

# Plan Local d'Urbanisme

*Bellot*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 27 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 7 mai 2015	arrêtée le :
approuvée le : 8 juillet 2016	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 1

**PROCÉDURE  
(délibération)**

VU pour être annexé à la délibération du :  
8 juillet 2016

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchévaux 77250 ECUELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BELLOT**

- délibération :** L' an deux mille seize , le vendredi 08 juillet à 20 h 30, le Conseil dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire Salle du Conseil de la commune de Bellot, sous la présidence de Monsieur HOUSSEAU François, Maire.
- 2016\_4\_2**
- Nombre de conseillers en exercice : 15      Date de convocation du Conseil : 01 Juillet 2016
- Présents : 13      **Présents** : Monsieur HOUSSEAU François, Madame LETOLLE Sandrine, Monsieur DARDART Roger, Madame AUBISSE Muguette, Monsieur DE MELO VIEIRA Luis Filipe, Madame LAROCHE-DJOUADI Sylvie, Madame MAILLARD Gabrielle, Madame MOREAUX Christine, Monsieur DEPRES Alexis, Monsieur FONTAINE Alfred, Monsieur COLOMBO Gérard, Madame LEGENDRE MORISSE Joëlle, Monsieur MIGNARD Laurent
- Votants : 15
- Objet : PLU**
- Pouvoirs** :  
Monsieur DUGUET Frédéric a donné pouvoir à Madame MOREAUX Christine  
Monsieur SUDRES Patrick a donné pouvoir à Madame LAROCHE-DJOUADI Sylvie
- Absent(s)** :
- Excusé(s)** : Monsieur DUGUET Frédéric, Monsieur SUDRES Patrick
- Secrétaire de Séance** : Madame Sandrine LETOLLE
- Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L123-13 et L123-19
- Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n°85-452 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement.
- Vu les articles R.123-6 à R123-33 du code de l'environnement, et notamment ses articles R123-9 et R123-11.
- Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 5 juin 1990 et modifié les 4 décembre 1998 et 27 octobre 2006.
- Vu la délibération du 27 avril 2012 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Vu la délibération du 7 mai 2015, tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de P.L.U
- Vu la décision en date du 8 octobre 2015 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, désignant Monsieur Joël Chaffard en qualité de commissaire enquêteur et Madame Monique Delafosse, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.
- Vu les avis rendus sur le projet de plan local d'urbanisme et notamment l'avis de la préfecture, comme de l'autorité environnementale, en date du 10 septembre 2015.
- Vu l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, en date du 22 octobre 2015.
- Vu l'évaluation environnementale stratégique nécessité par le plan local d'urbanisme de BELLOT.
- Vu le contenu du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, relatif aux informations environnementales.
- Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique.
- Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 9 janvier 2016 et ses conclusions favorables concernant le projet de plan local d'urbanisme, assorties de recommandations.
- Vu le second d'avis de la Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, en date du 19 février 2016.

Considérant que les avis communiqués sur le projet de P.L.U adopté le 7 mai 2015 justifient des réponses ou des ajustements ci-après.

Les avis des personnes publiques autres que l'Etat nécessitent les compléments suivants:  
voir tableau annexé a la présente délibération (Annexe 2)

Avis Favorable de la Préfecture et de la DRIEE, en date du 10 septembre 2015, sous réserve de prendre en compte les observations suivantes:

Voir le tableau annexé à la présente délibération (Annexe 2)

Considérant que l'enquête publique justifie des réponses ci-après:

Voir la liste annexée à la présente délibération (Annexe 1)

Considérant que conformément aux recommandations et réserves du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les points suivants:

Rapport de présentation :

mieux justifier le calcul de l'augmentation des densités à partir de l'espace communal urbanisé de référence ,  
mieux préciser la consommation d'espace dans le projet de la nature de l'occupation actuelle des différents secteurs, expliciter la prise en compte de la SRCE (meilleure visualisation par un sous-zonage des zones humides) et du PDUIF,  
intégrer dans le dossier du PLU le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de la vallée du Petit Morin, approuvé en octobre 2015,  
compléter les informations sur le développement touristique, objectif déclaré du PLU notamment en ce qui concerne le recensement des sites et du bâti remarquables de la commune.

En outre le commissaire enquêteur regrette que le projet ne fasse pas état d'objectifs en matière de logement sociaux, inexistants à ce jour.

Règlement : préciser celui-ci sur certains articles :

la protection des berges et de leurs espaces associés selon la disposition 38 du PAGD du SAGE des deux Morin,  
la protection des zones humides en empêchant tout aménagement  
les risques liés à la canalisation gaz  
les normes de stationnement vélos,  
les accès au réseau viaire concernant les projets d'urbanisation dans le village centre et les hameaux après avoir obtenu l'avis de l'ART.  
l'interdiction d'introduire les espaces invasives  
introduction pour la zone A, un règlement spécifique pour le secteur Ac.

CONSIDERANT :

que le plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est ainsi prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire

Avec 2 absentions, et 13 pour,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à la majorité,

APPROUVE le plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

ET DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123.25 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une mention dans un journal régional ou local, diffusé dans le département;

que conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme, le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à disposition du public en mairie de BELLOT aux jours heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en préfecture;

que la présente délibération est exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité et suivant les dispositions de l'article L123-12 du code d'urbanisme, un mois après sa transmission au Préfet, en l'absence de schéma de cohérence territoriale approuvé;

que la présente délibération est transmise par le Maire au Préfet de Seine-et-Marne

Pour : 13 Contre : 0 Abstention : 2

Le Maire,

François HOUSSEAU  
(signature électronique)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

077-217700301-20160708-2016-4-2-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/08/2016

Publication : 06/09/2016

Pour l'"autorité Compétente"  
par délégation



## ANNEXE 1 : Observations issues de l'enquête publique

-----

- Observation n°1 du 10/11/2015 : Monsieur COLOMBO Gérard, 11 rue du Tartre 77510 Bellot, est venu s'informer sur le projet du PLU et son règlement.

*Réponse : la Commune n'a pas de suite à donner.*

- Observation n°2 du 10/11/2015 : Monsieur et Madame FAHY-SAINTEMARIE, 69 Grande Rue 77320 Choisy-en-Brie.

Demandent s'il est possible de partager son terrain rue Godivet à Champ Martin en 3 lots pour la construction de 3 pavillons.

*Réponse : la Commune constate que le projet de règlement rend possible ce projet.*

- Observation n°3 du 10/11/2015 : Madame Danielle BONDINOT.

Demande si son projet d'agriculture biologique à la Fontaine aux Lièvres, qui nécessiterait des constructions de type agricole sur cette zone classée Aa, est compatible avec le projet de PLU

*Réponse : la Commune constate que le projet de règlement de la zone agricole rend possible ce projet par définition.*

- Observation n°4 du 21/11/2015 : Monsieur Patrice BEDEL, 2 rue de la Bergerie, Grand Doucy 77510 à Bellot.

Demande que ses parcelles 119, 120 et 121 déjà déclarées en partie constructibles, inscrites ainsi par le notaire lors de la déclaration de succession, restent telles qu'elles sont en UBb dans le projet de PLU.

*Réponse : la Commune estime que cette urbanisation peut être justifiée, et qu'elle est d'ailleurs accueillie favorablement par le Conseil Départemental, même si la CDPENAF émet des réserves à ce sujet.*

- Observation n°5 du 21/11/2015. Monsieur Michel GIORDANO, 3 rue de la Croix du Val 92190 Meudon, accompagné de Monsieur Rivaudeau, porteur d'un projet d'urbanisme.

Souhaite que ses parcelles 87 et 161 avenue de Rebais soient rendues constructibles afin de rendre économiquement et urbanistiquement possible la réhabilitation de l'ancienne cidrerie Mignard.

Ce projet doit inclure la parcelle 162, appartenant à la mairie, ainsi que la parcelle 84, laquelle est par ailleurs desservie comme les deux siennes par le chemin du Haut des Grandes Vignes, etc.

*Réponse : la Commune observe que, après discussion avec le demandeur et en accord avec celui-ci, il est possible :*

- de supprimer le secteur Nb situé en limite Est de l'habitation implantée sur la parcelle ZI 87,
- de compléter le règlement de la zone A (occupations et utilisations du sol autorisées) :

*Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existant dans la zone, à la date d'approbation du présent P.L.U, sous réserve de ne pas être construites sur une parcelle cultivée. Ces extensions et annexes seront accolées au bâtiment principal et limitées à une emprise au sol globale de 50 m2 par propriété existante. Leur hauteur est limitée à celle du bâtiment principal. Les aménagements intérieurs sont en outre autorisés, dans la limite du volume existant.*

- Observation n°6 du 21/11/2015. Francis GIRAUDOT, Culoison 77510 Bellot.

- Demande qu'une partie de la parcelle 671 à Launoy Brûlé, classée Ab et touchant une zone UA, soit classée en zone UA pour pouvoir être constructible.

*Réponse : la Commune considère, d'accord avec le commissaire enquêteur, que le secteur Ab de la parcelle 671 permet une reconversion du bâtiment mais que le reliquat de la parcelle doit rester en Aa : l'extension de la zone UA se ferait au détriment des zones agricoles.*

- Observation n°7 du 28/11/2015. Monsieur PIGREE Roland, 25 avenue de Rebais 77510 Bellot. Courrier déposé en mairie le 28/11/2015 et ajouté au registre.

Demande que les parcelles de sa propriété au 25 avenue de Rebais à Bellot (n° 424, 201, 200, 199, 198 et 454), ne soient plus classées en espace boisé et reviennent en zone constructible, telles qu'elles l'étaient au moment de leur acquisition en avril 2006. Précise que les parcelles classées sont en friche et couverte d'herbes folles sans intérêt.

*Réponse : la Commune considère cette demande légitime, concernant la suppression de la trame d'espaces boisés classés, au regard de la situation des terrains au centre de la commune déjà urbanisé ; et cet espace relevant davantage de la friche que de «l'espace boisé».*

- Observation n°8 du 02/12/2015. Monsieur Patrick JULIEN, 2 impasse des Ruelles, Launoy Brûlé 77510 Bellot. Courrier donné au commissaire enquêteur ce jour ajouté au registre.

a) Propriétaire des deux parcelles 543 et 544, qui sont un potager et un verger, et attenantes à sa maison d'habitation, constate qu'elles sont dans la zone à bâtir, mais ne souhaite pas qu'elles deviennent des terrains à bâtir, encore moins qu'on l'impose.

b) Possède une parcelle 549 où il va construire un hangar agricole de 84 m2.

c) Demande que le projet de bache à incendie (n°5) sur la parcelle 545 de Monsieur FAUVET, qu'il pense acquérir, soit remplacé par le projet déposé en mairie d'une mare située à proximité sur son terrain, qui contiendrait 400 m3 avec accès pour les pompiers. Ce qui éviterait l'achat de la parcelle 545 par la commune.

d) Précise qu'un projet d'échange pour la parcelle 547 est signé avec la commune.

e) Dit que la cour commune avec le terrain de Monsieur PINON Gérard est en fait sa propriété attestée par des titres et demande que ce terrain qui porte une grange et un hangar soit en zone d'activité.

*Réponse : la Commune observe que Monsieur Patrick Julien, sur les parcelles 543 et 544, pourra construire des annexes s'il le souhaite. Il n'est en aucun cas question d'imposer des constructions, s'agissant de terrains privés libres d'aménagement. Sur la parcelle 549, située en zone agricole, un hangar d'activité professionnelle (activité de sylviculture) est recevable.*

*Pour la parcelle 545, ce classement a été décidé lors de la phase de concertation préalable ; la mare qui vient d'être creusée sur la parcelle 549 pourra être substituée à l'emplacement réservé, sous réserve de l'avis du SDSIS. Le hangar agricole de Monsieur Gérard Pinon (activité privée) reste en zone constructible.*

- Observation n°9 du 02/12/2015. Monsieur LEPELTIER Didier, Moulin des Brus 77510 Bellot. Parcelle n°14 classifiée en zone Ac.

Suite à son projet de rénover une annexe attenante à l'habitation principale, sans modifier la surface au sol, et de créer un gîte et une piscine, Monsieur LEPELTIER aimerait connaître la faisabilité de son projet par rapport aux règles du PLU.

M. LEPELTIER a ensuite déposé un courrier le 3 décembre, ajouté au registre. Il fait état de

-  
deux projets, l'un privé, l'autre professionnel et demande quelles sont les règles applicables en zones Aa et Ac.

*Réponse* : la Commune observe :

- que le moulin est classé en zone inondable par le PPRI de la Vallée du Petit Morin ; il faut donc se reporter aux prescriptions du règlement du PPRI.

- que la transformation d'une maison en cabinet médical en zone Aa s'effectuera par aménagement de l'existant. Le projet est à reconsidérer en cas d'agrandissement, s'agissant d'une zone agricole.

- Observation n°10 du 02/12/2015. Madame LEROUX Marie-Elisabeth, 1 impasse de la Vieille Grange Launoy-Brûlé 77150 Bellot, parcelles 658, 659.

Demande comment les parcelles 106 et 107 deviendraient-elles constructibles alors qu'elles sont enclavées dans les différentes maisons actuelles et sans accès sur la route. Ne tient pas à avoir des voisins à ce niveau là, sinon pourquoi habiter à la campagne ?

*Réponse* : la Commune observe que les parcelles 106 et 107 ne sont pas constructibles en l'état, mais que le propriétaire est le même que les parcelles situées en limite de la voie communale n°7. Ainsi, l'ensemble de ces parcelles obtiennent un accès sur voirie et deviennent aménageables. La division des terrains est déjà réalisée, une bande constructible de 30 mètres de profondeur permet la construction de l'habitation principale, en dehors de cette zone ne seront autorisées que les annexes.

Dans le règlement du PLU, ce retrait est à prendre en compte, par rapport à la chaussée, aux limites séparatives et au coefficient de biotope.

- Observation n°11 du 02/12/2015. Monsieur DROLON Gilbert, 8 Retourneloup 77150 Bellot.

Souhaite savoir pourquoi les parcelles n° 480, 426 et 320 ne sont pas classées en UBb alors que la parcelle 479 en fait partie ; de plus les parcelles citées ci-dessus sont en continuité de la parcelle n° 479.

*Réponse* : la Commune donne son accord, en concordance avec l'avis du commissaire enquêteur, pour intégrer les parcelles 480, 320 et 426 dans le zonage, car elles sont le prolongement de la propriété.

- Observation n°12 du 09/12/2015. Madame JUAN PALACIN Gisèle, 4 avenue de la Ferté Gaucher 77510 Bellot.

Demande si le terrain, situé au lieu-dit "Les Avones", parcelles 396 et 397, peut être mis en zone constructible, ayant déjà l'eau potable mais pas l'assainissement.

*Réponse* : la Commune estime que la localisation du terrain à l'entrée de Bellot sur la D46, dans une zone non urbanisée et dans un virage, rend difficile le classement en zone constructible des parcelles 396 et 397, même si une partie des équipements existe. Par ailleurs, l'accès ne pourrait pas non plus se faire par le bas du terrain, puisqu'il faudrait traverser le parking de la piscine.

- Observation n°13 du 09/12/2015. Monsieur GALLOIS :

1. Demande si le lieu dit "Les Prés Brûlés", situé en zone Ac est compatible à la création d'un camping, l'étant déjà au temps du POS.

2. Demande s'il est possible en zone UA de faire une ouverture vers le voisin sur un bâtiment déjà existant et à quelle distance.

-  
*Réponse* : la Commune estime que la parcelle située au lieu dit les Prés Brûlés, est dans une zone qui a toujours été considérée non constructible et non aménageable en terrain de camping, le règlement l'interdisant déjà du temps du POS.

Ce zonage en zone Ac est également issu du PPRI de La Vallée du Petit Morin. Pour la demande d'ouverture, il s'agit de formaliser une déclaration préalable qui est instruite dès son dépôt (prescription relevant du règlement de la zone d'urbanisme et autorisation du voisin).

- Observation n°14 du 09/12/2015. Monsieur et Madame BRODARD Alain, 3 rue de Petit Doucy 77510 Bellot

1. Demandent que la parcelle G 52 partiellement en UBb le soit entièrement jusqu'à l'avenue de la Ferté Gaucher.

*Réponse* : la Commune donne une suite favorable à cette demande.

2. Demandent que les parcelles suivantes, actuellement exploitées en prairies et défrichées depuis plus de 50 ans, ne soient plus en espaces boisés classés.

B 301, 389 et 371 au lieu-dit "Les Avones"

*Réponse* : la Commune estime que ces parcelles ont été déboisées et ne souhaite pas entrer dans une démarche de réduction des zones protégées. Une rectification de limites est toutefois envisageable.

B 153, 280, 279, 274 au lieu-dit "Les Rolais"

*Réponse* : la Commune estime que le classement actuel reflète bien la réalité du terrain.

B 278, D 959 et 848 au lieu-dit Les Vincents ;

*Réponse* : la Commune observe que les parcelles B 278 et 848 ont été déclassées. La 959 est en partie boisée.

B 338 au lieu-dit "Les Barris"

*Réponse* : la Commune observe que la parcelle n° 338 est effectivement boisée.

ZL 38, 81 et 82 au lieu-dit "La Fontaine aux Pierres"

*Réponse* : la Commune remarque que la parcelle n° 38, non boisée, n'est pas classée, et que les deux autres sont boisées, donc classées.

- Observation n°15 du 09/12/2015. Madame COLLET Claude, 22 avenue de Villeneuve 77510 Bellot.

Demande des précisions sur la surface minimale exigée pour vendre une partie de son terrain, parcelle 56, en terrain à bâtir et sur le partage possible au regard de la disposition de son habitation sur le terrain.

*Réponse* : la Commune souligne qu'il n'existe plus à ce jour de surface minimale pour la construction d'une habitation principale. Madame Collet doit se reporter au règlement de la zone d'urbanisme concernée (construction en retrait de la chaussée, aux limites séparatives et pas d'appendice d'accès pour la propriété).



- 
- Observation n°16 du 09/12/2015. Monsieur et Madame MAGNIER SEIGNEUR, 13 bis rue du Pont du Ru 77510 Bellot.

Souhaitent un village aéré, une protection des zones humides, une destruction des habitations vétustes et des réhabilitations, des câbles électriques et téléphoniques enterrés, la destruction de la cidrerie qui contient de l'amiante.

*Réponse : la Commune observe que le risque de péril ou d'insalubrité nécessite une démarche auprès de la Préfecture. Par ailleurs, la volonté du législateur est plutôt à la densification. L'enfouissement des câbles présente un coût très élevé et les subventions sont à la baisse, ce n'est donc pas à l'ordre du jour. La cidrerie ne peut pas être détruite sans qu'il y ait de projet crédible de réaffectation.*

- Observation n°17 du 09/12/2015. Madame GAND Clémentine, chargée d'étude NATURA 2000 FDAAPPMA77.

Dépose un courrier au titre de l'animation du site Natura 2000 « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin », préparé en amont de la prise de connaissance de l'évaluation environnementale et de l'avis de l'autorité environnementale, non disponibles sur internet.

Après lecture de ces documents, estime que les enjeux Natura 2000 sont suffisamment pris en compte pour ne pas avoir d'incidences sur les espèces ayant justifié la désignation du site « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » et émet un avis favorable sur le projet. Souligne que les projets futurs (cidrerie, STEP...) devront veiller à prendre en compte les enjeux de Natura 2000.

*Réponse : la Commune prend acte de cette contribution.*

- Observation n°18 du 09/12/2015. Monsieur et Madame HENNEQUIN, 10 allée Vincent d'Indy 51200 Epernay.

Demandent par courrier que leur parcelle n° 825 de 721 m<sup>2</sup>, située au hameau des Crochots, soit mise en zone constructible dans le projet de PLU.

*Réponse : la Commune observe que c'est déjà le cas.*

- Observation n°19 du 09/12/2015. Monsieur ANTONI Robert-Max, 1 rue du Petit Doucy 77510 Bellot. Courriel reçu en mairie le 09/12/2015 ajouté au registre.

Considérant que le réseau des espaces publics comprenant l'accès aux lieux publics constitue le Bien commun de la collectivité, demande :

- en premier lieu d'établir un plan de l'état existant accompagné d'un descriptif indiquant l'usage de ces espaces publics ;
- dans un deuxième temps, si le maire et les citoyens en décident, d'établir « le plan de mise en valeur de l'espace public » indiquant diverses actions à réaliser dans le temps

*Réponse : la Commune estime nécessaire d'engager l'étude d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.*

- Observations du commissaire enquêteur :

1 L'avis de l'État fait la remarque que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est à compléter pour les données entre 2008 et 2012 d'une part et que dans le cadre du présent PLU, la localisation de l'extension de l'espace urbanisé de 3,3 ha et l'occupation actuelle des terrains mériteraient d'être précisées d'autre part. La réponse de la Commune sur les données p. 94 du rapport de présentation ne semble pas appropriée.

-  
*Réponse* : la Commune demande au bureau d'études d'actualiser les données avec le MOS de 2012. D'autre part la consommation d'espace agricole est limitée puisqu'il s'agit pour une bonne partie de dents creuses. La seule consommation de terres agricoles se situe à Doucy rue du Château d'Eau pour 8000 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'équilibrer l'entrée du hameau en urbanisant chaque côté de la voie, et en encadrant les demandes de permis de construire dans le respect du règlement d'urbanisme de cette zone.

Cela implique de préciser sur ces points le rapport de présentation (pages 29, 133 et 145)

2 La zone UX au nord de la cidrerie demande à être explicitée sachant qu'elle semble ne comporter aucune activité et qu'elle est située en zone humide identifiée.

*Réponse* : la Commune considère que la zone UX de l'ancienne cidrerie a été reclassée en zone UBc afin de ne fermer la porte à aucun projet qu'il soit immobilier ou économique. Le report de la Zone UX au dessus de la zone UBc est une erreur, qui est rectifiée dans le projet de PLU corrigé. Cette zone correspond aux anciens bassins de décantation de la cidrerie qui sont devenus une friche boisée à ce jour.

3 Dans le règlement de la zone A qui distingue trois secteurs, des dispositions particulières sont précisées pour le secteur Ab. Il faudrait aussi préciser que la zone Ac, concernée par les risques d'inondation est soumise au règlement du PPRI de la Vallée du Petit Morin, approuvé en octobre 2015.

*Réponse* : la Commune observe que la zone A comporte trois secteurs :

- Aa : zone agricole,
- Ab : zone de stecal (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) ou aménagement particulier,
- Ac : zone inondable, le règlement est complété selon les prescriptions du PPRI.

ANNEXE 2 A LA DELIBERATION : OBSERVATIONS DES SERVICES ET REPONSES APORTEES DANS LE P.L.U.

- Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants :

Observations	commentaires	propositions
<b>Avis du Conseil Régional d'Ile-de-France :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis du Conseil Départemental, lettre du 24 septembre 2015 :</b>		
Avis favorable assorti d'observations :	--	
Signale tout d'abord une erreur matérielle page 147 et regrette la diffusion des plans au format A4.	Vu.	Les plans du P.L.U approuvé sont publiés à l'échelle.
<b>Voies départementales :</b>		
Classification du réseau viaire : le trafic indiqué sur la RD 6 en entrée Ouest de Bellot est à relativiser, le comptage de 3 640 véhicules / jour étant fait en amont du carrefour RD 6 - RD 222.	La Mairie dispose-t-elle de comptages plus complets ?	Ce point est précisé dans le rapport de présentation
Entrées de village : l'avis favorable de l'ART doit être demandé sur le projet poursuivi par la Commune.	-- Quels sont les projets ART <--> Mairie ?	
Ouverture à l'urbanisation en rive de la RD 6. Pour cette zone AUX spécifier que l'accès devra se faire par la voie communale, comme la Cidrerie, et non sur la RD.	--	Ce point est précisé dans le règlement.
Urbanisation en rive de la RD 42. Dans le hameau de Doucy, l'urbanisation sera bénéfique pour faire ralentir dans le hameau. Les accès riverains pourront se faire sur la RD. <a href="#">Un avis préalable de l'ART est nécessaire et doit être rappelé.</a>	- Vu.	Ce point est précisé dans le règlement.
Servitudes d'alignement. Actualiser le gestionnaire de la servitude (ART). L'ER 2, destiné à créer un PK à proximité des équipements sportifs, laisse supposer qu'il est envisagé de relier VC et RD 46. <a href="#">Les conditions de sécurité d'un raccordement doivent être vérifiées.</a>	- Vu.	
<b>Biodiversité.</b> Bellot est située dans un secteur de forte biodiversité (atlas de la biodiversité de Seine-et-Marne). Le sonneur à ventre jaune constitue près de 90 % des effectifs franciliens. Les zones humides ne sont pas toutes répertoriées dans le zonage. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique n'est pas décliné au niveau communal. La compatibilité de l'élaboration du PLU avec celui-ci n'est pas démontrée.	- Vu.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.

Observations	commentaires	propositions
<b>Agriculture :</b> Au regard du PADD, la consommation d'espace agricole semble limitée.	- Vu.	
<b>Eau :</b> En page 89, le rapport de présentation propose des informations sur l'eau et l'assainissement qui pourraient être précisées : 219 abonnés desservis par le réseau d'assainissement, 204 abonnés situés dans des zones en assainissement non collectif.	- Vu.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.
Le linéaire du réseau d'assainissement des eaux usées est de 3,0 Km et celui des eaux pluviales de 1.2 km.  Le projet de construction d'une station d'épuration commune à Bellot et Villeneuve-sur-Bellot a été relancé en juin 2015. Le terrain est à acquérir. Existe-t-il des contraintes environnementales ? Le PLU encadre-t-il bien ce projet d'acquisition ?	- Vu.	Engagement signé avec le propriétaire pour réserver les terrains.
<b>Déplacements :</b>		
Liaisons douces : Signaler le projet de liaison cyclable de Saint-Cyr à Villeneuve-sur-Bellot, à usage touristique et loisirs locaux, sous forme de boucle empruntant dans un sens des voies et chemins communaux et dans l'autre la RD 31. Solliciter au règlement le stationnement couvert et sécurisé des cycles. Veiller à ce que le réseau de liaisons douces permette d'accéder aux arrêts de bus existants dans la commune. Evoquer le PDIPR : délibération du Conseil municipal en date du 30/01/2009 et à l'Assemblée départementale du 29/11/2013. Grande randonnée : GR® 14 (10884 m). Petite randonnée : Circuit de Villeneuve sur Bellot (985 m), la petite Suisse briarde (3733 m), regard sur un paysage bocager (985 m). Enfin, la commune est traversée par un sentier non balisé pédestre de 20 738 m.	- Vu.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.
Stationnements : Le rapport de présentation n'aborde pas la question du stationnement et n'établit pas d'état des lieux actuel du stationnement dans la commune. Il conviendrait de compléter le document en ce sens. Pour information, le PDUIF prévoit, pour les zones U à l'article 12, l'encadrement des normes minimales de places de stationnement à créer pour les opérations de logements et la définition de normes plafond de stationnement pour les bureaux.	- Vu.	Le rapport de présentation et le règlement sont complétés sur ce point.

\*

\* \*

Observations	commentaires	propositions
<b>Avis de la Chambre d'Agriculture :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : lettre du 14 septembre 2015</b>		
Avis favorable assorti d'observations :	--	Les points nécessitant des compléments ou corrections sont pris en compte.
- compléter le diagnostic des activités économiques (permettrait de mieux justifier le projet de reconversion de l'ancienne cidrerie).	--	
- propose de protéger l'ancienne cidrerie dans les orientations d'aménagement et de programmation ;	-- Non, compte tenu de l'état du bâtiment.	
- en pages 127 et 170, regrette la confusion faite « entre l'évaluation du nombre d'habitants issus du potentiel de logement et la prospective en termes de logements ».	-- ?	
- suggère d'utiliser les cartes des Modes d'Occupation des Sols de 2012 (MOS).	Seules les cartes de 2008 étaient disponibles en 2013.	Ces cartes sont actualisées.
- doute de la faisabilité du maintien de 110 emplois au regard de la diminution des zones 'activités et suggère d'étendre la zone UX.	-- ?	
<b>Avis de la Chambre de Métiers :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis de Seine-et-Marne Environnement : lettre du 28 juillet 2015 :</b>		
Demande de réduire les possibilités de construire en zone A et N.	--	
Propose d'introduire un zonage particulier Nzh et Azh (assorti d'un règlement spécifique)		Les propositions réglementaires sont introduites après l'enquête publique.
La zone UX de l'ancienne cidrerie et l'ER n°2 sont situés en zone humide : il conviendra de réfléchir à un autre emplacement pour ces deux projets (ou de mettre en place des mesures compensatoires s'ils ne peuvent être déplacés).		Ce point est pris en compte pour l'ancienne cidrerie. Pour l'ER n° 2, des mesures compensatoires seront prises si la zone humide est avérée.
Prendre en compte un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. (Note aussi différentes corrections à faire).		Le règlement est complété sur ce point.
<b>Avis du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) :</b>		
Néant.	--	Sans objet.

Observations	commentaires	propositions
<b>Avis du SAGE des Deux Morin : lettre du 7 juillet 2015 :</b>		
Souhaite que soit prise en compte l'étude des zones humides.	Se faire communiquer l'étude.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.
La zone UX de l'ancienne cidrerie et l'ER n°2 sont situés en zone humide : il conviendra de réfléchir à un autre emplacement pour ces deux projets (ou de mettre en place des mesures compensatoires s'ils ne peuvent être déplacés).		Ce point est pris en compte pour l'ancienne cidrerie. Pour l'ER n° 2, des mesures compensatoires seront prises si la zone humide est avérée.
Certaines zones UB sont situées en zones humides potentielles : il conviendra d'en vérifier le caractère avant de les ouvrir à la construction.	Dont acte.	
Prendre en compte un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.		Le règlement est complété sur ce point.
Protéger les ripisylves. Interdire dans le règlement la liste des espèces invasives.		Le règlement est complété sur ce point.
Rectifier les dates de procédure et les objectifs du SAGE.		Le rapport est complété sur ce point.
<b>Avis du Centre National de la Propriété Forestière : lettre en date du 14 août 2015 :</b>		
Demande de supprimer le classement en espaces boisés classés des espaces forestiers.	Demande irrecevable : le SDRIF identifie ces boisements et le code de l'urbanisme (article L123-1-5 III 2°) en impose le classement.	Statut quo.
Souligne la nécessité de disposer d'accès de qualité pour la desserte par les camions.	Dont acte.	
<b>Avis de ERDF :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis du SIANE :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis du Syndicat Nord-Est (eau potable) :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis de la Communauté de Communes de la Brie des Morin :</b>		
Néant.	--	Sans objet.
<b>Avis de la Communes limitrophes :</b>		
Néant.	--	Sans objet.

- 
- Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaires	propositions
<b>avis de la Préfecture - du 10 septembre 2015</b>	<i>Les points nécessitant des compléments ou corrections seront pris en compte.</i>	
Page 1 : le conseil municipal a tiré un bilan favorable de la concertation ce qui permet de poursuivre la procédure.	Dont acte.	
Page 3 : compléter le rapport de présentation au regard du SD-RIF (calcul densification de 10% sur la base du MOS 2012).	--	Le rapport de présentation est complété sur ce point.
Pages 3 & 4 : le PADD, les OAP et le règlement respectent les dispositions du code de l'urbanisme. Il respecte la loi ALUR.		
Page 4 & 5 : le rapport de présentation devra localiser la consommation des espaces d'urbanisation.	<b>Cette donnée figure en pages 130, 133 et 158 du rapport.</b>	Le rapport de présentation est complété sur ce point, par une cartographie.
Page 6 : compléter le rapport de présentation au regard du SD-RIF (calcul de consommation d'espaces de 5%). La nécessité de deux zones d'activité (UX et AU x) n'est pas justifiée.	Vu.	La zone UX est supprimée.
Page 6 : inscrire le calcul de la consommation d'espaces dans la cartographie des modes d'occupation des sols de 2012 (MOS).	C'est explicité en page 94 du rapport de présentation et en page 24 du PADD.	
Page 7 : globalement, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF (espaces agricoles, boisés et naturels). Mieux justifier du calcul de l'augmentation des densités à partir de l'espace communal urbanisé de référence.	Vu.	Le rapport de présentation est complété.
Page 8 : inscrire une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des rives des cours d'eau (6 mètres). Limiter les rejets à 1 l/s/ha.	(Le second point est déjà pris en compte).	Le règlement est complété sur ce point.
Page 9 : protéger les zones humides par un zonage Azh ou Nzh.		Le zonage est complété sur ce point.
Page 9 : le règlement devra limiter les surfaces de stationnement pour les bureaux, au regard du PDUIF, et préciser les normes de stationnement pour les vélos.		Le règlement est corrigé sur ce point.
Page 10 : compléter le rapport au regard du schéma régional climat air et énergie, et du plan de protection de l'atmosphère.		Le rapport de présentation est complété sur ce point.
Pages 10 et 12 : intégrer dans le P.L.U la version PPRI de janvier 2015 et non celle de juin 2014.		Les documents sont actualisés.
Page 11 : aucune disposition du P.L.U n'encourage le logement social (regrettable compte tenu des besoins en décohabitation, etc.).	<b>Le P.L.U ne l'interdit pas non plus.</b>	
Page 11 : pas de réelle prise en compte de la trame verte et bleue ; améliorer la présentation et la prise en compte de la zone N 2000.		Le rapport de présentation est complété sur ce point.
Page 12 : compléter le rapport au regard du risque de retrait-gonflement des argiles (échelle de la carte).	--	Le rapport de présentation est complété sur ce point.
Pages 12 & 13 : intégrer dans le règlement les risques liés à la canalisation de gaz.	--	Le règlement est complété sur ce point.

- 
- Autres services de l'Etat :

Observations	commentaires	propositions
<b>avis de la DRIEE – du 6 mai 2015</b>		
Page 1 : Le rapport de présentation répond en termes de complétude aux exigences de l'article R123-2-1 du CU.		
Des développements sont nécessaires : l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'articulation du projet de P.L.U avec les autres planifications et la justification du projet au regard des critères environnementaux.	Intégrer les dispositions du SAGE Petit et Grand Morin.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.
L'analyse des incidences du P.L.U au regard des zones humides et à l'assainissement, nécessite des compléments.	--	Le rapport de présentation est complété au sujet des zones humides et de l'assainissement.
L'analyse des incidences sur les continuités écologiques et les paysages doit être étayée.	--	Dito ci-dessus.
Pages 4 et 5 : Mieux justifier l'articulation du P.L.U avec le SD-RIF, le SAGE, le SRCE, le PDUIF, le PPRI et le PNR.		Dito ci-dessus.
Pages 5 & 6 : aborder les thèmes de la qualité de l'Air et du Bruit. « Les cartes et illustrations manquent de lisibilité ».	--	Dito ci-dessus.
Pages 6 : compléter la présentation du site Natura 2000. Compléter l'analyse des incidences sur le site Natura 2000.	-- Voir : quelle participation de la Commune à l'animation de NATURA 2000.	Dito ci-dessus.
Page 6 : protéger le petit patrimoine (alignements d'arbres, arbres isolés, murs) et renforcer l'analyse des enjeux paysagers.	-- Si la Mairie décide de maintenir la zone AU x → compléter le PLU par des mesures d'intégration paysagère.	Dito ci-dessus.
Page 7 : mentionner la présence de canalisations de transports de gaz (et développer la nature des contraintes juridiques).	--	Dito ci-dessus.
Page 8 : l'analyse des incidences sur l'environnement et les mesures associées sont succinctement présentées aux pages 153 à 162 du rapport. Développer le thème des incidences.	--	Dito ci-dessus.
Page 9 : analyser les raisons pour lesquelles le P.L.U n'est pas susceptible de présenter une incidence sur le site NATURA 2000. Analyser les effets permanents, directs ou indirects que le P.L.U peut avoir sur le site N 2000.	--	Dito ci-dessus.
Pages 9 : justifier le choix des zones AU x, 1AU, 2AU et Nb, au regard de critères environnementaux.	--	Dito ci-dessus.
Page 12, suivi : préciser les modalités de suivi concernant les zones humides, les continuités écologiques, inondations, etc.	--	Dito ci-dessus.
Page 11 : Le classement en EBC peut présenter des difficultés pour l'entretien des zones humides. Celles-ci doivent être mieux identifiées et protégées.	-- le code de l'urbanisme (article L123-1-5 III 2°) en impose le classement.	Des précisions sont apportées au rapport de présentation sur ces thèmes.
Page 12 : analyser les effets des zones AU et de l'augmentation démographique sur l'assainissement et présenter des mesures précises, etc.	--	



Observations	commentaires	propositions
Page 12 : Pour la Cidrerie, s'assurer de la compatibilité des terrains avec l'usage envisagé.		
Page 12 : le règlement n'interdit pas explicitement l'implantation d'éoliennes.	Précision : les articles A1 et N1 interdisent : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2 ou N.2.	On pourra cependant compléter le règlement pour davantage de précision.
<b>avis de la CDPENAF - du 23 octobre 2015, défavorable</b>		
Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.		
Avis favorable au titre des STECAL.		
Demande de reclasser le secteur UX en zone N et de supprimer l'extension de zone UB sur les parcelles agricoles du Grand Doucy.		
<b>avis de la CDPENAF – du 19 février 2016, avis favorable.</b>		
Avis favorable au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.		
Recommande que la Commune s'engage dès à présent à travailler sur la requalification du centre-bourg.		
Recommande de revoir à la baisse la zone UB du Grand Doucy, afin de réduire les emprises sur l'espace agricole.	Il serait souhaitable de réduire la profondeur de la zone constructible.	Cette disposition est retenue.
<b>Avis du SDIS :</b>		
Néant.		Sans objet.

\*

\*            \*