembre 2022, de 9h00 à 12h00 :	43
2.6.1.2 : seconde permanence : le samedi 24 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 :	
2.6.1.3 :Troisième permanence : le mercredi 12 octobre 2022 de 14h00 à 17h00 :	45
2.6.2 Recueil des Registres et courriers	
2.7 Bilan comptable:	
2.8 réunion publique :	46
2.9 Remise du Procès Verbal de synthèse	46
2.10 mémoire(s) en réponse :	
2.11 Réunion de Synthèse :	46
3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis	48
3.0 Remarques préliminaires :	
3.0 Pré-mémoire en réponse :	49
3.1 Avis des PPA et MRAe :	51
3.1.1 Avis délibéré de la MRAe d'Ile-de-France sur le projet de modification n° 2 du PLU	
de la commune de Neufmoutiers-en-Brie :	51
3.1.1.1 réponses du Maître d'ouvrage :	52
3.1.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur :	
3.1.2 Avis de la Communauté d'agglomération du Val Briard :	
3.1.2.a	
3.1.2.a1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
Voir documents annexés du SYAGE	
3.1.2.a2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.1.2.b	
3.1.2.b1 Réponses du Maître d'ouvrage :	56
3.1.2.b2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.1.2.c	56
3.1.2.c1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.c2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.1.2.d	
3.1.2.d1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.d2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.1.2.e	
3.1.2.e1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.e2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.1.2.f	
3.1.2.fl Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.g	
3.1.2.g1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.g2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.1.2.h	58
3.1.2.h1 Réponses du Maître d'ouvrage :	58

3.1.2.h2 Appréciations du commissaire enquêteur	<i>5</i> 8
3.1.2.i	
3.1.2.i1 Réponses du Maître d'ouvrage :	<i>5</i> 8
3.1.2.i2 Appréciations du commissaire enquêteur	58
3.1.2.j	59
3.1.2.j1 Réponses du Maître d'ouvrage :	59
3.1.2.j2 Appréciations du commissaire enquêteur	59
3.1.2.k	59
3.1.2.k1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.k2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.1.2.1	
3.1.2.11 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.1.2.12 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.1.2.m	
3.1.2.m1 Réponses du Maître d'ouvrage :	60
3.1.2.m2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.1.3 Avis du Conseil départemental de Seine-et-Marne :	
3.1.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.1.3.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.1.4 Avis du Préfet de Seine-et-Marne par la Direction Départementale des Territoires (	01
DDT de Seine-et-Marne)	61
3.1.5 Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile de France :	
3.1.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.1.4.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
Laurence PLAIGE	
Technicienne Secteur Eure-et-Loir, Urbanisme	
Région Ile-de-France Centre-Val de Loire	
5 rue de la Bourie Rouge - CS 52349	
45023 Orléans Cedex 1	
3.1.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.1.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur :	
3.1.6 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :	
3.1.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.1.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.1.7 Avis de l'INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité :	
3.1.7.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	63
3.1.7.1 Reponse au Maure à ouvrage :	
Pris acte également	
3.1.8.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.1.8.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	04
3.2 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies aux registres papier et/ou	61
reçues par courrier ou par mail:	04
3.2.1 Observation n°1 de M. et Mme PORTAS Francisco et Maria, 235 Chemin des	<i>C</i> 1
Egrefins 77610 Neufmoutiers-en-Brie:	
3.2.1.1 Réponses du Maître d'ouvrage :	
3.2.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	65
3.2.2 Observation n° 2 de M. et Mme CHAUDY Thierry et Corinne, 160 les 3 Maisons	
3.2.2.1 Réponses du Maître d'ouvrage	00

3.2.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	66
3.2.3 Observation n° 3 de Mme DIEVAL Emmanuelle, 2 bis route de Meaux	68
3.2.3.1 Une zone saine drainée et non-humide, aucun caractère inondable avéré	70
3.2.3.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage	71
3.2.3.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur	72
3.2.3.2 Une zone qui se densifie	
3.2.3.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage	74
3.2.3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.2.3.3 Accès voirie et assainissement collectif de la parcelle :	
3.2.3.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.3.3.2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.2.3.4 Restitution aux espaces cultivables:	
ou comment créer des friches agricoles!!	
3.2.3.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.3.4.2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.2.3.5 Comptabilité avec les dispositions du PADD	
3.2.3.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.3.5.2 Appréciations du commissaire enquêteur :	
3.2.3.6 QUID d'une zone agricole non cultivable au cœur d'une zone dite « agglomération	••• , ,
des Trois Maisons »	77
3.2.3.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.3.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.2.4 Observation n°4 de M. STOSSE Benjamin et STOSSE Eric.15 rue des Jones	
3.2.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.5 Observation n°5 de M. et Mme LANDRY Christophe et Christine, 396 Chemin des	/ /
Egrefins;	78
3.2.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.5.2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.2.6 Observation n°6 de M. et Mme GOMY Eric et Elisabeth, 14 rue du Général de Gaulle	
3.2.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.2.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur	
3.2.7 Observation n°7 de Mme BOUVET Agnès, 2 Le Bois Breton	
3.2.7.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	
3.2.7.2 Appréciation du commissaire enquêteur	88
3.2.8 Observation n°8 : Contribution complémentaire à l'observation n° 3, de Mme	0.0
DIEVAL	
3.2.8.1 sur le Contexte local :	
3.2.8.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.8.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.8.2 sur la potentialité de zone humide :	
3.2.8.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.8.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.9 Observation n°9 de M. GALPIN Patrick et Mme GALPIN Isabelle :	
3.2.9.1. Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.9.2. Appréciation du commissaire enquêteur :	
Observation n°10 de M. GALPIN Patrick et Mme GALPIN Isabelle :	
3.2.10.1. Réponse du Maître d'ouvrage	94
3.2.10.2. Appréciation du commissaire enquêteur	94

3.2.11 Observation n°11 de M. Eric CREPARC pour remise d'une version papier de la	
contribution de Mme DIEVAL	
3.2.11.1. Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.11.2. Appréciation du commissaire enquêteur	95
$3.2.12$ Observation $n^{\circ}$ 12 de la famille PIRES ( $348$ Les MASURES BLANCHES)	
3.2.12.1. Réponse du Maître d'ouvrage	96
3.2.12.2. Appréciation du commissaire enquêteur :	
3.2.13 Observation n°13 de M. et Mme MURER Daniel et Catherine, 1 rue de l'Obélisque,	97
3.2.13.1	
3.2.13.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.13.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur	98
3.2.13.2	98
3.2.13.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage :	98
Article R*123-3-1	98
Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-	
1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations	
d'aménagement prévues par ces dispositions	98
Nouvel article applicable aux OAP:	98
Article L152-1	
L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions,	
aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture	
d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont	
conformes au règlement et à ses documents graphiques	98
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les	
orientations d'aménagement et de programmation	99
3.2.13.2.2. Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.13.3	
3.2.13.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage	101
3.2.13.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.13.4	
3.2.13.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.13.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur :	101
3.2.13.5	
3.2.13.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.13.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.14 Observation de M. Alexis RIVIERE pour Mme Muriel CHALVIN	
3.2.14.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.14.2 Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.15 Observation de M. et Mme DIEBOLT Hervé, 3 rue Saint-Gilles	
3.2.15.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	
3.2.15.2 Appréciation du commissaire enquêteur	
3.2.16 Observation signée par Maître Rajess RAMDENIE avocat, chez GMR-AVOCATS	
Par mail de Thomas PASQUALIN, Avocat chez GMR-AVOCATS. du 12octobre 2022, Pour	
SASU RENOVER MACONNERIE	106
3.2.16.1	
3.2.16.1.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	
Vu le parcellaire concerné	
3.2.16.2	
3.2.16.2.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	

3.2.16.3.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	113
3.2.16.3.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur	
3.2.16.4	
3.2.16.4.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	114
3.2.16.4.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur :	
3.2.16.5	
3.2.16.5.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	
3.2.16.5.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur :	
3.2.16.6	
3.2.16.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage	
3.2.16.6.2	
<i>3.2.16.7</i>	
3.2.16.7.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	
- le rapport de présentation comporte les informations environnementales requises	
3.2.16.7.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur	
3.2.16.8	
3.2.16.8.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	
3.2.16.8.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur :	
3.2.16.9	
3.2.16.9.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	124
3.2.16.9.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur	125
3.2.16.10	126
3.2.16.10.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage :	127
3.2.16.10.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur	127
3.2.16.11	
3.2.16.11.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	130
3.2.16.11.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur	
3.2.16.12	
3.2.16.12.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage	
3.2.16.13.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage :	
3.2.16.13.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur	
3.2.17 Observation de M. PORTAS Francisco	
3.2.17.1	
3.2.17.2	
3.3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur et Réponses du Maître	157
d'ouvrage:	128
Réponses aux QUESTIONS COMPLEMENTAIRES du commissaire enquêteur [51]	120
A Framen du dossion d'enquête et Apprésiations du commissaire enqueleur sur la projet de	130
4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de	115
modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie	
4.1 Préambule :	
4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet :	
4.3 Analyse des divers documents :	145
4.3.0 Sur la Notice explicative, pièce 00 du dossier :	
4.3.1 Sur le Rapport de présentation :	
4.3.2 sur le plan de zonage	
4.3.3 Sur le règlement proprement dit ( pièce n°4 du dossier )	
4.3.4 Sur les OAP Pièce 5 du dossier : :	
4.4 Sur les emplacements réservés :	150

4.5 Sur la concertation et les PPA:	150
§ 2.2.1.2 Réunion « Inondations Neufmoutiers »	150
4.6 Remarques sur les SUP (Servitudes d'Utilité Publique):	150
4.7 Sur le PADD :	151
4.8 Les thématiques diverses :	152
4.8.1 Les boisements :	152
4.8.2 Les enjeux floristiques et phytoécologiques :	152
4.8.3 Les enjeux faunistiques :	152
4.8.4 Sur l'agriculture :	153
4.9 Sur les risques divers :	153
5 sur les textes dits de rang supérieur :	
5.1 Sur le SDRIF Ile-de-France	
5.3 Sur le SyAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux):	155
5.4 Sur le PPRI de la «Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy» :	156
5.5 Sur le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) :	156
5.8 Sur le Schéma Départemental des Carrières :	
Sur les sables et grès de Fontainebleau :	156
5.6 Sur le PDU Île de France :	157
5.7 le PLD de la Région Melunaise	157
5.8 le PCET ( Plan Climat Energie Territorial) :	157
La commune n'est pas concernée	157
5.9 Sur NATURA 2000	157
6 : Appréciations sur le projet de PLU présenté :	157
Qu'apporte de mieux le projet de modification du PLU présenté ? :	
CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR	162
RECOMMANDATIONS	

# **ANNEXES**

(Les annexes font partie intégrante du rapport)

# Elles font l'objet du Document 3

Annexe 1 : Procès verbal de Synthèse du 18 octobre 2022.

Annexe 2 : Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage,

version papier reçue le 27 octobre 2022;

**Annexe 3:** Lettre type de consultation des PPA;

&≈

# **PIECES JOINTES**

(Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

# Elles font l'objet du Document 4

**Pièce 1**: Décision N° E 22000066/77 du 12 juillet 2022

de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun désignant :M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'anguête publique relative à:

pour procéder à l'enquête publique relative à:

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Neufmoutiers-en-Brie

Pièce 2: Arrêté No 77 336 22 039 du 1er août 2022 du Maire de la Commune de

Neufmoutiers en Brie.

Pièce 3 : Compte rendu du Conseil municipal du samedi 12 février 2022

Pièce 4: Avis d'enquête

Pièces 5 : Photos de l'avis d'enquête :

Pièce 5a: Photo de l'avis d'enquête sur le panneau administratif

de la Mairie, sur le parking attenant.

Pièce 5b : Photo de l'avis d'enquête en mairie ( accueil )

Pièce 6 : Avis sur panneau lumineux

**Pièces 7:** Photos prises sur le site

Pièce 7 a : la coulée verte

Pièce 7b: les Trois maisons

Pièce 7 c : entrée de la parcelle C 320, « les Masures Blanches »

Pièce 7d: sur C 320 les constructions à cheval

**Pièce 8 :** Photocopie de la première parution avant le début de l'enquête

dans « Le Grand Parisien édition 77» du vendredi 19 août 2022

Pièce 9 : Photocopie de la première parution avant le début de l'enquête

dans « le pays Briard » du vendredi 26 août

Pièce 10 Certificat d'affichage de MEDIALEX du 6 septembre 2022 pour

les premières parutions.

**Pièce 11 :** Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête dans

le journal« Le Grand Parisien édition 77» du mercredi 14 septembre 2022.

- **Pièce 12 :** Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête dans le journal « le pays Briard » du mardi 13 septembre 2022
- **Pièce 13 :** Certificat d'affichage de MEDIALEX du 6 septembre 2022 pour les secondes parutions.
- Pièce 14 : Avis d'enquête du Maire distribué le 28 août 2022.
- Pièce 15: Certificat d'affichage du Maire (en début d'enquête) au 12 septembre 2022.
- Pièce 16: Certificat d'affichage du Maire (après enquête) au 13 octobre 2022
- Pièce 17 : Compte rendu de la réunion du 8 novembre 2021 mairie/DDT.
- Pièce 18: Brochure « dossier d'information ».
- Pièce 19 : Compte-rendu de la Réunion « Inondation Neufmoutiers » du 5 août 2021

ക

# Glossaire : Abréviations et acronymes utilisés par le commissaire enquêteur dans ce rapport :

AE: Autorité Environnementale (voir MRAe : Mission Régionale d'Autorité

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

**CE:** Commissaire enquêteur

CCVB: Communauté de communes du Val Briard
CMPA: Centre Médico-Pédagogique des Adolescents

EBC: Espace Boisé Classé.

**EPCI:** Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**EVP:** Espace Vert Protégé.

IFM: Ile-de-France Mobilités : ( ex STIF)

LLS: Logements Locatifs Sociaux

MAPTAM: Modernisation de l'Action Publique Territoriale et Affirmation des

Métropoles.

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale :
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PCET: Plan Climat Energie Territorial

PDU: Plan de Déplacement Urbain Ile de France (Approuvé le 19 juin 2014)

PDUIF: Plan de Déplacements Urbain d' lle de France.

PLU: Plan Local d'Urbanisme

PMR: Personnes à Mobilité Réduite
PPA: Personne Publique Associée
PPC: Personne Publique Consultée
PPR: Plan de Prévention des Risques

PPRT: Plan de Prévention des Risques Technologiques

PVS: Procès Verbal de Synthèse

RD: Route Départementale

SAGE: Schéma d'Aménagement et de Gestion des

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE: SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et cours d'eau côtiers

normands

SDRIF Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SRCAE: Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

SUP : Servitude d'Utilité Publique

SyAGE: Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux

TVB: Trame Verte et Bleue

ZNIEFF: Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

œ

# CHAPITRE 1 Présentation de l'enquête

# 1 Présentation de l'enquête :

# 1.1 Objet de l'enquête :

# 1.1.1 Préambule et objet de l'enquête :

La commune de Neufmoutier-en-Brie# est l'une des 507 communes du département de Seine-et-Marne en Ile-de-France .et l'une des 1929 communes de l'aire d'attraction de Paris à 40 km environ de la capitale.

Entre Melun et Meaux, elle appartient à l'arrondissement de MELUN et au canton de ROSAY-EN BRIE.

La population communale, elle est estimée à 1196 habitant.e.s en 2019. Il s'agit d'une extrapolation du chiffre de 2017. Le recensement qui devait être effectué en 2021 a été reporté en raison de la crise de la COVID.( Il devait avoir lieu en 2022).

Le territoire communal s'étend sur 1590 hectares, dont la presque totalité est occupée par des terres agricoles et des massifs forestiers. Les espaces urbanisés, se situent principalement sur le bourg et les « Trois Maisons. »

La commune disposait d'un PLU approuvé le 19 octobre 2011 qui a été modifié le 5 février 2014.



Plan de situation générale

Comme son nom l'indique, Neufmoutiers ("Novum Monasterium") fut peut-être occupé un temps, au Moyen Âge, par des moines, qui se chargeaient de la déforestation et de l'assèchement des marais, pour une mise en culture des terres Les seigneurs de Neufmoutiers vécurent d'abord au château de Bellevue (qui devint une ferme en 1751)

# 1.1.2 Origine du projet et chronologie du PLU :

Le PLU de Neufmoutiers-en-Brie a été prescrit le 18 octobre 2006 et arrêté le 12 janvier 2010. Approuvé le 19 octobre 2011, il a été modifié une première fois et approuvé le 5 février 2014. ( Cette modification portait sur des points mineurs, pour adapter le PLU afin de préciser les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur situé au lieu-dit « la Couture »).

Cette modification du PLU portait principalement sur la zone AU, située au lieu-dit « La Couture », - située au Nord du centre bourg et constituant une zone à enjeux importants pour le développement futur du territoire.

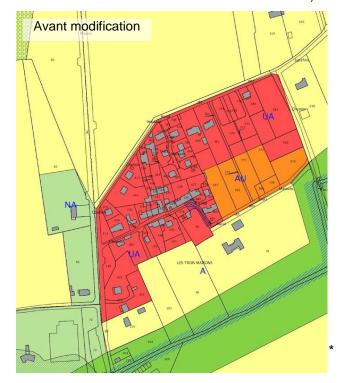
# 1.1.3 : Etendue du projet et objectifs :

La Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune mise à la présente enquête porte sur toute la commune pour ce qui concerne son règlement, mais se limite à :

- une modification locale de zonages dans le secteur dit « les Trois maisons ».
- la création d'une OAP.
- 1.1.4 Les objectifs de cette ( seconde) modification :

définis par la délibération du 12 février 2022 (dont copie en pièce 3) ils visent à :

- réduire la zone UA
- la suppression de la zone AU, au hameau des Trois Maisons, en raison du caractère inondable, et au regard d'une consommation d'espace excessive vis-à-vis du SDRIF.





Situation actuelle

situation envisagée

Changements de zonage envisagés par rapport au P.L.U modifié du 5 février 2014 : (En rouge : zone UA, en orangé secteur AU, en jaune zone agricole)

# Il convient de retenir le zonage suivant :

Zone UA: le centre ancien et les extensions récentes.

Zone UE : équipements collectifs (clinique de la Fondation Santé des Étudiants de France, ex CMPA).

Zone UT : équipements touristiques.

Zone AU: urbanisation future.

Zone A : espace agricole. Le secteur AA prend acte de la nécessité d'interdire toute construction.

Zone N : espaces naturels et boisés.

Le secteur NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis.

Appellation des zones	Surfaces
UA	27.06 ha
UE	33.39 ha
UT	1.52 ha
NA	25.91 ha
AU	3.66 ha

- maîtriser les possibilités de densification, à travers de nouvelles dispositions réglementaires,
- poursuivre un développement cohérent et progressif du cadre urbain, tant au regard de la structure urbaine actuelle (voirie existante, raccordement aux extensions urbaines existantes) que du paysage global de la commune;
- tenir compte du rajeunissement de la population communale et diversifier les offres de logement (le développement urbain tout en restant essentiellement pavillonnaire, devra intégrer aussi des logements accessibles à des jeunes et aux primo-accédant).
- Conforter l'économie locale et le service en permettant l'implantation de commerces de proximité, de bureaux, services, ou encore d'artisans « .. sans que cela n'engendre de dysfonctionnement majeur notamment du point de vue de la circulation routière qui se révèlerait incompatible avec la vie et la voirie locale ».
- Mettre en valeur un cadre naturel de qualité pour :
  - Maintenir une économie rurale viable,
  - Assurer une gestion du paysage et du cadre de vie,
  - Pérenniser les milieux propices au maintien d'une richesse écologique et à la diversité des milieux,
  - Favoriser la pratique d'activités de loisirs et le développement du tourisme

vert.

- > Participer à la production des énergies renouvelables.
- Protéger les grands massifs boisés, leurs lisières et leurs clairières;
   Tenant compte de la forêt régionale de Ferrières et de la forêt domaniale de Crecy dont les protections sont instaurées au niveau supra communal;
- Pérenniser les grands espaces ceinturant le bourg et le hameau des Trois Maisons au Nord-Ouest et au Sud-Est;
- Préserver les milieux écologiques ;

- Préserver une coulée verte du ru de Neufmoutiers ;
- Protéger le grand parc du CMPA, (clinique de la Fondation Santé des Étudiants de France :
- Protéger les édifices remarquables.

Il est noté que le PADD reste inchangé).

Les modifications, mises à jour et compléments apportés, sont développés au chapitre 4 du présent rapport

# 1.2 situation de la commune :

# 1.2.1 situation générale :

La commune comporte divers hameaux (appelés « écarts ») :

- La Bourbelle,
- Les Masselins,
- La Petite Fortelle,
- Le Bois Breton,
- Les Boutilliers,

# et quelque fermes :

- Bellevue,
- Les Egrefins, les (Grande ) Pigeonnieres.

# 1.2.2 Les activités sur la commune :

La commune ne comporte pas de zone d'activités propre (il y avait bien une activité de forage et de mise en bouteille de la Source Laurier, mais elle a cessé car engendrant dans le centre bourg et la rue de l'Obélisque une circulation de poids lourds nuisante et source d'insécurité majeure), mais elle bénéficie d'une ZAC dite « ZAC du Val Bréon » (sur la commune de Châtres) couvrant 140 hectares environ, créée à l'initiative de la communauté de communes du VAL BREON pour développer l'activité économique localement, en profitant d'une excellente desserte multimodale (fer, route).

# La commune comporte :

- un centre médico-pédagogique des Adolescents (CMPA, devenu clinique de la Fondation Santé des Étudiants de France") qui emploie 280 à 290 personnes et qui comprend un centre d'accueil d'adolescents, une école d'infirmières et un centre de formation en psychiatrie pédiatrie.
- Elle supporte une friche industrielle à l'état d'abandon
- > Au plan des activités agricoles, la commune compte 11 exploitations céréalières et forestières et quelques activités équestres de petite taille.
- On note la présence d'un maraîcher, (en limite du hameau des Trois Maisons). d'un pépiniériste (situé en frange Nord du village de Neufmoutiers) et peut être prochainement d'un producteur de fruits et de confitures (son exploitation est en frange du hameau des Trois Maisons).
- Les fermes en activité sont les fermes du Bois Breton, des Egrefins, des Pigeonnieres et de Bellevues. Elles sont localisées en plaine.

- On observe sur la commune un développement de l'activité touristique reprenant les anciens bâtiments agricoles, pérennisant un patrimoine bâti de qualité.
- ➤ Il existe un gîte au niveau de la Bourbelle.
- On note le Domaine de Bellevue, en zone UT qui exerce les prestations d'hôtel/gîte/restaurant et SPA.

# 1.2.3 Les équipements :

Répartis essentiellement dans le Bourg, ce sont :

L'église, en entrée de village sud
 La mairie, au milieu de la rue du Général de gaulle.

(un emplacement réservé n°3 est prévu dans le PLU).

- Le stade.
- Le cimetière, localisé à l'extérieur de la commune, au sein de terres agricoles ;
- La salle des fêtes ( désuète), qui bénéficie d'une aire de jeux extérieure attenante,
- La salle polyvalente récente et attenante à l'école est utilisée par le groupe scolaire et les associations communales,
   La salle est bien désuète et devait faire partie d'un projet concernant la création d'un stade de football (suite à la vente de celui existant par l'ancienne mandature), d'un atelier municipal et d'une nouvelle salle des fêtes. Le projet est actuellement arrêté en raison d'un manque des surface foncière à disposition de la commune
  - Le Centre d'Animation Communale (CAC) ou salle Alain Peyrefitte est toujours utilisé par l'école et les associations.
- Un groupe scolaire moderne de 8 classes
   ( un collège est à Tournan-en-Brie un autre à Ozoir-la-Ferrière, un lycée d'enseignement général est à Roissy-en-Brie et un lycée d'enseignement professionnel à Tournan-en-Brie)

#### Il convient de noter :

- L'abandon du captage communal et de l'arrêt de l'exploitation du captage de la Source du LAURIER dont le site a été repris par une entreprise de construction Rénover Maçonnerie (REM)
- Une station d'épuration reconstruite en 1998 d'une capacité de 1.800 équivalent-habitant., qui reçoit des eaux de pluie en quantité importante, mais actuellement en « sous charge ». Elle reçoit compte tenu de la dégradation possible du réseau d'assainissement un débit d'Eaux Claires Parasites Permanentes de 7 m³/jour qui est pris en compte (5 % du débit total).
- Les pentes sont très faible sur la commune, ce qui ne facilite pas la circulation des eaux usées. Des flaches situés sur le collecteur principal, rue du Général de Gaulle, créent des phénomènes de bouchons. Des travaux vont être entrepris cette année afin de changer l'ensemble du collecteur d'assainissement de la rue du Général de Gaulle à la station d'épuration, soit plus de 700 m linéaires. Un poste de relevage sera aussi créé au niveau de la salle des fêtes afin de pallier à ce problème de pente.

- Certaines bâtisses qui sont effectivement à l'abandon ainsi que le château du chemin.
   Ce dernier accueillait il y a encore quelques années, un service de psychiatrie qui a été transféré dans la partie la plus récente de la clinique. Il est actuellement à l'abandon et la commune est, en appui de la clinique, dans la recherche de mécénat pour participer à sa restauration.
- Pour mémoire, Neufmoutiers-en-Brie fait partie du SIETOM (Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères) qui s'occupe de la collecte et du traitement des ordures ménagères sur la région de TOURNAN-EN-BRIE en concordance avec le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de SEINE ET MARNE de janvier 2004.

#### 1.2.4 situation locale et communes voisines :



#### La commune est entourée :

- au nord par la commune de Villeneuve-le-Comte
- au nord ouest par la commune de Villeneuve-Saint-Denis
- à l'ouest par la commune de Favières,
- au sud ouest par la commune de Tournan-en-Brie
- au sud-est par la commune de La Houssaye-en-Brie
- au nord est par la ville de Mortcerf,
- au sud par les Chapelles Bourbon

## 1.2.5 situation dans la communauté de communes du Val Briard

Neufmoutiers-en-Brie faisait partie de la communauté de communes du Val Bréon (CCVB), créée en janvier 1995, regroupant 9 communes:

(Les chapelles-bourbon, Châtres, Crèvecœur-en-brie, Fontenay-Trésigny, La Houssaye-en-brie, Liverdy-en-Brie, Marles-en-Brie, **Neufmoutiers-en-Brie** et Presles-en-brie.).

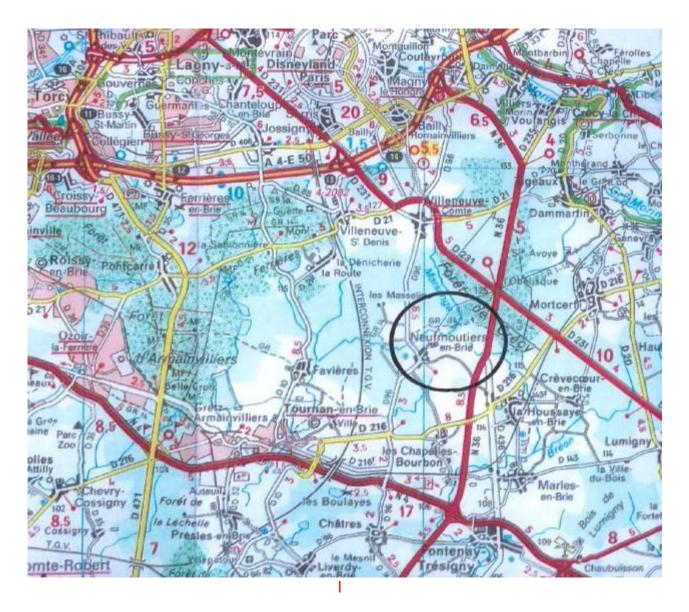
Dans le cadre des dispositions de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe) du 7 août 2015, le préfet de Seine-et-Marne a approuvé un nouveau schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI) qui prévoit notamment la fusion de la communauté de communes de la Brie boisée (CCBB), de la

communauté de communes du Val Bréon et de la communauté de communes les Sources de l'Yerres (CCSY), avec rattachement de la commune de Courtomer.

Depuis la fusion intervenue le 1er janvier 2017, la commune est désormais membre de la « communauté de communes du Val Briard » qui regroupe 21 communes et environ 31 000 habitants.

Les Chapelles-Bourbon	Favières	Neufmoutiers-en-Brie
Bernay-Vilbert	Fontenay-Trésigny	Pécy
La Chapelle-Iger	La Houssaye-en-Brie	Le Plessis-Feu-Aussoux
Châtres	Liverdy-en-Brie	Presles-en-Brie
Courpalay	Lumigny Nesles Ormeaux	Rozay-en-Brie
Courtomer	Marles-en-Brie	Vaudoy-en-Brie
Crèvecœur-en-Brie	Mortcerf	Voinsles

- 1.2.6 desserte de la commune de Neufmoutiers-en-Brie :
- 1.2.6.1 :Par le réseau autoroutier et départemental :



La commune est située à mi chemin entre l'autoroute A4 au Nord ( à Magny-le-Hongre) et l'ex RN 4 au sud ( à Fontenay Trésigny) qui toutes deux viennent de Paris.

Plus à l'ouest, la D 471 ferme le quadrilatère A 4, D 36 et RN 4 entre Croissy-Beaubourg et Arminvilliers.

Leur jonction se fait à l'est par La RD 96 – grand axe régional - qui traverse le territoire communal dans le sens Nord/Sud en passant par le bourg et qui rejoint Marne la vallée au nord et Melun (préfecture) au sud.

Par l'autoroute A 4, la sortie13 donne accès à la D 231 et à la D 96 à Villeneuve- le-Comte

La RD 96 est plus avantageuse en venant de Pris, quand le demi diffuseur A4/ D 231 est plus avantageux en venant de l'Est.

La commune est entourée d'autres voies de circulation telles que la RN 36 à l'Est et la RD 231 au Nord qui assurent le contournement de Neufmoutiers-en-Brie et éloignent les sources de pollution directe

# 1.2.6.2 Par le réseau ferroviaire :

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré,.

- la gare la plus proche des trains à grande vitesse est à MARNE LA VALLEE, à une dizaine de kilomètres.
- La gare du réseau ferré régional est à Marles en Brie commune limitrophe. Le RER E dit EOLE s'arrête à Tournan-en-Brie et Gretz- Armainvilliers soit à 7 ou 8 kilomètres.

Le RER A s'arrête à Chessy.

- Ils permettent de rejoindre Paris en une trentaine de minutes.
- La ligne TGV prend en écharpe le quadrilatère précité.

# 1.2.6.3 Par le réseau bus Transdev

La commune est desservie par le réseau de bus Transdev, ligne 209, entre les Chapelles-Bourbon et Tournan-en-Brie: ( les arrêts les plus proches se trouvent à Tournan-en-Brie: ). Néanmoins, Un arrêt desservira très prochainement le pôle d'emplois de VAL BREON

# Arrêts desservis par certains bus uniquement

Les Chapelles-Bourbon\_Maison des Associations

Neufmoutiers-en-Brie -

La Salle des Fêtes

Neufmoutiers-en-Brie -

Stade de Neufmoutiers

Neufmoutiers-en-Brie -

Centre Médical

Tournan-en-Brie\_-

Hameau de Ville Tournan-en-Brie -

Tournan-en-bne<u>-</u>

Lycée Clément Ader

Tournan-en-Brie\_-

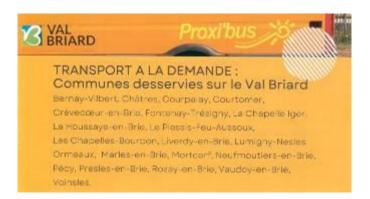
Gare de Tournan en Brie (côté guichet)



Ligne 209 Les Chapelles-Bourbon - Maison des Associations Tournan-en-Brie - Gare de Tournan en Brie (côté guichet).

# 1.2.6.4 Par un service de transport à la demande (TAD) :

Il s'agit de PROXI'BUS, qui a été mis en place par la communauté de commune, le Val Briard. Le Proxibus est un service offert à toute personne habitant ou travaillant sur le territoire de la Communauté de Communes du Val Briard. Il est également accessible aux scolaires et aux enfants mineurs de plus de 10 ans, sous réserve d'une autorisation parentale Il fonctionne du lundi au vendredi de 9 h à 16 h, toute l'année, hors jours fériés.



Depuis le 19 septembre 2022, Depuis l'arrêt Coubertin de Fontenay-Trésigny et depuis la Gare de Marles-en-Brie à La Houssaye-en-Brie, on peut désormais rejoindre l'arrêt du Village Nature, pour prendre la Ligne Express 02, en direction de Meaux, ou l'arrêt de Coubertin pour prendre la Ligne Express 01, en direction de Melun.

# 1.2.6.5 réseau de mobilité douce :

La partie Nord du territoire communal est traversée par un chemin de randonnée, le GR14, suivant un axe Est-Ouest. Ce chemin souligne la qualité paysagère du territoire communal et par ailleurs, propose diverses chambres d'hôtes.

La RD 96 qui traverse le territoire communal dans le sens Nord/Sud en passant par le bourg présente des ramifications irriguant les différentes agglomérations de la commune. Cette voie a été récemment accompagnée d'un cheminement cycles et piétons permettant une liaison sécurisée entre Neufmoutiers et les Trois Maisons, les deux agglomérations de la commune

# 1.2.7 Sur l'hydrographie:

L'hydrologie de la commune s'articule autour :

- du ru du Grand Etang au Nord
- du ru Noir qui traverse Neufmoutiers-en-Brie du Nord-est à l'Ouest.
   (Il prend sa source sur le territoire de Villeneuve-le-Comte et rejoint Favières sous le nom de ruisseau la Marmange).
- du ru du Certon en limite communale Sud-Est.

Ces rus n'entaillent que faiblement le plateau dont la topographie est relativement plate. Les terrains de la commune sont caractérisés par de nombreux milieux humides dus à la présence d'anciennes marnières

La commune présente divers plans d'eau ou mares situés soit sur le plateau soit dans la partie boisée

Les terrains sont très peu perméables. Les eaux de ruissellement sont retenues par les couches argileuses imperméables générant de nombreux mares ou plans d'eau entourés de bosquets. Les fossés et les mares constituent des milieux de vie indispensables à de nombreuses espèces et notamment au gibier. De plus ces sols sont globalement peu aptes à l'assainissement non collectif du fait d'une perméabilité du sol très insuffisante.

La commune est concernée par la servitude de passage sur les berges de la rivière de la Marsange et ses affluents.

Deux nappes phréatiques sont présentes sur le territoire communal :

- ➤ la nappe des calcaires de Brie située à quelques mètres sous le sol,
- ➤ la nappe des Calcaires de Champigny protégée par les niveaux de marnes vertes et supra gypseuses.

# 1.2.8 : Le patrimoine et les richesses communales :

• l'église Saint Leu et Saint Gilles

Le village est très ancien comme en témoigne cette église située au centre du bourg. Implantée au XIIIème siècle, elle a été reconstruite en meulière au XVIème siècle puis en partie démolie et restaurée au XIXème siècle. Il subsiste aujourd'hui des vitraux datant du XVIème siècle. Elle n'est pas protégée au titre des monuments ;

- Les autres édifices anciens sont essentiellement ruraux :
   Il s'agit des fermes ou anciennes fermes. La plupart des bâtiments agricoles ont conservé les caractères du patrimoine architectural traditionnel rural de la Brie : Bois Breton les Egrefins les Pigeonnières l'ancienne ferme de Bellevue. Elles sont localisées en plaine ;
- D' autres édifices anciens et méritant une attention, datent essentiellement du XIXème siècle. A cette période, l'ensemble du secteur a été choisi pour la réalisation de demeures et maisons de chasse, pour la grande bourgeoisie parisienne;
- la Bourbelle dont la demeure, mais aussi les anciens bâtiments agricoles attenants sont des habitations ;
- la petite Fortelle, aujourd'hui accueillant une congrégation religieuse ;
- le château accompagné de ses communs et entouré d'un parc est actuellement occupé par le CMPA. Ce château a été transformé en sanatorium par une association d'anciens combattants et en 1955 un nouvel édifice a été construit dans le parc pour accueillir un lycée permettant aux adolescents de se soigner en continuant leurs études. Puis de logements de fonctions du nombreux personnel a été réalisé dans la deuxième moitié du XXème siècle dans l'emprise du parc, mais aussi en limite Sud-est de celui-ci, en emprise sur les boisements. Les bâtiments anciens, sont malheureusement assez dégradés, même s'ils conservent tout de même leur intérêt architectural. Il s'agit du château en lui-même et de ces deux pavillons d'accueil, les communs qui sont à l'Est de l'édifice principal et le pavillon de l'intendant à l'Ouest du château.

Aucun de ces édifices ne fait l'objet d'une servitude particulière au titre de la protection des monuments. Ils présentent toutefois indéniablement un intérêt au niveau local.

# 1.2.9 L'agriculture :

Le territoire communal s'étend sur 1590 hectares, dont la presque totalité est occupée par des terres agricoles et des massifs forestiers. Les milieux à végétation arbustive et/ou herbacée représentent : 130 ha, soit 8% de la commune.

Les espaces urbanisés n'occupent que 23,2 hectares, seulement, soit 1,5% de la superficie totale de la commune. Ils se situent principalement sur le bourg et les « Trois Maisons. ».

Pour mémoire, la répartition de l'occupation des sols de Neufmoutiers-en-Brie est la suivante :

Zones urbanisées totales : 62ha, soit 4%.

Terres arables: 508 ha, soit 32%.

Prairies: 8 ha, soit 0,48%. Forêts: 916 ha, soit 58%.

Les espaces agricoles entourent le bourg et le hameau des Trois Maisons au Nord-Ouest et au Sud-est. Ils sont ponctués par quelques hameaux d'habitations.

Ils sont essentiellement occupés par des cultures céréalières et dans une moindre mesure par des prairies.

Il n'y a quasiment pas d'élevage sur la commune. Seuls quelques boxes à chevaux viennent de façon ponctuelle compléter certaines activités agricoles, avec une activité équestre constatée au cours de la visite de la commune.

# 1.3.0 Milieux naturels et biodiversité, paysages, patrimoine naturel II s'agit principalement :

- des vastes espaces forestiers situés en périphérie du territoire communal et classés en ZNIEFF de type II(.#)
- De prairies et friches :
   Surtout localisées au Nord du territoire communal, Il s'agit de prairies pâturées de façon relativement extensive, de prairies de fauche, de friches prairiales ou de jeunes friches post-culturales.
- D'espaces cultivés : essentiellement en blé et maïs, mais aussi pois ou fèverole.
- De milieux humides et aquatiques :
   Il s'agit de mares dans les espaces cultivés ou dans les prairies mésophiles#, ou de groupements aquatiques mésotrophes à eutrophes# ou de groupements hélophytiques (roselières ou cançales)#.

Les Espaces Naturels Protégés couvrent un peu plus de 1015 hectares, dont 907 ha d'EBC (Espaces Boisés Classés) et 108 ha d'espaces forestiers.

Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques.

Définition d'**hélophytes** : "Les **plantes hélophytes** sont des végétaux finissant par développer un appareil végétatif et reproducteur totalement aérien,

Un **hélophyte** est une **plante**, palustre, qui vit dans la vase mais dont les feuilles sont au-dessus de la ligne de flottaison.

Une **roselière** qualifie une formation végétale écotone (En écologie, un **écotone** est un territoire écologique qui marque la frontière, une zone de transition entre deux écosystèmes ou paysages peuplées de grandes hélophytes telles que le roseau, la massette, les iris, en bordure de lacs, d'étangs, de marais ou de bras morts de rivière .

On note la présence de 5 espèces protégées au niveau régional.

Neufmoutiers-en-Brie est entourée par la forêt régionale de Ferrières et par la forêt domaniale de Crecy. Les espaces boisés marquent fortement le paysage communal. Ils occupent environ 980 hectares. Les principaux massifs sont le bois de Flavine et le bois du Menillet auxquels s'ajoutent les bois du Haut, de la Plançonniere, du Clos aux Gardes, de l'Echelle, de Nanette, de la mare Bazine.

Ces bois entraînent une activité de sylviculture importante qui induit parfois une forte dégradation des chemins du fait de la circulation des engins. Ces massifs ont une importance majeure non seulement au titre de la sylviculture (dont l'importance s'accroît dans le cadre de la production d'énergie renouvelable), mais aussi pour le cadre de vie et la diversité des milieux qu'ils recèlent (voir ci-après).

De plus, une partie des espaces boisés situés au Nord-est du territoire communal appartient à la forêt domaniale de Crécy, entité boisée de plus de 100 hectares. Ces derniers espaces sont concernés par une servitude d'utilité publique de protection des bois et forêts soumis au régime forestier. De plus la protection de ces espaces boisés est assurée au Schéma Directeur de la Région lle de France et au Schéma Directeur d'Armainvilliers.

Le parc du CMPA, situé à l'une des entrées principales du bourg, constitue un élément de paysage remarquable. Cet ensemble est cerné d'une composition végétale d'arbres, en majeure partie en bosquet ou en alignement et de haies

# 1.3.1 Sur les ressources naturelles de la commune :

La carte de ressources naturelles en matériaux annexée au Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2000 mentionne l'existence de deux secteurs sur la commune comportant un gisement de sables et graviers. Le premier est localisé sur le secteur de la petite Fortelle, à la lisière du bois et à proximité de la ferme Le second est en pleine forêt de Crécy au lieu-dit la Sablière.

# 1.4 cadre législatif et procédure :

## 1.4.1 sur la procédure :

conformément au chapitre III du titre II du livre 1 er du code de l'environnement, et à l'article L153-41 du code de l'urbanisme entré en vigueur le 29 janvier 2017,

la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme envisagée pouvait être mise en œuvre dès lors que la modification n'avait pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- Qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- Qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- Qu'elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Au regard des deux critères :

- diminuer les possibilités de construire dans la zone UA,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette modification a été conduite sous la procédure dite de droit commun (avec enquête publique).

# 1.4.2 Le cadre juridique de l'enquête :

L'enquête objet du présent rapport se situe dans le cadre juridique défini essentiellement par :

- L.151-1 et suivants , L.153-1 et suivants , R.151-1 et suivants , R.153-1 et suivants (L 153-41 mis ci-dessous)
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-2 à R 123-27;

( le R 123-19 définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique , modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4).

■ Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L.123-10, L 123-11,

L. 123-13 et L. 123-19, L.153-36 à L. 153-44.

Notamment l'article L.153-41

L 132-7 et L 132-5 'concernant la notification aux PPA

- Le Code général des Collectivités Territoriales. notamment son article L.2122-18, et ses articles L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants,
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

1.4.3 l'arrêté municipal n°77 336 22 039 du 1er août 2022

# Il stipule:

## Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification du plan local d'urbanisme de la Commune de Neufmoutiers-en-Brie, du lundi 12 septembre 2022 au mercredi 12 octobre 2022 inclus, soit 31 jours consécutifs, sous la

responsabilité de Monsieur le Maire à qui toutes informations sur les dossiers pourront être demandées.

Le siège de l'enquête est fixé dans les bureaux de l'urbanisme de la mairie de Neufmoutiers-en-Brie, 9 rue du Général de Gaulle - 77610 Neufmoutiers-en-Brie.

Article 2 Monsieur Jacky Hazan, Géomètre-Expert DPLG en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

## Article 3

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront déposés en mairie de Neufmoutiers-en-Brie, pendant toute la durée de l'enquête, soit du lundi 12 septembre au mercredi 12 octobre 2022 inclus. Le dossier pourra être consulté aux jours et heures habituels de réception du public de la mairie.

Toute observation pourra y être déposée.

Le lundi : de 09h00 à 12h00 Le mardi : de 09h00 à 12h00 Le mercredi de 14h00 à 18h00 Le jeudi : de 09h00 à 12h00de Le vendredi : de 09h00 à 12h00 Le samedi : de 09h00 à 12h00

Les observations pourront aussi être consignées, pendant toute la durée de l'enquête, par correspondance adressée au Commissaire Enquêteur en mairie, ainsi que sur une adresse courriel dédiée à cette enquête publique et ouverte sur le site Internet de la Mairie

# enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr

Toutes contributions transmises par voie postale ou électronique devront parvenir au plus tard en Mairie le 12 octobre 2022 à 17h00.

Les courriels seront agrafés dans le registre et mis en ligne sur le site électronique de l'enquête. L'adresse courriel ne sera active que du premier jour à 09 h 00, au dernier à 17 h 00 (clôture de l'enquête publique).

Le dossier, comportant les avis ainsi que les informations environnementales, sera consultable, aux jours et heures de réception du public de la Mairie, sur un poste informatique dédié à cette enquête, ainsi que sur le site Internet de la Mairie :

# https://www.neufmoutiers-en-brie.fr

https://www.neufmoutiers-en-brie.fr

Les informations relatives au plan local d'urbanisme pourront être demandées auprès du responsable de l'étude, Monsieur Ludovic POUILLOT, Maire de Neufmoutiers-en-Brie.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

#### Article 4

Si les conditions sanitaires le permettent, Monsieur Jacky HAZAN, en sa qualité de Commissaire Enquêteur, recevra le public en mairie les :

lundi 12 septembre 2022 de 09 h 00 à 12 h 00

samedi 24 septembre 2022 de 09 h 00 à 12 h 00

mercredi 12 octobre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00

Par décision motivée, le Commissaire Enquêteur pourra éventuellement prolonger la durée de l'enquête publique pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Le public en sera informé au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête, soit le 5 octobre 2022.

Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le Maire pourra, après avoir entendu le Commissaire Enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée pour une durée maximum de 30 jours.

## Article 5

À l'expiration du délai prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de Neufmoutiers-en-Brie, et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire de Neufmoutiers-en-Brie disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire de Neufmoutiers-en-Brie le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Melun.

A réception de la copie du rapport du Commissaire Enquêteur, le Président du Tribunal Administratif disposera de 15 jours pour lui demander éventuellement de compléter ses conclusions motivées. En l'absence d'intervention de la part du Président du Tribunal Administratif dans ce délai de 15 jours le rapport pourra être mis à la disposition du public.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L123-15 et R123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé, précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Article 6

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet du département de Seine-et-Marne.

#### Article 7

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés en mairie de Neufmoutiers-en-Brie et sur le site Internet de la Mairie, pour y être tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le conseil municipal se réunira ensuite pour valider les rectifications éventuelles et approuver le plan local d'urbanisme.

# Article 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enciuête. dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune, ainsi que sur les panneaux d'affichage communaux, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci.

Ces mesures publicatoires seront justifiées par un certificat du Maire.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête : avant ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

L'avis d'enquête est également publié sur le site Internet de la Mairie :

# https://www.neufmoutiers-en-brie.fr

où pourront aussi être consultées les informations relatives à l'enquête.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera publié au recueil des actes administratifs de la commune. Il peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans le même délai. En cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

#### Article 9

Copie du présent arrêté sera adressé à :

Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne,

Monsieur le Président du Tribunal Administratif,

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

# 1.4.4 désignation du commissaire enquêteur :

Par Décision N° E 22000066/77 du 12 juillet 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun désignant :M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à:

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Neufmoutiers-en-Brie

Une copie de cette décision figure en pièce 1.

# Remarque:

Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).

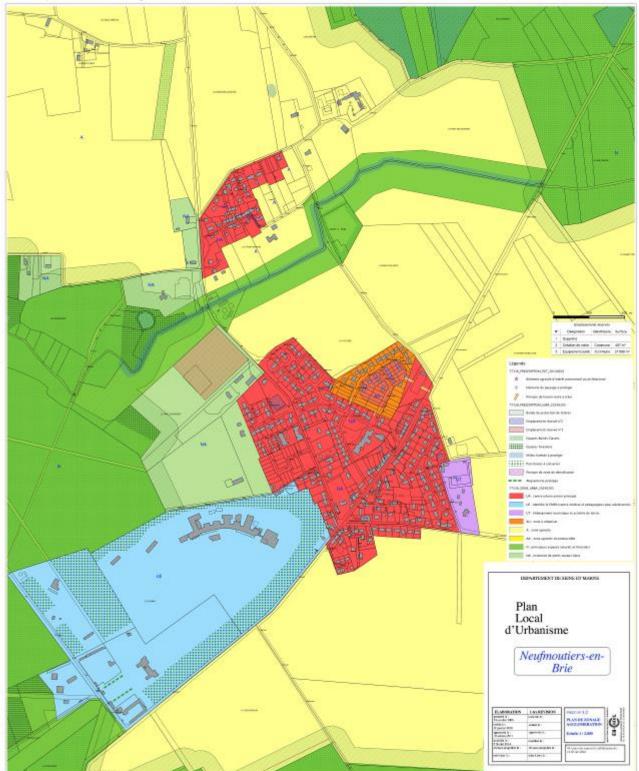
On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

# 1.5 Le PLU de la commune :

# 1.5.1. plan de zonage au 1/2000 ème



Plan général de zonage du PLU

# 1.5.2 Légende du PLU



les modifications apportées au PLU en vigueur et les caractéristiques du projet d'aménagement sont décrites au § 1.1.4 ci-dessus

## 1.5.3 Définition des zones :

- Zone UA : le centre ancien et les extensions récentes.
- Zone UE : équipements collectifs (clinique de la Fondation Santé des Étudiants de France, ex CMPA).
- Zone UT : équipements touristiques.
- Zone AU: urbanisation future.
- Zone A : espace agricole.

Le sous secteur AA interdit toute construction.

Zone N : espaces naturels et boisés.
 Le secteur NA prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis.

- 1.5.4 rappel de la modification envisagée (cf § 1.1.4).
- 1.6. les acteurs du projet :
- 1.6.1 l'autorité organisatrice de l'enquête :

Il s'agit du Maire de la commune de Neufmoutiers-en-Brie, M Ludovic POUILLOT

Il convient de lui associer son Premier adjoint chargé de l'urbanisme M. Pietro GUATIERI

1.6.2 le Maître d'ouvrage (M.O.):

Il s'agit également du Maire de la commune. Ludovic

1.6.3 La responsable du service Urbanisme

Madame Agathe LAURENT, secrétaire de mairie est en charge de l'urbanisme.

1.6.4 pour la conception du dossier

La conception relève du bureau d'étude EUCREAL par M. Eric HENDERYCKSEN

- 1.7 Composition du dossier mis à la disposition du public :
  - Un Registre papier des observations ;
  - Deux classeurs identiques comportant les pièces selon les sommaires suivants :
    - Projet Edition avec bordereau des pièces constitutives.
    - > Pièce No 0 : Procédure

Contenant en recto verso un extrait du Procès Verbal des délibérations du Conseil Municipal du samedi 12 février 2022.

Pièce No 00 : Notice explicative

Succincte, en 10 pages illustrées, elle expose les objectifs généraux

- ❖ D'une première modification approuvée le 5 février 2014 :
- ❖ De la seconde modification, objet de la présente enquête.
- Le principe de zonage retenu , avec le changement de zonage envisagé
- Les orientations valant PADD;
- Les orientations spatiales du développement de la commune et les OAP nouvelles ;

In fine cette notice rappelle les textes afférents à la procédure suivie.

Pièce No 1 : Rapport de présentation ;

Il comporte 67 pages en 6 chapitres :

- Données sur la population et l'habitat ;
- Données économiques
- les équipements
- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Exposé et justifications des dispositions du PLU
- Les incidences mesures de préservation et de mise en valeur du PLU sur l'environnement :
- Pièce No 2 : n'existe pas.
- ➤ Pièce No 3 : n'existe pas.
- Pièce No 4 : Règlement :

Ce document comporte 59 pages augmentées en annexe de 12 pages de tableaux de liste des espèces végétales préconisées (invasives, à proscrire ou à surveiller).

- Un extrait au format A3 du Plan de zonage agglomération au 1/2 000è
- Pièce No 5 : Orientations d'Aménagement : Ce document de 6 pages illustre les 6 sites concernés ;
- Les copies des Réponses des PPA consultées :
  - Conseil départemental
  - Communauté de communes
  - Mairie de Tournan-en-Brie
  - Chambre des Métiers et de l'artisanat lle-de-France
  - Chambre d'agriculture de région lle-de-France
  - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Au fur et à mesure, la copie des journaux ayant inséré l'avis d'enquête ;
- La décision de la MRAe

Les pièces du dossier sont commentées au Chapitre 4.

- 1.8 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur . Il s'agit essentiellement des documents suivants) :
  - ✓ Plan de la commune : étonnamment, la commune n'en dispose pas.
  - ✓ Copies d' arrêtés ou délibérations antérieurs
  - ✓ Liste des Personnes Publiques Associées et Copie du courrier-type adressé aux PPA ( cf annexe 3) ;
  - ✓ Liste des lieux d'affichage : ils se limitent à : la seule mairie : panneau d'affichage sur parking et accueil/ secrétariat et un panneau électronique sis 27 rue du Général de Gaulle.
  - ✓ PLU opposable de 2014 ; il était disponible.
  - √ Magazines d'informations municipales comportant des articles consacrés à l'enquête : ce magazine trimestriel ne pouvait prendre en compte l'enquête
  - ✓ Autres moyens de publicité : un boîtage individuel a été réalisé le 28 août 2022 ; la copie de ce document d'avis d'enquête est mis en pièce 14

# CHAPITRE 2 Déroulement de l'enquête

# 2. Déroulement de l'enquête :

# 2.1 Affichage et publicités :

# 2.1.1 Les affichages légaux :

J'observe que l'édition de l'affiche n'est pas conforme en couleur à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement,

L'affichage a bien été effectué en format A3 en noir et blanc sur le seul panneau d'affichage municipal (cf photo en pièce 5a) et sur panneau lumineux (cf photo en pièce 6).

# 2.1.2 Les parutions dans les journaux :

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :

- ✓ Le vendredi 19 août 2022 dans « Le Parisien édition 77» (mis en Pièce 8 ).
- ✓ Le vendredi 26 août 2022 dans « le pays Briard » ( mis en Pièce 9 )
  Soit bien 15 jours avant le début de l'enquête fixée au 12 septembre 2022
  Un Certificat d'affichage de MEDIALEX du 6 septembre 2022 ( mis en pièce 10) atteste les premières publications

Une seconde parution a eu lieu:

- ✓ Le mercredi 14 septembre 2022 dans le journal « Le Grand Parisien édition 77»(Pièce 11).
- ✓ Le mardi 13 septembre 2022 dans le journal « le pays Briard » mis en Pièce 12 Soit bien dans les 8 premiers jours de l'enquête fixée au 12 septembre 2022

Un Certificat d'affichage de MEDIALEX du 6 septembre 2022 ( mis en pièce 13) atteste les secondes publications.

Ainsi ces mesures de publicité ont bien respecté la règlementation en vigueur.

#### 2.1.3 Certificat d'affichage initial :

Il a été établi au 12 septembre 2022 un certificat d'affichage du Maire (cf pièce 15) attestant que l'affichage de l'enquête a bien été réalisé pour être apposé sur les panneaux administratifs sur parking attenant à la mairie (cf photo en pièce 5a) et sur panneau électronique lumineux sis 27 rue du Général de Gaulle (cf photo en pièce 6).

# 2.1.4 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :

Le certificat d'affichage après la fin de l'enquête, en date du 13 octobre 2022 signé par le Maire. est mis en pièce 16.

#### 2.1.5 Les panneaux d'affichage:

Ils se limitent aux panneaux abrités, sur parking attenant à la mairie.

#### 2.1.6 Les autres mesures de publicité :

Le numéro de juillet 2022 du bulletin municipal « le Petit Journal de Neufmoutiers-en-Brie » n'ayant pas été compatible avec la mise en place des permanences, le Maire de la commune a fait établir un Avis d'enquête publique portant :



Commune de Neufmoutiers-en-Brie Modification du Plan Local d'Urbanisme AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Maire de Neufmoutiers-en-Brie, par arrêté municipal n °77 336 22 039, a décidé de mettre à l'enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Cet Avis été mis dans chaque boîte à lettres de la commune le 28 août 2022. (une copie est mise en pièce 14).

- 2.2 La consultation et les informations préalables :
- 2.2.1 La concertation préalable :

#### 2.2.1.1 Réunion concernant la modification du PLU:

Elle s'est tenue en Mairie de Neufmoutiers-en-Brie le 8 novembre 2021. Y ont participé :

Monsieur Ludovic Pouillot Maire

- Monsieur Pietro Guatieri Conseiller municipal

- Madame Agathe Laurent Instructrice urbanisme Mairie

Monsieur Tony Mousseaux Responsable unité Planification Nord, DDT77

Monsieur Eric Henderycksen Responsable de l'agence EU.CREAL

L'ordre du jour porte sur l'examen des questions relatives à la modification du PLU, et à sa compatibilité avec le schéma directeur d'Île-de-France.

Le bureau d'études expose tout d'abord quelles sont les principales questions qui ont motivé l'objectif de la Commune pour modifier son plan local d'urbanisme :

- une démographie qui augmente rapidement depuis 10 ans (921 habitants en 2013, 1.162 en 2018),<sup>1</sup>
- des possibilités de densification surexploitées par les porteurs de projet (terrains de 6 m de large).

Il précise que cette situation est due à deux facteurs :

- de grandes opérations de lotissement, qui ont été réalisées depuis ces dernières années,
- un règlement de plan local d'urbanisme qui permet actuellement une densification excessive.

Page **39** sur **166** 

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Auxquels il faut ajouter 56 maisons construites depuis 2018 ... soit sans doute 140 habitants de plus.

En outre, il existe encore des terrains à bâtir au hameau des Trois Maisons, mais dans un secteur partiellement inondable et, de plus, non desservi en assainissement collectif.

C'est donc pour ces différents motifs que la Commune souhaite rendre son PLU moins permissif, à travers une modification de son règlement.

Dans cette présentation, je retiens :

- Que la commune s'est posé la question des possibilités d'aménager le secteur des Trois Maisons. (hameau).
- Que le Maire a fait remarquer que ce hameau :
  - est inondable dans sa partie sud, avec des inondations constatée le 13 juillet dernier (avec un débordement du ru de la Marsange), une étude est conduite par le SyAGE ;
  - est mal desservi en voirie, à partir de la rue des Egrefins (qui est en fait un chemin rural), laquelle n'est pas adaptée à une urbanisation ;
  - est non desservi en assainissement collectif, avec des sols mal adaptés à l'assainissement individuel, et un fossé servant de fil d'eau qui risque d'être saturé.
  - Que par ailleurs il souhaite « conserver l'ER n°3, mais ... l'affecter à un espace naturel, du type parc public planté. ». correspondant au « Parc aux bœufs ».
- Que le Responsable unité Planification Nord, DDT77 estime : « qu'il faudra donc supprimer la zone 1AU des Trois Maisons. Un reclassement de la zone en 2AU (différée) afficherait aussi une capacité d'extension, ce qui ne serait donc pas recevable ».

et que l'on doit mettre le PLU en compatibilité avec le SDRIF ;

La copie de ce compte rendu est mise en pièce 17.

#### 2.2.1.2 Réunion « Inondations Neufmoutiers » .

Elle s'est tenue le 5 août 2021, à la demande du Maire, suite aux inondations survenues au 13 juillet 2021. Son compte-rendu est mis en pièce19.

#### 2.2.2 consultation des PPA:

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies à l'article L 123-9 L 153-16 du code de l'urbanisme.

Les PPA ont été consultées par courrier recommandé du 27 juin 2022, qui mentionnait :

#### Madame. Monsieur.

Je vous remercie de trouver en pièce jointe le projet de modification du plan local d'urbanisme, prescrit par délibération du 12 février 2022, pour avis de votre part, dans le cadre des dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Je vous remercie de m'adresser, si possible, votre réponse sous le délai d'un mois.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.,

Cette lettre-type de consultation des PPA, en date du 27 juin 2022 - par exemple pour le Conseil Régional d'Île-de-France - est mise en annexe 3.

La liste des 20 PPA, (Personnes Publiques Associées) figure ci-dessous. Il s'y ajoute l' Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

#### 2.2.3 Liste des PPA consultées:

- La Communauté de communes du Val Briard ; dont le siège est à « Les Chapelles-Bourbon »
- Préfecture de Seine et Marne :12 rue des Saints Pères à Melun
- DDT de Seine-et-Marne 288, avenue Georges Clemenceau Parc d'activités 77000 Vaux-le-Pénil;
- Sous-Préfecture de Provins à 77160 Provins
- Département de Seine et Marne, Hôtel du Département,12 rue des Saints Pères à Melun
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) 12 TSA 30003 rue Henri Rol-Tanguy TSA 30003, 95555 Montreuil sous Bois Cedex;
- CCI de Seine et Marne, 1 av. Johannes Gutenberg 77700 Serris
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine et Marne, 4 avenue. du Général Leclerc,77000 Melun;
- Chambre d'agriculture de Seine et Marne, 418 rue Aristide Briand, 77350 Le Mée-sur-Seine;
- STIF-lle de France Mobilités, 41 rue de Châteaudun 75009 Paris ;
- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) délégation d'Ile-de-France et du centre, 45 rue du Bœuf Saint-Paterne, 45000 Orléans;
- Syndicat Mixte intercommunal d'études et de programmation de la frange Ouest du plateau de la Brie (SMEP) 77170 Brie-Comte-Robert ;
- Mairie de 77174 Villeneuve-le-Comte ;
- Mairie de 77135 Pontcarré :
- Mairie de 77220 Tournan-en-Brie :
- Mairie de 77610 Les Chapelles-Bourbon ;
- Mairie de 77163 Mortcerf;
- Mairie de 77610 La Houssaye-en-Brie ;
- Mairie de 77220 Favières-en-Brie.

#### 2.2.4 Avis des PPA:

Leurs réponses sont relativement limitées (5 sur 20, et une seule commune sur les 7 voisines consultées), sans doute en relation du fait qu'il ne s'agit pas d'une révision mais d'une modification. Il s'y ajoute 2 courriels valant réponse :

- De la DDT de Meaux, Service Territoires Aménagement et Connaissances (STAC) Unité de Planification Territoriale Nord (UPTN) en date du 7 septembre 2022;
- Du CNPF/CRPF (Centre National pour le Centre Régional de la Propriété Forestière) Région Ile-de-France Centre Val de Loire à 45023 Orléans Cedex 1, du 22 septembre 2022

S'agissant d'une modification de PLU, il n'a pas été tenu compte du délai théorique des réponses, ( un mois à compter du 27 juin 2022) Tous les courriels ont été pris en compte en cours d'enquête.

Celles qui ont régulièrement répondu sont :

En amont : La Mission Régionale d'Autorité Environnementale, le 22 juin 2022.

- La Communauté de Communes du Val Briard, le 25 juillet 2022
- ➤ Le Département de Seine-et-Marne, le 26 juillet 2022.
- ➤ L'Institut National de l'Origine et de la Qualité, le 8 juillet 2022.
- La Chambre de Métiers, le 5 juillet 2022.
- La Chambre d'agriculture, le 12 juillet 2022.
- ➤ La Mairie de Tournan-en-Brie, le 21 juillet 2022.

Les Avis formulés, y compris celui délibéré de la MRAe d'Ile-de-France, sont repris au chapitre 3. du dossier

# Recueil des observations recueillies formulées par les Personnes Publiques Associées la mission Régionale de l'Autorité environnementale le public et le commissaire enquêteur

#### 2.3 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier apparaît avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout en tenant compte des contingences induites par la COVID 19.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il apparaît que la procédure ait été bien respectée dans son ensemble.

#### 2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage :

La rencontre avec le Maire M. Ludovic POUILLOT et son adjoint chargé de l'urbanisme adjoint M. Pietro GUATIERI, a eu lieu à l'occasion de la seconde permanence du samedi 24 septembre 2022.

J'ai également rencontré M. Pietro GUATIERI, en amont de la dernière permanence, puisqu'il m'a conduit sur les sites de sa commune (apparus dans les observations du public) pour une visite à ma demande.

#### 2.4.1 La réunion de présentation :

Il n'y a pas eu de réunion de présentation préliminaire du projet de modification du PLU mais des précisions ont été apportées in fine de la première permanence le 12 septembre 2022 ( à la demande du commissaire enquêteur ) par M. HENDERYCKNEN du bureau d'étude EUCREAL , concepteur du dossier mis à l'enquête.

D'autres précisions ont été sollicitées auprès de M. le maire lors de la rencontre du samedi 24 septembre 2022, confirmées par courriel du 25 septembre 2022.

#### 2.4.2 autres entretiens:

Diverses précisions ont été apportées, à la demande du commissaire enquêteur, par M. Pietro GUATIERI, et Mme LAURENT dans les rares moments creux des permanences et largement par échanges téléphoniques ou par courriels.

Il convient de souligner la réactivité et la disponibilité de ce maire adjoint et de cette responsable de l'urbanisme : ; qu'ils en soient ici remerciés.

#### 2.5 Visite des lieux:

Cette visite a donc été effectuée à la demande du commissaire enquêteur en amont de la troisième permanence.

Elle a été faite avec M. Pietro GUATIERI, Maire adjoint à l'urbanisme

Elle a permis la prise de diverses photos, mises en pièces 7: 7a, 7b, 7c.et 7d.

# 2.6. Organisation des permanences :

Elle résulte de l'application de l'arrêté du Maire (cf pièce 3)

Le choix des dates de permanences, leur lieu, les modalités du registre papier ou/et par courriels, ont fait l'objet d'une concertation n'ayant soulevé aucune difficulté

Il a été convenu d'assurer 3 permanences compatibles avec les horaires habituels de réception du public de la mairie de Neufmoutiers-en-Brie ,comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire un samedi matin. Soit :

- Lundi 12 septembre 2022, jour d'ouverture de l'enquête, en Mairie, bureau de l'urbanisme, 9 rue du Général de Gaulle 77610 Neufmoutiers-en-Brie.
- le samedi 24 septembre 2022; en mairie
- Mercredi 12 octobre 2022, dernier jour d'enquête, en Mairie.

Permanences	jours	horaires
1ère permanence	Lundi 12 septembre 2022	9 h 00 à 12 h00
2 ème permanence	Samedi 24 septembre 2022	9 h 00 à 12 h00
3 ème permanence	Mercredi 12 octobre 2022	14h00 à 17 h00

#### 2.6.1 Déroulement des permanences en mairie :

#### 2.6.1.1 : 1ère permanence : le lundi 12 septembre 2022, de 9h00 à 12h00 :

Coïncidant avec l'ouverture d'enquête, elle s'est tenue au rez de chaussée de la mairie, dans une salle de réunions. Un avis d'enquête était bien apposé sur les panneaux municipaux, sous abri, sur le parking attenant de la mairie, à l'accueil de la mairie et sur un panneau lumineux électronique à hauteur du 27 rue Charles de Gaulle. (il n'y a pas d'autres panneaux sur le territoire communal).

J'ai été accueilli par Mme Agathe LAURENT, Secrétaire de mairie, en charge de l'urbanisme. Cette permanence s'est tenue en salle du conseil, en rez de chaussée de la mairie.

L'ordinateur de la Mairie mis à disposition du public , dans cette salle, n'a pas été utilisé.

Le site dédié <u>enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr</u> était bien actif; il a reçu diverses contributions tout au long de l'enquête dont les versions papier ont été

annexées au registre papier dans la chronologie de cette enquête et de la numérotation des observations.

Le dossier mis à la disposition du public comportait les pièces suivantes :

- Un Registre papier des observations que j'ai paraphé ;
- Copie de l'Arrêté engageant la procédure de modification ;
- Pièce No 1 : Rapport de présentation ;
- Pièce No 2
- Pièce No 3
- Pièce No 4 : Règlement :
- Pièce No 5 : Orientations d'Aménagement :

8 personnes se sont présentées lors de cette première permanence.

- ➤ M. et Mme PORTAS Francisco et Maria ; ( observation n° 1 )
- ➤ M. et Mme CHAUDY Thierry et Corinne ; ( observation n° 2 )
- Mme Emmanuelle DIEVAL; (observation n° 3) Etant concernés par le secteur des trois Maisons
- M. IKKEN Nacim; (sans observation portée)
- MM. STOSSE Eric et Benjamin (observation n° 4)

et 4 observations ont été rédigées ( celle de Mme DIEVAL devant faire l'objet d'une remise ultérieure).

Pendant cette permanence les 5 visiteurs concernés par le même secteur de préoccupation : « Les trois maisons » ont été reçus ensemble, sans discontinuer.

A ma demande, Mme LAURENT a édité 2 planches couleur du PLU, (au 1/200 et au 1/7500) permettant aux visiteurs et au commissaire enquêteur, d'identifier le cadastre des parcelles concernées et de commenter la légende.

Suite à ma demande, In fine de cette permanence, j'ai reçu M. HENDERYCKSEN du bureau d'étude EU.CREAL, hors présence des dits visiteurs., pour m'éclairer sur la validité des éléments du dossier dont l'ancienneté méritait confirmation ou actualisation.

A ma demande II a apporté la justification des changements de zonage du secteur des trois maisons.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.6.1.2 : seconde permanence : le samedi 24 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 :

Cette permanence s'est également tenue en salle du conseil, de 9h00 à 12h00 en partage avec une petite manifestation communale dite « café citoyen », un peu bruyante, tant et si bien que j'ai finalement reçu mes visiteurs dans le bureau du maire au premier étage, qu'il a aimablement mis à ma disposition

J'ai été accueilli par Mmes Estelle GIARDINA et Agathe LAURENT, secrétaires de mairie ( cette dernière étant en charge de l'urbanisme), puis par M. Pietro GUATIERI Maire adjoint en charge de l'urbanisme.

Monsieur Ludovic POUILLOT, maire de Neufmoutiers-en-Brie s'est aimablement présenté

Depuis la précédente permanence du lundi 12 septembre 2022 le registre papier avait reçu la contribution promise de Mme DIEVAL.

Cinq personnes se sont présentées et ont rédigé une observation ou annexé des documents préparés :

- M. et Mme LANDRY Christophe et Christine, 396 Chemin des Egrefins ;
   ( observation n° 5 )
- M. et Mme GOMY Eric et Elisabeth, 14 rue du Général de Gaulle.( observation n°6)
- ➤ Mme BOUVET Agnès, 2 Le Bois Breton (observation n° 7) pour M. Patrick SENDRON.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

2.6.1.3 : <u>Troisième permanence</u> : le mercredi 12 octobre 2022 de 14h00 à 17h00 : (Cette permanence coïncidant avec la fin de l'enquête).

A ma demande, cette permanence a été précédée d'une visite notamment du secteur des Trois Maisons, ce qui a permis la prise de quelques photos, mises en pièces 5.

La permanence s'est tenue comme les précédentes au rez de chaussée de la mairie, dans la salle du conseil.

Le registre papier, depuis la permanence du samedi 24 septembre 2022, s'était enrichi du mail reçu de Mme DIEVAL le vendredi 30 septembre 2022 à 23h47, valant observation n°8, et des observations nos 9 et 10 de M.GALPIN, (copies de courriels)

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 6 personnes :

- M. CREPARU pour Mme DIEVAL (observation n° 11)
- Famille PIRES ( observation n° 12 )
- M. et Mme MURER; (observation n° 13)
- M. Alexis RIVIERE pour Mme CHALVIN (observation n° 14)
- M. et Mme DIEBOLT Hervé, (observation n° 15)
- et un courriel a été reçu sur le site dédié, issu de Maître Rajess RAMDENIE Avocat, du cabinet Thomas PASQUALIN, Avocats pour SASU RENOVER MACONNERIE .Imprimé et annexé au registre papier en observation n° 16 .
- M. Francisco PORTAS pour M. et Mme PORTAS Valant observation n°17

Lors de cette enquête, au cours des 3 permanences j'ai reçu au total 19 personnes.

Ainsi, toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, ont été reçues, et toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences ont pu le faire et porté ou pas une observation sur le registre papier mis à leur disposition aux jours et horaires habituels de la mairie.

Ces 3 permanences se sont déroulées en de parfaites conditions, dans le respect des règles sanitaires restant recommandées et sans aucun incident.

2.6.2 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec cette troisième permanence à 17h00, je suis reparti avec le dossier d'enquête de la Mairie mis à disposition du public et le registre papier.

J'ai procédé à la clôture de ce registre conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1<sup>er</sup>alinéa du Code de l'environnement et à l'arrête du Maire

L'ensemble du dossier avec le registre et l'ensemble des documents annexés sont joints au dossier d'enquête.

## 2.7 Bilan comptable:

Le registre papier, mis à disposition du public en mairie comporte 17 observations directes ou par version papier de courriels, avec divers documents annexés.

Les courriels reçus sont tous joints au registre papier, dans la suite des observations selon l'ordre chronologique, avec tous les documents qui y sont annexés.

L'observation n°3 et ses pages illustrées est jointe deux fois au registre papier ; une première fois en édition papier du courriel reçu et une seconde fois par une remise au commissaire enquêteur par M. DIEVAL en fin de troisième permanence.

# 2.8 réunion publique :

Il n'était pas prévu de réunion publique, d'ailleurs personne n'en a demandé en cours d'enquête.

# 2.9 Remise du Procès Verbal de synthèse

Compte tenu des circonstances de non approvisionnement des stations service en carburants, cette remise ne s'est pas faite en mains propres, mais par courriel du 18 octobre 2022, soit bien dans les 8 jours après la fin de l'enquête.

A cette même date le recueil des observations a été adressé dans une version word facilitant l'apport des réponses du maître d'ouvrage ( par exemple en bleu) pour permettre mes appréciations à la suite ( en bistre).

Il est intégré au rapport au chapitre 3,

Le Procès Verbal de Synthèse m'a été retourné signé par M. le Maire, par courriel du 21 octobre 2022. Il est mis en annexe 1.

# 2.10 mémoire(s) en réponse :

Un mémoire en réponse nous a été adressé par courriel le 25 octobre 2022, et sa version papier a été reçue le 27 octobre 2022. Il est mis en annexe 2.

Le commissaire enquêteur a estimé que certaines réponses méritaient un peu plus de précisions.

Compte tenu du calendrier, avec le M.O., il a été convenu d'un questionnaire complémentaire, par courriel, adressé au 8 novembre 2022, et qui a fait l'objet de réponses le 10 novembre 2022.

Ces questions et leurs réponses, mises en annexe 2 bis figurent ci-après, au § 3.3

#### 2.11 Réunion de Synthèse :

Compte tenu des premières réponses du mémoire en réponse, il n'avait pas été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse. Le complément de questions et leurs réponses reçues a semblé suffisant, indépendamment de la justesse du calendrier..

# **CHAPITRE 3**

Recueil des observations recueillies formulées par les Personnes Publiques Associées la mission Régionale de l'Autorité environnementale le public et le commissaire enquêteur

- 3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis
- 3.0 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, d'émettre un avis et des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres ou tout document écrit ou dactylographié remis en/hors permanence, ou adressé en recommandé, en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur, ou toute observation formulée par courriel. Immédiatement collée ou agrafée sur les registres-papier avec toutes ses photos éventuelles.

Toutes les observations du public ont été reprises et intégrées au Procès-verbal de synthèse, en italique, et intégralement quand leurs rédactions en sont courtes, et/ou accompagnées de documents ou photos méritant d'être scannés, sinon exceptionnellement résumées, étant entendu que le Maître d'ouvrage dispose de l'intégralité des observations copiées du registre papier.

Elles pourront être commentées par lui dans son mémoire en réponse, et feront l'objet, à la suite, d'appréciation(s) du commissaire enquêteur.

lorsque les exposés des particuliers sont largement développés, les différents arguments ont été dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques. (il en va de même pour l'avis de la MRAe).

Pour ce qui concerne les PPA, s'agissant d'une modification de PLU et non d'une révision, toutes les réponses ont été prises en compte quelle que soit la date de leur réception, y compris en cours d'enquête, et quelle que soit leur nature ( par exemple par courriels ).

Les citations sont en italique. (sauf extraits scannés)

Les réponses du Maître d'Ouvrage (M.O) sont en bleu dans le mémoire en réponse et celles complémentaires

Sont également en italique (bleu) les reprises partielles des réponses du MO, utilisées dans les appréciations du commissaire enquêteur.

Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.

Les compléments d'appréciations provenant du questionnaire supplémentaires sont en teinte saumon

Page 48 sur 166

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)

# 3.0 Pré-mémoire en réponse :

Par courriel du 7 septembre 2022 M. Eric HENDERYCKSEN - rédacteur du projet de modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie pour le bureau d'études CREAL - a adressé à Mme LAURENT responsable de l'Urbanisme pour la commune ( en me mettant en copie), un tableau de réponses aux observations ( reproduit ci-dessous) valant selon moi, mémoire anticipé ; en effet, le mémoire en réponse proprement dit est censé me revenir après l'enquête et après mon Procès Verbal de synthèse. En particulier, notamment pour la réponse de la MRAe j'ai souhaité -comme présenté ci-après- détailler leurs réponses ;

Les réponses simples formulées dans le tableau ci-dessous ont été reprises en leurs emplacements respectives..

AVIS	REPONSES AUX OBSERVATIONS	
Mission Régionale d'Autorité Environnementale, du 22 juin 2022.	Dispense d'évaluation environnementale de la modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie (77) après examen au cas par cas.	
Chambre de Métiers, le 5 juillet 2022.	N'a pas d'observation à formuler concernant la modification du PLU	
Institut National de l'Origine et de la Qualité, le 8 juillet 2022.	Prend acte des changements engagés dans la modification du PLU.	
Chambre d'agriculture, le 12 juillet 2022.	Prend acte des changements engagés dans la modification du PLU.	
Mairie de Tournan-en-Brie, le 21 juillet 2022.	N'a pas d'observation à formuler concernant la modification du PLU	
Département de Seine-et-Marne, le 26 juillet 2022.	N'a pas d'observation à formuler concernant la modification du PLU	
Communauté de Communes du Val Briard, le 25 juillet 2022	Les observations de la CC et les réponses sont exposées ci-après.	
La délibération du 12/02/2022, validant le projet de modification, fait mention de la « réduction de la zone AU des Trois Maisons », tandis que les pièces du projet mentionnent une suppression complète de cette zone.	Précisément, la délibération énonce : réduire la zone UA et la zone AU des Trois Maisons, en raison de leur caractère inondable.	
Cette même délibération mentionne le caractère inondable de la zone, alors qu'il s'agit de la présence d'une enveloppe d'alerte de zone humide mais dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser, selon la DRIEAT.	constatée par le Maire et par les	
Il est fait référence à des zones d'expansion des crues du ru, rendant inconstructibles certaines parcelles du hameau des Trois Maisons, sans justification cartographique sourcée.	SYAGE.	

#### **AVIS**

# REPONSES AUX OBSERVATIONS

La notice explicative mentionne à plusieurs reprises que « la suppression de la zone AU, et le classement en zone Agricole, permettra la restitution d'espaces cultivables ». Les parcelles concernées ne sont pas aujourd'hui des terres cultivables etc.

Les objectifs démographiques (1.300 à 1.400 habitants) ne seront probablement pas atteints, puisque les nouvelles orientations d'aménagement n'autorisent qu'une densification de 20 nouvelles constructions, dans le tissu urbain existant.

La réduction de la zone UA, aurait pu prendre en compte la présence des réseaux d'électricité et d'eau potable, le long du chemin des Aigrefins, afin de maintenir en zone urbaine constructible, le front à rue de la parcelle cadastrée 0C 0384, situé en dehors de l'enveloppe d'alerte de zone humide.

Si la collecte des ordures ménagères est une problématique importante à prendre en compte, les règles ajoutées à l'article UA3 relèvent davantage du droit privé et devraient trouver leur inscription dans un règlement de lotissement ou de copropriété. Ces dernières conditionnement les droits à construire d'une parcelle, sur des critères techniques qui sont du ressort des syndicats.

Le règlement mentionne « le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé ». Si c'est une « recommandation », cette indication doit figurer dans un cahier annexe de recommandations, car le règlement d'urbanisme doit comporter uniquement des obligations ou des interdictions. Si des règles, concernant l'usage des eaux pluviales, doivent être inscrites au PLU, ces dernières devront reprendre la réglementation de l'arrêté du 21/08/2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

L'article UA mentionne que « l'emprise au sol est limitée à 200 m2 par construction ou ensembles de constructions contiguës ». Il est nécessaire de préciser que cette règle s'applique à l'unité foncière.

Afin de faciliter la réalisation de bâtiments à énergie positive, l'article UA11.1, pourrait être réécrit de la manière suivante: « Les dispositions édictées par le présent article UA11 relatives aux toitures, parements extérieurs, et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles de production d'énergie renouvelable, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le

Préserver ces terrains de l'urbanisation permet nécessairement une remise en culture à terme (quel que soit le type de culture).

Plus précisément la modification expose que les objectifs de densification définis par le SD-RIF sont atteints. D'autre part, la population légale 2019 est de 1.185 habitants (et 1.017 habitants en résidences principales, soit un  $\Delta$  de 168 résidents de l'IME), avec 398 résidences principales, auxquelles il faut ajouter les 87 logements construits depuis, soit : [(398 + 87 + 20 futurs logements en densification) x 2,6] = 1.313 habitants, sans l'IME.

Non : la capacité du fil d'eau n'est plus suffisante, pour les assainissements individuels, et la capacité de la voirie n'est pas adaptée aux développements envisagés dans le PLU actuel.

Les principes énoncés dans le règlement ont été rédigés sur la base des recommandations du syndicat compétent.

Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. D'autre part, cette mention a été validée par le contrôle de la légalité dans de nombreux PLU.

Il peut toutefois être examiné favorablement.

Le calcul de la règle d'emprise au sol s'applique <u>par définition</u> à l'unité foncière considérée (en tout cas à sa partie incluse dans la zone constructible).

Ce principe figure déjà en page 15 du règlement : Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables.

paysage urbain soit particulièrement étudiée. »	
Afin de soutenir le développement du réseau fibre, dans les nouveaux espaces urbanisés, il pourrait être ajouté à l'article AU4.3 : "Pour toutes nouvelles constructions, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments."	Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. Il peut toutefois être examiné favorablement.
Afin de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions agricoles, il pourrait être précisé, à l'article A11.3, portant sur les pentes et les couvertures des toitures que ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures accueillant des dispositifs de production d'énergie renouvelable.	Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. Il peut toutefois être examiné favorablement.
Les constructions à destination agricole semblent être autorisées dans la zone N, puisqu'elles ne sont ni interdites, ni soumises à conditions. Afin de préserver le caractère naturel de la zone et les paysages, une règle limitant la hauteur de ces constructions pourrait être ajoutée à l'article N10.	Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. Il peut toutefois être examiné favorablement.
L'article N13, pourrait être complété de la manière suivante: « Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation. »	C'est l'ensemble du règlement qui pourrait être repris, au vu des actualisations intervenues dans le code de l'urbanisme. Au demeurant, le PLU ayant été rédigé sur la base de l'article L123-1 du code de l'urbanisme (et non de l'ordonnance de 2015) c'est l'article L130-1 du code qui s'applique, et non le L113-1.

#### 3.1 Avis des PPA et MRAe:

3.1.1 Avis délibéré de la MRAe d'Ile-de-France sur le projet de modification n° 2 du PLU de la commune de Neufmoutiers-en-Brie :

Il s'agit d'une décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas du 22 juin 2022 (Ref No MRAeDKIF-2022-088)

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégialement le 22 juin 2022,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Neufmoutiers-en-Brie approuvé le 19 octobre 2011 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°2 du PLU de Neufmoutiers-en-Brie, reçue complète le 27 avril 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France en date du 29 avril 2022 ; Sur le rapport de Noël Jouteur, coordonnateur ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine et

dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet de reclasser une partie de zone urbaine (UA) (0,87 ha) et de zone à urbaniser (AU) (0,86 ha), dans le secteur des Trois Maisons, compte tenu de leur caractère inondable, en zone agricole (A); Considérant que la modification vise également à ajouter des références réglementaires et mettre à jour les

annexes, interdire les habitations légères de loisirs (dans toutes les zones), inciter à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (pour toutes les zones), introduire des normes de stationnement pour les vélos et les

véhicules hybrides (zones UA, UE, UT et AU), limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions d'habitation à 200 m² en zone UA, et définir de nouvelles règles d'implantation des constructions ;

Considérant que les modifications apportées conduisent à réduire les possibilités de densification mais que.

d'après le dossier, la commune a déjà atteint ses objectifs démographiques et que le PLU reste compatible

avec le schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) sur la thématique de la densification;

Considérant que la modification du PLU est de faible ampleur et contribue à une meilleure prise en compte

des enjeux environnementaux présents sur le territoire communal;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles

saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen

au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments

évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°2 du PLU de Neufmoutiers-en-Brie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

et sur la santé humaine;

#### Décide :

#### Article 1er:

<u>La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neufmoutiers-en-Brie , telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale</u>.

#### Article 2:

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLU de Neufmoutiersen-

Brie est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer

un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

#### Article 3:

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête

publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

#### 3.1.1.1 réponses du Maître d'ouvrage :

La Commune a pris acte de cette dispense, justifiée notamment par la **réduction des extension**s prévues dans le PLU initial.

#### 3.1.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Il convient de noter que les avis de la MRAe et des PPA qui devaient être joints au dossier papier **et** sur le site dédié, ne l'ont été que sur le dossier papier mis à la disposition du public.

La commune a considéré que la dispense d'évaluation environnementale et la durée de l'enquête ( « Notre enquête publique à durée un mois, soit le double du délai prescrit - Selon l''Article L 123 – 9 du Code de l'Environnement : « La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale » permettaient simplement sur le site de renvoyer au registre papier., en précisant :

#### Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Cette décision est mise en ligne sur le site de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de l'Île-de-France :

# http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/ile-de-france-r20.html

Il faut rappeler, d'une part, que les réponses des PPA ne sont pas obligatoires et que la réponse de la MRAe consistait à considérer que « <u>La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neufmoutiers-en-Brie</u>, telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Il est important de noter au cas précis que la jurisprudence considère qu'en cas de discordance entre le dossier papier et ce qui est mis sur le site, c'est la version écrite qui fait foi.

3.1.2 Avis de la Communauté d'agglomération du Val Briard : Cet avis a été formulé le 25 juillet 2022

Au regard de ses compétences en matière d'aménagement du territoire, de transportmobilité et plus globalement, de développement durable, la Communauté de Communes du Val Briard porte un intérêt particulier sur la densification du tissu urbain et la préservation des milieux sensibles.

Après avoir examiné avec attention les pièces du dossier transmis, la Communauté de Communes du Val Briard émet un avis sur les points suivants :

#### 3.1.2.a

« La délibération du 12/02/2022, validant le projet de modification, fait mention de la «réduction de la zone AU des Trois Maisons», tandis que les pièces du projet mentionnent une suppression complète de cette zone. Cette même délibération mentionne le caractère inondable de la zone, alors qu'il s'agit de la présence d'une enveloppe d'alerte de zone humide mais dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser, selon la DRIEAT. Si cette carte est présente à l'échelle de la commune, en annexe IV du règlement, elle pourrait figurer de manière zoomée sur le hameau des Trois Maisons, au sein de la notice explicative pour conforter la justification ».

#### 3.1.2.a1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Précisément, la délibération énonce ceci : réduire la zone UA et la zone AU des Trois Maisons, en raison de leur caractère inondable.

Second point : il s'agit d'une inondation constatée par le Maire et par les agents du SYAGE, et non d'une enveloppe d'alerte des zones humides. Cette carte doit être produite par le SYAGE. Elle sera jointe au PLU avant approbation. Voir documents annexés du SYAGE.

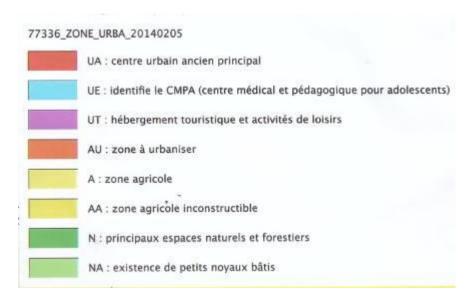
#### 3.1.2.a2 Appréciations du commissaire enquêteur :

« « La délibération du 12/02/2022, validant le projet de modification, fait mention de la «réduction de la zone AU des Trois Maisons», tandis que les pièces du projet mentionnent une suppression complète de cette zone ». Cette relative contradiction n'est pas heureuse.

Pour lever toute ambiguïté il serait bon, effectivement, de préciser que dans le cadre de la modification du PLU, il s'agit bien d'une réduction de la zone UA qui comporte une sous-zone ( secteur) à supprimer pour la transformer en zone A (agricole).



Selon la légende jointe au plan de zonage ( dont extrait ci-dessus), La teinte rouge correspond à un zonage UA ( qui reste UA), alors que la teinte orange correspond à un sous-zonage AU, secteur qui, dans le cadre de la modification du PLU, devient A ( agricole)..



Pour ce qui concerne le caractère inondable de ce secteur :

Je note que suite aux inondations survenues en lien avec l'évènement pluvieux du 13/07/2021, le Maire de la commune de Neufmoutiers-en-Brie avait initié le 5 août 2021 une réunion à laquelle ont participé

M.POUILLOT: Maire de Neufmoutiers

Eric CHALAUX : DGA en charge des services techniques du SyAGE

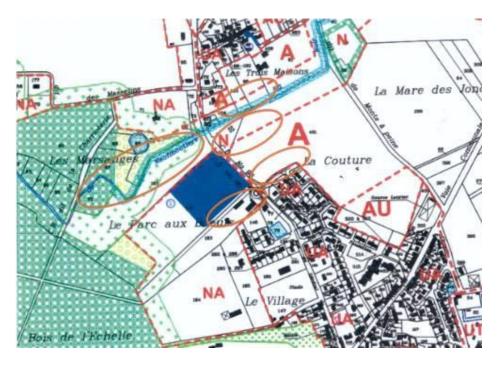
Sandrine CRISCIONE: directrice GEMAPI

Delphine DEVIN-COLLGON: chef de service GEMA Affluents

Le plan joint des secteurs inondés montre bien que le secteur dit hameau des Trois

Maisons - objet de la «réduction de la zone AU » -était bien concerné.

Le compte-rendu est joint en pièce 19



Page 55 sur 166

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)

La Communauté de Communes du Val Briard a raison de proposer « . Si cette carte est présente à l'échelle de la commune, en annexe IV du règlement, elle pourrait figurer de manière zoomée sur le hameau des Trois Maisons, au sein de la notice explicative pour conforter la justification ».

Je prends acte qu'une note à venir du Syage sera bien jointe au PLU avant son approbation.

#### 3.1.2.b

La notice explicative mentionne à plusieurs reprises que « la suppression de la zone AU, et le classement en zone Agricole, permettra la restitution d'espaces cultivables ». Si cette ambition est louable et s'inscrit bien dans les directives régionales de limitation de l'artificialisation des sols, les parcelles concernées ne sont pas aujourd'hui des terres cultivables, mais plutôt des prairies arborées d'arbustes et de taillis, servant de jardin et d'espace de stockage de bois de chauffage.

## 3.1.2.b1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Préserver ces terrains de l'urbanisation permet nécessairement une remise en culture à terme (quel que soit le type de culture).

3.1.2.b2 Appréciations du commissaire enquêteur

Même si « les parcelles concernées ne sont pas aujourd'hui des terres cultivables » rien ne semble s'opposer à ce qu'elles le redeviennent.

#### 3.1.2.c

L'article UA mentionne que « l'emprise au sol est limitée à 200 m² par construction ou ensembles de constructions contiguës ». Il est nécessaire de préciser que cette règle s'applique à l'unité foncière.

# 3.1.2.c1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Le calcul de la règle d'emprise au sol s'applique **par définition** à l'unité foncière considérée (en tout cas à sa partie incluse dans la zone constructible).

3.1.2.c2 Appréciations du commissaire enquêteur

la règle d'emprise au sol correspond aux articles 9 du règlement (en violet) : pour la zone UA :

« l'emprise au sol est limitée à 200 m2 par construction ou ensembles de constructions contigües » variant selon la zone considérée

La précision est bien notée, la règle s'applique à l'unité foncière.

#### 3.1.2.d

Les objectifs de croissance de population du PLU, indiquent en page 40 du rapport de présentation, un seuil à atteindre de 1300 à 1400 habitants en 2020, soit 358 habitants supplémentaires qu'en 2007 et 143 nouveaux logements. Selon le dernier recensement de l'INSEE 2019, la population de Neufmoutiers-en-Brie est de 1185 habitants logés dans 398 résidences principales, soit une augmentation de 193 habitants et 51 résidences principales par rapporté 2007. La justification détaillée en page 3 de la notice explicative, ne devrait donc pas conclure au fait « que la commune a rempli ses objectifs démographiques». La suppression de la zone AU des Trois Maisons (de 0.94 ha) aura indéniablement des conséquences sur les objectifs démographiques qui étaient envisagés dans le PLU. Ces objectifs ne seront

probablement pas atteints, puisque les nouvelles orientations d'aménagement n'autorisent qu'une densification de 20 nouvelles constructions, dans le tissu urbain existant.

# 3.1.2.d1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Plus précisément la modification expose que les objectifs de densification définis par le SD-RIF sont atteints. D'autre part, la population légale 2019 est de 1.185 habitants (et 1.017 habitants en résidences principales, soit un  $\Delta$  de 168 résidents de l'IME), avec 398 résidences principales, auxquelles il faut ajouter les 87 logements construits depuis, soit : [(398 + 87 + 20 futurs logements en densification) x 2,6] = 1.313 habitants, sans l'IME.

Données INSEE effectuées par extrapolation des données 2017 du fait de l'absence du recensement de la population en 2021 en raison de la crise sanitaire de la COVID 19.

#### 3.1.2.d2 Appréciations du commissaire enquêteur

Il convient de préciser qu'il s'agit d'ailleurs d'une potentialité au regard des îlots concernés et du nombre théorique de logements attribué à chacun; en fonction de leur configuration , de la voirie , et de l'application de tous les articles du règlement complété. Ces considérations vont probablement limiter les projets qui seront étudiés par la mairie

#### 3.1.2.e

- La réduction de la zone UA, aurait pu prendre en compte la présence des réseaux d'électricité et d'eau potable, le long du chemin des Aigrefins, afin de maintenir en zone urbaine constructible, le front à rue de la parcelle cadastrée 0C 0384, situé en dehors de l'enveloppe d'alerte de zone humide.

#### 3.1.2.e1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Non : la capacité du fil d'eau n'est plus suffisante sur la rue des Egrefins, pour les assainissements individuels, et la capacité de la voirie n'est pas adaptée aux développements envisagés dans le PLU actuel.

#### 3.1.2.e2 Appréciations du commissaire enquêteur :

De toute manière, à ces conditions de VRD (voirie et réseaux divers) s'ajoute la recommandation du SDRIF visant à rechercher la limitation de l'urbanisation sur la commune.

#### 3.1.2.f

- Si la collecte des ordures ménagères est une problématique importante à prendre en compte, les règles ajoutées à l'article UA3 relèvent davantage du droit privé et devraient trouver leur inscription dans un règlement de lotissement ou de copropriété. Ces dernières conditionnement les droits à construire d'une parcelle, sur des critères techniques qui sont du ressort des syndicats.

#### 3.1.2.f1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Les principes énoncés dans le règlement ont été rédigés sur la base des recommandations du syndicat compétent.

3.1.2.f2 Appréciations du commissaire enquêteur

Pris note ; par ailleurs les règles constructives particulières d'un règlement d'un lotissement ne peuvent être plus permissives que celles édictées par le règlement du PLU lui-même.

#### 3.1.2.g

Les articles UA4, UE4, UT4, AU4, A4 et N4 mentionnent « le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé». Si c'est une « recommandation », cette indication doit figurer dans un cahier annexe de recommandations, car le règlement d'urbanisme doit comporter uniquement des obligations ou des interdictions. Si des règles, concernant l'usage des eaux pluviales, doivent être inscrites au PLU, ces dernières devront reprendre la règlementation de l'arrêté du 21/08/2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

# 3.1.2.g1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. D'autre part, cette mention a été validée par le contrôle de la légalité dans de nombreux PLU.

3.1.2.g2 Appréciations du commissaire enquêteur

Le fait que « *le stockage de l'eau pour des usages domestiques* <u>soit</u> *recommandé*» ne mérite pas, à mon sens, qu'il faille rechercher une justification juridique ou jurisprudentielle.

#### 3.1.2.h

Afin de faciliter la réalisation de bâtiments à énergie positive, l'article UA11.1, portant sur les généralités, pourrait être réécrit de la manière suivante: « Les dispositions édictées par le présent article UA11 relatives aux toitures, parements extérieurs, et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles de production d'énergie renouvelable, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée. ».

#### 3.1.2.h1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Ce principe figure déjà en page 15 du règlement : Peuvent s'exonérer des règles cidessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables.
- 3.1.2.h2 Appréciations du commissaire enquêteur

Le principe aurait pu être développé pour être plus incitatif

#### 3.1.2.i

- Afin de soutenir le développement du réseau fibré, dans les nouveaux espaces urbanisés, il pourrait être ajouté à l'article AU4.3 la phrase suivante : « Pour toutes nouvelles constructions, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être mis en place entre la voie et les bâtiments. ».

#### 3.1.2.i1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. Il peut toutefois être examiné favorablement.

3.1.2.i2 Appréciations du commissaire enquêteur

Le principe mérite qu'on y réfléchisse ainsi qu'à la prise en charge financière que cela implique.

#### 3.1.2.i

Afin de faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques sur les constructions agricoles, il pourrait être précisé, à l'article Ail.3, portant sur les pentes et les couvertures des toitures que ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures accueillant des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

#### 3.1.2.j1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. Il peut toutefois être examiné favorablement.

# 3.1.2.j2 Appréciations du commissaire enquêteur

La proposition de la Communauté d'agglomération du Val Briard mérite d'être prise en compte. L'article du règlement pourrait être repris.

#### 3.1.2.k

Les constructions à destination agricole semblent être autorisées dans la zone N, puisqu'elles ne sont ni interdites, ni soumises à conditions. Afin de préserver le caractère naturel de la zone et les paysages, une règle limitant la hauteur de ces constructions pourrait être ajoutée à l'article N10.

# 3.1.2.k1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Ce point n'entre pas dans les objectifs initiaux de la Commune. Il peut toutefois être examiné favorablement.

# 3.1.2.k2 Appréciations du commissaire enquêteur

La rédaction proposée actuelle et non modifiée « il n'est pas fixé de règles » peut entraîner d'éventuelles dérives. Aussi, la proposition de la Communauté d'agglomération du Val Briard mérite d'être prise en compte Cette éventuelle limitation de hauteur devrait être concertée avec les exploitants agricoles qui connaissent les volumes des engins agricoles , lesquels sont à même de conditionner raisonnablement les hauteurs nécessaires..

#### 3.1.2.1

Afin de mentionner la présence des Espaces Boisés Classés au sein de la zone N, l'article NÎ3, pourrait être complété de la manière suivante: « Les Espaces Boisés Classés inscrits sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113- I du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation. ».

#### 3.1.2.11 Réponses du Maître d'ouvrage :

C'est l'ensemble du règlement qui pourrait être repris, au vu des actualisations intervenues dans le code de l'urbanisme. Mais cela n'est pas possible dans le cadre d'une simple *modification* du PLU. Au demeurant, le PLU ayant été rédigé sur la base de l'article L123-1 du code de l'urbanisme (et non de l'ordonnance de 2015) c'est l'article L130-1 du code qui s'applique, et non le L113-1.

# 3.1.2.l2 Appréciations du commissaire enquêteur :

L'article N 13 du règlement : « Obligation en matière d'espaces libres- Aires de jeux et de loisirs- Plantations » Porte : « Il n'est pas fixé de règles ».

Hors références à tel ou à tel article du code, - et là encore le commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit- la rédaction de la proposition de la communauté de communes pourrait devenir « Les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés, en zone N, pourront faire l'objet d'une autorisation préalable ».

#### 3.1.2.m

Considérant que les remarques décrites ci-dessus, permettent de renforcer les justifications des modifications souhaitées, faciliter l'implantation des constructions à énergie passive ou produisant de l'énergie renouvelable, préserver les milieux naturels et les paysages, <u>la Communauté de Communes du Val Briard émet un avis favorable</u> sur le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie, sous réserve de la prise en compte de la majorité de ces observations

#### 3.1.2.m1 Réponses du Maître d'ouvrage :

En dehors des objections argumentées ci-dessus, les autres points peuvent être pris en compte dans le PLU modifié.

#### 3.1.2.m2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette prise en compte dans le PLU modifié est bien notée.

# 3.1.3 Avis du Conseil départemental de Seine-et-Marne :

#### **DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE**

LE PRÉSIDENT MAIRIE
NEUFMOUTIERS EN BRIE

COURRIER ARRIVE LI

Melun, le 26

2 6 1011, 2022

Dossier sulvi par Thibault MAUSSIRE Tél.: 01 64 14 79 30

thibault maussire@departement77.fr

Nos réf.: DGAA/DADT/SDT/LKC/TM/SL/D22-011137-DADT

Vos réf.: EH/LP/PG/AL - 2022 - 38

Monsieur Ludovic POUILLOT

Maire

Hôtel de Ville

77610 NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire.

Suite à votre courrier du 27 juin 2022 notifiant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer qu'après examen du dossier, <u>il n'appelle pas d'observations de la part du Département sur ses domaines de compétence.</u>

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI

Président du Conseil départemental

#### 3.1.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

#### Pris acte

#### 3.1.3.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

#### Pris acte également

3.1.4 Avis du Préfet de Seine-et-Marne par la Direction Départementale des Territoires (DDT de Seine-et-Marne)

Par Mme COUDRE Nadine, chargée de planification territoriale au STAC (Service Territoires, Aménagements et Connaissances), Unité de Planification Territoriale Nord (UPTN). :

Il s'agit d'un avis formulé par le courriel (précité) du 7 septembre 2022 adressé à Monsieur ( !!!) Laurent et portant :

- « Pour faire suite à votre message, je vous informe que le dossier ne semblant pas poser de difficulté, nous ne produirons pas d'avis »
- 3.1.5 Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile de France :

Réponse formulée le 22 juillet 2022

- « Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 1er juillet 2022. Il consiste à :
- Réduire la zone UA et la zone AU du Hameau dit « des Trois Maisons »
- Introduire de nouvelles dispositions réglementaires dans le but de maîtriser les possibilités de densification

Notre Compagnie prend acte de ces changements.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président »,

3.1.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Pris acte

3.1.4.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Pris acte également

3.1.5 Avis

 Du CNPF/CRPF (Centre National pour le Centre Régional de la Propriété Forestière) Région Ile-de-France Centre Val de Loire à 45023 Orléans Cedex 1, du 22 septembre 2022

(En fait par courriel du 20 septembre)

« Monsieur le Maire.

Nous avons bien reçu votre demande d'avis concernant la modification du PLU de votre commune.

Celle-ci ne concerne pas de zone N, nous ne sommes donc pas compétents pour répondre.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, veuillez recevoir mes sincères salutations.

Laurence PLAIGE
Technicienne Secteur Eure-et-Loir, Urbanisme
Région Ile-de-France Centre-Val de Loire
5 rue de la Bourie Rouge - CS 52349
45023 Orléans Cedex 1
3.1.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Pris acte

#### 3.1.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Pris acte également

# 3.1.6 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

Monsieur le Maire.

Suite à votre courrier du 27 juin 2022 relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Neufmoutiers-en-Brie, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région île de France - Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.



Thierry FROMENTIN Président

#### 3.1.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Pris acte

#### 3.1.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Pris acte également

#### 3.1.7 Avis de l'INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité :

Par courrier en date du 27 juin 2022, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne la modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie.

La commune de Neufmoutiers-en-Brie est située dans les aires géographiques :

- des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nos services y ont recensé 1 opérateur pour chacune de ces appellations.

Elle appartient également à l'aire géographique de l'Indication Géographique Protégée (IGP) "Brillât Savarin"

Je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci a un impact limité sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération. Signé, pour la Directrice et par délégation, Olivier RUSSEIL

#### 3.1.7.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Pris acte

# 3.1.7.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Pris acte également

3.1.8 Avis de la commune de Tournan-en-Brie

Au titre de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez saisi la collectivité pour avis concernant votre projet de modification du PLU, prescrit par délibération du 12 février 2022.

Après consultation des documents, je vous informe que je n'ai pas d'observations à formuler.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

# Laurent GAUTIER Conseiller Départemental Maire de Tournan-en-Brie

#### 3.1.8.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Pris acte

# 3.1.8.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Pris acte également.

- 3.2 <u>Récapitulatif des observations écrites du public</u> recueillies aux registres papier et/ou reçues par courrier ou par mail :
- 3.2.1 Observation n°1 de M. et Mme PORTAS Francisco et Maria, 235 Chemin des Egrefins 77610 Neufmoutiers-en-Brie :
- « Nous sommes propriétaires des parcelles Nos 362, 363, 372.

Nous souhaiterions donner à nos enfants (2) la parcelle No 363. Depuisplusieurs années la mairie nous a toujours dit # que notre parcelle concernée est non constructible- Zone AU- Avant modification, la parcelle 365 était orange , après modification devient jaune. Je tiens à souligner que nos parcelles ne sont pas inondables car nous les avons fait drainer depuis 1986. Nous souhaiterions que nos enfants natifs de Neufmoutiers restent sur leur commune de naissance.

Nous souhaiterions que les parcelles C 362, C 363, C 372 soient constructibles. Je précise qu'un permis d'ensemble avait été refusé compte tenu de zone humide » # A TORT Adresse mail = maria.portas@live.fr

# 3.2.1.1 Réponses du Maître d'ouvrage :

Les parcelles considérées, à l'exception de la N° 362, ne sont pas desservies en voirie viabilisée (il s'agit d'un chemin rural), ni en réseaux divers.

# 3.2.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur :



Cet extrait de plan du PLU montre le secteur concernant les parcelles C 362, 363 et 372

Les parcelles 363 et 372 apparaissent ci-dessous par agrandissement



Elles donnent effectivement sur un chemin rural, non viabilisé et relativement dépourvu de réseaux. Elles n'auraient pu être constructibles, même si le secteur avait été maintenu en zone AU, sauf peut-être pour la C 363 (cf recommandation 3).

3.2.2 Observation n° 2 de M. et Mme CHAUDY Thierry et Corinne, 160 les 3 Maisons

## « Parcelle C 91

On souhaite dans une logique économique que notre parcelle C 91 soit constructible, comme notifié surr les bulletins d'information du 27/12/2010- sur le PPLU 2 PADD et lors d'entretien à la mairie avec M. BARBAUX et CARBONA.

Il a toujours été prévu que cette parcelle soit. constructible dans le nouveau PLU ( MIS A L'ENQUETE ). ».

M. et Mme CHAUDY

Thierry.chaudy@gmail.com 06 14 80 55 07

PS Je veux préciser que nous voulons préserver la couleur verte prévue sur la parcelle C 91. ( signatures )

#### 3.2.2.1 Réponses du Maître d'ouvrage

La parcelle considérée n'est pas desservie en voirie viabilisée (chemin rural), ni en réseaux divers. Elle ne peut donc être inscrite en zone constructible.

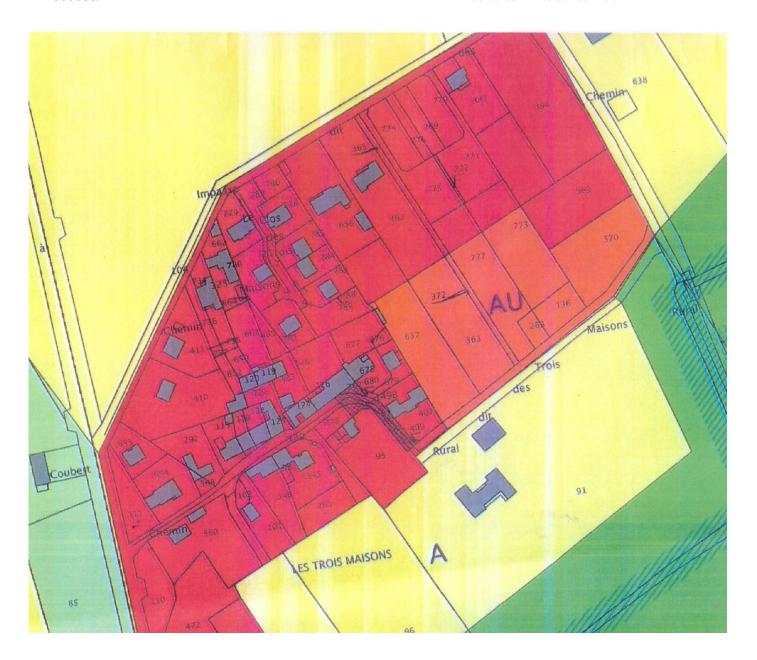
D'autre part, on ne constate ici aucun changement de zonage entre le PLU initial et le projet de modification.

# 3.2.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

Concernant cette parcelle C 91, il ne s'agit pas de couleur verte : elle est en zone A

( jaune)et le demeure dans le cadre de la modification du PLU, et reste inconstructible.





3.2.3 Observation n° 3 de Mme DIEVAL Emmanuelle, 2 bis route de Meaux « DIEVAL Emmanuelle est venue consult(é) le projet de PLU et souhaite y ajouter des commentaires ».

Sa contribution a été adressée sur le site dédié « enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr » le 20 septembre 2022 :

Contestation du projet de classement en zone agricole dans le PLU de la parcelle n°657 (cf plan joint) :



0 La Parcelle n°657 envisagé pour être classés en zone agricole n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis au moins quinze ans

(depuis plus de 40 ans),

- **0** La parcelle N°657 ne peut être identifiés comme étant à protéger, puisqu'ils ne représentent ni une surface importante ni une surface agricole utile,
- 0 En effet la surface d'environ 2500  $\mathrm{m}^2$  est insuffisante pour les besoins de l'agriculture intensive,
- 0 Le terrain est bordé au Nord, à l'Ouest et au Sud-ouest par des parcelles construites, classées en zone UA
- **0** Le classement en zone agricole est contraire à l'objectif de densification du hameau des Trois Maisons et à l'objectif d'une jonction avec le bourg autre que par la D96 très fréquentée.
- **0** Le classement de la parcelle n°657 est discriminatoire par rapport aux parcelles voisines et similaires classée en zone UA, notamment les parcelles n°866 / 774 / 776 / 769 qui sont viabilisées et en cours de construction **0** Incohérences des décisions de la collectivité en quelques mois d'intervalle : le terrain est actuellement classé dans une zone AU, à l'endroit de laquelle un périmètre de sursis à statuer a en outre été institué le 19 octobre 2021, afin de pouvoir « rationaliser l'utilisation du foncier disponible dans une optique de densification maîtrisée ». Nous ne comprenons donc

pas l'objectif et les motifs (réels) pour lesquels la collectivité, à quelques mois d'intervalle, a subitement changé d'avis (octobre > février).

Le projet de modification de PLU n'est motivé par aucune cohérence avec les disposition du PADD et le développement du bourg vers le N-E et le hameau des Trois Maisons, avec l'accueil de nouveaux logements et du nouvel équipement pour poursuivre le développement communal affiché.

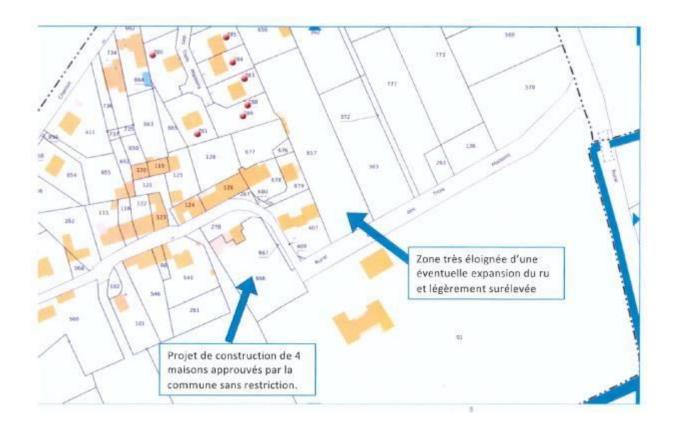
La parcelle n°657 est une parcelle de 2500 m2 jouxtée de nombreuses maisons. Aucune exploitation agricole viable ne peut voir le jour sur cette parcelle trop proche des habitations. Un passage en zone A de la parcelle N°657 actuellement en zone AU n'a pas justification fiable par rapport aux enjeux de la commune et à la destination du terrain.

NOTA ; Cette contribution est reprise ci-après , séquencée pour obtenir des réponses détaillées du Maître d'ouvrage.

3.2.3.1 Une zone saine drainée et non-humide, aucun caractère inondable avéré Aucune étude à ce jour n'a montrée que la parcelle 657 est une zone humide ou inondable.

Cette parcelle est drainée en totalité et est également plus haute d'au moins 2m du niveau du ru.

- > La zone est classé B d'après la carte des enveloppes d'alerte des zones humides. DRIEAT (annexe 15) c'est-à-dire une zone à caractère humide (comme pour quasiment toute la commune) dont le caractère reste à vérifier et les limites à préciser.
- > La parcelle n°657 n'a fait aucunement l'objet de classement en zone inondable. La parcelle 856 étant approuvé en construction par l'équipe municipale actuelle alors qu'elle est également dans la zone classée B.



Il n'est pas clairement défini que le terrain n°657 est précisément dans : zones humides ou zones inondables, défini(t) par le SAGE

D'après le document page 18, la parcelle semble en être d'ailleurs exclue.

Les fossés et les abords du sentier n'étant pas entretenus, la végétation s'est densifiée et l'écoulement naturelle du ru en est perturbée. Cela ne veut pas dire que la zone est inondable. Même lors de la crues de 2016, le terrain n'a absolument pas était touché et les maisons jouxtant cette parcelle n'ont pas connu de dégâts.

De plus, il serait étonnant que le terrain puisse être inondable et interdit à la construction alors que le terrain en contre-bas et plus proche du cours d'eau soit actuellement en construction pour 4 maisons, non surélevées (parcelle 856).

Notre parcelle est encaissée entre plusieurs zones pavillonnaires toutes acceptées sans réserve par les équipes communales et autorités compétentes.

Aucune étude n'a actuellement été déposée montrant une éventuelle zone d'expansion des crues du Ru ou de zone humide à préserver.

# 3.2.3.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Il s'agit d'une inondation constatée par le Maire et par les agents du SYAGE, et non d'une enveloppe d'alerte des zones humides. Cette carte doit être produite par le SYAGE. Elle sera jointe au PLU avant approbation. Voir documents annexés du SYAGE.

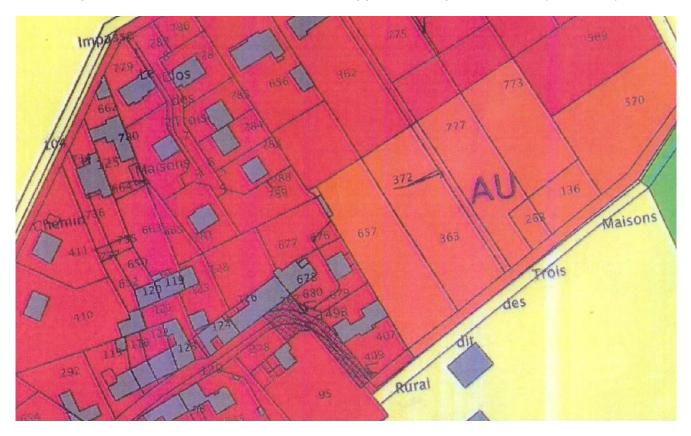
Quoi qu'il en soit, la parcelle en cause n'est pas desservie en voirie et réseaux divers. Il s'agit en outre d'un chemin rural, du domaine <u>privé</u> de la commune, et qui comme tel n'a pas vocation à servir de support d'urbanisation.

Le fait que la parcelle ne soit pas cultivée n'interdit pas qu'elle le (re)devienne : les photos aériennes de 1980 et de 1992 (cette dernière étant la base d'application du SD-RIF de 1994, sous l'empire duquel le PLU initial a été étudié), montrent que ces parcelles étaient cultivées.

# 3.2.3.1.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Pour ce qui concerne le caractère inondable, même appréciation que ci-dessus (§ 3.1.2.a2).

Pour ce qui concerne la constructibilité, même appréciation que ci-dessus (§ 3.2.1.2)



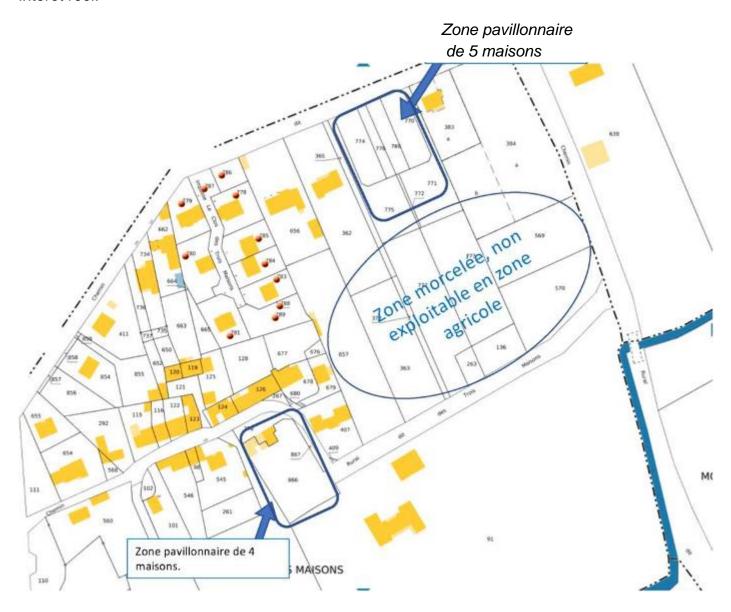
Sur « O La Parcelle n°657 envisagé pour être classés en zone agricole n'ont pas fait l'objet d'une utilisation agricole depuis au moins quinze ans, (depuis plus de 40 ans) » :

Effectivement, cette parcelle est desservie, mais par un chemin rural de la commune pour lequel il n'est pas envisagé de viabilisation. Elle semble, par ailleurs, pouvoir re devenir cultivable.

# 3.2.3.2 Une zone qui se densifie Le projet de zone agricole se trouve « coincé » entre de nombreuses zone pavillonnaire, conséquence :

- > Une exploitation agricole de terre cultivable objectivement improbable.
- > Une augmentation des nuisances pour les riverains.
- > Des zones de friches ou jachères non entretenues

La parcelle N°657 ne pourra pas exploitée dans le cadre d'un projet agricole. Ella va constituée une « verrue » dans une zone densifiée, apportant des nuisances sans intérêt réel.



Page 73 sur 166

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)

#### 3.2.3.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Un reclassement en zone non constructible d'extensions prévues dans le PLU était indispensable, compte tenu de la consommation d'espaces excessive du PLU actuel au regard du SD-RIF du 27 décembre 2013. <u>Le PLU actuel est en effet incompatible avec le nouveau SD-RIF.</u>

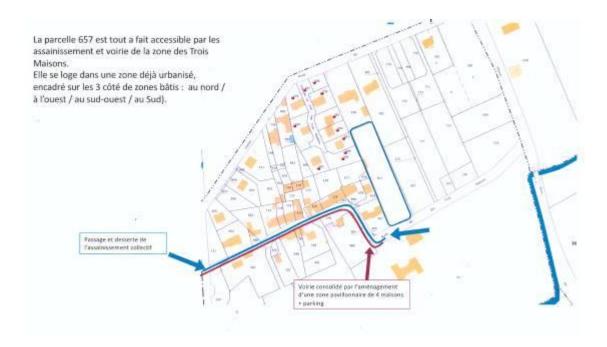
Les caractéristiques de ce secteur, avec une desserte en voirie et réseaux divers insuffisante et avec un caractère partiellement inondable, justifient donc le choix de la Mairie.

Il est en théorie envisageable d'y développer une agriculture de type péri-urbain.

3.2.3.2.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Même appréciation que pour le point précédent.

# 3.2.3.3 Accès voirie et assainissement collectif de la parcelle :



#### 3.2.3.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage ne peut à nouveau que constater le fait que la parcelle en cause n'est pas directement desservie en voirie et réseaux divers. Il s'agit en outre d'un chemin rural, du domaine <u>privé</u> de la commune, et qui comme tel n'a pas vocation à servir de support d'urbanisation

3.2.3.3.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Il s'agit de la suite du même propos concernant la parcelle n°657 .Même appréciation que pour les points précédents

# 3.2.3.4 Restitution aux espaces cultivables :

ou comment créer des friches agricoles!!

La zone n'est pas adaptée pour être une zone de culture. La surface globale est assez petite et morcelé en plusieurs parcelles de particuliers non- agriculteurs, entourée de zones pavillonnaires denses.

Certains riverains de la commune se plaignent actuellement du dérangement que les zones agricoles près des habitations peuvent engendrer (odeur lors des épandage, poussière et nuisances lors des récoltes,...).

De plus les distance de sécurité pour les zone de traitement des produits phytosanitaires engendrerai une zone de jachère d'environ 10m soit le % de notre parcelle n°657, la plus proche des zones pavillonnaires actuelles (8 maisons autour de ce terrain).

Aussi, il semble hautement improbable que cette parcelle puisse devenir une réelle zone agricole qui pourrais profiter à la communauté.

Un agriculteur céréalier, ne pourrait pas exploiter le terrain dans sa totalité, un producteur maraîcher, n'aurait pas assez de surface exploitable ni de terre adaptée.

Si cette zone devait devenir une zone agricole elle ne pourrait uniquement être exploiter par un agriculteur, pour en faire des pâturages, qui ne serrait loué que pour la mise au pré de chevaux. Activité qui n'a pas vraiment d'intérêt pour la commune, ni pour le confort des riverains, mais qui en a évidemment pour l'agriculteur concerné qui pourrait ainsi récupérer ces terrains à moindre frais. Dans la mesures où les x propriétaires souhaiteraient vendre ou lui en laisser la jouissance.

Il semble que la commune ait décider d'avantager 1 administré plutôt que la communauté.

#### 3.2.3.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Il a déjà été répondu à cette observation précédemment (voir ci-avant).

#### 3.2.3.4.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Effectivement . Même appréciation que pour le point concerné :

« Effectivement, cette parcelle est desservie , mais par un chemin rural de la commune pour lequel il n'est pas envisagé de viabilisation. Elle semble, par ailleurs, pouvoir re devenir cultivable ».

#### 3.2.3.5 Comptabilité avec les dispositions du PADD

> La création de voies structurantes assurant la liaison entre les deux agglomérations que sont NEUFMOUTIERS-EN-BRIE et les Trois Maisons se répartissant une liaison routière en partie centrale qui permettra un accès aisé sur le pôle d'équipement central (école, place...) qui pourrait être renforcé et des liaisons douces en pourtour.

Un zone AU prévu au PLU précédent, annoncé un programme de renouvellementdensification de la zone tout en permettra d'assurer de bonne condition de desserte puisqu'il permettrait de désengorger la voie sans issue actuellement des Trois maisons. Cette voie qui va prochainement être pourvu de 4 maisons supplémentaires en fond d'impasse.

L'objectif de l'équipe communale est donc de laisser des terrains vagues au fond de cette impasse sans autre projet viable. Comme exposé précédemment, la zone ne peut être restituée à des fin d'espace cultivable.

La zone est effectivement mal desservie en voirie et en assainissement par manque d'un projet constructif. L'assainissement est viable jusqu'au bout de l'impasse permettra de desservir les 4 maisons qui vont être prochainement construites et pourrait également desservir la parcelle n°657.

Lors de la précédente mis en place du PLU, la municipalité avait évoqué la mise des terrains en zone AU, pour permette sa densification de façon raisonnée, permettant d'apporter une voirie fiable, les assainissements et autres commodités jusque dans la rue des égrefins qui n'est pas pourvu du « tout à l'égout ».

Remettre une zone agricole derrière ces maisons, les condamnent à conserver un système d'assainissement individuel qui devrait naturellement s'écouler par le ru des Trois Maison et passer par la zone agricole.

Le développement du bourg vers la zone N-E en direction des Trois Maisons, avec l'accueil de nouveaux logements et équipements :

Ce projet de PLU n'est en aucun cas dans ces perspectives puisqu'elle créer une zone de friche au cœur d'une zone vouée à être pavillonnaire. Les terrains actuels ne pourront être que des jachères mal entretenues. La décision de repasser en terrain agricole bloque à court et long terme un bon maillage entre la zone des Trois Maisons / Egrefins et le centre bourg;

Depuis peu l'équipe communale a décidé d'intégrer les anciens Hameaux dans le bourg. Le panneau de commencement de la ville se situant maintenant au niveau de la rue des Egrefins. Pourquoi donc toujours considéré cette zone comme hors du bourg? Comme un hameau isolé ? Ce qu'il n'est plus le cas.

Le projet de modification du PLU va donc à l'encontre des dispositions du PADD du PLU approuvé le 9 juillet 2010. Ce projet ne permet pas un développement urbain en continuité des extensions, ni de développer les voiries de liaisons utiles pour tout le village et pas uniquement le centre bourg. La zone AU avec construction potentielle permettraient de développer la voirie pour désengorger la zone des Trois Maisons et l'impasse des Egrefins en permettant une circulation complète dans la zone. Le projet présenté propose la mise en friche et non exploitable d'une zone qui ne pourra pas être cultivable.

# 3.2.3.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Le développement mentionné dans le PADD « en direction des Trois Maisons » a été <u>réalisé en partie</u>, raison pour laquelle la DDT n'a pas soulevé d'objection à ce sujet.

# 3.2.3.5.2 Appréciations du commissaire enquêteur :

En fait la DDT n'a pas réellement répondu, sinon par un fax précisant :

- « « Pour faire suite à votre message, je vous informe que le dossier ne semblant pas poser de difficulté, nous ne produirons pas d'avis ».
- 3.2.3.6 QUID d'une zone agricole non cultivable au cœur d'une zone dite « agglomération des Trois Maisons »



#### 3.2.3.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Rien ne dit que les parcelles de ce secteur ne puissent être à nouveau cultivées. En outre, même si une remise en culture était impossible, cela ne constituerait pas un motif suffisant pour les rendre constructibles.

3.2.3.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur Déjà apprécié supra, à plusieurs reprises.

3.2.4 Observation n°4 de M. STOSSE Benjamin et STOSSE Eric.15 rue des Joncs « Sommes venus consult(é) ce jour le projet de PLU »

# Signatures

3.2.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage Quelle est la nature de la demande ?

#### 3.2.4.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Il n'y avait pas de demande particulière ; il s'agissait d'une simple consultation du dossier.

3.2.5 Observation n°5 de M. et Mme LANDRY Christophe et Christine, 396 Chemin des Egrefins ;

« Nous sommes propriétaires de la parcelle 320 partiellement bâtie. Nous étions en Zone NA en 2010 et nous sommes passés en Zone A sur le PLU de 2014. Pourquoi cette modification ?

Nous ne sommes pas concernés par l'agriculture.

Nous souhaitons passer en zone constructible. Nous avons des enfants qui souhaiterai()s construire. Notre terrain est de 3800 m2, notre maison a une emprise de 60 m2 au sol que nous voudrions agrandir.

Nous faisons parti(e)) de la commune depuis 22 ans et n'avons jamais connu d'inondation dans ce secteur.

Pourquoi être pass(é) en zone A.

06 07 04 35 68 chriland69@gmail.com

Ci-joint : extrait du plan de zonage du PLU 2010.

Note du commissaire enquêteur : le document ci-après provient du document remis au CE par les intéressés :





# 3.2.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Le reclassement de cette parcelle en zone A est le fait du PLU initial, et non du PLU modifié. Il est toutefois <u>envisageable d'introduire dans le nouveau règlement une disposition autorisant l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants.</u>

# 3.2.5.2 Appréciations du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une situation au PLU de 2014 que la modification proposée n'impacte pas.



Extrait pour parcelle 320 bâtie



Photo prise sur le site

Je note que les bâtments peuvent être éventuellement agrandis dans le cadre et les possibilités d'un règlement à compléter dans ce sens...

3.2.6 Observation n°6 de M. et Mme GOMY Eric et Elisabeth, 14 rue du Général de Gaulle.

« Nous avons exposé à Monsieur le commissaire enquêteur ce jour, nos préoccupations concernant essentiellement les OAP et certaines incompréhensions.

Nous annexons au présent registre un rapport de 4 pages.

A l'intention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A la lecture de cette proposition de révision de notre PLU, nous apprenons que les élus souhaitent, en outre, maitriser les possibilités de densification des zones urbaines.

Enfin! c'est une bonne nouvelle et ça commence bien.

Au fil des documents, et particulièrement la pièce n° 5 « Orientations d'aménagement », nous apprenons qu'a priori, la seule raison retenue dans cette révision de PLU pour définir les secteurs concernés par les orientations d'aménagement est la surface laissée disponible pour une densification importante.

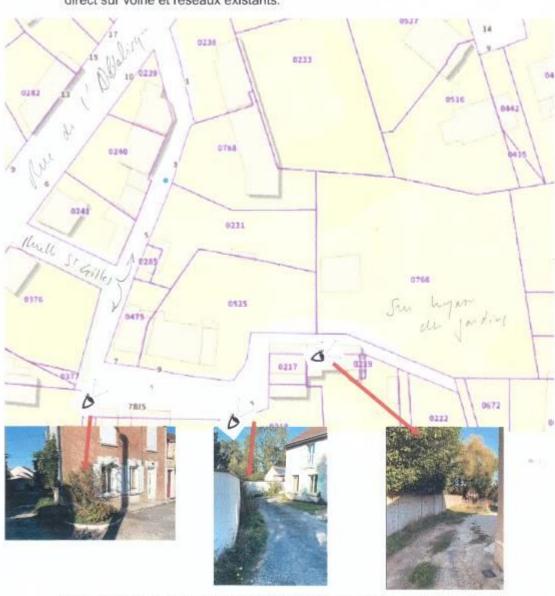
Dans un premier temps, nous sommes étonnés par le fait que soient nommées des adresses postales sous-entendues des noms de personnes (dont la nôtre d'ailleurs, 2eme sur la liste!) pour identifier les secteurs concernés.

En urbanisme, ne parle-t-on pas de zone, de territoire, de parcelle cadastrale ? Soit, continuons.

Puis, l'étonnement persiste en analysant les 5 secteurs concernés :

NOM	Surfaces mesurées en m2	Nombre de logements	Surface cadastre (GEOPORTAIL)	Ratio (M2/logement)
15, rue de l'obélisque	1298	1	1030	1298
14, rue du Général De Gaulle	2356	2	2380	1178
Angle rue du Général De Gaulle rue de l'obélisque	4930	A	4410	1233
Impasse des jardins	2003	4	2036	501
49-51, rue de l'obélisque	7717	9	> 7800	857
Total	18304	20		915

- → Les surfaces dites mesurées dans ce tableau sont différentes de celles connues du cadastre officiel et donc des actes notariés en possession des propriétaires. Qu'est ce qui fait foi ?
- → Le ratio de la surface accordée par logement est très disparate, variant du simple au presque triple. Qu'est ce qui explique ces différences notables ? Comment est construite cette proposition de nombre de logements par adresse ?
- → Le secteur dit « de l'impasse des jardins » : nom inconnu mais peut-être est-ce le nom d'un projet immobilier futur ?. Il porte bien son nom car l'accès voierie principale est très étroit : finalité d'une ruelle se terminant en cul de sac : largeur mini 3.75m , et dangereux : 2 virages à 90 ° à l'angle de 2 maisons consécutives sans aucune visibilité. A raison de 2 véhicules en moyenne par logement, la circulation dans cette impasse risque d'être rapidement problématique et non sécurisée. Les orientations proposées autoriseraient donc 4 logements sur ce « secteur » sans accès voierie, ni réseaux, en fond de jardin sur une surface identique au secteur n° 2 (notre



propriété) sur lequel seulement 2 logements seraient autorisés avec accès direct sur voirie et réseaux existants.

 A ce stade, nous commençons vraiment à être perplexes sur le bien-fondé des orientations proposées. Quelle est dans ce cas la définition de la densification urbaine?.

Comme nous connaissons bien notre village, nous savons qu'il existe d'autres adresses dans la zone UA ayant les mêmes caractéristiques de surfaces/dimensions similaires.

Parcelle unique →Ex : parcelle OC 254 de 1735 M2, parcelle OC 860 de 1340 m2.

Parcelles contiguës dont le propriétaire est une seule et même personne actuellement →Ex : parcelles 237 et 233 pour une surface totale de 1382 m2

Parcelles achetées individuellement par un seul futur acquéreur > représenteraient, au global, des surfaces plus importantes que certaines énoncées dans le tableau ci-dessus. Ex concret à Chevry-Cossigny où les promoteurs immobiliers achètent une à une les parcelles pour obtenir une surface conséquente permettant de construire beaucoup de logements.

Pourquoi ne seraient-elles pas retenues/concernées elles aussi par les orientations d'aménagement proposées et limiter en nombre de logement? Quels sont les réels critères de détermination de ces secteurs?

Pour nous reposer l'esprit de toutes ces interrogations, nous nous promenons sympathiquement dans les rues de notre village, en zone UA ..., rue de l'obélisque....., chemin de Bellevue .....

Et là, on n'y comprend plus rien! Preuve en image....





Comment peut-on proposer ces orientations de maitrise de la densification urbaine et en parallèle signer des permis de construire sur des parcelles dont la surface est inférieure à 200 m2 ?

Comment, des élus soient disant soucieux de la densification urbaine et volontaires pour la maitriser sur leur territoire, arrivent-ils à prendre des orientations sur uniquement 5 propriétaires, et en parallèle à signer des permis de construire sur des parcelles dont la surface est inférieure à 200 M2 ? Mystère ....

Incohérence totale!....

Là, on a vraiment l'impression, par ce ciblage ponctuel de 5 adresses, d'entrevoir une volonté inavouée de discriminer ou de favoriser (à vous de juger !), très précisément certains propriétaires.

Pour toutes ces raisons, nous sommes donc contre ces orientations d'aménagement minimalistes pour notre village. Nous sommes contre le fait que notre propriété soit ciblée injustement. Comme démontré ci-dessus, nous ne voyons aucune cohérence sur le choix de ces 5 adresses et encore moins une équité avec le reste du village.

PS1 : on ne parlera pas des 3 clôtures qui resteront figées dans le temps ... sur quel motif ? Le caractère de la continuité urbaine de notre village n'est pas cantonné à trois clôtures.

Dans un souci d'équilibre et de cohérence, en ayant une vision globale du village, ne serait-il pas plus intéressant de REFLECHIR au visage de notre territoire de demain par zones, type de quartiers, plutôt que de cibler une poignée d'adresses et donc de rester très limité?

On trouverait cela beaucoup plus équitable pour tous les administrés et visionnaire de la part des élus.

PS2 : Sauf erreur de notre part, il semblerait que la Villa Saint James ait été occultée dans le recensement des constructions neuves réalisées depuis 2014.En effet, construite en 2016, très visible depuis la rue principale, située au 16, rue du Général de Gaulle (sur une parcelle cadastrée n° 159 pour une surface de 2516 m2) elle comporte 20 logements et 40 places de parking.

M. et Mme GOMY Eric et Elisabeth

Propriétaires du 14, rue du Général De Gaulle

77610 NEUFMOUTIERS en Brie

1 24/09/2022

#### 3.2.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Sans entrer dans le détail des observations présentées ici, il faut noter deux points :

1 - Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur des assiettes foncières qui ont été identifiées comme densifiables, et précisément pour éviter la densification excessive constatée dans certains secteurs <u>en application du règlement du PLU actuel.</u> Et c'est précisément pour éviter cela que la procédure de modification du PLU a été engagée.

2 - C'est aussi une solution de moindre impact (pour les propriétaires concernés) qu'un reclassement pur et simple en zone inconstructible de protection de jardins ou de parcs paysagers, par exemple.

#### Complément de question/réponse :

4)- sur les obs n° 6, 13 en particulier concernant l'OAP en général :

Il n'est pas répondu sur le critère de calcul du nombre de logements ni d'ailleurs, sur des observations suivantes, sur la notion de logement (obs 13). Comment justifier certaines disparités nb de logements/surface ? préciser que par logement on entend construction ( ou pas).

Le nombre de logements autorisés prescrit pour le futur, par définition : il s'agit donc d'une limitation du nombre de constructions nouvelles.

#### Réponses:

- Le choix du nombre de logements a été dicté par le maître d'ouvrage, au regard de la taille des terrains concernés, du niveau de desserte en voirie (ex. impasse des Jardins), ainsi que des formes urbaines et densités constatées aux abords. Ce choix peut en effet créer certaines disparités.

Mais l'application des OAP s'apprécie à travers une notion de **compatibilité**, et non de stricte conformité, contrairement au règlement : une marge de discussion est donc ouverte dans l'application d'une OAP.

**Article L152-1**: L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Par ailleurs, la définition réglementaire du logement est la suivante :
- « La destination de construction « habitation » prévue au 20 de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. »

(Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Et, d'autre part, l'INSEE établit une stricte équivalence entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales : 1 logement = 1 ménage (comprenant au moins une personne).

# 3.2.6.2 Appréciations du commissaire enquêteur



La propriété concernée, au 14 rue du Général de Gaulle, ci-dessus représentée, est susceptible de pouvoir réaliser 2 logements selon l'OAP. Les propriétaires demandent que l'on justifie les critères déterminant le nombre de ces logements au regard des surfaces concernées et estiment que leur propriété est « injustement ciblée ».

Le maître d'ouvrage ne répond pas à ces demandes de justification, d'autant que la proportionnalité surface/nombre de logements n'est pas expliquée.

Les propriétaires appuient leurs arguments en effectuant une « visite commentée » des autres propriétés concernées, dans leurs contradictions ; effectivement, par exemple, les mêmes 4 logements attribués à deux unités foncières dont les surfaces diffèrent d'environ 2,5 fois. voir ci-après cette problématique reprise au § 3.2.1.3.3

Ils notent à bon droit que certains problèmes d'accessibilités se posent sans qu'il en soit tenu compte.

# Comme porté au § 4.3.4 :



NOM	Surfaces mesurées en m2	Nombre de logements	
15 rue de l'Obélisque	1298	1	
14 rue du Général de Gaulle	2356	2	
Angle rue du Gal de Gaulle rue de l'Obélisque	4930	4	
Impasse des jardins	2003	4	
49 - 51 rue de l'Obélisque	7717	9	
TOTAL	18304	20	

Les observations recueillies sur ces OAP contestent d'une part , la traduction des possibilités constructives en nombre de logements, et d'autre part une répartition qui ne paraît pas proportionnelle aux surfaces considérées, qu'elles soient d'ailleurs réelles ou cadastrales.

En effet, si l'on divise les 18 304 m2 totaux par les 20 logements globaux envisagés, on obtient un ratio de 915,2 m2. En l'appliquant aux surfaces individuelles on obtient une répartition- en nombres entiers de logements- sur une suite du tableau, comme suit :

Surfaces mesurées en m2	Nombre de logements
1298	1
2356	2
4930	4
2003	4
7717	9
18304	20

Nombre de logements		Nombre de logements	
selon l'OAP	Selon ratio	En nombres entiers	
1	1,42	1 ou 2	
2	2,57	2 ou 3	
4	5,38	5	
4	2,19	2	
9	8,4	8	

#### Soit de 18 à 20 logements selon l'arrondiement choisi

#### La répartition reste à revoir

3.2.7 Observation n°7 de Mme BOUVET Agnès, 2 Le Bois Breton

« Vient pour le compte de mon frère, M. SENDRON Patrick,

Demande si la parcelle 385 reste constructible »

Par ailleurs, me concernant,

Y-a-t-il des changements sur mes parcelles et parcelles en indivision :

« le Bois Breton » 126, 125, 267, 129, 23, 22, 21, 52, 54,53a, 53b, 65, 63 »

3.2.7.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Parcelle 385 : de quelle entité veut-on parler ? (Non identifiable au cadastre dans ce secteur).

Concernant « Le Bois Breton », la modification du PLU n'a proposé aucun changement.

Il s'agit d'une ancienne numérotation des parcelles n° C 569 et C 570

3.2.7.2 Appréciation du commissaire enquêteur

La modification du PLU ne semble pas impacter les parcelles évoquées

3.2.8 Observation n°8 : Contribution complémentaire à l'observation n° 3, de Mme DIEVAL

par <enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr>

#### Note d'accompagnement :

« Je viens compléter mon précédent mail avec le document d'étude des zones humides réalisées par la société BIOTOP pour le compte de SL Foncière.

Je vous avez dit l'avoir, la voici enfin.

Comme vous pourrez le voir sur cette étude notre parcelle n'est absolument pas en zone humide et même pas proche de celle-ci. ».

Il s'agit de la reprise du document d'étude des zones humides réalisé par la société « Foncière SL » de mars 2021 titré : « Délimitation des zones humides sur le territoire de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (77) » comportant 6 tableaux, 11 cartes et 9 figures.

Compte tenu de la longueur de ces compléments, ils sont repris intégralement dans le Recueil des observations du Procès Verbal de synthèse. Le maître d'ouvrage pourra s'y référer pour ses réponses.

Seules les articulations sont séquencées ci-après, appelant – sinon des réponses adaptées – d'éventuels commentaires sur l'adéquation du « contexte local » avec la zone concernée au PLU .

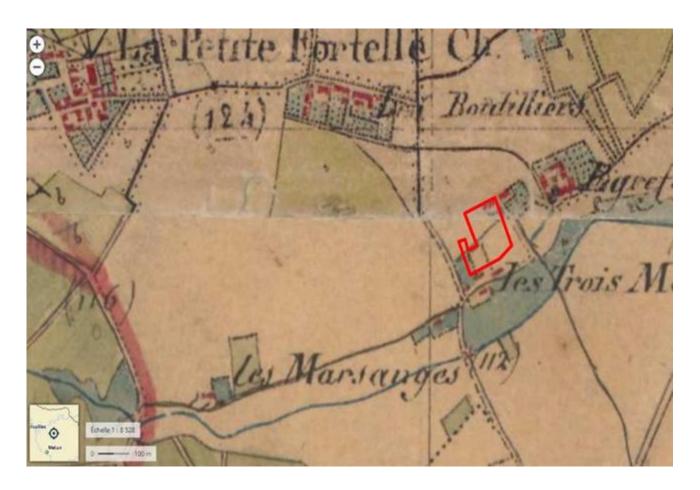
#### 3.2.8.1 sur le Contexte local :

Les cartographies et photographies historiques disponibles pour l'aire d'étude donnent parfois des informations intéressantes relatives à la présentes de zones humides anciennes sur le territoire.

Les cartes de l'état-major réalisées de 1820 à 1866 ne montrent aucune présence d'un plan d'eau quelconque sur l'aire d'étude et ses environs. La Marsange constituait donc à l'époque déjà l'ensemble du réseau hydrographique local. L'aire d'étude est située sur une parcelle autrefois occupée par des prés et des cultures.

Des photographies aériennes de 1968 et 1990 ne montrent toujours pas de zones humides, de mares ou d'étangs à proximité directe de l'aire d'étude. Des premières habitations sont visibles au détriment des anciens milieux ouverts à partir des années 1980. Hormis une partie qui semble avoir été laissée à l'abandon au Sud-Est de l'aire d'étude (développement d'un fourré). L'aire d'étude a toujours été, depuis, occupée par des jardins et des maisons.

L'urbanisation ne semble pas avoir beaucoup progressé ces 30 dernières années, et la Marsange ne semble pas avoir subi d'altération décelable par photo-interprétation depuis cette période. A noter toutefois une densification des arbres sur la ripisylve du cours d'eau.







Comparaison avec le PLU

# 3.2.8.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Ce ne sont pas principalement les zones humides qui justifient la réduction des zones constructibles aux Trois Maisons, mais :

- l'incompatibilité avec le SD-RIF (en termes d'extension urbaine),
- le caractère partiellement inondable du site, dûment constaté,
- l'absence de desserte en voirie et réseaux, côtés Sud et Est de la zone,
- les limites données par la capacité du fil d'eau à recevoir d'autres habitations, pour les assainissements individuels.

# 3.2.8.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Comme déjà précisé supra, c'est essentiellement l'incompatibilité du secteur qui a dicté le choix de la commune de le changer de zone UA ( constructible) sectorisée AU en zone A ( agricole).

Le caractère inondable et le non équipement en réseaux du chemin de desserte des terrains concernés ne viennent que s'ajouter au choix effectué.

#### 3.2.8.2 sur la potentialité de zone humide :

« La carte des sols réalisée au 1 :250 000 par GIS Sol donne des informations sur le type de sol présent sur un site donné.

D'après cette ressource, l'intégraité de l'aire d'étude et ses environs sont situés sur un luvisol ».

« Les luvisols sont des sols épais (plus de 50cm) caractérisés par l'importance des processus de lessivage vertical (entraînement en profondeur) de particules d'argile et de fer essentiellement, avec une accumulation en profondeur des particules déplacées. La principale conséquence de ce mécanisme est une différenciation morphologique et fonctionnelle nette entre les horizons supérieurs et les horizons profonds. Les luvisols présentent une bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau dans les horizons supérieurs en hiver (Gis Sol).

Ces sols sont susceptibles d'accueillir une nappe profonde ou superficielle, en fonction de la perméabilité du substrat, remontant jusque dans les 25 premiers centimètres de profondeur du sol. Ces sols peuvent donc être propices à la présence de zones humides ».

L'aire d'étude est localisée sur un plateau et n'est pas concernée par les classes de risques d'inondation identifiées dans le département de la Seine-et-Marne.

Sur la base des informations bibliographiques disponibles, l'aire d'étude présente une probabilité de présence de zones humides plutôt moyenne. Une attention toute particulière sera portée sur le Sud de l'aire d'étude lors des expertises.

En effet, la présence de l'aire d'étude à proximité immédiate d'une entité hydrographique (la Marsange) influe sur la potentialité de présence de zones humides. Les luvisols présents sont par ailleurs susceptibles de présenter des traces d'hydromorphie. Une partie de l'aire d'étude est par ailleurs concernée par une classe d'alerte sur l'enveloppe « zones humides » de la DRIEE. C'est sur ce secteur que des zones humides peuvent être potentiellement pressenties.

Toutefois, la topographie est très peu marquée voire négligeable et le contexte de plateau n'est pas favorable à la présence de zones humides. Par ailleurs, les données de remontée de nappe et les cartographies du CBNBP ne penchent également pas en l'établissement de zones humides. Dans le contexte ci-dessus, seule la présence d'une nappe pourrait être propice aux zones humides.

Enfin, l'historique du site ne laisse rien présager quant à la présence de zones humides potentielles

#### 3.2.8.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Il paraît difficile de souscrire à ces conclusions, en l'absence (apparemment) de carottages du sol (pour identifier d'éventuelles traces d'hydromorphie) et d'analyse botanique de la présence ou non d'espèces végétales caractéristiques des zones humides.

3.2.8.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur

J'observe que le texte rapporté contient ses propres contradictions :

- « ... Ces sols peuvent donc être propices à la présence de zones humides ».
- « En effet, la présence de l'aire d'étude à proximité immédiate d'une entité hydrographique (la Marsange) influe sur la potentialité de présence de zones humides »

Je retiens.( supra) qu'un futur courrier du SyAGE sera pris en compte

3.2.9 Observation n°9 de M. GALPIN Patrick et Mme GALPIN Isabelle : par < <a href="mailto:enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr">enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr</a>>

Monsieur le commissaire enquêteur

nous sommes propriétaires du domaine de Bellevue situé au 3 chemin de Bellevue et nous souhaitons soumettre une demande pour une modification de PLU sur la zone Ut qui concerne notre bien.

-la partie nord de la zone UT concerne une maison d'habitation sans lien avec l'activité touristique. la zone Ut telle que décrite ne nous permet pas de répondre à l'orientation " conforter l'économie locale et le service " puisqu'en l'état elle ne nous offre pas " les possibilités des diversifications et restructuration indispensables à toute évolution" (page 4 de la notice explicative de la modification du PLU.)

l'actualité sanitaire récente nous a montré à quel point cette restriction compliquerait le recyclage des bâtiments existants pour d'éventuels acheteurs qui viendraient s'y installer pour y habiter; toute demande d'extension leur serait refusée à cause de cette restriction.

d'autre part, dans cette zone, il y a notre habitation à titre privé qui n'a jamais eu de destination touristique.

aussi, les restrictions de construction de l'article UT1 devraient être revues pour que d'autres activités non gênantes pour l'environnement puissent être possibles.

nous proposons donc de supprimer l'article UT2 et revoir l'article UT1 qui ne correspondent plus à la réalité .

cordialement

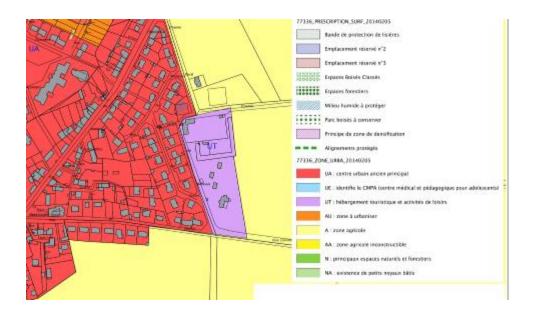
Isabelle et Patrick GALPIN

#### 3.2.9.1. Réponse du Maître d'ouvrage

Il s'agit sans doute ici de revoir les limites de la zone Ut, plutôt que l'ensemble de son règlement.

#### 3.2.9.2. Appréciation du commissaire enquêteur :

Il s'agit de cette zone, couleur parme, désignée « hébergement touristique et activités de loisirs » dont « la partie nord ....concerne une maison d'habitation sans lien avec l'activité touristique ».



Effectivement une modification de la limite zone UT/zone UA pourrait être envisagée dans le cadre d'une éventuelle révision du PLU, mais pas dans celui de cette modification qui ne l'avait pas prise en compte.

Observation n°10 de M. GALPIN Patrick et Mme GALPIN Isabelle :

**De:** patoun < <u>patrick.galpin@hotmail.fr</u>> **Envoyé:** dimanche 9 octobre 2022 10:21

À : enquête publique <enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr>

**Objet :** réflexion sur l'évolution du village Monsieur le commissaire enquêteur,

J'aimerais profiter de l'enquête publique sur la modification du PLU pour attirer votre attention sur un point qui intéresse les habitants de Neufmoutiers.

J'ai bien compris que le schéma directeur de la région a établi il y a maintenant 11 ans un quota de développement du village limitant la population à 1400 habitants à l'horizon 2020, ce que le projet de modification considère, à juste titre, comme atteint.

Pourtant, il apparaît que ce seuil n'est pas suffisant pour pérenniser des activités artisanales, indépendantes ou commerciales de proximité que la population attend et éviter ainsi une évolution non maîtrisée en village-dortoir.

Je sais bien qu'il existe une petite supérette, mais force est de constater qu'elle peine à proposer une offre suffisamment étoffée pour intéresser la population.

une taille du village comparable à celle de Villeneuve-le-Comte par exemple est nécessaire pour intéresser des commerces plus en adéquation avec la demande.

Il appartient à la municipalité de réfléchir à l'évolution de la commune dans les dix ans à venir et de mettre en place un projet de révision du PLU pour donner un cadre de développement maîtrisé pour l'avenir de Neufmoutiers.

'évolution de la commune se fera harmonieusement si les bonnes décisions sont prises suffisamment en amont, un projet d'extension demandant environ 10 ans pour se mettre en place.

Sinon, elle sera subie. Patrick Galpin

#### 3.2.10.1. Réponse du Maître d'ouvrage

Le SD-RIF ne permet pas une extension du village comparable à celle de Villeneuve-le-Comte

#### 3.2.10.2. Appréciation du commissaire enquêteur

Néanmoins M. GALPIN Patrick et Mme GALPIN Isabelle pouvaient légitimement faire état de leur préoccupation; mais en l'état de la position du SDRIF il n'est guère possible de leur donner satisfaction.

#### Complément question/réponse :

(Obs 10) : considérant les limites du SDRIF, que peut-on effectivement souhaiter et envisager pour la commune afin qu'elle ne devienne pas un désert ni commercial, ni artisanal, ni médical ?

Réponses:

- Les limites du SD-RIF ont force de Loi pour élaborer les PLU. La question soulevée ici renvoie à des actions de «développement local» (accueil d'entreprises, de services) et non à des programmes d'urbanisation, lesquelles actions peuvent être conduites à l'échelon communal ou intercommunal.

Oui, mais lesquelles?

3.2.11 Observation n°11 de M. Eric CREPARC pour remise d'une version papier de la contribution de Mme DIEVAL

3.2.11.1. Réponse du Maître d'ouvrage

Pris acte

3.2.11.2. Appréciation du commissaire enquêteur

Pris acte également

3.2.12 Observation n° 12 de la famille PIRES (348 Les MASURES BLANCHES) Reçue sur le site <enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr>

Madame, Monsieur,

en qualité de propriétaire de la parcelle n°319, je viens d'apprendre que mon terrain était depuis le nouveau PLU en zone agricole, d'où mon mécontentement.

n effet, la ville n'arrête pas de s'étendre et de construire ce qui provoque une bonne dynamique pour la commune et est plutôt positif. Cependant, je n'entend pas que l'on puisse changer les destinations de ce qui était déjà acquis. Comprenez que j'ai un terrain de 5 550 m², et que je comptais diviser à posteriori en lot afin de le donner à mes enfants pour peut être plus tard envisager une construction.

De plus, ces dernières années, j'ai investi dans la rénovation de ma maison suite à un permis de construire validé par la mairie; passant en zone agricole, l'estimation immobilière de mon bien n'est plus la même, et je n'aurai dans ce cas ci pas investi afin de la rénover extérieurement et intérieurement parlant.

Enfin, si ce terrain reste agricole, pourquoi ma taxe foncière ne baisse pas, il est vrai que je ne peux payer une taxe foncière à l'identique pour un terrain dit constructible et un terrain dit agricole.

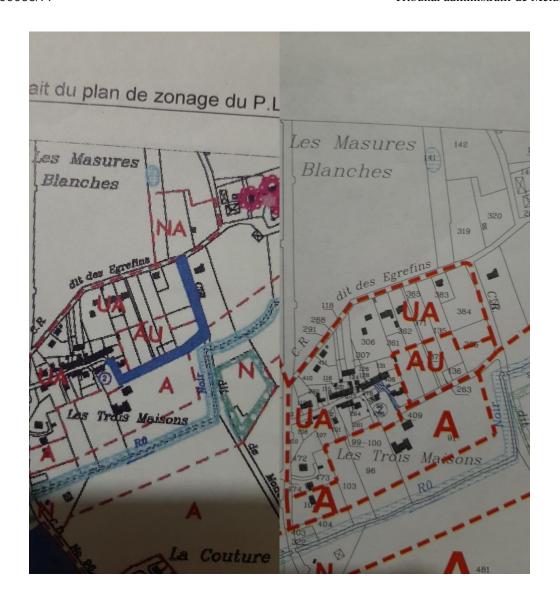
j'entend bien qu'autour de moi les terrains sont agricoles (présence de chevaux etc) mais que ce soit mon bien ou celui de M. Lambris, mon voisin, nos terrains ont toujours été constructible et malgré ma construction actuelle le COS me permettait d'envisager d'autres projets

je vous demande donc de bien vouloir revoir vos positions et d'avoir l'obligeance de faire votre maximum afin que nous revenions à ce qui était avant : soit un terrain constructible dans la limite du COS prévu par le PLU.

vous remerciant pour l'attention que vous porterez à mon mail,

Sincères salutations,

Famille PIRES

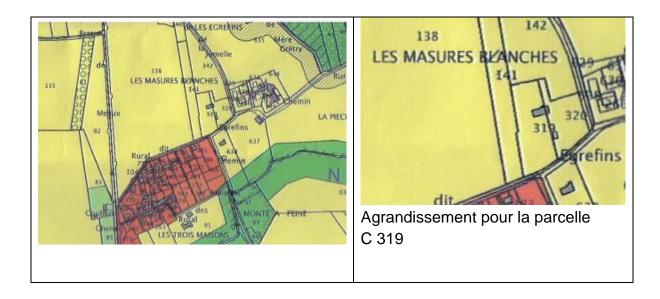


# 3.2.12.1. Réponse du Maître d'ouvrage

Le reclassement de cette parcelle en zone A est le fait du PLU initial, et non du PLU modifié. Il est toutefois <u>envisageable d'introduire dans le nouveau règlement une disposition autorisant l'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants.</u>

#### 3.2.12.2. Appréciation du commissaire enquêteur :

La modification du PLU n'impacte pas cette parcelle qui était en zone agricole avant, et le demeure ; la famille PIRES peut noter qu'il reste possible d'envisager une extension du bâti actuel.



# Voir également § 3.2.5.2 intéressant l'autre partie bâtie sur cette parcelle

3.2.13 Observation n°13 de M. et Mme MURER Daniel et Catherine, 1 rue de l'Obélisque,

Rencontrons Monsieur le commissaire enquêteur ce jour et lui avons remis un courrier de 3 pages à annexer au registre d'enquête publique.

#### 3.2.13.1

#### Objet: observations sur le projet de modification du PLU de 2022

La modification du Plu est motivée par une limitation de la constructibilité sur la commune. Bien que cette limitation nous semble nécessaire pour la préservation du cadre de vie, il convient que le projet de modification du PLU soit conforme au code du l'urbanisme et ne porte pas atteinte aux droits des différents propriétaires de manière aléatoire.

# Observations relatives à la pièce nº 5 « Orientations d'aménagement »

Cette pièce n° 5 appelle plusieurs observations.

Sur la forme : mettre à jour les textes législatifs et règlementaires relatifs au « contexte juridique » page 5 : les articles L 123-1-4 et R123-3-1 ne sont plus codifiés au Code de l'urbanisme tels qu'indiqué. A ce jour il s'agit des articles L 151-6 et suivants et R151-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

#### 3.2.13.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Le PLU a été étudié avant les textes de 2015 (ordonnance et décret). Ce sont donc les dispositions et références juridiques antérieures qui s'appliquent.

#### 3.2.13.1.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Il en est pris acte ;pour le reste : mêmes appréciations que pour l'observation n°6 supra.

#### 3.2.13.2

- 1<sup>ère</sup> remarque : Le critère « logement » ne peut être retenu pour les raisons suivantes :
- La notion de logement est subjective : il peut s'agir d'un studio ( 10 m² de surface de plancher) ou d'un 10 pièces ( 200 m² et plus de surface de plancher) voire plus.
  La constructibilité d'un terrain fixée au nombre de logement réalisable ne peut être intégré dans un PLU. Le contenu des règles qu'il est possible d'insérer dans le PLU est défini aux articles R151-9 à R151-55. Ainsi, le règlement du PLU n'est habilité qu'à réglementer les «constructions », leur implantation, leurs volumes, aspects, hauteurs, et non les « logements ». En dehors des secteurs délimités à l'article L.151-14 du code de l'urbanisme permettant de délimiter dans les zones U et AU des « secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe » la jurisprudence administrative censure les dispositions visant à régir les surfaces minimales de logement, le nombre maximum de logement sur une zone donnée, des règles relatives à l'hygiène ou au confort, mesures relevant du code de la construction et de l'habitation et non du code de l'urbanisme. En ce sens, voir la Réponse ministérielle n° 06076, JO Sénat Q, 2 avril 2009, p.

819 sur l'illégalité d'un PLU imposant que ne soient pas réalisés plus de quatre logements par immeuble et la décision de la cour administrative d'appel de Paris qui a annuler l'article d'un POS réglementant le nombre de logement par terrain (.12 octobre 2004, Ferrand, n°02PA01835)

#### 3.2.13.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage :

Il est constant que les orientations d'aménagement d'un PLU puissent définir une réceptivité en nombre de logements (la jurisprudence citée fait référence à un POS).

Anciens articles relatifs aux OAP:

#### **Article L123-1-4**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, **l'habitat**, les transports et les déplacements.

#### **Article R\*123-3-1**

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Nouvel article applicable aux OAP:

### Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions,

Page **98** sur **166** 

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)

aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

# 3.2.13.2.2. Appréciation du commissaire enquêteur



Parcelles C 369 et C 347-348.

Il s'agit du grand terrain d'angle face à la mairie et ci-dessus représenté

#### 3.2.13.3

 2<sup>ème</sup> remarque l'individualisation des secteurs en fonction de leur surface est totalement aléatoire:

Ces 5 secteurs sont situés en zone UA, dans l'enveloppe urbaine du Centre Ville : 2 sont en face de la Mairie, 1 à proximité de l'école et 4 de ces secteurs sont directement ouverts sur les 2 voies principales de Neufmoutiers à savoir sur la rue de l'Obélisque et sur la rue du Général de Gaulle (RD 96) et sont en outre desservis par tous les réseaux.

Le fait de vouloir limiter la constructibilité de ces secteurs ne tient pas car il est préférable de recentrer l'urbanisation sur le centre ville plutôt que de favoriser une urbanisation éclatée pour des terrains qui ne sont pas toujours desservis par les réseaux d'assainissement. A la lecture du tableau situé p. 65 à 67 du rapport de présentation, on note entre 2018 et 2020 la délivrance de 7 permis de construire « Chemin des Egrefins » non relié à l'assainissement collectif. Il serait intéressant de connaître la surface des terrains d'assiette de ces constructions, car il semblerait, pour certains, que cette surface soit inférieure à 500 m². A savoir que la surface requise par le PLU pour un assainissement individuel était de 500 m² à la délivrance des permis de construire. Quid ?

Par ailleurs, à la lecture de la page 4 des « Orientations d'aménagement » on s'aperçoit que pour le terrain situé Impasse des Jardins de 2003 m², il peut être réaliser 4 « logements » soit 1 logement pour 500 m² de terrain, alors que sur le terrain situé angle rue du Général de Gaulle et rue de l'Obélisque de 4930 m² on ne peut en réaliser que 4. Si l'on applique le ratio le nombre autoriser sur ce dernier, devrait être de 9 voire de 10. Chercher l'erreur ! D'autant plus que le terrain situé Impasse des Jardin n'est desservis que par une voie en impasse très peu large qui ne permet pas le retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Il convient également de signaler que le terrain situé à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue de l'Obélisque est composé de trois propriétés distinctes comportant chacune une maison d'habitation. Il n'est pas précisé si les « 4 logements autorisés » comprennent l'existant! Dans ce cas la possibilité résiduelle serait de 1 logement (à tirer au sort entre les trois propriétaires?).

Le plus petit terrain répertorié est celui situé 15 rue de l'Obélisque pour une superficie de 1298 m². Si l'on analyse le tissu urbain existant on constate qu'il y a d'autres parcelles en zone UA de plus de 1300 m² qui ne sont pas réduites à une constructibilité limitée au « logement ». Par ailleurs rien ne s'oppose à ce qu'un promoteur ne réunisse plusieurs parcelles pour la réalisation d'un projet important.

La restriction de constructibilité « au logement » sur les secteur identifiés en zone UA est totalement aléatoire et ne repose sur aucun critère rationnel.

Cette restriction est en contradiction totale avec le permis de construire qui vient d'être délivré ( non encore répertorié au tableau susvisé) pour la réalisation d'un immeuble de 20 logements situé au 16 rue du Général de Gaulle.

Au vue de tout ces éléments, il serait préférable de rendre les règles de constructibilité plus contraignantes (retraits, stationnements ... ) pour limiter la constructibilité de la zone UA sur son ensemble plutôt que de faire du coup par coup (petits arrangements entre amis ?)

#### 3.2.13.3.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Plusieurs éléments de réponse :

Le nombre de logements autorisés prescrit pour le futur, par définition : il s'agit donc d'une limitation du nombre de constructions nouvelles.

Depuis la loi du 24 mars 2014 (Loi ALUR), aucune règle de superficie minimale des terrains n'est plus applicable.

Quand au permis de construire délivré pour 20 logements, c'est précisément en raison de cette densification excessive, permise par le PLU actuel, que la Commune a souhaité le modifier.

# 3.2.13.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Soit, mais les réponses attendues par M. et Mme MURER sont incomplètes.

Il ne faut plus parler de COS depuis la loi ALLUR du 24 mars 2014 ; en appliquant les seules règles morphologiques on peut effectivement aboutir à des résultats que l'on peut qualifier d'excessifs.et que l'on cherche à éviter, par exemple dans le cadre de cette modification de PLU. ( par règles morphologiques, succinctement, il faut entendre qu'à défaut de COS disparu, la constructibilité d'une parcelle résulte du respect combiné du retrait sur alignement et du fond de parcelle, des latéralités et de la hauteur maximum)

Mêmes compléments que pour l'observation n°6.

#### 3.2.13.4

#### Observations relatives à la pièce n° 4 « Règlement »

#### Zone UA:

l'article UA5 supprime la superficie minimale, fixée précédemment à 500 m², dans le cadre de la réalisation d'un assainissement autonome.

Est-ce à dire que l'on peut réaliser un assainissement autonome sur un terrain de 300 m<sup>2</sup> ?

Cette mesure n'est pas de nature très écologique.

N'aurait il pas été plus judicieux de passer la superficie du terrain à 800 m² voire 1000 m² puisque la volonté est de limiter la constructibilité en zone UA.

Là encore on note des incohérences.

#### 3.2.13.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Depuis la loi du 24 mars 2014 (Loi ALŪR), aucune règle de superficie minimale des terrains n'est plus applicable, avec ici effet rétroactif sur les PLU approuvés.

#### 3.2.13.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur :

Encore une fois il ne faut plus parler de surface minimale, pas plus 300 m2 que 800 m2, comme apprécié supra. C'est la Loi ALLUR qui s'applique.

#### 3.2.13.5

#### Conclusion:

La restriction « au logement » n'est pas une règle d'urbanisme et est illégale.

De surcroît, cette restriction est en contradiction avec les orientations spatiales de développement inscrites dans le PADD, puisque tous les terrains concernés par ladite restriction de constructibilité sont situés dans le périmètre de développement défini au PADD qui indique : « le développement urbain de Neufmoutiers devra être recherché : principalement en appui du bourg, entre la RD 96 à l'ouest et le CR dit de Monte à Peine à l'ouest, et en direction des trois Maisons ».

En conséquence, nous nous opposons aux « orientations d'aménagement » de la pièce nº 5.

Madame MURER

Monsieur MUREL

# 3.2.13.5.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Le développement mentionné dans le PADD « en direction des Trois Maisons » a été réalisé en partie, raison pour laquelle la DDT n'a pas soulevé d'objection à ce sujet

# 3.2.13.5.2 Appréciation du commissaire enquêteur Même appréciation qu'au §3.2.3.5.2

#### En fait la DDT n'a pas réellement répondu, sinon par un fax précisant :

« Pour faire suite à votre message, je vous informe que le dossier ne semblant pas poser de difficulté, nous ne produirons pas d'avis »

# 3.2.14 Observation de M. Alexis RIVIERE pour Mme Muriel CHALVIN

CHALVIN MURIEL, I RUE SAINT-GILLES
Et JE PARLE EN SON NOM, JE SUIS PLEXIS RIVIÈRE
CESANT DES QUESTIONS ET DES SUGGESTIONS AU SYET
DEPOINTS NOW ÉMIS SUR LE PLU.
Pour leurs Besoins?
LES NOUVELLES INFORMATIONS DU PLU SONT-Elle
RÉCRO-Actives. C'Est-à DIRE, PAR EXEMPLE,
QUE DES ARBRES SERONT PLATÉS SUR LES
. QUAND est- il DES AIRES DE JEUX POR
HabitANTS -
LET DE LA PRISE EN CHARGE DES ESPACES VERTS PRIVÉES PAR LA MAIRIE?
VERTS PRIVEES PAR LA MAIRIE
MERCI POUR VOTRE ATTENTION,
ALEXIS

# 3.2.14.1 Réponse du Maître d'ouvrage

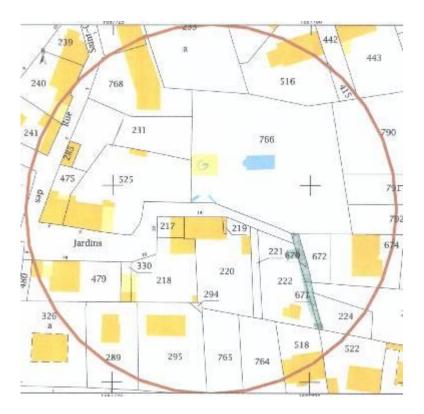
La plupart de ces sujets ne relèvent pas de la modification du PLU. Hormis celui de la rétroactivité de la procédure engagée : le nouveau règlement n'aura pas d'effet rétroactif, car il prescrit pour le futur. Toutefois, les sujets évoqués seront examinés par la Municipalité.

# 3.2.14.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Les sujets abordés sont Hors enquête ; toutefois, c'est l'intérêt d'une enquête publique de faire valoir des suggestions qui auront attiré l'attention de la municipalité pour être éventuellement examinées pour le futur de la commune.

3.2.15 Observation de M. et Mme DIEBOLT Hervé, 3 rue Saint-Gilles

M. Me DIEBOLT Hewe 3me St q. Res
proprietaire de la parcelle 2766, Impasse des Jardins (if domments plan codastral) (3 por Nous sources non cerner par la limitation des 8 me Doments tions d'Amenagement de Genrier 2002,
Nous sources concernes par la limitation des sinte
Nos puestions.
D'Pourquoi cette l'instation à 4 logements? et
CO Note and this must be much
2) Notre garage déja present sur la parcelle est deja michi dans ces 4 lagements?
3) los dissonstant Mailinias du C VII 2 3 2.*
Comment faut if les interpreter?
Poux ton pregner la marge de recutement.
(3) les dispositions specifiques du & VII.2.3.2 * Comment faut il les interpreter? Peux ton preuser la marge de re unement? Peux ton situer les zones de construction possibles sur cette parcelle C766.
* all regression
Par autleurs, la parcelle 231 reste telle constructible? et dans puelles conditions?
constructible? et dans puetles conditions?
Bubolt



Extrait du Plan cadastral joint à l'observation



Extraits des documents joints à l'observation

#### 3.2.15.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Il faut d'abord observer que les parcelles considérées sont desservies par une impasse très étroite, laquelle ne permet pas d'accueillir de nombreux logements.

Les règles d'implantation, par ailleurs, seront celles normalement applicables dans la zone UA

# 3.2.15.2 Appréciation du commissaire enquêteur Sur le point 1 :

Même appréciation partielle que ci-dessus (observations 6 et 13): critère de calcul pour le nombre de logements au regard de la superficie de la propriété.

#### Sur le point 2 :

Il fallait préciser que le garage existe et qu'il n'est pas un logement en tant que tel.

Sur le point 3 : les réponses sont dans le règlement

3.2.16 Observation signée par Maître Rajess RAMDENIE avocat, chez GMR-AVOCATS

Par mail de Thomas PASQUALIN, Avocat chez GMR-AVOCATS. du 12octobre 2022, Pour SASU RENOVER MACONNERIE

De: Thomas PASQUALIN <thomas.pasqualin@gmr-avocats.fr>

Envoyé: mercredi 12 octobre 2022 15:32

A: enquête publique

Cc: Rajess RAMDENIE; Emilie BOURDIN

Objet: Observations à enquête publique – Modification n°2 du PLU de NEUFMOUTIERS-

EN-BRIE

Pièces jointes: Observations à enquête publique - SASU RENOVER MACONNERIE - 121022.pdf

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de trouver, ci-joint, les observations réalisées dans l'intérêt de la SASU RENOVER MACONNERIE dans le cadre de l'enquête publique pendante relative à la modification n°2 du PLU de Neufmoutiers-en-Brie.

Vous en souhaitant parfaite réception,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma haute considération.

#### Thomas PASQUALIN

Avocat au barreau de Paris

**GMR AVOCATS** 

90, rue d'Amsterdam 75009 PARIS

Tél: 01.56.21.26.30 Fax: 01.56.21.26.31 NOTA: cette contribution annexée au registre papier comporte 23 pages. La majorité des pages ont été scannées avec les documents graphiques qu'elles comportent. Les parties valant rappel de jurisprudences sont résumées par tableaux réduits. Tous les titres des paragraphes 1 à 42 sont néanmoins repris complétés.

#### 3.2.16.1



#### Claude GRANGE

claude grangess grar-avocats.fr

# Florence Eva MARTIN

# florence,martinist grar-avocats, fr

#### Rajess RAMDENIE Digitales de l'Austria de Dreis Par Charge d'expergerment à l'Obbe D. S. a de Dreis Priver rajess ramilenio il gent-avocats fr

#### Avocats associés

# Emilie BOURDIN

emilie bourdinging avocats fr

# Adélaide CONDROYER

Motor il Godostom adelaide condroyerjägam-avocata fir

# Aliénor DUBOIS

glienor duboissi gmr-avocats fr

# Dimitrios KOGEORGOS dimitrios kogcorposjägme-as-acats fr

Diane MARIAGE piac Publics

#### diane manage@gmr-ev-neats.ff

Thomas PASQUALIN nceins, de l'eméragement et de thomas posquolini i gmr-avocats fr

Cyril PERRIEZ cyril peries@gmr-avocats.fr

#### Charlie ZERNA

charlie zernsésigmr-avocats fr

#### Avocats à la Cour

#### GMR-AVOCATS GRANGE - MARTIN - RAMDENIE

#### Mairie de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

9 rue du Général de Gaulle 77610 Neufmoutiers-en-Brie

Paris, le 12 octobre 2022

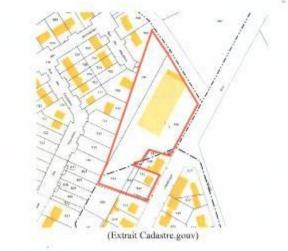
#### Par courriel enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr

OBJET : Observations à enquête publique - Modification n°2 du PLU de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous contacter en tant que conseil de la société RENOVER MACONNERIE.

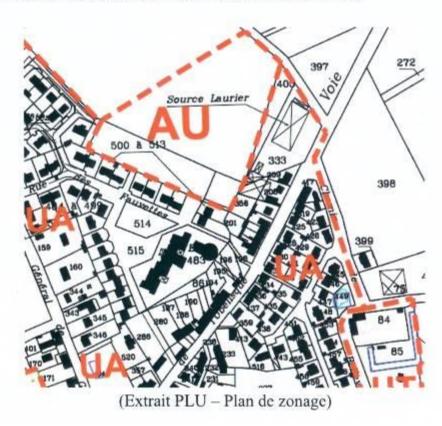
La SASU RENOVER MACONNERIE est propriétaire des parcelles cadastrées section C n°207, 271, 734, 740, 741, 742, 743, 744, 745 et 746 situées 51 rue de l'Obélisque à NEUFMOUTIERS EN BRIE (77610).



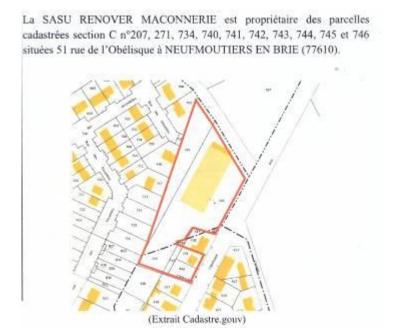
#### 90, rue d'Amsterdam - 75009 PARIS

Secrétariat : cabinet@gmr-avocals.fr
Téléphone : 01.56.21.26.30 - Télécopie : 01.56.21.26.31 - Palais R 251
Bureau secondare à Lille : 607 avenue de la République - 59800 LILLE LA MADELEINE - Tél : 03.66.19.12.00
SPLART. SIRLY - R) 4.338.777

# Ces parcelles sont actuellement classées en zone urbaine UA du PLU :



# 3.2.16.1.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage Vu le parcellaire concerné 3.2.16.1.2



Page 109 sur 166

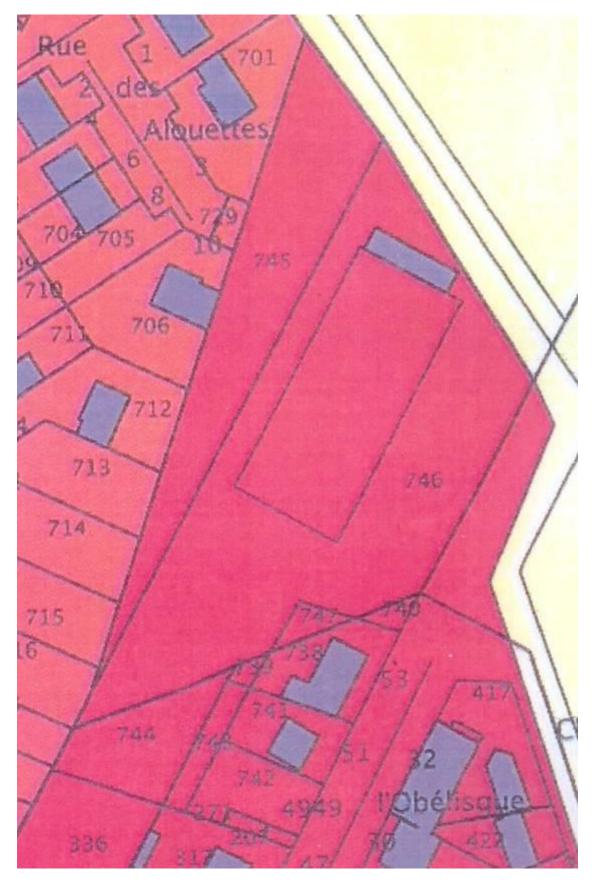
Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)



Vu également et reprise ci-dessus du secteur OAP concerné. du parcellaire

L'extrait agrandi du plan de zonage ci-dessous malgré les teintes fortes du document de base qui nuisent à la la lisibilités des parcelles montre celles précisées par le déposant : parcelles section C Nos 207, 271, 734, 740, 741 742, 743, 744, 745 et 746

Ces parcelles sont effectivement en zonage UA actuel



Extrait agrandi du plan de zonage

Page~111~sur~166 Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)

#### 3.2.16.2

- 2. Par une délibération n°0157-11122021-06 en date du 11 décembre 2021 remplacée par la délibération n°0022-12022022-22 en date du 12 février 2022, le conseil municipal de la commune a décidé de modifier son PLU.
- 3. Par arrêté n°77 336 22 036 en date du 1<sup>er</sup> août 2022, le Maire de Neufmoutiers-en-Brie a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU.
- 4. Il ressort du projet de PLU arrêté que les parcelles de la société, classées en zone UA, vont être concernées par une OAP avec une liaison viaire à créer :



La modification prévoit par ailleurs une modification importante du règlement de la zone UA.

## 3.2.16.2.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Il s'agit là d'une reprise, telles qu'elles, des dispositions du PLU modifié le 5 février 2014. **Cette disposition peut être réexaminée.** 

3.2.16.2.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

Qu'est-ce que le maître d'ouvrage entend par « réexamen » ? l'abandon de l'OAP ?

Il faut être clair et précis.

Sur le question/réponse :

- La modification du PLU a nécessairement pour bases le PLU initial et le PLU modifié le 5 février 2014. Le maître d'ouvrage n'a pas jugé utile de faire porter les ajustements sur d'autres points que ceux qui motivaient cette deuxième modification.

## Réponses:

- Le Maire, en tant qu'exécutif du conseil municipal, n'a pas qualité pour en décider seul. On ne peut donc prendre d'engagement à ce stade de la procédure. Ce point sera soumis à la commission d'urbanisme, puis au conseil municipal, compétent pour en décider.

Appréciation : soit !

Sur le point 4 concernant la liaison viaire :il n'est pas répondu

#### 3.2.16.3

- 5. Ayant pris connaissance de ce projet de modification du PLU arrêté, la SASU RENOVER MACONNERIE souhaite formuler les présentes observations.
  - I. Sur l'absence de prescription de la procédure par le maire
- 6. Aux termes de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Il est constant que la délibération du conseil municipal prescrivant la modification du PLU est superfétatoire et que seul le maire peut engager une telle procédure :

#### 3.2.16.3.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

C'est superfétatoire, mais non interdit., et fréquemment mis en pratique.

En termes de démocratie interne au conseil municipal, c'est même souhaitable.

#### 3.2.16.3.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

La procédure suivie ne semble pas mériter le point 6 de l'observation. Mais, comme déjà indiqué, c'est au Tribunal administratif qu'il appartient d'en juger, le commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit.

#### 3.2.16.4

- 7.- En l'espèce, si la procédure de modification a été prescrite par délibération du conseil municipal du 12 février 2022, aucun arrêté du maire engageant cette procédure n'est intervenu.
- La procédure est donc irrégulière.

## 3.2.16.4.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Un arrêté de mise à l'enquête publique, signé du Maire, a bien été effectué.

#### 3.2.16.4.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur :

Le déposant ne peut, par son point 7, nier cet arrêté dont l'en-tête et le bas de page sont reproduits ci-dessous

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Arrondissement de PROVINS

MAIRIE

NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

Tél.: 01 64 07 11 07 Fax: 01 64 06 45 64



ARRÊTE DU MAIRE

N° 77 336 22 039

Prescrivant l'enquête publique de la modification du plan local d'urbanisme commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE (77610)

Le Maire de la Commune de Neufmoutiers en Brie,

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 et L153-20.

#### 3.2.16.5

# II. Sur l'absence des avis au dossier d'enquête publique disponible sur le site internet

9. – Aux termes de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, il est prévu que le dossier est disponible depuis le site internet de la commune.

L'article R. 123-8 du code de l'environnement précise le contenu dudit dossier et prévoit la présence, notamment, des avis.

Les avis des personnes publiques associées doivent, en conséquence, être joints au dossier. A défaut, la procédure est irrégulière et l'approbation du PLU doit être annulée.

#### 3.2.16.5.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Ces documents étaient à dispositions du public dans le classeur disponible en mairie et sur l'ordinateur mis à la disposition du public en mairie. L'enquête publique est conduite par le Commissaire enquêteur.

#### Article L123-13:

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision.

## Article R123-14:

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

3.2.16.5.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur :

Cf ci après l'appréciation portée

3.2.16.6

10. - Voir en ce sens :

Suivent, diverses jurisprudences rappelées.

3.2.16.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage

Pris connaissance

3.2.16.6.2

Pris connaissance également

#### 3.2.16.7

11. - En l'espèce, l'arrêté prescrivant l'enquête publique indique que :

Le dossier, comportant les avis ainsi que les informations environnementales, sera consultable, aux jours et heures de réception du public de la Mairie, <u>sur un poste informatique dédié</u> à cette enquête, ainsi que sur le site Internet de la Mairie: <a href="https://www.neufmoutiers-en-bric.fr">https://www.neufmoutiers-en-bric.fr</a>

(Extrait de l'arrêté prescrivant l'enquête publique – surligné par nos soins)

Or, aucun avis et aucune information environnementale ne figure dans le dossier disponible sur le site Internet de le Mairie :



(Capture d'écran au 5 octobre 2022 - <a href="https://www.neufmoutiers-en-brie.fr/urbanisme/modification-du-plu-2022/">https://www.neufmoutiers-en-brie.fr/urbanisme/modification-du-plu-2022/</a>)

12. — L'absence des avis et des informations environnementales au dossier d'enquête publique figurant sur internet est de nature à nuire à l'information du public et vicie la présente enquête publique.

La procédure est donc irrégulière.

# 3.2.16.7.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Ces dispositions ont été respectées :

- l'avis de la MRAE figure dans le dossier mis à dispositions du public et sur l'ordinateur mis à la disposition du public en mairie.

L'enquête publique est conduite par le Commissaire enquêteur.

Article L123-13:

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision.

## Article R123-14:

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

- le rapport de présentation comporte les informations environnementales requises.

#### 3.2.16.7.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

Même appréciation que pour le § 3.2.1.6.5 ci-dessus, qui concerne le même propos.

#### 3.2.16.8

# III. Sur la nécessité de recourir à une procédure de révision et non de modification du fait d'un changement des orientations du PADD

13. — Il convient de relever que le recours à la procédure de modification du PLU serait, selon les motifs reportés au sein de la délibération n°0022-12022022-22 du 12 février 2022, par l'absence d'atteinte à l'économie générale du PADD.

En effet, selon le maire il peut « être fait usage de [la procédure de modification] dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ».

Cette position traduit une erreur manifeste quant à la procédure d'évolution mise en œuvre.

A ce titre, il convient de rappeler <u>qu'antérieurement à l'ordonnance du 5 janvier 2012</u>, la procédure de modification pouvait, en effet, être utilisée y compris pour modifier le document du PADD, à condition de <u>ne pas porter atteinte à son économie générale</u>.

La détermination de l'usage de la procédure de modification en se fondant sur le critère de l'atteinte à l'économie générale du PADD n'est donc pas conforme au droit positif.

#### 14. - L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme précise ainsi que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

# 15. – A l'inverse, et aux termes de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

- « <u>Le plan local d'urbanisme est révisé</u> lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables :
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Par les points 13, 14 et 15 le requérant conteste le choix de la procédure : modification et non révision :

Appréciation du CE : rappel de celle formulée supra au § 3.1.1.2 pour la communauté de communes :

Il convient de noter que les avis de la MRAe et des PPA qui devaient être joints au dossier papier **et** sur le site dédié, ne l'ont été que sur le dossier papier mis à la disposition du public.

La commune a considéré que la dispense d'évaluation environnementale et la durée de l'enquête ( « Notre enquête publique à durée un mois, soit le double du délai prescrit - Selon l''Article L 123 – 9 du Code de l'Environnement : « La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale »

permettaient simplement sur le site de renvoyer au registre papier., en précisant :

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Cette décision est mise en ligne sur le site de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de l'Île-de-France : <a href="http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/ile-de-france-r20.html">http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/ile-de-france-r20.html</a>

Il faut rappeler, d'une part, que les réponses des PPA ne sont pas obligatoires et que la réponse de la MRAe consistait à considérer que « <u>La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Neufmoutiers-en-</u> Brie , telle que présentée dans le dossier de demande, n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Il est important de noter au cas précis que la jurisprudence considère qu'en cas de discordance entre le dossier papier et ce qui est mis sur le site, c'est la version écrite qui fait foi.

En fait, au résultat , la création de l'OAP aurait porté les mêmes effets quelle que fut la procédure choisie

# 3.2.16.8.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Le PADD est respecté : la modification du PLU expose que les objectifs de densification définis par le SD-RIF sont atteints.

D'autre part, le seuil à atteindre, de 1300 à 1400 habitants en 2020, fixé par le PLU initial, est satisfait : la population légale 2019 est de 1.185 habitants (et 1.017 habitants en résidences principales, soit un  $\Delta$  de 168 résidents de l'IME), avec 398 résidences principales, auxquelles il faut ajouter les 87 logements construits depuis, soit : [(398 + 87 + 20 futurs logements en densification) x 2,6] = 1.313 habitants, sans l'IME.

Le développement mentionné dans le PADD « en direction des Trois Maisons » a été réalisé en partie, raison pour laquelle la DDT n'a pas soulevé d'objection à ce sujet.

# 3.2.16.8.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur :

Par le question/réponse :

- le développement "en direction du hameau des Trois Maisons" est représenté par le grand lotissement réalisé au lieu-dit La Couture ;
- concernant le développement du hameau lui-même ("en continuité des extensions" schéma en page 7 de la notice explicative, issu du PADD), cette réalisation partielle se constate sur les secteurs entourés en bleu, ci-dessous,

- par ailleurs, l'absence d'avis formalisé de la DDT, laquelle a été tenue informée du détail du dossier, vaut accord implicite, <u>et lors de la réunion de présentation à la DDT (8 novembre 2021) M. Mousseaux n'a pas soulevé d'objection sur ce point.</u>

Pris note que « - le développement "en direction du hameau des Trois Maisons" est représenté par le grand lotissement réalisé au lieu-dit La Couture » ;



#### 3.2.16.9

#### 17. - À ce titre le PADD indique que ;

« La commune a connu un développement démographique notable à partir des années 80 avec la réalisation des principales opérations d'ensemble se traduisant par <u>un taux de croissance</u> annuel de 1,5%. L'objectif majeur de la commune est de poursuivre cette croissance de façon modérée et progressive.

Le contexte intercommunal et la localisation géographique NEUFMOUTIERS-EN-BRIE permet d'envisager <u>une population communale d'environ 1300 à 1400 habitants à l'horizon 2020</u>. » (PLU actuel – PADD, p.4).

Les objectifs du PADD sont donc clairs :

- Poursuivre sur la croissance annuelle de 1,5 %;
- Envisager une population communale d'environ 1.300 à 1.400 habitants à horizon 2020.
- 18. Dans la notice explicative jointe à la procédure de modification, la commune précise qu'elle aurait rempli ces objectifs et souhaiterait donc limiter l'augmentation de sa population :

« Justification de la modification du PLU: avec 1.162 habitants en 2018 (INSEE), et 56 logements construits depuis 2018 (soit 140 habitants de plus), on peut considérer que la Commune a rempli ses objectifs démographiques. En outre, on observe un relatif rajeunissement, la tranche des 0 à 14 ans passant de 20,7 à 21,6 % de la population, et les 15 à 29 ans de 21,1 à 27,9 % de la population. » (PLU modifié arrêté – Notice explicative, p.4)

19. – Or, les documents INSEE indiquent, en 2019, une population de 1.185 habitants soit 115 à 215 habitants de moins que ce qui était initialement prévu pour 2020 :

POP T1 - Population en historique depuis 1968

1968(\*) 1975(\*) 1982 1990 1999 2008 2013 2019

Population 555 584 771 745 854 1 907 921 1 185

Densité moyenne (hab/km²) 34,9 36,7 48,5 48,9 33,7 63,3 57,9 74,5 (\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les doirnées proposées sont étables à périmètre géographique Identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022. Sources: insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

(Source: https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-77336#chiffre-cle-1)

Bien que la commune indique avoir construit des logements en 2018, il n'est pas démontré que cet objectif ait été atteint en 2020.

20. – Plus encore, à défaut de révision du PLU ou d'élaboration d'un nouveau PLU/PLUi, le PLU actuellement applicable a vocation à l'être pour les années à venir.

La commune ne peut, considérant avoir atteint son objectif 2020, limiter fortement l'évolution de sa population et donc de la construction de logements sur son territoire.

Le PADD indique un taux de croissance annuelle de 1,5 %.

Sur cette base et d'après les chiffres de 2019, il est possible de considérer que la population sera en 2020 de 1.202 habitants, en 2021 de 1.220 habitants, en 2022 de 1.238 habitants, en 2023 de 1.256 habitants, en 2024 de 1.274 habitants et en 2025 de 1.293 habitants.

On voit que même avec cette évolution annuelle de 1,5%, les objectifs du PADD pour 2020 ne seront pas atteints à horizon 2025.

En tout état de cause, et même à considérer que les objectifs auraient été atteints en 2020, le taux de croissance de 1.5% impose la création de logements supplémentaires afin d'accueillir les nouveaux habitants des années à venir.

21. — La limitation de la croissance projetée a nécessairement pour conséquence de modifier les orientations du PADD.

L'objectif de population de 1.300 à 1.400 habitants à l'horizon 2020 n'est en effet plus d'actualité et le taux de croissance annuelle de 1,5 % que la commune avait pour objectif de poursuivre de façon modérée et progressive n'est plus respecté.

La commune en limitant drastiquement les possibilités de construction sur son territoire mise sur une croissance proche de 0 % pour les années à venir.

Ce changement du parti d'urbanisme communal a pour conséquence directe de modifier les orientations de son PADD.

Partant, le recours à une procédure de révision s'imposait.

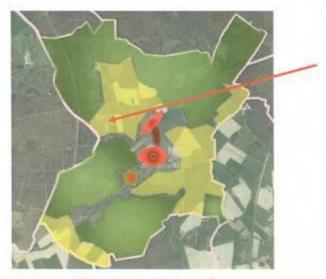
22. — En deuxième lieu, la modification prévoit la réduction de la zone UA et la suppression de la zone AU au hameau des Trois maisons :



(PLU modifié arrêté - Notice explicative, p.3)

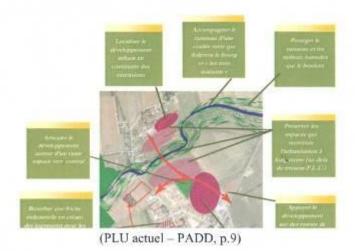
Le PADD prévoyait pourtant le développement du « hameau des Trois Maisons sur les quelques fonds de parcelles (renouvellement-densification) dont il conviendra d'assurer de bonnes conditions de desserte » (PADD actuel – PADD, p.8)

Le schéma accompagnant cette orientation est explicite sur la volonté de développer ce hameau :



(PLU acteur - PADD, p.8)

Plus encore, un autre schéma du PADD est encore plus explicite et identifie ce secteur en « localiser le développement urbain en continuité des extensions » :



Afin de justifier la cohérence avec le PADD de la modification, la commune, dans la notice explicative, soutient que « la modification du PLU conforte cette orientation, en restituant aux espaces cultivables des terrains mal desservis en voirie et non desservis en assainissement collectif, qui s'avèrent pour cette raison inconstructibles au hameau des Trois Maisons. » (PLU modifié arrêté – Notice explicative, p.7).

23. – En conséquence, aucun développement du hameau des Trois Maisons n'est désormais prévu.

Le PADD prévoyait pourtant qu'il appartenait à la commune d'assurer de bonnes conditions de desserte de ces parcelles.

En tout état de cause, en déclassant ces parcelles alors même que ces dernières sont identifiées par le PADD comme zone à développer, la commune modifie nécessairement les orientations de son PADD.

Le plan de zonage est en effet désormais en contrariété avec les orientations du PADD.

La commune le reconnait elle-même en indiquant dans la notice explicative :

« Justification : la modification du PLU n'interfère pas avec les orientations spatiales développées ci-dessus, sauf en ce qui concerne la localisation d'une extension au hameau des Trois Maisons, mais celle-ci est déjà partiellement réalisée, le long de la rue des Egrefins ; et sauf en ce qui concerne « les équipements sportifs en bordure de la coulée verte », mais ceux-ci pourront être réalisés sous la forme d'un espace naturel sans constructions ni imperméabilisation du site. » (PLU modifié arrêté – Notice explicative, p.8).

Pour ce deuxième motif, le recours à la procédure de révision s'imposait.

24. – En troisième lieu, le PADD prévoit de « II.2 Conforter l'économie locale et le service » (PLU actuel – PADD, p.4).

Il est précisé qu'aucune zone d'activité n'est prévue en tant que telle et que « La commune a donc vocation à accueillir les quelques activités économiques compatibles avec le cadre essentiellement résidentiel dans lequel elles sont destinées à s'intégrer et qui ont vocation à s'insérer dans un tissu urbain mixte » (PLU actuel – PADD, p.4).

Elle prévoit donc la protection et le maintien des activités économiques existantes dans le tissu urbain.

La notice explicative indique : « Justification de la modification du PLU : la modification du PLU n'interfère pas avec cette orientation » (PLU modifié arrêté – Notice explicative, p.5).

#### 3.2.16.9.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

Voir les réponses apportées au point précédent.

D'autre part, une démonstration de la compatibilité avec le PADD figure dans la notice explicative, de la page 3 à la page 7.

# 3.2.16.9.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur Les points 16 à 24 de la contribution du déposant s'attachent au PADD

Pour ce qui concerne la population de la commune, je prends acte des chiffres énoncés par le maître d'ouvrage. Peut-on vraiment (en point 21) parler de croissance voisine de zéro?

# Le requérant indique en point 20 :

La commune ne peut, considérant avoir atteint son objectif 2020, limiter fortement l'évolution de sa population et donc de la construction de logements sur son territoire.

Il faut reconnaître que le PLU d'une commune traduit largement ses choix et ses objectifs, dans le respect des textes dits d'ordre supérieur comme le SDRIF.

Elle indique supra : « Le PADD est respecté : la modification du PLU expose que les objectifs de densification définis par le SD-RIF sont atteints ».

#### Sur le question/réponse : :

une démonstration de la compatibilité avec le PADD figure dans la notice explicative, de la page 3 à la page 7. Peut-elle être développée ?

# Réponses:

- Elle apparaît suffisamment explicite, en ce sens que, <u>pour chaque objectif</u> énoncé dans le PADD :
- . Soit elle constate une absence d'interférence entre la modification du PLU et le PADD.
  - . Soit elle souligne que la modification du PLU conforte l'objectif considéré.
  - . Soit elle justifie de la compatibilité avec le PADD (par ex pour la démographie).

Si des développements sont souhaités par le commissaire enquêteur, il est donc nécessaire de savoir <u>sur quels points.</u>

Tous ces points étaient ceux soulevés par l'avocat supra.

Concernant la démographie, en question/réponse il est indiqué :

D'autre part, concernant l'évolution démographique, la population légale 2019 est de 1.185 habitants (et 1.017 habitants en résidences principales, soit un  $\Delta$  de 168 résidents de l'IME), avec 398 résidences principales, auxquelles il faut donc ajouter les 87 logements construits depuis, soit : [(398 + 87 + 20 futurs logements en densification) x 2,6 habitants par logement] = 1.313 habitants, sans l'IME. Et donc 1.481 avec l'IME.

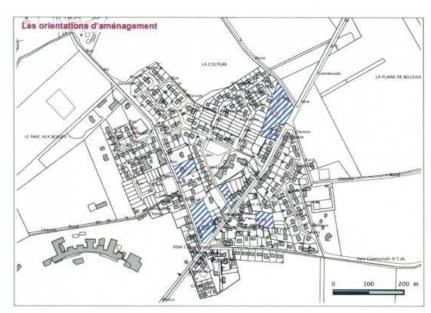
# La page 18 du rapport de présentation rapporte les objectifs de densification du SDRIF

#### 3.2.16.10

25. – Pourtant, le projet de PLU arrêté prévoit l'instauration d'une OAP sur l'emprise du local d'activité de la SASU RENOVER MACONNERIE :



(Extrait Google Map - Locaux de l'entreprise)



(PLU modifié arrêté – OAP, p.5)

Il convient immédiatement de souligner que cette OAP apparaît avoir été mise en œuvre afin de faire échec au projet de lotissement porté par l'entreprise, prévoyant la réalisation de neuf logements tou en préservant le local actuel.



Ce projet a fait l'objet d'un arrêté de permis de construire tacite le 12 novembre 2021, retiré le 9 février 2022.

Cette décision de retrait, contestée par la SASU RENOVER MACONNERIE, fait l'objet d'une instance pendante devant le Tribunal administratif de MELUN.

En mettant cette OAP en place, la Commune entend empêcher la réalisation d'un projet permettant le maintien d'une activité historique de la Commune et ce, en cohérence avec l'orientation précitée permettant l'insertion de ces activités dans le cadre d'un tissu urbain mixte.

La SASU RENOVER MACONNERIS prend également acte du message selon lequel les activités économiques ne sont plus les bienvenues sur la commune.

26. – Pour ce dernier motif, le recours à une procédure de révision s'imposait.

#### 3.2.16.10.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage :

L'OAP inscrite sur cette propriété vise non pas à porter préjudice à une activité existante, mais à la pérenniser en limitant son potentiel de transformation en direction de la création de logements.

## 3.2.16.10.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

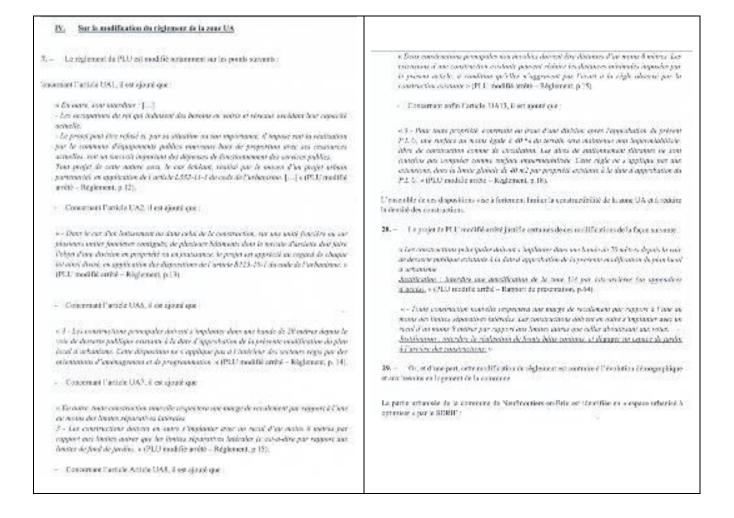
Il convient de dissocier l'activité actuelle de l'entreprise et ses bâtiments existants, qui ne sont pas remis en cause, du projet de 9 logements qui sont ,eux, impactés par l'OAP

Le commissaire enquêteur doit bien entendu rester en dehors de la procédure introduite par la société « RENOVER MACONNERIE » à l'encontre de la commune mais ne peut considérer que :

En mettant cette OAP en place, la Commune entend empêcher la réalisation d'un projet permettant le maintien d'une activité historique de la Commune et ce, en cohérence avec l'orientation précitée permettant l'insertion de ces activités dans le cadre d'un tissu urbain mixte.

#### L'appréciation sur le choix modification/révision est déjà traité supra

#### 3.2.16.11



Scans pour mémoire des pages 16 et 17 de l'observation n°16 (jurisprudences)



(SDRIF - Carte de destination générale)

Les orientations règlementaires du SDRIF indiquent, s'agissant des espaces urbanisés à optimiser, que :

- «A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre <u>une augmentation minimale de 10%</u> :
- · de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes»);
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements /hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du coeur de métropole-110 logements/hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé » (SDRIF – Orientations règlementaires, p.27).

La notice explicative et la délibération du 12 février 2022 indiquent que la modification serait justifiée par l'objectif de « maitriser les possibilités de densification, à travers de nouvelles dispositions règlementaires » et que « cet objectif se justifie vis-à-vis des règles de densification du SDRIF, satisfaites à ce jour ».

30. - L'objectif du SDRIF est toutefois un minimum et non une limite à ne pas dépasser.

Le SDRIF indique expressément que « A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% ».

#### 3.2.16.11.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

La démonstration de la compatibilité du PLU modifié vis-à-vis du SD-RIF <u>en termes de densification</u> figure en pages 62 et 63 du rapport de présentation.

## 3.2.16.11.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

Ces deux pages du rapport de présentation montrent effectivement l'évolution de la population de la commune, et de ses emplois, corrélativement avec l'extension relative du périmètre bâti.et, pour l'avenir, la limitation de la zone constructible UA.

La situation à l'horizon de 2030 est compatible avec le SDRIF 2013

#### 3.2.16.12

# 31. – Le PADD prévoyait par ailleurs très explicitement de développer le bourg :



(PLU en vigueur - PADD, p.8)

Ainsi que cela a été indiqué auparavant, le PADD envisageait une population communale d'environ 1.300 à 1.400 habitants à l'horizon 2020 ce qui n'est pas encore atteint à ce jour.

Plus encore, le PADD précise que la croissance annuelle serait de 1,5 %. Or, à défaut de révision du PLU ou d'élaboration d'un nouveau document, le présent PLU a vocation à rester applicable encore plusieurs années.

Il est donc évident que la population communale va augmenter d'année en année et les besoins en logement en parallèle.

La commune ne peut donc limiter la constructibilité de l'ensemble de la zone UA, et donc par ricochet, de la quasi-intégralité de son territoire.

Le gel de la constructibilité de cette zone et donc l'absence de densification du bourg conduiront nécessairement à la consommation d'espaces et à l'extension de la partie actuellement urbanisée de la Commune.

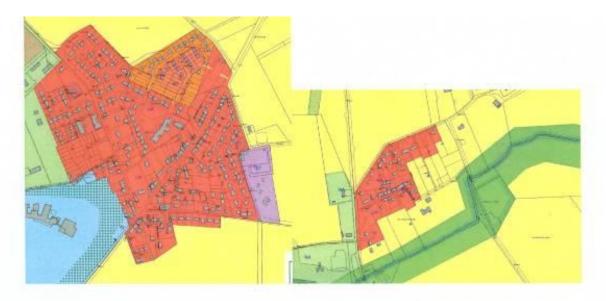
Ce parti d'urbanisme est donc manifestement contraire à la logique qui préside les évolutions législatives constatées ces dernières années et s'inscrit en opposition totale aux orientations du SDRIF.

Il n'est pas inutile de constater que la Commune en affirmant avoir atteint les objectifs minimums du SDRIF, et s'estimant ainsi légitime à geler l'urbanisation d'une part importante de son territoire, ne fait preuve d'aucune anticipation des besoins futurs et use du PLU comme d'un instrument d'opposition à certain projet plutôt que d'un outil de programmation.

32. - D'autre part, la modification du règlement ne respecte pas la diversité du bâti de la zone UA.

La zone UA correspond au centre urbain ancien principal de Neufmoutiers en Brie.

Elle concerne la quasi-intégralité de la ville et du hameau :



(PLU modifié arrêté - Plan de zonage)

Le rapport de présentation indique lui-même, s'agissant de la zone U que celle-ci fait face à une importante diversité du bâti :

«- Toujours pour prendre en compte la diversité du bâti l'obligation d'implantation sur une des limites séparatives de propriété est supprimée laissant à chacun en fonction des besoins d'évolution de s'implanter ou non sur la limite. Le recul minimal de 3m (au lieu de 2,50 m au POS) facilite l'extension ultérieure du bâtiment en ménageant la largeur nécessaire à une pièce de vie ou un garage. » (PLU modifié arrêté – Rapport de présentation, p.50).

Une observation rapide de l'urbanisation de la commune montre cette diversité importante du bâti et l'importance du tissu pavillonnaire :



(Extrait Géoportail)

Page 132 sur 166
Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie (Seine-et-Marne)

#### 33. - Le PADD prévoit également qu'il conviendra de diversifier les offres de logements :

« La forte attractivité des pôles économiques du département a pour principale incidence d'induire une constante augmentation de la demande en logement sur bon nombre de communes du secteur dont NEUFMOUTIERS-EN-BRIE.

L'arrivée récente de nouveaux et jeunes foyers s'est immédiatement traduite sur NEUFMOUTIERS par un rajeunissement de la population et un parc de logements très majoritairement tourné vers des logements individuels, de grande taille en accession à la propriété. La commune entend conserver cette caractéristique.

Toutefois la hausse généralisée du coût du logement conduit, pour conserver la jeunesse de la composition démographique, à diversifier les types de logements proposés sur la commune (logements de plus petite taille, en location, en petits collectifs). Toutefois ceci ne doit pas remettre en cause le caractère architectural de la commune.

Le développement urbain devra donc, en restant essentiellement pavillonnaire, intégrer aussi des logements accessibles à des jeunes et aux primo-accédants. » (PLU actuel – PADD, p.4).

Or, la présente modification ne prévoit aucunement de diversifier les offres de logements. Au contraire, elle fixe des règles très restrictives visant à limiter l'urbanisation et la densification et à construire sur des terrains de taille importante.

34. — On notera par ailleurs que les règles prévues par la présente modification ne correspondent aucunement à la réalité communale.

De nombreuses constructions sont ainsi bâties sur les deux limites séparatives latérales qu'il s'agisse de constructions récentes au niveau des rues des Hirondelles et des Fauvettes :



Ou plus anciennes sur la rue de l'Obélisque par exemple :



35. – Les modifications prévues du règlement de la zone UA sont donc contraires à la réalité communale et aux objectifs du PADD.

#### 3.2.16.12.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage

La diversification de l'offre de logements a d'ores et déjà été largement satisfaite dans les opérations réalisées ces 10 dernières années.

Il n'apparaît pas souhaitable d'accentuer ce mouvement, en tout cas pas à travers une densification accrue du village

## 3.2.16.12.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

La réponse complète celle formulée au § 3.2.16.11.1 :

« La démonstration de la compatibilité du PLU modifié vis-à-vis du SD-RIF <u>en termes de densification</u> figure en pages 62 et 63 du rapport de présentation ».

Même appréciation que celle formulée supra au § 3.2.16.11.2 :

« Ces deux pages du rapport de présentation montrent effectivement l'évolution de la population de la commune, et de ses emplois, corrélativement avec l'extension relative du périmètre bâti.et, pour l'avenir, la limitation de la zone constructible UA.

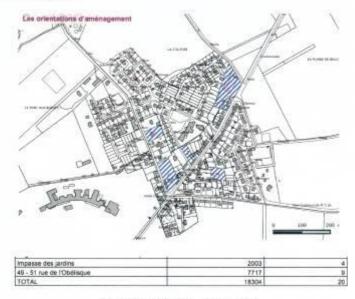
La situation à l'horizon de 2030 est compatible avec le SDRIF 2013 ».

Je note qu'en zone UA, l'article UA9 précise que « l'emprise au sol est limitée à 200 m2 par construction ou ensembles de constructions contigües »

#### 3.2.16.13

#### V. Sur la mise en place de l'OAP sur les parcelles situées 49-51 rue de l'Obélisque

- 36. Il est constant que les OAP doivent respecter les orientations du PADD.
- 37. Or, en l'espèce, l'OAP située 49-51 rue de l'Obélisque prévoit sur ces parcelles la construction de 9 logements :



(PLU modifié arrêté - OAP, p.6)

Ainsi que cela a été indiqué auparavant le PADD prévoit le développement de la commune et une diversité des logements proposés sur la commune.

- 38. En limitant à 9 les logements autorisés sur ces terrains, la commune, à l'image de la modification du règlement de la zone UA, entend limiter drastiquement la construction de logements sur la commune et limiter la densification de celle-ci.
- 39. Cette OAP est donc contraire aux orientations du PADD.
- 40.— En conséquence, et au vu de ces éléments, je vous demande d'émettre un avis défavorable relatif aux modifications du règlement de la zone AU et de l'OAP située 49-51 rue de l'Obélisque à NEUFMOUTIERS EN BRIE (77610).
- 41. Je vous remercie de bien vouloir noter la demande de la SASU RENOVER MACONNERIE et la prendre en considération.
- 42. Je vous remercie, Monsieur le Commissaire enquêteur, pour l'attention que vous porterez à ces observations, et je vous prie de recevoir l'expression de ma haute considération.

Rajess RAMDENIE

#### 3.2.16.13.1 Réponse(s) du Maître d'ouvrage :

La commune a souhaité limiter la construction de logements dans l'espace construit au motif que les objectifs de densification prescrits par le SD-RIF ont été largement dépassés : au moins 67 logements constatés à ce jour, au lieu des 35 prescrits.

## 3.2.16.13.2 Appréciation(s) du commissaire enquêteur

Le tour a été fait, tant pour le demandeur qui revient sur le PADD et l'OAP pour contester la limitation de la constructibilité sur la commune en général et sur la propriété de la SASU RENOVER MACONNERIE en particulier, que pour le Maître d'ouvrage sur les justifications qu'il a apportées.

# Sur le question/réponse :

Le permis ayant été retiré, que sait-on de ce qui est maintenu ?

## Réponses:

- Permis de Construire tacite N°PC 077 336 21 00021 délivré en date du 12/11/2021 :

Permis valant division / Démolition d'une construction et arbre existants ; Re division des 10 parcelles existantes en 11 parcelles ; construction de 9 maisons sur 9 parcelles privatives + 1 parcelle commune de circulation et commodité au 51, rue de l'Obélisque,

- Permis de Construire ayant fait l'objet d'une une procédure contradictoire en date du 1er/12/2021,
- Puis d'un arrêté portant retrait d'un Permis de Construire en date du 09/02/2022.

Pris connaissance

Il est donc évident que la population communale va augmenter d'année en année et les besoins en logement en parallèle.

La commune ne peut donc limiter la constructibilité de l'ensemble de la zone UA, et donc par ricochet, de la quasi-intégralité de son territoire.

Le gel de la constructibilité de cette zone et donc l'absence de densification du bourg conduiront nécessairement à la consommation d'espaces et à l'extension de la partie actuellement urbanisée de la Commune.

Ce parti d'urbanisme est donc manifestement contraire à la logique qui préside les évolutions législatives constatées ces dernières années et s'inscrit en opposition totale aux orientations du SDRIF.

Il n'est pas inutile de constater que la Commune en affirmant avoir atteint les objectifs minimums du SDRIF, et s'estimant ainsi légitime à geler l'urbanisation d'une part importante de son territoire, ne fait preuve d'aucune anticipation des besoins futurs et use du PLU comme d'un instrument d'opposition à certain projet plutôt que d'un outil de programmation.



OAP concernant les 49-51 rue de l'Obélisque :18 304 m2

Encore une fois, il s'agit du choix de la commune compatible avec le SDRIF

3.2.17 Observation de M. PORTAS Francisco Pour mise au registre de la copie papier de l'observation n°3 reçue par courriel

3.2.17.1 Pris note

3.2.17.2

Pris note également.

3.3 Questions complémentaires du commissaire enquêteur et Réponses du Maître d'ouvrage:

Réponses aux QUESTIONS COMPLEMENTAIRES du commissaire enquêteur ser

1) - Peut-on réellement dire : « que la commune a rempli ses objectifs démographiques » ?

Réponse : oui.

Ce sujet est justifié en détail en page 62 du rapport de présentation, en ce qui concerne les objectifs de densification du SD-RIF.

D'autre part, concernant l'évolution démographique, la population légale 2019 est de 1.185 habitants (et 1.017 habitants en résidences principales, soit un  $\Delta$  de 168 résidents de l'IME), avec 398 résidences principales, auxquelles il faut donc ajouter les 87 logements construits depuis, soit : [(398 + 87 + 20 futurs logements en densification) x 2,6 habitants par logement] = 1.313 habitants, sans l'IME. Et donc 1.481 avec l'IME. Les objectifs démographiques du PLU (1.300 à 1.400 habitants) sont donc atteints, voire dépassés.

2) - sur obs n° 1 : Le permis d'ensemble déjà évoqué avait-il été finalement déposé ? venait-t-il bien à la suite de l' d'étude des zones humides réalisées par la société biotop pour le compte de SL Foncière ? le renoncement à cette opération a-t-il été expliqué ?.

#### Réponses:

- Il n'y a pas eu d'autorisation d'urbanisme déposée en mairie concernant cet endroit précis.
- Si renoncement il y a eu ou pas, nous ne sommes pas au courant d'un quelconque projet. Nous avons pris connaissance de cette étude au cours de l'enquête publique.
- Peut-être est-elle la raison de l'abandon d'un éventuel projet ?
- 3) -sur obs n°3 qu'entendez-vous par :

Le développement mentionné dans le PADD « en direction des Trois Maisons » a été réalisé en partie, raison pour laquelle la DDT n'a pas soulevé d'objection à ce sujet. En fait la DDT n'a pas répondu.

## Réponses:

- le développement "en direction du hameau des Trois Maisons" est représenté par le grand lotissement réalisé au lieu-dit La Couture ;
- concernant le développement du hameau lui-même ("en continuité des extensions" schéma en page 7 de la notice explicative, issu du PADD), cette réalisation partielle se constate sur les secteurs entourés en bleu, ci-dessous,
- par ailleurs, l'absence d'avis formalisé de la DDT, laquelle a été tenue informée du détail du dossier, vaut accord implicite, <u>et lors de la réunion de présentation à la DDT (8 novembre 2021)</u> M. Mousseaux n'a pas soulevé d'objection sur ce point.



# 4)- sur les obs n° 6, 13 en particulier concernant l'OAP en général :

Il n'est pas répondu sur le critère de calcul du nombre de logements ni d'ailleurs, sur des observations suivantes, sur la notion de logement (obs 13). Comment justifier certaines disparités nb de logements/surface ? préciser que par logement on entend construction (ou pas).

Le nombre de logements autorisés prescrit pour le futur, par définition : il s'agit donc d'une limitation du nombre de constructions nouvelles. (voir aussi le 7)

Réponses :

- Le choix du nombre de logements a été dicté par le maître d'ouvrage, au regard de la taille des terrains concernés, du niveau de desserte en voirie (ex. impasse des Jardins), ainsi que des formes urbaines et densités constatées aux abords. Ce choix peut en effet créer certaines disparités.

Mais l'application des OAP s'apprécie à travers une notion de **compatibilité**, et non de stricte conformité, contrairement au règlement : une marge de discussion est donc ouverte dans l'application d'une OAP.

**Article L152-1**: L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Par ailleurs, la définition réglementaire du logement est la suivante :
- « La destination de construction « habitation » prévue au 20 de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. »

(Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu).

Et, d'autre part, l'INSEE établit une stricte équivalence entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales : 1 logement = 1 ménage (comprenant au moins une personne).

5)- Obs 10 : considérant les limites du SDRIF, que peut-on effectivement souhaiter et envisager pour la commune afin qu'elle ne devienne pas un désert ni commercial, ni artisanal, ni médical ?

#### Réponses:

- Les limites du SD-RIF ont force de Loi pour élaborer les PLU. La question soulevée ici renvoie à des actions de «développement local» (accueil d'entreprises, de services) et non à des programmes d'urbanisation, lesquelles actions peuvent être conduites à l'échelon communal ou intercommunal.
- 6)-Obs n° 15 compléter les réponses

#### Réponses:

- Pas trouvé d'observation n°15 ...

Obs n° 16 par Maître Rajess RAMDENIE avocat, chez GMR-AVOCATS

Les 42 points évoqués ont été regroupés pour des réponses spécifiques.

Certaines sont à reprendre même si concernées par les précédentes ci-dessus.

Point 4 : qu'en est-il de la liaison viaire à créer §

ignifie l'a réponse Il s'agit là d'une reprise, telles qu'elles, des dispositions du PLU modifié le 5 février 2014. Cette disposition peut être réexaminée.

## Réponses:

- La modification du PLU a nécessairement pour bases le PLU initial et le PLU modifié le 5 février 2014. Le maître d'ouvrage n'a pas jugé utile de faire porter les ajustements sur d'autres points que ceux qui motivaient cette deuxième modification.

(Qu'est-ce que le maître d'ouvrage entend par « réexamen » ? l'abandon de l'OAP ? Il faut être clair et précis)

#### Réponses:

- Le Maire, en tant qu'exécutif du conseil municipal, n'a pas qualité pour en décider seul. On ne peut donc prendre d'engagement à ce stade de la procédure. Ce point sera soumis à la commission d'urbanisme, puis au conseil municipal, compétent pour en décider.

Point 9 je suis en attente d'une réponse interne concernant ce point.

C'est dommage car l'avis de la MRAe et deux des rares PPA ayant répondu auraient pu facilement être mis en ligne.

- l'avis de la MRAE figure dans le dossier mis à dispositions du public et sur l'ordinateur mis à la disposition du public en mairie.
- L'enquête publique est conduite par le Commissaire enquêteur.

#### Article L123-13:

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision.

## Article R123-14:

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, <u>le commissaire enquêteur</u> ou le président de la commission d'enquête <u>en fait la demande au responsable du projet</u>, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

- le rapport de présentation comporte les informations environnementales requises.

Point 11 : il n'est pas répondu, hors MRAe et PPA si

- le rapport de présentation comporte les informations environnementales requises. Là aussi il eut été facile de les mettre en ligne.

#### Réponses:

- Les informations environnementales figurent de la page 19 à la page 35 du rapport de présentation de la modification du PLU, lequel a été mis en ligne.

Points 13 et suivants, Puis 16 à 21

D'une manière générale, Il n'a pas été répondu sur le choix de la procédure de modification. L'introduction d'une OAP était-elle compatible avec ce choix, ou fallait-il considérer une révision du PLU.

#### Réponses:

- Article L153-36: Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les **orientations** d'aménagement et de **programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.
- Les OAP entrent donc bien dans le cadre de la modification du PLU. Et nous ne sommes pas dans les cas décrits à **l'article L.153-31**, ci-après :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- Le PADD est considéré comme non modifié dans cette modification. Que répondre précisément au point 21 3ème § ?

#### Réponses:

- La commune souhaite achever les opérations engagées, et achever une densification maîtrisée par les OAP. Elle a en effet pour objectif une stabilisation du développement démographique. Principalement au regard de la capacité des équipements existants.

Aux points 23 et 24 la réponse D'autre part, une démonstration de la compatibilité avec le PADD figure dans la notice explicative, de la page 3 à la page 7. Peut-elle être développée ?

# Réponses:

- Elle apparaît suffisamment explicite, en ce sens que, <u>pour chaque objectif</u> énoncé dans le PADD :
- . Soit elle constate une absence d'interférence entre la modification du PLU et le PADD.
  - . Soit elle souligne que la modification du PLU conforte l'objectif considéré.
  - . Soit elle justifie de la compatibilité avec le PADD (par ex pour la démographie).

Si des développements sont souhaités par le commissaire enquêteur, il est donc nécessaire de savoir sur quels points.

points 25 26 et point 38 Comment les constructions existantes sont-elles prises en compte dans le calcul (9 logements) de l'OAP ?

#### Réponses:

- L'OAP ne prescrit que pour l'avenir. Donc on ne compte que les logements futurs. Si nécessaire, on précisera ce point dans le texte de l'OAP.

Le permis ayant été retiré, que sait-on de ce qui est maintenu ? Réponses :

Permis de Construire tacite N°PC 077 336 21 00021 délivré en date du 12/11/2021 :
 Permis valant division / Démolition d'une construction et arbre existants ;
 Redivision des 10 parcelles existantes en 11 parcelles ; construction de 9 maisons

sur 9 parcelles privatives + 1 parcelle commune de circulation et commodité au 51, rue de l'Obélisque,

- Permis de Construire ayant fait l'objet d'une une procédure contradictoire en date du 1er/12/2021,
- Puis d'un arrêté portant retrait d'un Permis de Construire en date du 09/02/2022. Point 35 développer et justifier les modifications apportées au règlement ; sont-elles en phase avec le PADD Réponses :

- La justification de la compatibilité de la modification du PLU avec le PADD est décrite de la page 3 à la page 7 de la Notice Explicative du dossier (Pièce n° 0). Aucun des ajustements réglementaires de la modification n'interfère avec ces objectifs.

# **CHAPITRE 4**

Examen du dossier d'enquête

et

Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie

4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet de modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie.

### 4.1 Préambule :

il faut noter que le PLU est l'expression des choix et des ambitions de la commune, qui, à l'occasion de cette modification, souhaite apporter les modifications justifiées par l'évolution de son territoire, et éventuellement celle des textes et règlements.

4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet :

Il s'agit d'une procédure de modification et non de révision. Il est précisé au § 1.4.1 sur la procédure, le bon choix de celle adoptée au regard de l'article L153-41 du code de l'urbanisme entré en vigueur le 29 janvier 2017,

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de justifier ou contester le choix effectué pat le Maître d'ouvrage entre la modification et la révision du PLU car il n'a pas à dire le droit .

4.3 Analyse des divers documents :

Le § 2.2 de la notice explicative annexée à la délibération du 12 février 2022 indique :

« Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises, notamment au regard de la compatibilité de la modification du PLU avec le schéma directeur régional du 27 décembre 2013 ».

Le dossier comporte en amont :

- ♣ Un Projet Edition comportant la liste des pièces du dossier, dont certaines bien que numérotées (en caractères non gras) ne figurent pas pour n'être pas concernées pat la modification du PLU.
- ♣ Une pièce N° 0, dite Procédure, qui rappelle la délibération du conseil municipal du 12 février 2022, validant le projet de modification du PLU.

Les pièces suivantes composent le dossier présenté au public.

4.3.0 Sur la Notice explicative, pièce 00 du dossier :

Elle est un bon résumé :

- ✓ Des objectifs généraux du PLU ;
- ✓ Du parti d'aménagement ;
  - avec la présentation des zonages et du changement de zonage au Hameau des Trois Maisons,
  - les justifications (portées en violet) de la modification du PLU des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
- ✓ Des procédures définies par le code de l'urbanisme
- 4.3.1 Sur le Rapport de présentation :

Cette pièce 1 du dossier présente un inconvénient important : il propose des documents ou analyses, trop anciens :

Pour l'intercommunalité, on en est resté à « NEUFMOUTIERS-EN-BRIE fait partie de la communauté de communes du VAL BREON créée en 1995 et qui regroupe 9 communes » et à une « association pour l'Aménagement et le Développement de la BRIE CENTRALE (association A.D.B.C.) créée en 2004 qui regroupe aujourd'hui 4 intercommunalités (Communautés de Communes du VAL BREON, DE LA VISANDRE, DE LA BRIE BOISEE, DES SOURCES DE L'YERRES), soit un total de 28 communes, qui ont élaboré un projet de développement qui s'est traduit par la signature d'un Contrat

Local d'Aménagement Intercommunal Rural (C.L.A.I.R.) avec le Conseil Général de SEINE ET MARNE sur la base de ce projet de territoire qui définit un programme d'actions commun pour les 5 années à venir ».

- ce qui concerne la démographie s'arrête en 2014, et propose les tendances de 2007!
- quels sont les vrais besoins en logements aujourd'hui?
- qu'en est-il de la ZAC du Val Breon ? réalisée ?
- Quel est l'état des commerces aujourd'hui?
- Qu'en est-t-il de la ruralité, des équipements, du « périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Champrose » accordé à Poros SAS jusqu'au 21 octobre 2015 (arrêté ministériel du 10 septembre 2010) », des inventaires ( faune et flore), des enjeux écologiques ? caduc

La dernière partie du rapport de présentation, à partir de la page 58, présente un chapitre VII intitulé « LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU », qui actualise les données.

- 1 objectifs de la modification du PLU cette modification du plan 2 justifications vis-à-vis du SDRIF
- 2.1 Etat de la consommation d'espaces et du potentiel de densification
- 2.2 justification de la compatibilité avec le SDRIF
- 2.3 justification des ajustements règlementaires

### 4.3.2 sur le plan de zonage

Les plans en grands format couleur du dossier sont de bonne facture, clairs, les zonages sont bien identifiés et les légendes sont bien détaillées. ; on pourra tout juste regretter ( ce qui est fréquent).que les noms des rues n'apparaissent pas.

Les plans édités lors de la première permanence par Mme LAURENT, étalés en salle de réception du public ,ont permis aux intéressés de repérer leurs propriétés et les confronter aux zones du PLU actuel et projeté :

- plan de zonage au 1/7500, pièce 3.1, avec les emplacements réservés
- plan de zonage au 1/2000, pièce 3.2, avec les emplacements réservés

Seul le plan au 1/7500è, pièce 3.2, est joint en format A3 ; celui 3.1 au 1/2000è est un zoom de la partie urbaine qui serait illisible même en format A3.

4.3.3 Sur le règlement proprement dit (pièce n°4 du dossier).

Cette pièce établie conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme comporte 72 pages, reprenant le règlement du PLU opposable, en rayant les éléments à supprimer et en portant en violet toutes les parties nouvelles

Les dispositions générales rappellent tous les principaux articles du code, complétées in fine par l'annexe I

L'annexe II porte sur les argiles : comment construire sur un sol sensible au retraitgonflement.

L'annexe III présente une carte des aléas retrait-gonflement. Des argiles ;

L'annexe IV présente une carte des zones humides potentielles ;

L'annexe V présente une carte des zones à risque de remontées des nappes ;

Les annexes intermédiaires ne sont pas rappelées

L'annexe 13 présente 4 tableaux listant les espèces végétales préconisées ;

L'annexe 14 présente 8 tableaux listant les espèces invasives, à proscrire ou à surveiller.

On retrouve les chapitres habituels d'un règlement :

- La division du territoire en zones
- Les dispositions pour chaque zone ;
- Les définitions
- Quelques schémas explicatifs.

### 4.3.4 Sur les OAP Pièce 5 du dossier : :

Le § 2.23 de la notice explicative annexée à la délibération du 12 février 2022 indique :

« La modification du plan local d'urbanisme a aussi pour objectif de définir des Orientations d'aménagement et de programmation.

L'objectif est de préciser, dans les secteurs qui présentent des enjeux urbains significatifs, les conditions de la densification retenues dans le Projet d'aménagement et de développement durables.

Les nouvelles OAP portent sur les secteurs délimités en pages 2 et 3 du cahier joint au présent dossier. Elles viennent compléter le plan local d'urbanisme sur ce point ».

Cinq secteurs sont concernés par les Orientations d'Aménagement, en raison des surfaces qu'ils laissent disponibles pour une densification éventuelle dans un contexte où celle-ci s'élève d'ores et déjà à 70 logements (soit le double de ce que prescrit le SDRIF) :

Le nombre de logements autorisés dans chacune des 5 unités foncière « sélectionnée » est limité selon le tableau ci-dessous :

	Surfaces mesurées	Nombre de
Adresses	en m2	logements
15 rue de l'Obélisque	1298	1
14 rue du Général de Gaulle	2356	2
Angle rue du Gal de Gaulle rue de l'Obélisque	4930	4
Impasse des jardins	2003	4
49 - 51 rue de l'Obélisque	7717	9
TOTAUX	18304	20

Cette OAP se veut être un des moyens de satisfaire à la limitation de la densification au regard du SDRIF Par logement il convient d'entendre « construction »



plan de situation sur vue aérienne au 1/5 000è env.

Ce plan de situaton sur vue aérienne, même rapproché du plan parcellaire associé, ne permet pas d'identifier les unités foncières concernées; le nom des rues y est mal disposé et peu utilisable.Il aurait fallu numéroter les îlots dans l'ordre des noms du

tableau et porter ce n° sur les parties orangées au lieu du nombre de logements porté en rouge. On aurait pu également ajouter au tableau les références cadastrales

Les observations recueillies sur ces OAP contestent d'une part , la traduction des possibilités constructives en nombre de logements, et d'autre part une répartition qui ne paraît pas proportionnelle aux surfaces considérées, qu'elles soient d'ailleurs réelles ou cadastrales.

En effet, si l'on divise les 18 304 m2 totaux par les 20 logements globaux envisagés, on obtient un ratio de 915,2 m2. En l'appliquant aux surfaces individuelles on obtient une répartition- en nombres entiers de logements- sur une suite du tableau, comme cidessous

Par rapport au tableau proposé actuel :

Surfaces mesurées en m2	Nombre de logements
1298	1
2356	2
4930	4
2003	4
7717	9
18304	20

Avec une relative justification de calcul:

Nombre de logements selon l'OAP	Selon ratio	Nombre de logements En nombres entiers
1	1,42	1 ou 2
2	2,57	2 ou 3
4	5,38	5
4	2,19	2
9	8,4	8

Soit de 18 à 20 logements selon l'arrondiement choisi

Dans tous les cas il s'agit de potentialité théorique

Pour chaque unité foncière, quelle que soit sa superficie, le nombre de constructions réalisables résultera, notamment en zone UA :

- De l'application de tous les articles du règlement, en particulier :
- De l'emprise au sol de la construction
- De l'implantation des constructions entre elles

- De l'implantation par rapport aux limites séparatives ;

\_

- D'une implantation en façade de voirie ;
- Des réseaux dont dispose cette voirie ;
- De l'assainissement;
- Des possibilités de stationnement (visites de jour);
- De la qualité de la voirie de desserte (accès pompiers, retournement...)
- De la nécessité de planter.

In fine, après prise en compte de toutes ces considérations seul le dépôt effectif d'une demande en mairie (permis de construire, permis d'aménager...) pourra déterminer si le projet est réalisable.

### 4.4 Sur les emplacements réservés :

Les emplacements réservés restent d'emprise très modeste et à l'échelle des moyens financiers de la commune. Les emplacements réservés sont au nombre de 2 et au bénéfice de la commune :

- 1. Le premier emplacement réservé a été supprimé suite à l'enquête publique et à l'opposition de certains riverains. Cet emplacement avait pour but de créer une voirie de liaison reliant la rue Saint Gilles et la rue des Saules
- 2. Le deuxième emplacement réservé au bénéfice de la commune, a pour destination la création d'une voirie de liaison permettant l'élargissement de la voie principale du hameau des Trois Maisons.
- 3. Le troisième emplacement réservé au bénéfice de la commune, a pour destination la création d'équipements publics tels que le stade de sport et la salle polyvalente, qui font l'objet d'une délocalisation du centre bourg.

### 4.5 Sur la concertation et les PPA:

La concertation ( qui n'était pas nécessaire pour une modification. du PLU) est rappelée aux §.2.2.1 supra :

- § 2.2.1.1 Une réunion concernant la modification du PLU s'est tenue en Mairie de Neufmoutiers-en-Brie le 8 novembre 2021
- § 2.2.1.2 Réunion « Inondations Neufmoutiers » .

Pour ce qui concerne les PPA, Leurs réponses sont relativement peu nombreuses ( 3 sur 20 et MRAe, une seule commune sur les 7 consultées ) sans doute du fait qu'il ne s'agit pas d'une révision mais d'une modification.

### 4.6 Remarques sur les SUP (Servitudes d'Utilité Publique):

Une petite partie au Sud du territoire communal est intégrée au périmètre de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques lié à une station hertzienne située à Tournan-en-Brie. cette servitude ne concerne aucune habitation sur la commune de Neufmoutiers-en-Brie.

### 4.7 Sur le PADD:

Le projet de modification du PLU est compatible avec les dispositions du PADD du PLU approuvé le 9 juillet 2010. Il n'est donc pas affecté par le projet de modification.

Dans le premier document du dossier intitulé « Projet édition- décembre 2021 » il est indiqué que les pièces suivantes ne sont pas concernées par la modification du PLU et donc qu'elles ne sont pas jointes au dossier présenté à l'enquête :

- Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Pièce 3 : Zonage ;
- Pièce 3.1 Document graphique, zonage d'ensemble au 1/7 500 è ;
- Pièces suivantes :
  - 5.1: recueil des servitudes;
  - 5.2 : plan des servitudes au 1/7 500 è ;
  - 5.3 :annexes sanitaires (notice);
  - 5.4 : plan du réseau d'eau potable au 1/2 000è ;
  - 5.5 : plan du réseau d'eau potable au1/7 500 è ;
  - 5.6 : plan du réseau d'assainissement au 1/2 000è ;
  - 5.7 : étude écologique ;
  - 5.8 :zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Le PADD définit des choix qui sont cohérents en vue de maintenir et renforcer l'attractivité et la qualité de vie de la commune, Il doit être globalement respecté.

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune;
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à mettre en œuvre un subtil équilibre entre le développement urbain et touristique, le maintien des logements et activités existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et écologiques, ainsi que du paysage. La qualité de vie sur la commune passe aussi par l'assurance d'un développement urbain à la fois protecteur de son patrimoine et qui s'ancre dans son terroir et donc : assure la préservation des édifices et paysages remarquables insère l'urbanisation sur un espace paysager de qualité ; c'est le sens du développement de la coulée verte centrale qui, de plus, permettra de relier les massifs forestiers de part et d'autres des agglomérations, la mise en place des liaisons et des maillages de voie poursuivant des modalités de développement urbain qui ont permis

jusqu'alors d'avoir un développement harmonieux et instaurant progressivement les liaisons inter quartiers. organise la poursuite de l'urbanisation à très long terme en préservant bien delà du présent PLU les modalités du développement de la commune.

### Le PADD organise:

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces, en veillant à prendre en compte tous les potentiels et atouts révélés au diagnostic;
- La préservation de la qualité des écosystèmes et des espaces de production rurale :
- La sauvegarde des bâtiments remarquables et des éléments du paysage préservant la qualité de vie et de service pour les habitants.;
- Une structure urbaine

### 4.8 Les thématiques diverses :

### 4.8.1 Les boisements :

### Il s'agit:

- De la forêt régionale de Ferrières et de la forêt domaniale de Crecy, qui entourent la commune de Neufmoutiers-en-Brie;
- De divers massifs :
  - > Bois de Flavine et du Menillet ;
  - ➤ Bois du Haut, de la Plançonnière, du Larde, des Plis, du Clos aux Gardes ;
  - ➤ Bois de l'Echelle, de Nanette, de la mare Bazine
  - ➤ Du Parc du CMPA situé à l'une des entrées principales du bourg, constitue un élément de paysage remarquable.(Cet ensemble est cerné d'une composition végétale d'arbres, en majeure partie en bosquet ou en alignement et de haies).
- Les vastes espaces forestiers situés en périphérie du territoire communal sont classés en ZNIEFF de type II (décrite au § 1.3.0).
   Les forêts représentent 916 hectare, soit un peu plus de 56% du territoire
- 4.8.2 Les enjeux floristiques et phytoécologiques :

Ils concernent essentiellement le secteur cultivé au nord du Bourg et le secteur dit des Trois Maisons.

communal, quand les espaces naturels pour 130 ha en r présentent 8%

### Le rapport de présentation décrit :

- Les boisements (ZNIEFF de la Forêt de Crécy, précisées au § 1.3.0 );
- Les prairies et friches : ils sont essentiellement localisés au nord de la commun ;
- Le espaces cultivés, particulièrement en blé, maïs et pois ;
- Les milieux humides et aquatiques : les espèces protégées et rares y sont énumérées :

### 4.8.3 Les enjeux faunistiques :

Le rapport de présentation décrit :

- L'avifaune : on compte 79 espèces d'oiseaux dont 72 nichent sur la commune ;
- Les mammifères : 16 espèces sont recensées ;

- Les amphibiens : 4 espèces sont recensées ;
- Les reptiles : 3 espèces de type lézards sont recensées ;
- Les odonates : sont inventoriées ; 11 espèces de libellules
- Les lépidoptères : on observe 16 espèces de papillons ;
- Les orthoptères : il s'agit de grillons, de criquets et de sauterelles.

### 4.8.4 Sur l'agriculture :

La presque totalité du territoire communal non bâti est occupée par des terres agricoles (515 hectares, soit 32%).

Ces espaces agricoles entourent le Bourg et le Hameau des Trois Maisons au Nord ouest et au Sud-est et présentent essentiellement des cultures céréalières ( la commune compte 11 exploitations céréalières et forestières) ou des prairies. Diverses fermes sont en activité et localisées en plaine.

On note la présence d'un maraîcher, d'un pépiniériste et d'un producteur de fruits et de confitures (en cours).

Il n'y a guère d'élevage sur la commune.

4.9 Sur les risques divers :

Ils concernent essentiellement le secteur cultivé au nord du Bourg

La commune de Neufmoutiers-en-Brie est plus ou moins concernée par les risques suivants :

### Risque d'inondations et coulées de boues ;

- > Sur les inondations de juillet 2021
  - Une réunion en mairie au 5 août 2021 en a tiré le bilan et envisagé diverses actions en lien avec le SyAGE, (cf pièce 19).
- Sur les coulées de boues, on note :

Inondations et/ou Coulées de Boue

Survenu entre le 28/05/2016 et le 05/06/2016

Reconnu catastrophe naturelle depuis le 08/06/2016

Inondations et/ou Coulées de Boue

Survenu entre le 15/01/2018 et le 05/02/2018

Reconnu catastrophe naturelle depuis le 09/03/2018

Inondations et/ou Coulées de Boue

Survenu entre le 25/12/1999 et le 29/12/1999

Reconnu catastrophe naturelle depuis le 29/12/1999

Inondations et/ou Coulées de Boue

Survenu entre le 01/04/1983 et le 28/04/1983

Risque sismique :

La commune de Neufmoutiers-en-Brie se trouve dans une zone sismique de niveau 1, donc risque sismique très faible. (classement des risques de 1 à 5),

Risque de mouvements de terrain et /ou catastrophes naturelles recensées à Neufmoutiers-en-Brie

Survenu entre le 25/12/1999 et le 29/12/1999

Reconnu catastrophe naturelle depuis le 29/12/1999 tempête de 1999

Page **153** sur **166** 

Risque de pollution des sols :

Neufmoutiers-en-Brie ne possède aucun site pollué sur son territoire

Risque de radioactivité :

La commune de Neufmoutiers-en-Brie se trouve dans une zone de concentration de radon de 1, ce qui est considéré comme faible (classement des risques de 1 à 3).

Risque de pollution atmosphérique

La commune ne comprend pas d'installations classées

La commune ne subit que peu de pollution atmosphérique du fait de son éloignement des grands axes routiers, et la RD 96, principale voie traversant le territoire communal, ne supportant pas un trafic routier important, la principale source de pollution atmosphérique est faible.

> Risque de pollution sonore :

La voie ferrée est classée en axe bruyant par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques "annexes". Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996. Elles concernent les bâtiments de La Bourbelle

Pour la même raison que pour le risque précédent, la RD 96, principale voie traversant le territoire communal, ne supporte pas un trafic routier important pouvant générer des nuisances sonores ;

- .Risques technologiques : la commune n'est pas concernée.
- Risque de gonflement des argiles :

Deux habitations situées au hameau des Trois Maisons ont connu des désordres dus à la nature argileuse du sol (phénomène de retrait – gonflement d'argile en période de sécheresse alternant avec de fortes pluies). Mais ce phénomène est à tempérer. Aucune autre construction n'a connu de désordre et aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris sur le territoire communal.

> Risque de xylophages :

Sur les xylophages, il est à noter une forte présence sur le territoire de champignon mérule (aussi appelé "la lèpre des maisons") attaquant le bo

5 sur les textes dits de rang supérieur :

Le territoire est concerné par plusieurs textes dits de rang supérieur

### 5.1 Sur le SDRIF lle-de-France

Le PLU approuvé le 19 octobre 2011 avait été étudié sous l'égide du SDRIF du 26 avril 1994.

Un arrêt du TA de Melun qui avait fait jurisprudence dans la DDE 77, autorisait pour les "bourgs, villages et hameaux", un développement (en extension du périmètre bâti) allant jusqu'à 25% de la surface bâtie constatée en 1990 (point 0 de l'application de ce SDRIF).

Les textes imposent dans ce cas une révision du PLU, dans les trois années suivant l'approbation du SDRIF.

la Préfecture n'ayant pas jugé nécessaire de rappeler cette disposition aux Communes concernées, la commune de Neufmoutiers-en-Brie comme bien d'autres , n'a pas utilisé cette possibilité

Le SDRIF du 27 décembre 2013, , ne permet plus qu'une extension limitée à 5% du périmètre construit constaté en janvier 2014, règle qui mécaniquement rendait le PLU de Neufmoutiers-en-Brie incompatible avec ces dispositions.

La commune se trouve concernée par les orientations suivantes :

### Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires du SDRIF)

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (. Points oranges sur carte du SDRIF).

Orientations : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes »);
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements /hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

### Analyse des conséquences de l'application du SDRIF à Neufmoutiers

Diverses observations ont remis en cause une application du SDRIF qui entraîne une perte de densification sur la commune.

5.2 Sur le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et cours d'eau côtiers normands Approuvé le 1 décembre 2015, sa déclinaison pour la commune est le SyAGE

# 5.3 Sur le SyAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux) : Approuvé le 11 juin 2013

dans la liste des 52 communes membres du SM (Syndicat Mixte) pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres (SYAGE), on relève bien :

Siren	Communes	Population	Département
259100857	Neufmoutiers-en-Brie	1196	77

Le SyAGE a participé le 5 août 2021 à une réunion en mairie de Neufmoutiers-en-Brie, à l'initiative de son maire, suite aux inondations survenues en lien avec l'évènement pluvieux du 13 juillet 2021 qui a affecté les zones cerclées en rouge

# Description des secteurs inondés Débordements sur la commune de Neufmoutiers (cf. zones entourées de la carte n°1) suite à l'évènement pluvieux survenu le 14 juillet. Le Character des Bassers des B

5.4 Sur le PPRI de la «Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy» :

Approuvé le 31 décembre 2002, il ne concerne pas la communé; mais dans le cadre du PAPI (Programme d'Actions et de Prévention des Inondations, un avenant au PAPI 2018-2023 portant sur la période 2022-2023 il est envisagé d'inscrire une action liée à la caractérisation de la crue de 2016 sur le sous bassin versant de la Marsange.

Extrait du plan de zonage du PLU de la commune au 1/7500

### 5.5 Sur le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) :

Rappel : Il vise le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et la récupération et la réduction des émissions de GES du trafic routier.

### 5.8 Sur le Schéma Départemental des Carrières :

Sur les sables et grès de Fontainebleau :

Deux petites poches de sables et grès de FONTAINEBLEAU sont répertoriées au schéma départemental des carrières, et localisées au sein d'un massif boisé ou en lisière de ceux-ci en des espaces qui doivent être protégés au titre des documents d'urbanisme supra communaux et notamment les schémas directeurs. Afin de protéger

la richesse des boisements concernés on a renoncé à exploiter ces poches d'ailleurs de taille réduite.

### 5.6 Sur le PDU lle de France :

Le Plan de Déplacements Urbains est une démarche de un outil cadre pour favoriser planification sur 10 ans, qui impose une coordination entre tous les acteurs concernés, pour élaborer un projet global en matière d'aménagement du territoire et des déplacements.

Il constitue ainsi:

- Le développement harmonieux et maîtrisé du territoire.
- L'émergence d'une culture commune sur les déplacements urbains et intercommunaux.

Il a été approuvé le 19 juin 2014

### 5.7 le PLD de la Région Melunaise

Le plan local de déplacements (PLD) est une déclinaison locale et non réglementaire du Plan de déplacements urbains (PDU). Il a pour objet d'orienter l'action de la commune sur le système de déplacement dans un objectif général de développement durable

Il est en cours d'élaboration

5.8 le PCET (Plan Climat Energie Territorial):

La commune n'est pas concernée.

5.9 Sur NATURA 2000

La commune n'est pas concernée par un site NATURA 2000, ni les communes voisines.

### 6 : Appréciations sur le projet de PLU présenté :

Le Plan Local d'Urbanisme a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. C'est un document stratégique pour le développement de la commune : il permet de faire émerger et d'accompagner les projets communaux en matière d'aménagement, d'environnement sur le long terme, pour les dix prochaines années au moins.

Bon nombre des objectifs à atteindre ou à améliorer passent par une Révision du PLU Néanmoins, sans attendre une prochaine révision, il était nécessaire de procéder à des modifications règlementaires et à la suppression du secteur AU de la zone UA, ainsi qu'à la création d'une OAP, dans le cadre d'une procédure de modification.

Qu'apporte de mieux le proiet de modification du PLU présenté ? :

On peut traduire cela par un tableau comparatif Avantages/Inconvénients.

Avantages de la modification du PLU	Inconvénients
Limiter une densification de la commune par recadrage avec le SDRIF	La suppression de la zone constructible dans le secteur des Trois Maisons, privant les intéressés de projets constructifs
dito	La création de l'OAP privant les intéressés de projets constructifs
Souhait de conserver le caractère de la commune en limitant la densification	Manque de commerces Relatif désert médical
poursuivre un développement cohérent et progressif du cadre urbain,	Déficit de moyens de déplacements
tenir compte du rajeunissement de la population communale et diversifier les offres de logement	Le taux des résidences secondaires n'est pas favorisé (1,3 % du parc en 2007, quand « un taux de 3% permettrait de répondre aux besoins futurs ».
Conforter l'économie locale et le service en permettant l'implantation de commerces de proximité, de bureaux, services, ou encore d'artisans	
raccordement (envisagé) de la voirie existante aux extensions urbaines existantes	
Favoriser la pratique d'activités de loisirs et le développement du tourisme	

La modification va se traduire par un PLU amélioré par les dispositions prises, et qui, sans pouvoir répondre aux nombreuses attentes exprimées par les habitants en cours d'enquête,

Il va pouvoir apporter une amélioration notamment pour ce qui concerne la densité. Il était donc bien essentiel :

 De supprimer le secteur AU pour le classer en zone A , agricole, tenant compte du SDIF et du caractère inondable des terrains concernés;

- De créer l' OAP .pour limiter la densification ;
- de modifier et/ou compléter le Règlement pour réduire les droits à construire en zone UA et en zone UE et d'une manière générale faciliter la compréhension des porteurs de projet, en apportant des compléments aux dispositions réglementaires;

Ainsi, dans le document 2, séparé, mais mis à la suite, j'ai rédigé mes conclusions et mon avis motivé sur ce projet de modification du PLU de Neufmoutiers-en-Brie

# **DOCUMENT 2**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

du commissaire enquêteur
sur l'enquête publique relative à la :
modification du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Neufmoutiers-en-Brie

### CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR

### sur l'enquête publique relative à la : modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neufmoutiers-en-Brie

A l'issue de cette enquête qui a duré 31 jours consécutifs du lundi 12 septembre 2022 au mercredi 12 octobre 2022 inclus, et des observations recueillies, j'observe :

- <u>au plan du formalisme et du déroulement de l'enquête:</u>
- Que la participation du public, témoigne d'une publicité qui a été globalement bien faite :
- Que la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête sur le seul panneau administratif et sur le panneau électronique;

- Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'aux jours correspondant à la durée de l'enquête ;

- Que les publicités ont été faites dans deux publications de Seine et Marne 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête;
- Qu'un Certificat d'affichage du Maire au 12 septembre 2022 est bien joint au dossier;
- Qu'un Certificat d'affichage du Maire après enquête, au 13 octobre 2022 est bien joint au dossier;
- Que le dossier relatif au projet de modification a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, au rez de chaussée de la mairie en salle de réunion de la commune :
- Qu'un ordinateur, à coté du dossier, était mis à la disposition du public avec si besoin l'assistance de la secrétaire de mairie chargée de l'urbanisme ;
- Que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et permettait au public de s'informer et de s'exprimer correctement;
- Que les 3 permanences prévues ont bien été tenues par le commissaire enquêteur au lieu, jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui l'ont souhaité, et porter toutes les observations qu'ils ont voulu faire valoir, dans le registre papier mis à leur disposition;

- Que les permanences se sont tenues dans le respect des règles sanitaires relatives à la Covid 19, sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête;
- Qu'il était possible d'adresser un courriel sur le site :
   « enquetepubliqueplu@mairie-neufmoutiers.fr » , courriels qui ont été joints au registre papier ;
- Que certains ont doublé registre papier et site dédié ;
- Qu'il était également possible d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Neufmoutiers-en-Brie, siège de l'enquête ;
- Que la majorité des avis reçus des habitants se traduisent par des avis souvent très développés, précis, abordant de nombreux sujets et/ou assortis de remarques contestant la moindre densification proposée par ce projet de modification;
- Que le Maître d'ouvrage a largement respecté le souhait du commissaire enquêteur d'obtenir, face à des exposés longs et différenciés, des réponses séquencées;
- Que ces réponses sont souvent assorties de références aux textes en vigueur et à la jurisprudence ;
- Que tous les termes de l'arrêté du maître d'ouvrage ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Que d'une manière générale, ce projet respecte les dispositions réglementaires du Code de l' Environnement et que, les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont été respectées, y compris celles découlant implicitement de textes dits supérieurs,
- Que l'équilibre économique du territoire ne paraît pas altéré ;
- Au plan l'environnemental :
- Que le projet intègre le respect environnemental et paysager des boisements forêts diverses ou prairies du territoire communal des espaces non bâtis aux abords des constructions tel le CMPA (Centre Médico Pédagogique des Adolescents; devenu clinique);
- Que sur le plan environnemental, le projet est positif, en ce qu'il vise à protéger le cadre de vie des habitants et le caractère et les spécificités de la commune en réduisant les droits à construire en zone UA , notamment en secteurs inondables;

- Que la MRAe elle-même, considère « que la modification n°2 du PLU de Neufmoutiers-en-Brie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine »;
- Que le projet préserve les espaces boisées dont une partie située au Nord-est du territoire communal appartient à la forêt domaniale de Crécy, (entité boisée de plus de 100 hectares) sont concernés par une servitude d'utilité publique de protection des bois et forêts soumis au régime forestier;
- Que de surcroît la protection de ces espaces boisés est assurée au Schéma Directeur de la Région IIe de France et au Schéma Directeur d'Armainvilliers.
- Que les milieux humides et aquatiques ne sont pas affectés, notamment les mares dans les espaces cultivés ou dans les prairies ;
- Qu'il Préserver la coulée verte du ru de Neufmoutiers ;
- Que les de 5 espèces protégées au niveau régional sont préservées.

### Au plan de l'évolution de la commune :

J'observe que dans ce projet de modification du PLU, il était bien nécessaire :

- de modifier la zone constructible UA en transformant son secteur AU en zone agricole (pour 0,86 hectare), afin également de limiter la densification, d'autant que ce secteur est largement inondable et peu desservi par une viabilité suffisante;
- de créer l'OAP comme levier afin de limiter la densification.
- d'apporter des compléments aux dispositions réglementaires en de nombreux articles pour maîtriser les possibilités de densification, à travers de nouvelles dispositions.

### J'observe par ailleurs :

- Que le projet protège les édifices remarquables ;
- Qu'il souhaite participer à la production des énergies renouvelables ;
- Qu'il entend conforter l'économie locale et les services en permettant l'implantation de commerces de proximité, de bureaux, services, ou encore d'artisans ;
- Qu'il veut favoriser la pratique d'activités de loisirs et le développement du tourisme

Enfin je constate:

- Que la commune entend bien considérer avoir déjà atteint ses objectifs démographiques;
- Que **ce projet de modification du PLU présente bien un intérêt général** et un atout pour que la commune de Neufmoutiers-en-Brie puisse poursuivre son légitime développement tout en conservant son caractère et ses spécificités

### Qu'ainsi, prenant acte :

- > du bon déroulement de cette enquête,
- de la régularité du dossier présenté au public,
- b du bon déroulement de la procédure,
- des remarques de la MRAe qui dispense la commune d'évaluation environnementale, et de celles de la Communauté de Communes du Val Briard
- des observations exprimées par les intervenants tant au cours des permanences que par courriels :
- des réponses formulées par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse et à la suite de questions supplémentaires ;

et tenant compte de l'ensemble des appréciations que j'ai portées sous chacun des avis ou réponses,

Je formule mes recommandations et mon avis motivé ci-après :

### **RECOMMANDATIONS**

# <u>J' assortis mon avis sur le Projet de modification du PLU de la commune</u> de Neufmoutiers-en-Brie des 3 recommandations suivantes :

Les recommandations correspondent à des préconisations que le commissaire enquêteur souhaite être prises en considération, sans revêtir un caractère comminatoire.

### **RECOMMANDATION 1**

Sans qu'elles soient comminatoires, certaines remarques observations et propositions faites par la Communauté de Communes du Val Briard, méritent d'être prises en compte. avant l'approbation de cette modification du PLU, notamment en complétant certaines rédactions concernant la réalisation de bâtiments à énergie positive, les espaces boisés, les hauteurs des bâtiments agricoles..

### **RECOMMANDATION 2**

Revoir le tableau relatif à l'OAP : remplacer le titre « logements » par « constructions » et revoir et corriger le calcul de répartition.

Page **165** sur **166** 

### **RECOMMANDATION 3**

Concernant la parcelle C 384, , situé en dehors de l'enveloppe d'alerte de zone humide, sur le chemin des Aigrefins, et s'agissant d'un cas isolé, porter un re examen attentif sur sa constructibilité.

Moyennant quoi:

# Je donne un AVIS FAVORABLE et sans réserve sur le Projet de modification du PLU de la commune de Neufmoutiers-en-Brie

Le Commissaire enquêteur, Jacky HAZAN

Fait et clos à Nogent sur Marne le 12 novembre 2022