

Annexe : Examen des observations des services et du public et modifications apportées au dossier de modification du PLU de REBAIS, après l'enquête publique

Avis des services	Réponse du conseil
<p><u>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</u></p> <p>Dans votre rapport de présentation, vous préconisez « l'intégration des fermes situées dans le tissu urbain, à la zone urbaine de manière à permettre leur reconversion éventuelle, lors de la cessation d'activité ». La CMA77 préconise l'installation des activités artisanales en milieu urbain pour plusieurs raisons (...). La CMA préfère donc participer à régénérer la ville plutôt que d'encourager l'étalement de la ville par le mitage de constructions en milieu rural.</p> <p>À titre d'information, la Chambre Régional de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France a signé récemment une convention partenariale avec la SAFER afin de travailler sur les problématiques de requalification d'anciens corps de fermes en locaux destinés à l'activité artisanale.</p>	<p>La modification du PLU de Rebais ne concerne qu'indirectement l'activité artisanale. Classée en zone UA, l'ancienne ferme pourrait éventuellement être transformée en bâtiment d'activité si nécessaire, dans le respect du règlement de la zone.</p> <p>Le conseil communautaire prend note de ces informations dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
<p><u>Syndicat de l'Eau de l'Est Seine-et-Marnais (S2E)</u></p> <p>Ce projet est cohérent avec le réseau d'eau potable existant.</p>	<p>Prend acte.</p>
<p><u>Département de Seine et Marne</u></p> <p>Avis favorable assorti d'observations : <u>Cours d'eau</u> : Il serait préférable de prendre en compte le fait que la compétence GeMAPI sur le Grand Morin et ses affluents est portée depuis le 1er Janvier 2020 par le Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion (SMAGE) des Deux Morin. En effet, ce type de projet peut s'insérer dans les études et documents, en cours ou existants, de</p>	<p>La modification du PLU de Rebais ne concerne pas directement les enjeux de la GEMAPI. Ce point sera développé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>

<p>gestion globale des inondations à l'échelle du bassin versant (...).</p> <p>Biodiversité : La création d'un emplacement réservé sur la parcelle AE 186, pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, va modifier le boisement existant. Situé en amont du bourg, ce bassin permettra de réguler les eaux pluviales en cas d'épisodes orageux importants, en cohérence avec l'objectif de maîtrise des eaux de ruissellement affiché au PADD. Pour minorer les impacts environnementaux de cette modification, il paraît important de concevoir ce bassin, notamment en supprimant le minimum d'arbres car ils contribuent également à la rétention des eaux et à leur infiltration dans le sol en :</p> <ul style="list-style-type: none">- lui donnant un contour le plus sinueux possible afin d'augmenter le linéaire de berges,- terrassant au minimum 1/3 des berges en pente douce (20%) afin de faciliter l'installation de la flore et l'accès de la faune au bassin (notamment les amphibiens),- prévoyant des zones de profondeurs différentes afin de diversifier les habitats. <p>Enfin, un travail avec les agriculteurs, pour réintroduire des haies dans l'espace agricole amont ou prévoir des cultures intercalaires permettrait de mobiliser tous les outils favorables à la rétention des eaux le plus en amont possible et par conséquent à la réussite de ce projet.</p>	<p>Ces recommandations seront prises en compte en phase opérationnelle.</p> <p>Concernant les haies, ce point pourra être développé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
<p><u>Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France</u> Pas d'observation.</p>	<p>Prend acte.</p>

Observations déposées en mairie de REBAIS	Avis du Commissaire-Enquêteur	Réponse du conseil
<p><u>Observation N°1 : Courriel de Monsieur Arthur POULAIN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Difficultés de consultation du dossier sur internet ; - Demande la modification du PLU pour autoriser les projets de résidences mobiles et de Tiny-House. 	<p>Les documents ont été consultables sur internet et sur papier.</p> <p>Concernant les projets touristiques, il serait judicieux que la CC2M accompagne ce genre d'initiative.</p>	<p>Les documents ont pu être consultables pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie, au siège de la communauté de communes et en ligne.</p> <p>Cette demande concerne la zone agricole¹ et ne peut être prise en compte dans le cadre de la modification du PLU de Rebais.</p> <p>Conformément au SDRIF, les projets touristiques doivent être privilégiés en densification. L'habitat diffus ne doit pas être encouragé.</p>
<p><u>Observation N°2 : Monsieur DECARSIN</u></p> <p>Propriétaire de la parcelle N°4 classée en 1AUD à Bel Air dont une partie seulement est à bâtir. Il souhaite étendre la partie constructible vers le petit Cremadot afin de faire un projet d'ensemble et de supprimer une « dent creuse ».</p>	<p>La demande semble justifiée et peut servir de jonction entre le bourg et le hameau du Crémadot.</p>	<p>Cette demande concerne la zone naturelle et ne peut être prise en compte dans le cadre de la modification du PLU de Rebais¹.</p> <p>La parcelle est classée en zones 1AUD et Na. Le secteur Na correspond aux espaces paysagers dans lesquels la protection doit être totale. Cet espace offre une coupure verte, entre le bourg et le Crémadot, que le conseil souhaite préserver.</p>

1 Article L.153-31 : « 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 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 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. »

Observations déposées à la CC2M	Avis du Commissaire-Enquêteur	Réponse du conseil
<p><u>Observation N°1 : Courriel de Monsieur Arthur POULAIN (Voir supra)</u></p>	<p>Idem observation N°1, déposée en mairie de REBAIS.</p>	<p>Idem observation N°1, déposée en mairie de REBAIS.</p>
<p><u>AVIS FAVORABLE au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de REBAIS, sous les réserves suivantes :</u></p> <p><u>Réserve 1 (1):</u> Le Commissaire enquêteur demande, conformément à la loi ALUR, que soit retirée toute notion de COS et de SHON dans tous les articles du règlement de toutes les zones.</p> <p><u>Réserve 2 (1): :</u> Le Commissaire-Enquêteur demande que soit examiné les observations entrant dans la modification du PLU de Rebais et plus particulièrement les remarques de la CMA, ainsi que les remarques des observations N°1 et 2 qui entrent pleinement dans cette enquête de modification.</p>		<p>Les références au COS et à la SHON seront respectivement supprimées et remplacées par « surface de plancher », dans les zones concernées par la modification (Articles UA2 et UB14).</p> <p>La CMA préconise l'installation des activités artisanales en milieu urbain. Le changement de destination est autorisé en zones urbaines, y compris pour les activités artisanales (sous conditions).</p> <p>Concernant les demandes formulées à l'enquête, le conseil ne peut y répondre favorablement. Elles concernent des zones de protection définies au Plan Local d'Urbanisme ; elles impliqueraient une révision du document d'urbanisme (allégée ou générale).</p>