

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT LEGER

- NOTICE EXPLICATIVE -

I - GESTION DU DOCUMENT D'URBANISME

La Municipalité a décidé d'élaborer un plan local d'urbanisme.

La prescription de l'étude a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2006. Le "porter à la connaissance" de la Préfecture a été transmis le 9 août 2007.

Ont été retenues comme prioritaires, à l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme, les orientations suivantes :

- Organiser et maîtriser la croissance du village, en corrélation avec la capacité des équipements communaux et avec la sensibilité paysagère du site.
- Tenir compte du contenu du Schéma Directeur Régional, notamment quant aux extensions possibles du périmètre urbanisable et aux vocations des espaces agricoles et boisés.

Ces orientations se traduisent par des objectifs et principes d'aménagement :

- favoriser la réhabilitation des corps de fermes (désaffectés ou non), situés dans le site construit, comme dans la plaine agricole ;
- organiser un développement modéré de l'urbanisation, compatible avec le souci de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable a été mené au cours d'une réunion de conseil municipal le 29 avril 2009.

Une concertation préalable avec la population a été menée durant toute la durée de l'élaboration du projet, et plus particulièrement sous forme d'une réunion publique le 16 janvier 2009, sur les objectifs de la révision, puis d'une seconde réunion publique, le 5 juin 2009, sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

Conformément aux articles L.123.7, L.123.8, L.123.9, L.123.10 et R.123.16, R.123.19 du Code de l'Urbanisme, le projet doit être soumis à consultation des personnes publiques, puis à enquête publique.

II - PARTI D'AMÉNAGEMENT :

2.1 : Principes de zonage

- Le parti d'aménagement présenté dans les documents graphiques a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après (pages suivantes).

Ont été distingués principalement, sur le plan morphologique, et identifiés du point de vue du zonage, trois types de zones urbaines :

- les zones anciennes et denses, aux constructions implantées en ordre continu le long des voies et correspondant au centre ancien traditionnel de l'agglomération ;
- les zones urbaines à caractère résidentiel ;
- les zones vouées à la reconversion des fermes proches du tissu construit.

Ont aussi été identifiés principalement trois types de zones non construites :

- les zones d'urbanisation future différée ;
- les zones protégées agricoles ;
- les zones protégées naturelles.

Cette dernière comprend les secteurs où seuls pourront être admis les aménagements des constructions existantes, le secteur où pourra s'implanter un terrain de camping caravanning, et les secteurs affectés aux constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés.

- En décrivant la commune du Nord au Sud, le parti d'aménagement retenu par la Municipalité se présente de la façon suivante :

- Le plateau agricole est maintenu en zone Aa (ex zone NC du POS). L'emprise correspondant au couloir de la ligne Haute Tension, est identifiée en zone Ab, spécifique.
- Le hameau de Grand-Marché comprend un secteur correspondant à une réserve foncière à long terme pour une extension ultérieure (zone 2 AU, ex zone II NA du POS), pour une superficie d'environ 1,80 hectares.
- Le parti d'aménagement retenu, en termes d'urbanisme, s'est fondé essentiellement, pour le village de Saint-Léger, sur les principes suivants :
 - maintenir un potentiel de terrains constructibles en théorie suffisant pour satisfaire un objectif d'accroissement économique et démographique modéré ;
 - s'assurer de la constructibilité des "dents creuses" encore disponibles dans le tissu construit, à travers la mise en œuvre d'un règlement adapté aux caractéristiques résidentielles du village.

2.2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durable

- Le débat mené au sein du conseil municipal le 29 avril 2009 sur le PADD a permis de faire émerger plusieurs propositions :

- Définir des perspectives équilibrées en matière de démographie et de logement :

- Constat : Une attractivité du territoire liée à son **site naturel** et à sa **proximité** vis-à-vis de centres urbains (Rebais, la Ferté Gaucher, Coulommiers ...).

Un équilibre démographique satisfaisant, au moins jusqu'en 1990, mais une **tendance au vieillissement** depuis : augmentation soutenue des 40 à 59 ans (35 % en 2004, contre 27,3 % dans le département en 1999), tendance à la diminution de la taille des ménages (3,2 en 1999, 2,6 en 2004).

Un renchérissement du prix des terrains constructibles et des logements (certes général ...). Une offre locative privée présente (24 % en 1999 ; 20,5 % en 2004), mais sans doute insuffisante (et en baisse).

- Impacts : Une difficulté pour attirer les populations jeunes, compte tenu du type de logements existant et de l'évolution générale des coûts immobiliers.

Une évolution tendancielle de la démographie (vieillesse) qui nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...).

- Objectifs : Organiser pour le logement **une offre foncière mesurée et progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu** (défense-incendie, adduction d'eau, assainissements individuels, etc.).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (40 % en 1999) et vacants (7 en 2004). Permettre la réhabilitation des anciennes fermes.

Diversifier l'offre de logements, pour attirer des familles jeunes.

- Moyens : Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols, échelonner dans le temps l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations.

L'action auprès d'organismes spécialisés (HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens, et la maîtrise des coûts fonciers (par le droit de préemption urbain).

La densité des opérations devra être de l'ordre de 10 à 15 logements à l'hectare, de manière à répondre aux principes de mixité des formes d'urbanisation et d'économie du foncier constructible.

Le développement de l'offre de logements à Saint-Léger devra être accompagné par une évolution de l'offre de transports (accès aux transports en communs) et par un développement des cheminements piétonniers et cyclables, notamment entre les hameaux et en direction du Chef-lieu de canton.

- Favoriser la reconversion des corps de fermes, désaffectés ou non :

- Constat : Une dizaine de corps de fermes, dont plus de la moitié ne sont plus en activité.

- Impacts : Un patrimoine bâti qui témoigne de l'histoire du village, comme de la qualité constructive et esthétique des constructions anciennes.

Un patrimoine construit imposant, qui nécessite d'être pris en compte, dans les perspectives de développement, au moins autant que les terrains à bâtir.

- Objectifs : Favoriser l'entretien – et donc la reconversion - des bâtiments désaffectés, dans le respect de leurs caractéristiques architecturales.

Ceux qui sont encore en activité doivent aussi bénéficier des mêmes possibilités.

- Moyens : Définir le devenir des fermes avec leurs propriétaires.

Réguler l'évolution dans l'usage des bâtiments par l'application d'un règlement spécifique.

• Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et construits :

- Constat : Aucun espace naturel protégé identifié à ce jour (DIREN), mais une certaine richesse d'espaces naturels et de paysages (plateau, boisements, etc.).

Ce cadre naturel représente un facteur d'attraction pour les résidents.

Des espaces publics qui nécessitent parfois une meilleure qualité d'aménagement (rue, bas-côtés).

Mais un patrimoine construit qui mérite une attention particulière : église, fermes, maisons rurales.

- Impacts : Un potentiel d'attractivité du territoire (logement résidentiel, tourisme ...) pour les habitants, qui représente une richesse à exploiter.

Une image qualitative parfois peu affirmée, en raison d'un traitement très variable des espaces publics et construits. Mais les maisons anciennes bénéficient souvent d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement).

- Objectifs : Renforcer la protection des espaces naturels, gérer leur utilisation (classement des bois).

Mettre en valeur les richesses construites dans le patrimoine bâti ancien.

Améliorer le traitement de la frange urbaine (entre l'urbanisation et les espaces naturels), ainsi que des entrées du village. Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- Moyens : Le zonage du P.L.U., pour déterminer l'affectation des sols et protéger les espaces naturels.

La mise au point d'un **règlement qualitatif** (mais adapté aux enjeux économiques et différencié), tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ou d'activités.

La prise en compte du développement durable se traduira par l'utilisation des énergies renouvelables et des éco-matériaux. Des dispositions réglementaires spécifiques sont en effet introduites dans toutes les zones constructibles.

III - DISPOSITIONS RETENUES EN TERMES DE ZONAGE :

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en deux catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, ...), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers ;

- les zones d'urbanisation futures et les zones agricoles ou naturelles (AU, A et N ...) sont insuffisamment desservies en V.R.D, ou bien doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

3 -1 : Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-5 - Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

• La zone UA :

Il s'agit des parties agglomérées anciennes du village et des principaux hameaux. Elles sont affectées essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. La zone présente des caractéristiques architecturales intéressantes. Ce caractère devra être maintenu.

La superficie minimale des terrains est fixée à 600 mètres carrés (en raison notamment de l'absence d'assainissement collectif). L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la propriété, et 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal. Le C.O.S est fixé à 0,50.

Dans l'ensemble de la zone, il sera fait application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (application du règlement au regard de chaque construction) et de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme (gestion des C.O.S résiduels). L'objectif est de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

• La zone UB :

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel de densité moyenne (habitats diffus et lotissements). Ce caractère devra être maintenu. Les activités existantes pourront être confortées et développées, et de nouvelles activités artisanales ou peu nuisantes pourront y être implanté de façon diffuse.

La superficie des terrains doit être au moins égale à 800 m² (en raison notamment de l'absence d'assainissement collectif). L'emprise au sol des constructions de toutes natures, y compris les annexes, ne peut excéder 25 % de la propriété, et 50 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

Le C.O.S est fixé à 0,35. En cas de construction mixte logement - activité, le C.O.S. afférent à l'ensemble de la construction est fixé à 0,50, sans que celui afférent au logement puisse dépasser 0,35.

Dans l'ensemble de la zone, il sera fait application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme (application du règlement au regard de chaque construction) et de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme (gestion des C.O.S résiduels). L'objectif est de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

• La zone UF :

Il s'agit des fermes, ou anciennes fermes, situées à proximité des secteurs agglomérés de la commune. L'objectif du règlement est de favoriser la mutation de ces bâtiments, au bénéfice de nouvelles affectations (logements, activités non nuisantes – bruits, rejets, odeurs), de manière à faciliter la conservation de ce patrimoine construit traditionnel. La vocation agricole de ces fermes peut aussi être restituée.

Elle comporte sept secteurs, correspondant à autant d'implantations distinctes :

- le secteur UF a, situé au Grand Marché (rue du Pâtis),
- le secteur UF b, situé au Grand Marché (rue de l'Etang),
- le secteur UF c, situé au Grand Marché (rue des Blés Dorés),
- le secteur UF d, situé au Grand Marché (extrémité Nord rue de l'Etang, côté impair),
- le secteur UF e, situé au Grand Marché (extrémité Nord rue de l'Etang, côté pair),
- le secteur UF f, situé à Saint-Léger,
- le secteur UF g, situé au Petit Marché.

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S, les droits à construire étant principalement gérés par les volumes construits existants.

3 - 2 : Les zones à urbaniser, agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions

Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- La zone 2 AU :

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération, au-delà de la durée du présent plan local d'urbanisme. Elle est identifiée au regard de sa situation en limite d'urbanisation, de manière à préserver ses possibilités d'extension et à permettre éventuellement le suivi d'une politique foncière par la Commune.

En dehors des équipements collectifs et sportifs, son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU assorti d'un règlement. Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S.

- La zone A :

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Cette zone est délimitée en deux secteurs : Le secteur A a, proprement agricole. Le secteur A b, correspondant au couloir de la ligne HT.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m². Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S.

- La zone N :

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, et notamment des espaces verts boisés.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur N a, où la protection est absolue et où seuls pourront être admis les aménagements des constructions existantes.

- Le secteur Nh, affecté aux constructions isolées et à l'évolution des corps de fermes implantés en dehors des secteurs agglomérés.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles présentent une superficie au moins égale à 500 m². Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions, ni de C.O.S.

IV - Les corrections effectuées dans le second projet de P.L.U suite à la consultation des services

La délibération du 3 septembre 2009, a tiré le bilan de la concertation préalable et adopté le projet de plan local d'urbanisme.

• Les avis suivants ont été communiqués au Maire, sur le premier projet arrêté :

- Avis de la Chambre d'Agriculture : Néant.

- Avis de la Chambre de Métiers : Néant.

- Avis du Syndicat des transports : Néant.

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie - du 18 décembre 2009 : favorable sous réserve d'autoriser l'implantation d'un projet touristique autour du secteur UF a (camping-caravaning).

- Avis du Conseil Général - du 23 décembre 2009 - direction des routes :

Il y a lieu de s'interroger sur l'impact des aménagements autorisés par le P.L.U sur la sécurité routière (RD 42). Pour chacun des sites de réhabilitation des corps de fermes, tout projet global d'aménagement devra être étudié par l'agence routière territoriale de Coulommiers.

- Avis du Conseil Général - du 16 décembre 2009 - direction générale :

Les possibilités prévues sont susceptibles de modifier sensiblement la sécurité routière sur la RD 42 ; il conviendrait de : réduire la zone UF f à sa seule partie située au nord de la RD 42 ; interdire les accès nouveaux à partir de cette voie.

Il semblerait utile de supprimer la zone 2AU de St-Léger (sécurité routière, paysages).

Limitier les extensions dans la zone Nh en fixant une limite : 150 m2 de SHON, mais à compter de l'approbation du P.L.U. ; fixer un C.O.S. ; paysager les abords de l'ER n° 2.

- Avis de la Préfecture - du 24 décembre 2009

Au regard des éléments qui s'imposent :

La localisation des zones 2 AU est trop dispersée. Le total des superficies urbanisables est contradictoire avec les objectifs démographiques annoncés (245 habitants). La réceptivité des zones 2 AU est trop faible (de 15 à 20 logements sur une surface de 2,25 ha, soit de 7 à 9 logt/ha). Les zones d'extension prévues au Petit-Marché et à Saint-Léger favorisent l'étalement urbain.

En l'absence d'orientation d'aménagement, le projet de P.L.U ne permet pas d'assurer une diversité de la typologie de logements répondant aux besoins. La seule présence du hangar au Sud de la RD 42 ne constitue pas un argument justifiant de l'extension de la zone UF f.

Autres observations :

Développer la notion de développement durable (limitation de la voiture, recommandation pour limiter les consommations d'énergie, d'eau, etc.).

Diverses corrections mineures concernant le rapport de présentation ; une coupure dans la zone UA doit être maintenue à proximité de l'emplacement réservé n° 5.

Plans : reporter la lisière de protection du Bois Brayer (lieu-dit Champ Marin).

Règlement : préciser l'application du règlement à chaque parcelle divisée. Reformuler le texte en fonction de la nouvelle rédaction de l'article L111-3. Supprimer la règle de stationnement concernant les studios. Revoir la règle concernant les établissements artisanaux. Autoriser une nouvelle habitation par secteur de la zone UF est inopérant (en cas de division) : édicter un C.O.S. Autoriser en zone A les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (au lieu de liées). Article N 4 fixer le minimum parcellaire à 500 m2 en l'absence d'assainissement collectif. Fixer un C.O.S dans un secteur Nh.

Projet d'aménagement et de développement durable : la densité programmée n'est pas satisfaisante (de 7 à 9 logements / ha.).

• Dans le second projet de P.L.U arrêté par le Conseil Municipal le 28 janvier 2010 :

- Les corrections demandées par la Préfecture concernant le rapport de présentation, le règlement et les plans (marge de protection du Bois Brayer), sont effectuées.

- En revanche, le code de l'urbanisme ne permet pas de fixer un C.O.S en zone N : ce point doit être précisé par les services compétents.

- Il n'est pas souhaité de donner une suite favorable au projet touristique autour du secteur UF a (camping-caravaning) : un terrain privé de camping existe déjà dans la commune.

- Les zones 2AU de Saint-Léger et du Petit Marché sont supprimées ; celle de Grand Marché est maintenue, mais la réceptivité annoncée sera portée à 15 logements / ha minimum.

- Les orientations d'aménagement seront précisées lors de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

- La possibilité de construire un logement neuf supplémentaire, dans les zones UF, est supprimée.

- La partie du secteur de la zone UF f, située au Sud de la RD 42, est maintenue, mais un argumentaire est développé dans le rapport (tournant ouvert ne présentant pas de problème particulier en termes de sécurité) et il sera précisé dans le règlement que seule une activité artisanale y sera autorisée.

- La zone UA de Grand Champcormolin est réduite, aux abords de l'emplacement réservé n°5, de manière à conserver une coupure entre le hameau et la future station d'épuration.

- Le minimum parcellaire est réduit à 500 m² en zone UA.

- Par ailleurs, la zone UA du Petit Marché est reclassée en secteur UF g.

V – Avis communiqués le second projet de P.L.U suite à la consultation des services

La délibération du 28 janvier 2010, a adopté un second projet de plan local d'urbanisme.

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune a apportées, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette seconde consultation.

• Les avis suivants ont été communiqués au Maire, sur le second projet arrêté :

- Avis de la Chambre d'Agriculture : Néant.

- Avis de la Chambre de Métiers : Néant.

- Avis du Syndicat des transports : Néant.

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie - du 7 juin 2010 : favorable sous réserve d'intégrer le hangar dans le secteur UF a.

Réponse : *Un classement en zone UF suppose un bâti remarquable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.*

Il existe aussi risque d'apparition de logement informel, lié à une activité touristique et les autres hangars agricoles de la commune ne sont pas classés en zone constructible.

- Avis du Conseil Général : Néant.

- Avis de la Préfecture - du 4 juin 2010, favorable, sous réserve de prendre en compte diverses remarques : assurer une meilleure diversité des formes d'habitat, mieux prendre en compte le développement durable.

Au regard des éléments qui s'imposent :

Développement de l'urbanisation : le projet de P.L.U respecte le principe d'un développement modéré ; l'ouverture de la zone 2AU doit rester un objectif à long terme, après construction des dents creuses et réaffectation des corps de fermes.

Besoins en logements : le P.L.U doit prévoir une meilleure diversité de l'habitat, notamment dans les zones UF, dans un objectif de mixité sociale.

Préservation de l'environnement : développer l'argumentaire concernant le classement d'un hangar en zone UF, au regard de sa qualité architecturale.

Autres observations :

Compléter le P.L.U sur le thème de la prise en compte du développement durable (recommandations concernant l'utilisation des énergies renouvelables et des éco-matériaux).

Compléter le rapport de présentation sur différents points : notice d'assainissement, tableau des superficies du P.O.S antérieur, etc.

Documents graphiques : supprimer la légende « plantations à réaliser ». L'emplacement réservé n° 4 devrait éventuellement être intégré à la zone UA.

Corriger le règlement sur plusieurs points : article L111-3 à mettre à jour, prévoir des exceptions aux articles 5 pour les terrains construits, etc. supprimer l'obligation de limiter à un logement en secteur UF f, supprimer la référence à l'ART (agence routière territoriale) de Coulommiers à l'article N 3, inscrire le nombre maximal d'emplacements de camping à l'article N2 et non à l'article N14.

Projet d'aménagement et de développement durable : compléter le document en ce qui concerne la prise en compte du développement durable, la diversité des logements, les déplacements.

• **Réponses (ajustements apportés après l'enquête publique) :**

Quant à la zone 2 AU, différer son urbanisation est une nécessité, en raison de l'absence de visibilité en termes d'apport de population, et compte tenu des autres possibilités de construction dans la commune. La supprimer, en revanche, serait problématique, en raison des droits qui ont été donnés par le P.O.S actuel.

Cette zone est en outre desservie en voirie et réseaux ...

Concernant les argumentaires relatifs au développement durable, le rapport de présentation sera complété par des recommandations en la matière.

Concernant le secteur UF f, il est convenu d'argumenter sur le thème de la qualité architecturale du hangar.

Concernant le tableau de surface du P.O.S antérieur, celui-ci sera inclus dans le P.L.U à partir des éléments figurant dans le P.O.S de Rebais.

*

*

*

VI – Réponses ou ajustements introduits sur décision du conseil municipal après l'enquête publique :

- Monsieur et Madame Héricourt demandent de compléter le fond de plan pour la route construite sur les parcelles B 741 et B 743 (accès à la parcelle n° B 742).

Réponse : Avis favorable du conseil municipal et du commissaire enquêteur.

- Demandes de MM. et Mmes. Josiane Hureau, Jeanine Legouge, Madeleine Hondrichon, Mauricette Cornaille, Marie-France Guignier, Michel Patron et Michel Arnoult, pour un reclassement de la parcelle ZH 80 en zone UB.

Réponse : Avis favorable du conseil municipal (s'agissant d'un engagement ancien de la Commune) et du commissaire enquêteur (lequel demande en outre d'inclure la parcelle n° 76 en zone UB).

- Monsieur René Houdé demande l'extension de la zone UA et de requalifier la parcelle du « Carrouge » en zone constructible ou de camping.

Réponse : Avis défavorable du conseil municipal, compte tenu des obligations en termes de préservation de l'espace agricole, comme de restriction à l'extension du village, et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Monsieur et Madame Desessard demandent l'extension de la zone UF jusqu'en limite de la parcelle n° 744 (en limite de zone de remembrement).

Réponse : Avis favorable du conseil municipal, compte tenu des limites du remembrement, et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Monsieur Alain Bony, représenté par la Sté d'avocats UGGC et associés, demande le reclassement de tous les hangars agricoles en zone UF, et en particulier le sien, en zone UFa.

Réponse : Refus du conseil municipal, seuls les hangars présentant un caractère architectural nécessitent - au plan économique - d'autoriser des changements de destinations ; et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Monsieur Alain Bony, représenté par la Sté d'avocats UGGC et associés, demande que les changements de destination ne soient pas conditionnés à l'intérêt architectural des constructions.

Réponse : Refus du conseil municipal, au regard des limites à respecter en termes de développement du village ; et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse, approuve la « démarche de préciser les conditions de changement d'affectation suivant le type de bâtiments ».

- Monsieur Alain Bony, représenté par la Sté d'avocats UGGC et associés, demande le classement en zone Ne des parcelles B 95, 96, 97 et C 44 et 45, pour y développer un camping ou caravaning.

Réponse : Refus du conseil municipal (au regard de la capacité des infrastructures communales, de l'absence de traitement des eaux usées, de la préservation de l'espace agricole, etc.) et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Monsieur Alain Bony, représenté par la Sté d'avocats UGGC et associés, demande le classement en zone 2AU de la parcelle ZH 30.

Réponse : Refus du conseil municipal (au regard des besoins en réserve foncière limités du village) et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Monsieur Alain Bony, représenté par la Sté d'avocats UGGC et associés, demande le classement en zone UB de la parcelle ZB 11.

Réponse : Refus du conseil municipal (au regard des restrictions à prendre en compte en termes d'extension des villages) et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Madame Marie-France Guignier et Monsieur Michel Arnoult demandent de supprimer la zone Ne (à Grand Champcormolin).

Réponse : Avis favorable du conseil municipal pour un reclassement en zone Nh (d'habitat), compte tenu de l'antériorité d'une zone ND e, dans le plan d'occupation des sols ; et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Une habitante (anonyme) de Saint-Léger demande l'inscription dans le P.L.U d'un périmètre de protection autour de l'église.

Réponse : Avis favorable du conseil municipal et du commissaire enquêteur. Le conseil municipal demande une meilleure protection des perspectives monumentales dans les articles 11 des zones adjacentes. Le commissaire enquêteur suggère d'inscrire l'église en tant que « bâtiment remarquable » dans le rapport de présentation.

- Monsieur Dominique Demarey demande le reclassement en zone agricole du secteur UF e.

Réponse : Refus du conseil municipal et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

Le conseil municipal précise que les aménagements en zone UF ne sont pas une obligation, mais une possibilité ; le demandeur devra tenir compte de cette activité, antérieure à une éventuelle demande.

- Madame Florence Messant souhaite une extension de la zone UF c pour y intégrer son hangar et une extension de la zone UA jusqu'en limite de la parcelle voisine.

Réponse : Refus du conseil municipal (au regard des restrictions à prendre en compte en termes d'extension des villages) et le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

- Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable au projet de P.L.U, assorti des recommandations suivantes :

- Compéter le plan 3.1 avec le nom des communes limitrophes,
- Le règlement devrait être plus exigeant en termes de qualité architecturale,
- Le PADD devrait encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

- Concernant l'avis de la CCI, préciser :

- . les différents types de bâtiments existants et pris en compte en zone UF,
- . les différentes affectations possibles pour chacun d'eux.

- Concernant l'avis de la Préfecture, préciser :

- . Les outils spécifiques permettant d'assurer une diversité des formes d'habitat répondant aux besoins de la population.

- . Les compléments quant à la prise en compte du développement durable dans le P.A.D.D.

- Concernant l'avis de la Préfecture, intégrer les demandes d'ajouts ou de corrections concernant le rapport de présentation, les documents graphiques et le règlement.

*

*

*