

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RELATIVE AU PROJET**

**DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE**

**CHOISY-EN-BRIE 77320**

Enquête publique du 29 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2017 inclus

**PARTIE N°1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**PARTIE N°2**

**AVIS ET CONCLUSIONS**

Fontenay-Trésigny le 20 octobre 2017

Le Commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

## SOMMAIRE

<b>Partie N°1</b> .....	<b>4</b>
<b>1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 – Objet de l'enquête</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 – Situation - données socio-économiques</b> .....	<b>8</b>
1.2.1 – Démographie et logements.....	8
1.2.2 - Economie.....	9
1.2.3 - Agriculture.....	9
1.2.4 - Milieux naturels.....	9
<b>1.3 – Cadre juridique</b> .....	<b>11</b>
<b>1.4 – Composition du dossier</b> .....	<b>11</b>
<b>1.5 – Appréciation du Commissaire enquêteur sur le dossier</b> .....	<b>12</b>
1.5.1 – Rapport de présentation .....	12
1.5.4 – Définition du zonage et règlement .....	14
1.5.5 – Documents graphiques du règlement.....	14
<b>2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur</b> .....	<b>15</b>
<b>2.2 – Modalités de l'enquête</b> .....	<b>15</b>
<b>2.3 – Visites de terrain</b> .....	<b>16</b>
<b>2.4 – Information effective du public</b> .....	<b>17</b>
<b>2.5 – Concertation préalable</b> .....	<b>17</b>
<b>2.6 – Examen de la procédure</b> .....	<b>18</b>
<b>2.7 – Déroulement de la procédure</b> .....	<b>18</b>
<b>2.8 – Recueil Du registre d'enquête.</b> .....	<b>19</b>
<b>2.9 – Procès-verbal de synthèse</b> .....	<b>19</b>
<b>2.10 – Mémoire en réponse</b> .....	<b>20</b>
<b>3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS</b> .....	<b>20</b>
<b>3.1 - LES EOLIENNES</b> .....	<b>21</b>
<b>3.2 - LES ZONES HUMIDES</b> .....	<b>24</b>
<b>3.3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>26</b>
<b>3.4 - LES ESPACES BOISES CLASSES</b> .....	<b>26</b>
<b>3.5 - LES RESERVES INCENDIE</b> .....	<b>27</b>
<b>3.6 - LES DEMANDES DE PARCELLES CONSTRUCTIBLES</b> .....	<b>27</b>
<b>3.7 – DIVERS</b> .....	<b>28</b>
<b>Partie N°2</b> .....	<b>29</b>
<b>1 - AVIS ET CONCLUSIONS</b> .....	<b>30</b>
<b>1.1 – Objet de l'enquête</b> .....	<b>30</b>
<b>1.2 - Conclusions du Commissaire Enquêteur</b> .....	<b>33</b>
1.2.1 - Sur la forme et la procédure .....	33
1.2.2 - Sur le fond .....	34
<b>PIECES JOINTES</b> .....	<b>38</b>

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Choisy-en-Brie – 77320.

Le Commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 22 mars 2017.

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de Commissaire enquêteur révisées annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le Commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le Commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le Commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre ou des courriers et courriels adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le Commissaire Enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU  
PROJET DE REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHOISY-EN-BRIE 77320**

Enquête publique du 29 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2017 inclus

**PARTIE N°1**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# 1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

## 1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Choisy-en-Brie – 77320.

La loi ENL du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014 faisant obligation d'adapter le PLU à leur nouveau contenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ont incité la commune de Choisy-en-Brie à réviser son dernier PLU approuvé le 25 septembre 2012.

Ainsi, par délibération n° 2014/11/4 en date du 21 novembre 2014, le Conseil Municipal de Choisy-en-Brie prescrit la révision du plan local d'urbanisme,

Par délibération n° 2016/05/02 en date du 19 mai 2016, le Conseil Municipal demande la reprise de la procédure engagée, par la Communauté de communes nouvellement compétente, la Communauté de Communes des 2 Morin,

Par délibération n°164-2016 en date du 25 mai 2016, le Conseil Communautaire accepte de poursuivre la procédure de révision du PLU de Choisy-en-Brie,

Par délibération n° 170-2016 en date du 29 juin 2016, le Conseil Communautaire arrête le projet de PLU de Choisy-en-Brie.

Les objectifs de la commune, sont les suivants :

- Adapter les possibilités de développement de l'urbanisation aux objectifs de la commune.
- Anticiper l'évolution dans l'affectation des corps de fermes, désaffectées ou non.
- Adapter le zonage constructible à la délimitation des unités foncières existantes.
- Adapter le zonage de manière à permettre l'implantation d'annexes dans les jardins.
- Adapter le zonage aux occupations du sol existantes (activités économiques) et des loisirs.

- Identifier les écarts et constructions isolées, afin de gérer leurs droits à construire.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour augmenter le stationnement.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour implanter des réserves incendies.
- Protéger les espaces naturels et constants, sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre de logement.
- Améliorer le bâti ancien.
- Poser les bases d'un plan de déplacements.
- Favoriser le développement des communications numériques.

A partir de ces objectifs initiaux, la commune a déterminé les axes clés de la mise en œuvre de son projet communal pour l'avenir de la commune et déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations sont les suivantes :

- L'aménagement : agir en termes :
  - de « développement local » dans l'armature urbaine (rôle de Choisy dans son environnement économique) ;
  - d'aménagement de l'espace (intervention de la Commune sur son environnement physique, son image urbaine).
- L'équipement : évaluer la capacité résiduelle des réseaux. Une salle associative supplémentaire est nécessaire. Renouveler la démographie du village.
- L'urbanisme : Constructions anciennes et leur réhabilitation : Imposer la conservation des caractéristiques architecturales (décors, tableaux de fenêtre, corniches, chaînage d'angles, couvertures).

Types architecturaux des nouvelles constructions : Autoriser les constructions contemporaines dans les secteurs à bâtir et dans le centre village, mais dans ce dernier cas sous réserve de la conservation d'un mur de clôture en maçonnerie, ou à défaut de la

construction d'un mur de clôture dans le respect des caractéristiques architecturales de la région.

- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Préserver l'ensemble des espaces naturels et l'essentiel des terres cultivées. *Garantir l'intégrité des paysages, au regard notamment des implantations de nature industrielle.*
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : Intégrer dans le P.L.U les dispositions du schéma régional de cohérence écologique. Préserver les continuités d'itinéraires de migration des grands mammifères.
- L'habitat : Répondre aux besoins en logement diversifiés, par exemple des étudiants de Coulommiers. Développer l'offre de logement en direction des personnes âgées. Offrir de l'hébergement d'entreprises. Préserver les droits à construire sur les terrains communaux.
- Les transports et les déplacements : Normalisation des accès pour les personnes à mobilité réduite. Développer les circulations douces – au regard de la sécurité des déplacements (par exemple CR dit du Petit Noyer). Un service de transports à la demande doit être mis en service au 1er juin (CC Cœur de la Brie). (nota : pas de programme triennaux en cours). Travaux de mise en sécurité programmés.
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : Montée en débit programmée à court terme (au 1er juin). FTTH à long terme (2025). *Favoriser des ressources énergétiques qui présentent un minimum d'impact sur les milieux humains, naturels et les paysages.*
- L'équipement commercial : L'objectif est de faciliter le développement commercial : notamment par une politique d'offre de stationnement.
- Le développement économique et les loisirs : Faciliter l'activité au sein des zones existantes. S'appuyer sur le développement des énergies nouvelles, de même que sur le développement de la méthanisation. Il existe une demande en hébergement touristique : développer un projet autour de la fréquentation touristique. Mobilisation de fonds européens sur l'AOP route des fromages et cidres du Pays de Coulommiers. Développer la filière d'agriculture biologique.
- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : Le

périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de 142 hectares (dont 5,00 hectares affectés aux activités économiques et 7,76 hectares affectés aux équipements).

L'analyse des dents creuses comprises dans le tissu construit (intégrant un potentiel de division des propriétés bâties) dégage une surface totale de l'ordre de 70.000 mètres carrés. Les extensions envisagées représentent, elles, une superficie de l'ordre de 56 400 mètres carrés (espaces situés souvent dans le tissu construit, mais identifiés comme agricoles).

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est donc de  $(5,6 / 142 \approx) 3,9 \%$ . Cette valeur correspond à un « développement modéré ». Elle est inférieure à 5% et proportionnée avec les nécessités de développement démographique retenues par Choisy-en-Brie.

De plus, le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux tels que le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Petit et du grand Morin (SAGE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE), le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) etc...

## **1.2 – SITUATION – DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES**

Située dans la partie Est du département de Seine et Marne, à environ 70 Km de Paris, la commune de Choisy-en-Brie appartient au canton de Coulommiers. Elle est à proximité des communes de Coulommiers et de la Ferté-Gaucher. Elle comprend 23 hameaux autour du bourg.

Elle est traversée par plusieurs routes départementales dont la RD 934 et la RD 215.

Elle fait partie de la Communauté de communes des 2 Morin qui a regroupé au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Communauté de communes Cœur de la Brie et la Communauté de communes la Brie des Morin. La CC2M compte actuellement 31 communes pour 27 000 habitants.

### **1.2.1 – Démographie et logements.**

D'après le site communal la population s'élève à 1416 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017.



En 35 ans la population a augmenté d'environ 60%. Cette évolution démographique correspond au desserrement du centre de la région parisienne favorisé par le phénomène de réalisation de lotissements très prisés dans ce secteur avec un foncier à des prix intéressants dans ce secteur de seine et marne.

Si Choisy-en-Brie possédait une population très jeune dans les années 2000 celle-ci pourrait devenir vieillissante en l'absence d'apport de population nouvelle.

En 2006, le parc de logements était composé de 559 logements répartis dont 480 résidences principales, 42 résidences secondaires ou occasionnelles et 37 logements vacants.

Le parc de logements est majoritairement ancien.

97,9% des résidences principales sont des maisons individuelles.

12,8% des résidences principales sont des logements locatifs.

### **1.2.2 - Economie**

Au 31 décembre 2012 la commune compte 162 emplois salariés sur son territoire.

Le tissu économique est constitué principalement de TPE (97% des entreprises comportent moins de 10 salariés).

### **1.2.3 - Agriculture**

Sur le territoire de Choisy-en-Brie, l'agriculture occupe une place importante en termes d'occupation des sols. Environ 2405 ha sur les 2513 ha que comptent la commune sont consacrés à l'agriculture (dont 85 ha en zone N).

### **1.2.4 - Milieux naturels**

#### **- Site Natura 2000**

Le territoire communal de Choisy-en-Brie est traversé par le site classé Natura 2000 – Rivière du Vannetin d'une superficie d'environ 63 ha. Ce classement repose sur la présence de deux espèces mentionnées dans l'annexe II de la directive « Habitats Faune/Flore ». Il s'agit du Chabot et de la Lamproie de Planer.

#### **- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Une ZNIEFF est un recensement destiné à sensibiliser les populations locales sur la richesse environnementale des lieux et à faire connaître ce patrimoine écologique.

L'occupation humaine n'est pas catégoriquement exclue de ces ensembles, mais elle doit être maîtrisée pour assurer la pérennité et la mise en valeur des écosystèmes présents.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement, de la gestion ou l'occupation des sites. L'urbanisation de ces sites n'est pas souhaitable.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles naturels plus larges, riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces espaces doivent être pris en considération dans les aménagements à prévoir afin d'en respecter la dynamique d'ensemble. Là encore, une urbanisation n'y est pas souhaitable.

Il n'existe pas de ZNIEFF identifiée sur le territoire de Choisy-en-Brie.

#### **- Les zones humides**

Les zones humides sont des lieux riches en biodiversité mais menacés depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle car la région est soumise à l'agriculture intensive et à l'urbanisation le long des vallées. Elles ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau.

Essentiellement sectorisées dans le site Natura 2000 elles sont également répertoriées dans le PLU dans des zones Azh (dans les zones agricoles) ayant vocation à la préservation de ces zones humides.

#### **- La trame verte et bleue**

Définie par la loi Grenelle II la trame verte et bleue repose, d'une part sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité et d'autre part sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés précédemment et sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L.211-14 du Code de l'environnement.

Les principaux réservoirs de biodiversité se trouvent dans la vallée du Vannetin et ses abords.

### **1.3 – CADRE JURIDIQUE**

**Code de l'Urbanisme** : Article L151-1 à L151-48, Article L153-19, Article L153-21 et L153-22, Article R151-1 et suivants.

**Code de l'Environnement** : Article L123-1, Article L123-2 , Article R123-9

**Code rural** : Article L112-3.

### **1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier comprend les pièces suivantes :

Pièce N°0 : notice explicative

Pièce N°1 : procédure

Pièces N°2 :

2.1 – projet d'aménagement et de développement durables

2.2 – rapport de présentation

2.3 – orientations d'aménagement et de programmation

Pièces n°3 :

3.1 – document graphique, zonage au 1/7000ème (ensemble de la commune)

3.2 – document graphique, zonage au 1/2500ème : Nord du territoire

3.3 – document graphique, zonage au 1/2500ème : Sud du territoire

Pièce N°4 : règlement

Pièces N°5 :

5.A – liste des emplacements réservés

5.B – liste des opérations d'utilité publique : néant

5.C – annexes sanitaires

5.C.1.1 – annexe sanitaire eau potable, notice

5.C.1.2 – annexe sanitaire eau potable, plans

5.C.2.1 – annexe sanitaire assainissement, notice

5.C.2.2 – annexe sanitaire assainissement, plans

5.C.3 – annexe sanitaire ordures ménagères

5.D.1 – tableau des servitudes d'utilité publique

5.D.2 - plan des servitudes d'utilité publique au 1/7000<sup>ème</sup>

5.E – liste des personnes associées et consultées sur le PLU

- arrêté et avis formulés

5.F – liste des lotissements dont les règles sont maintenues : néant

## **1.5 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER**

Le dossier d'environ 400 pages est clair et compréhensible même pour un public non professionnel de l'urbanisme. Quelques anomalies relevées dans l'avis de la DDT du 26 décembre 2016 sont à prendre en considération et à rectifier pour en éviter les incohérences.

### **1.5.1 – Rapport de présentation**

En un seul volume, il justifie les dispositions choisies du PLU après un diagnostic de l'état existant et une analyse multicritère.

### **1.5.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

La partie C, conclusion en page 24 est manquante. Cette erreur devra être réparée pour l'approbation du PLU.

Le PADD contient les éléments d'orientations générales exigées par le code de l'urbanisme et insiste sur les enjeux suivants :

- réguler les possibilités de densification du village par des règles d'urbanisme adaptées,
- poursuivre une politique d'augmentation de l'offre de stationnement en centre-village
- préserver les lignes du paysage naturel, par des règles d'intégration strictes.

Le développement de l'habitat maîtrisé à l'intérieur de l'espace urbanisé, la pérennisation et le développement du niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population, la préservation des différents patrimoines, la pérennisation du dynamisme économique et l'adaptation des infrastructures de déplacements en vue d'améliorer le fonctionnement urbain et la mobilité durable sont autant d'objectifs avancés par la volonté communale.

### **1.5.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Deux OAP ont été définies dans le PLU, conformes au Code de l'Urbanisme et en cohérence avec le PADD. Il s'agit de l'OAP dite « sente du Montcel » et de l'OAP pour les circulations douces.

#### **OAP N°1 - « Sente du Montcel »**

Sur un terrain communal est prévue la réalisation d'environ 19 logements. Une partie du site est le long du Vannetin sur la zone Natura 2000. Les contraintes liées au site sont importantes notamment celles de préservation des berges.

Les remarques concernant ce secteur et portées dans les différents avis des personnes associées :

- Conseil Départemental du 23 décembre 2016
- MRAe du 19 janvier 2017
- Conseil Régional IDF du 24 janvier 2017

doivent être prises en considération, sécurisation du carrefour à créer de la RD 215, liaisons douces, protection du paysage et des continuités écologiques, prise en compte du risque de retrait –gonflement des argiles et risque d'inondation, devenir agricole de la parcelle 103.

#### **OAP N° 2 – « circulations douces »**

Les réflexions menées sur les circulations douces (piétonnes et cyclables) sont à double niveau, échelle locale et fonctionnelle au cœur du village et liaison entre les hameaux et échelle touristique avec la présence d'un tronçon de chemin de randonnée traversant l'Est de la commune.

#### **Appréciation du Commissaire enquêteur**

Il n'y a pas lieu de faire de remarques particulières concernant les OAP dont la projection en logements supplémentaires respecte les documents supra-communaux.

Cependant l'aménagement de la « sente du Montcel » pose un certain nombre de problèmes soulevés par les personnes associées et notés dans leurs différents avis.

La commune de Choisy-en-Brie devra porter une attention particulière à l'aménagement de cette zone en regard de la richesse écologique du secteur et de sa protection comme indiqué dans l'avis du SAGE des 2 Morin.

#### 1.5.4 – Définition du zonage et règlement

Le règlement est dense et aurait pu gagner en clarté si sa rédaction avait eu une forme plus aérée.

#### 1.5.5 – Documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement sont de grand format et parfaitement lisibles.

#### 1.6 – Avis des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques associées consultées sont les suivantes :

LISTE DES PPA	Avis favorable	Avis défavorable
SOUS-PREFECTURE DE PROVINS	Avec réserves	
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE DE L'ILE DE FRANCE		
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	XXXXXXXXXX	
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE SEINE ET MARNE		
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE SEINE ET MARNE	XXXXXXXXXX	
CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE	XXXXXXXXXX	
CDPENAF	XXXXXXXXXX	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE	XXXXXXXXXX	
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	XXXXXXXXXX	
FEDERATION DE SEINE ET MARNE POUR LA PECHE ET LA PROTECTION DU MILIEU AQUATIQUE	Avis réservé	
MAIRIE DE JOUY SUR MORIN		
MAIRIE DE MAROLLES EN BRIE		
MAIRIE DE SAINT SIMEON		
MAIRIE DE SAINT REMY DE LA VANNE		
MAIRIE DE CHARTRONGES		
MAIRIE DE CHEVRU		
MAIRIE DE LEUDON-EN-BRIE		
MAIRIE DE CHOISY-EN-BIRE		
SMICTOM DE LA REGION DE COULOMMIERS	XXXXXXXXXX	
SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION SCOLAIRE		
SIANE		
SYNDICAT INTERCOMMUNAL EN ALIMENTATION EN EAU POTABLE		
REGROUPEMENT PEDAGOGIQUE INTERCOMMUNAL		
SAGE DES DEUX MORIN		XXXXXXXXXXXX
SYNDICAT DES TRANSPORTS		
SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT	XXXXXXXXXX	

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile de France, saisie dans le cadre de l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme a rendu un avis le 19 janvier 2017.

Le SAGE des deux Morin a émis un avis défavorable au projet de révision du PLU pour les raisons d'incompatibilité suivantes :

« - le PADD est peu développé et ne tient pas compte des objectifs et orientations du SAGE en matière de préservation de la qualité de la ressource en eau de manière générale et plus précisément la sécurisation de la qualité de l'eau potable, de la réduction du ruissellement et la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

- le projet de la sente du Montcel présentés dans l'OAP se situe en partie sur une zone humide identifiée et aucune disposition n'est prise pour préserver ce milieu fragile.

- le règlement du PLU ne protège pas les berges et la ripisylve, ne lutte pas contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes et ne favorise pas la réduction du ruissellement. »

Les éléments négatifs énumérés dans cet avis défavorable du SAGE doivent être pris en considération avant l'approbation de la révision par des compléments d'information, des précisions sur les moyens mis en œuvre pour répondre aux problèmes soulevés dans cet avis et/ou des modifications permettant, en accord avec le responsable du SAGE de transformer cet avis défavorable en avis favorable. Une nouvelle réflexion devra être menée en collaboration avec le SAGE des 2 Morin.

## **2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par la décision n°E17000026/77 du 22 mars 2017 de Madame la Vice-présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun, Madame Monique DELAFOSSE, a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée en objet.

### **2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE**

Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 2 Morin a émis un arrêté n°1/2017 du 5 mai 2017, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-en-Brie - 77320,

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du lundi 29 mai 2017 à 09h00 au samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 à 12h00 inclus soit pendant 34 jours consécutifs,
- Deux exemplaires du dossier avec deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de Choisy-en-Brie aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes des 2 Morin, 6 rue Ernest Delbet à La Ferté-Gaucher – 77320 aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci.
- Une boîte mail dédiée à cette enquête (*pluchoisyenbrie2017@gmail.com*) a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre propositions.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 5 route de La Ferté-Gaucher – 77320 – Choisy-en-Brie - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du Commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le dossier de l'enquête était consultable sur le site internet suivant : <http://www.cc2morin.fr/>.
- Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur seront transmis à Madame la Vice-Présidente déléguée du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 2 Morin qui les transmettra à Monsieur le Préfet de Melun en Seine et Marne.

### **2.3 – VISITES DE TERRAIN**

Suite à la première entrevue du Commissaire enquêteur avec Monsieur le Maire de la commune de Choisy-en-Brie et le responsable du service urbanisme de la Communauté de Communes des 2 Morin le jeudi 20 avril 2017 durant laquelle il lui a été remis le dossier de l'enquête, le Commissaire enquêteur a effectué une visite générale de la commune.



Au cours de l'enquête, le jeudi 21 juin 2017, une visite ciblée sur les observations déjà notées par le public, a été effectuée par le Commissaire enquêteur accompagné de Monsieur le Maire de Choisy-en-Brie.

#### **2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC**

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

- d'une insertion dans les journaux suivants :

- Le Parisien, les mardis 9 mai et 30 mai 2017

- Le Pays Briard, les vendredi 12 mai et mardi 30 mai 2017

Le Commissaire enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

Une boîte mail a été ouverte afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre propositions. Un mail a été reçu. Il a été inclus dans le registre d'enquête.

#### **2.5 – CONCERTATION PREALABLE**

Dans le respect de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil municipal de Choisy-en-Brie en date du 21 novembre 2014, prescrivant l'élaboration de son PLU, a fixé les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes publiques concernées.

Par délibération du 19 mai 2016 le Conseil municipal de la commune transfère le PLU à la Communauté de Communes du Cœur de la Brie (devenue la Communauté de Communes des 2 Morin en janvier 2017).

Par délibération du 25 mai 2016 le Conseil communautaire accepte la poursuite du PLU de la commune de Choisy-en-Brie.

Le bilan de la concertation, conformément à l'Art L121-16 du Code de l'Environnement et l'arrêt du projet de PLU, a fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2016.

Une réunion avec les exploitants agricoles a eu lieu le 14 avril 2015.

En suite, deux réunions publiques ont été tenues durant la concertation :

- le 10 septembre 2015
- le 12 mars 2016

Une vingtaine de remarques ont été portées sur le registre d'expression mis à disposition du public

## **2.6 – EXAMEN DE LA PROCEDURE**

L'examen du dossier, tel qu'il a été présenté pour être soumis à l'enquête publique, n'a pas soulevé de remarques ni de fond ni de forme de la part du Commissaire enquêteur. L'ensemble des dispositions prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête a paru respecté.

## **2.7 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

L'enquête prescrite par arrêté n°1/2017 du 5 mai 2017 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 2 Morin, s'est déroulée normalement du 29 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2017 inclus, soit pendant une durée de 34 jours consécutifs.

Durant cette période, les dossiers d'enquête ainsi que les registre à feuillets non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Choisy-en-Brie, aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes des 2 Morin (CC2M).

Le Commissaire enquêteur a tenu dans la salle du Conseil du premier étage de la mairie, mise à sa disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- le lundi 29 mai 2017 de 9h00 à 12h00
- le samedi 17 juin 2017 de 9h00 à 12h00
- le samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 de 9h00 à 12h00

La salle se situait au-dessus de l'accueil et dans le cas où une personne à mobilité réduite se serait présentée, il était tout à fait possible de la recevoir au rez-de-chaussée de la mairie.

Le Commissaire enquêteur a également tenu une permanence au siège de la Communauté de Communes des 2 Morin à La Ferté-Gaucher, dans une salle de réunion au premier étage, mise à sa disposition pour recevoir le public, aux date et horaires suivants :

- le mercredi 21 juin 2017 de 9h00 à 12h00

La salle était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Au cours de l'enquête, le Commissaire enquêteur a effectué des visites du territoire de la commune, afin de mieux percevoir les observations soulevées par le public sur certains points particuliers.

Plusieurs personnes se sont déplacées plusieurs fois et l'enquête a suscité de nombreuses remarques.

## **2.8 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUÊTE.**

L'enquête s'est terminée le samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 après 34 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

Le Commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête lors de sa dernière permanence sur la commune de Choisy-en-Brie le samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Les registres d'enquête comportent au total un ensemble de 39 observations (courriers, notes et mail).

## **2.9 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse des observations communiqué à Monsieur le Président de la Communauté de communes et à Monsieur le Maire de Choisy-en-Brie.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête.

Le Commissaire enquêteur a classé les observations suivant 7 thèmes :

- les éoliennes
- les zones humides
- les emplacements réservés
- les espaces boisés classés
- les réserves incendie
- les demandes de parcelles constructibles
- divers

Compte tenu des périodes de congé d'été du retard a été pris dans les échanges de documents.

Dans ce PV de synthèse, il est demandé à la Communauté de communes de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation; ces réponses seront incluses à la suite de chaque question ou observation, ce qui constituera le mémoire en réponse de la Communauté de communes.

*Ce document figurera au rapport du Commissaire enquêteur dans les pièces jointes.*

## **2.10 – MEMOIRE EN REPONSE**

Lors de la réunion du 1<sup>er</sup> septembre 2017 il a été débattu des questions soulevées par les observations du public. Le mémoire en réponse a été communiqué le 18 septembre 2017.

# **3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2017 inclus, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué. Ce procès-verbal de synthèse reprend les observations, propositions ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête déposés en mairie de Choisy-en-Brie et au siège de la CC2M ainsi que celle déposée dans la boîte mail dédiée.

Les observations déposées dans les registres d'enquête sont classées en 7 thèmes, elles ont toutes été examinées par le Commissaire enquêteur et portées à la connaissance de Monsieur le Président de la Communauté de communes dans son PV de synthèse.

## CLASSEMENT THEMATIQUE DES OBSERVATIONS.

### 3.1 - LES EOLIENNES

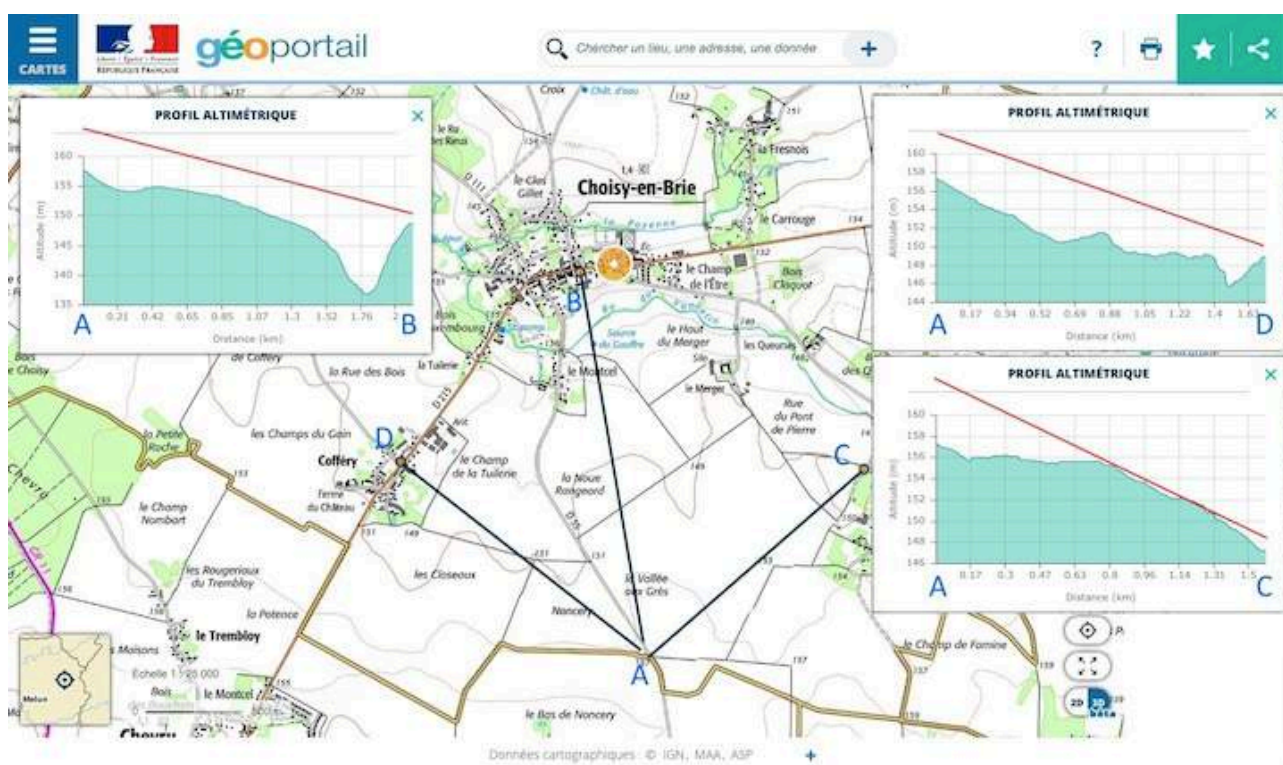
23/06/2017 - Mr et Mme MALLET \* 24/06/2017 – Mme THOUVENOT de MARTINO \* 28/06/2017 – Mr THOMSEN \* 27/06/2017 – Mme CODRON \* 01/07/2017 – Mr CREDEVILLE \* 01/07/2017 – Mr FAHY \* 30/06/2017 – Mr et Mme LEGAY \* 29/06/2017 – Association ADPA \* 01/07/2017 – Mr Thierry FURRER \* 30/06/2017 – Mme Lydie FURRER \* 01/07/2017 – Mr Anthony FURRER \* 01/07/2017 – Mr IVKOVIC \* 01/07/2017 – Mr DIBOINE \* 01/07/2017 – Mr DERUARIC \* 29/06/2017 – Mme GRANCHET

L'ensemble des remarques est une opposition farouche à l'implantation d'un parc éolien. Les remarques sont celles qui ont déjà été annexées au registre de l'enquête spécifique sur ce dossier. Les arguments principaux avancés sont les effets néfastes sur la santé, l'incompatibilité avec l'activité agricole et la dévalorisation des habitations et du paysage ainsi que de la tranquillité des habitants. Un avis défavorable a été émis par la commission d'enquête nommée sur cette problématique spécifique.

*Observation du Commissaire enquêteur : A voir si l'argumentaire est suffisamment étoffé pour que le préfet puisse prendre position et lever son sursis à statuer. Il est à noter que l'avis de la MRAe date du 19/01/2017, donc antérieur à l'avis défavorable de la commission d'enquête à ce sujet.*

*Avis du maître d'ouvrage : il apparaît nécessaire de reprendre les conclusions de la commission d'enquête relative au projet d'éoliennes, pour préciser l'argumentaire du PLU. Elles sont rappelées en annexe à la présente note.*

*On soulignera aussi l'impact paysager important que présenterait le projet sur les vues depuis le village, le hameau de Coffery et le hameau des Queurses, au regard de la topographie du site. De ce point de vue, la relation de proximité entre les installations envisagées et les sites construits apparaît en effet dommageable, et donc contestable, ce que soulignent les requérants.*



*Par ailleurs, la principale observation que suscite tout d'abord la question d'un projet d'éoliennes à Choisy-en-Brie, est qu'elle se pose dans un contexte juridique où c'est la jurisprudence qui a conclu à la possibilité d'implanter des éoliennes industrielles en zone agricole, au motif que le règlement y autorise, de façon générale, les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (Conseil d'État N° 343306 du 13 juillet 2012, non publié au recueil Lebon).*

*Deux observations s'imposent à ce sujet :*

*1 - Il n'est jamais entré dans les objectifs de la Commune de Choisy-en-Brie, de permettre ce type d'installations (les éoliennes), en autorisant des « équipements collectifs » en zone agricole, quand elle a rédigé cette disposition dans le PLU actuellement en vigueur.*

*Ce n'est que par une interprétation très extensive de cette notion, sans doute rendue nécessaire par une politique qui a été définie à l'échelon national, qu'un projet d'éoliennes a pu être déposé, et instruit, dans ce contexte. L'autorisation d'implanter des équipements en zone agricole, visait implicitement des installations, d'intérêt communal ou intercommunal, que l'on ne peut par nature implanter en milieu bâti, du type station d'épuration, point d'apport volontaire pour les déchets, châteaux d'eau, station de pompage, etc. - et de faible importance.*

*On admet bien volontiers, d'ailleurs, qu'il ne saurait être question d'autoriser une école ou une salle polyvalente en zone agricole, au motif que le PLU aurait permis, en zone A, des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».*

*L'esprit de la règle, telle qu'elle avait été définie par la Commune, est donc ici détourné de ses intentions premières.*

*De ce fait, le P.L.U n'a pas pu intégrer dans son règlement des règles spécifiques visant à traiter de l'implantation des installations en cause, ni apporter, dans son rapport de présentation et son évaluation environnementale, une analyse des impacts qui seraient générés par des éoliennes.*

*Ce qui conduit à la seconde observation.*

*2 - La légalité interne du PLU actuellement en vigueur peut être remise en cause, si l'on considère recevable un projet d'éoliennes industrielles dans le cadre de ce PLU, puisque celui-ci ne traite pas d'un tel projet (au motif, rappelons-le, qu'il n'était pas envisagé comme visé par la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »).*

*Or, le PLU a l'obligation, notamment dans le contexte d'une évaluation environnementale, d'effectuer une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et de présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.*

*(Article R151-3, 2° et 5° du code de l'urbanisme, et codifié R121-18 à la date de rédaction du PLU).*

*De ce fait, le PLU ne traite pas des incidences d'un tel projet sur l'environnement, comme les textes le prescrivent sur un plan général et a fortiori dans le cas d'une évaluation environnementale, imposée par la présence d'une zone NATURA 2000.*

*Le projet lui même, ainsi que l'ensemble de la procédure suivie, sont donc fragiles – et contestables - au regard de la légalité interne du document d'urbanisme sur la base duquel il est instruit.*

*Il apparaîtrait en effet contradictoire de considérer comme illégal (au regard de l'arrêt précité du Conseil d'Etat) de ne pas autoriser des éoliennes sur la base du PLU en vigueur, et de considérer comme légal son silence sur les impacts potentiels d'un tel projet.*

*En conclusion, ce silence est imputable aux faits :*

- *que la Commune n'avait pas pour intention d'autoriser des éoliennes industrielles en zone A,*
- *qu'aucun projet d'éolienne n'était connu à la date de révision du PLU actuellement en vigueur,*
- *que l'extension d'interprétation issue de cet arrêt est d'une date postérieure à la rédaction du projet de révision, arrêté le 22 juillet 2011.*

*Appréciation du Commissaire enquêteur : le projet d'une implantation d'un parc éolien sur la commune a fortement monopolisé l'opinion publique qui a fait bloc contre lui. L'argumentation développée par le maître d'ouvrage est solide et remet l'esprit de la rédaction du règlement dans son contexte concernant l'autorisation des « équipements collectifs » en zone agricole.*

*Il convient également de retenir l'avis défavorable en date du 5 mars 2017 de la commission d'enquête relative à l'implantation d'un parc éolien qui a considéré les points négatifs suivants :*

**« Mais surtout considère que ce projet :**

- Ne respecte pas les aspects visuels et paysagers typiques de cette région de la Brie et ne s'intègre pas harmonieusement aux abords immédiats de Choisy-en-Brie malgré les quelques mesures compensatoires annoncées par RES qui apparaissent dérisoires par rapport aux atteintes environnementales estimées;
- Est de nature à fortement impacter les vues directes depuis l'église Saint-Pierre et Saint-Paul de Choisy-en-Brie, classée monument historique ainsi que les vues plus lointaines depuis Provins inscrite au patrimoine mondial de l'Humanité ;
- Entraînera une dévaluation des biens immobiliers déjà constatée dans le bourg de Choisy-en-Brie depuis l'annonce du projet ;
- N'apportera aucun bénéfice réel au territoire, que ce soit en termes de création d'emplois ou de retombées économiques ou touristiques. »

### **3.2 - LES ZONES HUMIDES**

11/06/2017 – Mr LEMEY \* 29/06/2017 – Mr DUCHAUCHOY \* 30/06/2017 – Mr LABARRE \* 17/06/2017 – Collectif de 23 exploitants agricoles \* 26/06/2017 – Association Foncière de Remembrement \* 30/06/2017 – Délibération du CM de Choisy en Brie \* 26/06/2017 – Chambre d'Agriculture de Seine et Marne \* 28/06/2017 – Mr et Mme DUCERF

Les remarques portent essentiellement sur le fait que les zones humides ne sont que présumées mais que cela engendre des contraintes très importantes pour le monde agricole, notamment une interdiction de drainage. Il est demandé un relevé précis de ces zones afin de ne pas pénaliser les exploitations agricoles. Seul Mr LABARRE demande qu'une partie de sa propriété ainsi que celle de son voisin soit classées en zone humide car inondées (à vérifier).

*Observation du Commissaire enquêteur : Les remarques sont judicieuses et appuyées par une délibération du CM.*

*Avis du maître d'ouvrage : on évoque ici le « zonage réglementaire » du SAGE.*

*D'après le site Internet du SAGE, en effet, « Ces règles sont opposables non seulement à l'administration mais également aux tiers. Cela signifie que les décisions prises dans les domaines cités ci-dessus doivent être conforme aux règles du SAGE. Des sanctions en cas de non respect ces règles pourront être prévues par la CLE. »*

*Il s'agit donc d'un zonage et d'un règlement opposables aux PLU, et qu'il n'est donc plus possible de remettre en cause, sur le plan juridique, dans le contexte de l'étude d'un PLU.*

*De manière à préciser le régime juridique applicable, toutefois, il est suggéré de reprendre le nouveau règlement de Seine-et-Marne Environnement :*

*Rappel du régime juridique :*

- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*
- *Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*
- **Sont interdits** (secteurs Azh et Nzh), *sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :*

*Toute construction, extension de construction existante, installation (permanente ou temporaire) ou aménagement qui n'aurait pas fait l'objet de solutions alternatives et justifier le choix par le moindre impact sur la zone humide autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;*



Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout **nouveau** drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du **remplacement** d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations.

• **Sont autorisés** sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et extensions pouvant être autorisées sous réserve qu'elles n'impactent pas une superficie de plus de 1000m<sup>2</sup> de zone humide et ne pouvant se faire qu'à proximité immédiate des constructions existantes.
- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

**Appréciation du Commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage apporte une réponse juridique qui s'appuie sur les prérogatives du SAGE.**

### **3.3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES**

30/06/2017 – Mme RUBANTEL \* 30/06/2017 – Consorts PAEYE

Trois emplacements réservés sont contestés, celui du parking place de l'Eglise et celui prévu pour les containers à déchets, ainsi que celui de M. J-P Fahy, pour réserve incendie au Carrouge.

*Observation du Commissaire enquêteur : compte tenu de l'existence du parking actuel sur la place de l'Eglise et de celui qui lui fait face de l'autre côté de la rue, il est légitime de se poser la question de la réelle utilité de l'extension de stationnement à cet emplacement.*

*Bien que la parcelle formant l'emprise de l'emplacement réservé prévu pour les containers à déchets n'appartienne pas à l'exploitant agricole dont les terres « cernent » cette parcelle, sa remarque est de bon sens dans la mesure où son exploitation serait facilitée s'il ne devait pas contourner cette parcelle. Y aurait-il un autre emplacement qui pourrait satisfaire au positionnement des containers, plus à proximité du centre bourg ?*

*Avis du maître d'ouvrage :*

*1 - La suggestion est de proposer de lever l'ER n° 5 (lors d'une réunion avec les demandeurs). Et de maintenir l'ER n° 15, au motif de la difficulté à proposer une autre solution.*

*2 - Concernant la réserve incendie du Carrouge, celle-ci peut être déplacée sur la parcelle n°21, qui appartient à la Commune.*

*Appréciation du Commissaire enquêteur : dont acte.*

### **3.4 - LES ESPACES BOISES CLASSES**

17/06/2017 – Mr THIERRY \* 01/07/2017 – Mr FAHY – CIDRES ET JUS DE POMME BRIARDS \* 30/06/2017 – Mr Paul CENDRIER

Des EBC sont contestés, photos à l'appui. Deux des déclassements demandés sont assortis de demandes de zones constructibles.

*Observation du Commissaire enquêteur : les demandes sont justifiées car les parcelles ne sont pas boisées au sens des EBC.*

*Avis du maître d'ouvrage : les déclassements d'EBC sont une chose, et les demandes présentées apparaissent recevables au vu des photographies aériennes de l'IGN. Leur classement en zone constructible représente une autre question (traitée ci-après : les demandes de parcelles constructibles).*

*Appréciation du Commissaire enquêteur : il est important de délimiter correctement les EBC qui doivent refléter la réalité du terrain, ce qui entériné par le maître d'ouvrage pour les demandes présentées pour Monsieur THIERRY, parcelle ZV n°7, Monsieur FAHY, parcelle AC n°253 et Monsieur CENDRIER, parcelle ZV01 n°83.*

### **3.5 - LES RESERVES INCENDIE**

13/06/2017 – Mr VALLEE \* 28/06/2017 – Mr THOMSEN \* 01/07/2017 – Mr FAHY

La commune de Choisy précise que deux réserves à incendie sont à rajouter car omises dans le dossier. Les autres remarques portent soit sur la forme des réserves soit sur une modification éventuelle d'emplacement.

*Observation du Commissaire enquêteur : il s'agit ici de mises au point techniques qu'il paraît facile de mettre en place au mieux.*

*Avis du maître d'ouvrage : Reporter un ER sur la parcelle 351 à l'Hommée. Il reste à examiner si l'on ajoute un ER au hameau de la Brosse.*

*Appréciation du Commissaire enquêteur : dont acte.*

### **3.6 - LES DEMANDES DE PARCELLES CONSTRUCTIBLES**

17/06/2017 – Mr THIERRY \* 16/06/2017 – Mme BARBIER \* 28/06/2017 – Mr THOMSEN \* 22/06/2017 – Mrs Albert et Nicolas GEORGE \* 30/06/2017 – Consorts PAEYE \* 27/06/2017 – Mme OUDARD \* 30/06/2017 – Mr Paul CENDRIER \* 28/06/2017 – Mr et Mme DUCERF

Les demandes présentées pour obtenir la constructibilité de certaines parcelles le sont essentiellement sur l'argumentaire du remplissage des « dents creuses ».

*Observation du Commissaire enquêteur : si certaines demandes peuvent paraître légitimes et fondées, il faudrait rappeler impérativement la définition urbanistique des « dents creuses » afin qu'il n'y ait pas de confusion possible avec une extension du périmètre constructible. Le bilan de la concertation aborde le problème mais ne paraît pas assez explicite à ce sujet qu'il convient de préciser.*

*Avis du maître d'ouvrage : il s'agit précisément d'extensions, certes limitées (du moins pour certaines), mais qui concernent principalement des hameaux. Et aujourd'hui la Commune est à l'extrême limite des possibilités d'extension au regard du SDRIF. Les dents creuses (pour clarifier le propos) sont exposées en page 159 du rapport de présentation.*

*Concernant les demandes individuelles, on peut les traiter au cas-par-cas, en fonction du classement vis-à-vis de la carte des Modes d'Occupation du Sol en 81 postes (de source IAU, en pièce jointe).*

*Les demandes représentant une extension au regard du « périmètre urbanisé de référence » défini par le MOS apparaissent a priori irrecevables, au regard des observations de la Préfecture.*

- M. THIERRY : ..... En zone du MOS 81 postes (demande recevable)
- Mme BARBIER : ..... Hors zone du MOS 81 postes (demande générant une extension)
- M. THOMSEN : ..... Hors zone du MOS 81 postes mais déjà classé en zone UB.
- MM. Albert et Nicolas GEORGE : Hors zone MOS 81 postes (demande générant une extension)
- Consorts PAEYE : ..... En zone du MOS 81 postes, mais 2AU différée.
- Mme OUDARD : ..... Hors zone du MOS 81 postes (demande générant une extension)
- M. Paul CENDRIER : ..... En zone du MOS 81 postes (demande recevable)
- M. et Mme DUCERF : Hors zone du MOS 81 postes (demande déjà en partie prise en compte).

*Appréciation du Commissaire enquêteur : le maître d'ouvrage a appliqué les orientations du SDRIF. En effet, la plupart des demandes visant le passage de certaines parcelles en parcelles constructibles sont une extension du périmètre constructible de la commune. Ces demandes ont donc été écartées par le maître d'ouvrage.*

### **3.7 – DIVERS**

\* 30/06/2017 – Mr et Mme François et Sylvie CENDRIER

Les remarques portent sur la classification des « bâtiments à protéger » aux Queurses et sur la Croix Barbier non répertoriée au PLU, à la Bochetière.

*Avis du maître d'ouvrage : On peut envisager ce classement. C'est situé au hameau des Queurses.*

*Appréciation du Commissaire enquêteur : dont acte.*

Fontenay-Trésigny le 20 octobre 2017

Le Commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU  
PROJET DE REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHOISY-EN-BRIE 77320**

Enquête publique du 29 mai au 1<sup>er</sup> juillet 2017 inclus

**PARTIE N°2  
AVIS ET CONCLUSIONS**

# 1 - AVIS ET CONCLUSIONS

## 1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Choisy-en-Brie, prescrite par arrêté n°1/2017 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des 2 Morin, ayant compétence en la matière, en date du 5 mai 2017, s'est déroulée normalement du lundi 29 mai au samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 inclus, soit pendant une durée de 34 jours consécutifs.

Le PLU antérieur a été approuvé le 25 septembre 2012 et le 8 mars 2013.

Ainsi, par délibération n° 2014/11/4 en date du 21 novembre 2014, le Conseil Municipal de Choisy-en-Brie prescrit la révision du plan local d'urbanisme,

Par délibération n° 2016/05/02 en date du 19 mai 2016, le Conseil Municipal demande la reprise de la procédure engagée, par la Communauté de communes nouvellement compétente, la Communauté de Communes des 2 Morin,

Par délibération n°164-2016 en date du 25 mai 2016, le Conseil Communautaire accepte de poursuivre la procédure de révision du PLU de Choisy-en-Brie,

Par délibération n° 170-2016 en date du 29 juin 2016, le Conseil Communautaire arrête le projet de PLU de Choisy-en-Brie.

Il s'agit également de prendre en compte les prescriptions des lois n°2009-67 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « loi Grenelle I », n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement dite « loi Grenelle II » et n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR ».

Les objectifs de la commune, sont les suivants :

- Adapter les possibilités de développement de l'urbanisation aux objectifs de la commune.
- Anticiper l'évolution dans l'affectation des corps de fermes, désaffectées ou non.

- Adapter le zonage constructible à la délimitation des unités foncières existantes.
- Adapter le zonage de manière à permettre l'implantation d'annexes dans les jardins.
- Adapter le zonage aux occupations du sol existantes (activités économiques) et des loisirs.
- Identifier les écarts et constructions isolées, afin de gérer leurs droits à construire.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour augmenter le stationnement.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés pour implanter des réserves incendies.
- Protéger les espaces naturels et constants, sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre de logement.
- Améliorer le bâti ancien.
- Poser les bases d'un plan de déplacements.
- Favoriser le développement des communications numériques.

A partir de ces objectifs initiaux, la commune a déterminé les axes clés de la mise en œuvre de son projet communal pour l'avenir de la commune et déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les orientations sont les suivantes :

- L'aménagement : agir en termes :
  - de « développement local » dans l'armature urbaine (rôle de Choisy dans son environnement économique) ;
  - d'aménagement de l'espace (intervention de la Commune sur son environnement physique, son image urbaine).
- L'équipement : évaluer la capacité résiduelle des réseaux. Une salle associative supplémentaire est nécessaire. Renouveler la démographie du village.

- L'urbanisme : Constructions anciennes et leur réhabilitation : Imposer la conservation des caractéristiques architecturales (décors, tableaux de fenêtre, corniches, chaînage d'angles, couvertures).

Types architecturaux des nouvelles constructions : Autoriser les constructions contemporaines dans les secteurs à bâtir et dans le centre village, mais dans ce dernier cas sous réserve de la conservation d'un mur de clôture en maçonnerie, ou à défaut de la construction d'un mur de clôture dans le respect des caractéristiques architecturales de la région.

- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Préserver l'ensemble des espaces naturels et l'essentiel des terres cultivées. *Garantir l'intégrité des paysages, au regard notamment des implantations de nature industrielle.*
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques : Intégrer dans le P.L.U les dispositions du schéma régional de cohérence écologique. Préserver les continuités d'itinéraires de migration des grands mammifères.
- L'habitat : Répondre aux besoins en logement diversifiés, par exemple des étudiants de Coulommiers. Développer l'offre de logement en direction des personnes âgées. Offrir de l'hébergement d'entreprises. Préserver les droits à construire sur les terrains communaux.
- Les transports et les déplacements : Normalisation des accès pour les personnes à mobilité réduite. Développer les circulations douces – au regard de la sécurité des déplacements (par exemple CR dit du Petit Noyer). Un service de transports à la demande doit être mis en service au 1er juin (CC Cœur de la Brie). (nota : pas de programme triennaux en cours). Travaux de mise en sécurité programmés.
- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : Montée en débit programmée à court terme (au 1er juin). FTTH à long terme (2025). *Favoriser des ressources énergétiques qui présentent un minimum d'impact sur les milieux humains, naturels et les paysages.*
- L'équipement commercial : L'objectif est de faciliter le développement commercial : notamment par une politique d'offre de stationnement.
- Le développement économique et les loisirs : Faciliter l'activité au sein des zones



existantes. S'appuyer sur le développement des énergies nouvelles, de même que sur le développement de la méthanisation. Il existe une demande en hébergement touristique : développer un projet autour de la fréquentation touristique. Mobilisation de fonds européens sur l'AOP route des fromages et cidres du Pays de Coulommiers. Développer la filière d'agriculture biologique.

- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : Le périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de 142 hectares (dont 5,00 hectares affectés aux activités économiques et 7,76 hectares affectés aux équipements).

## **1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **1.2.1 - Sur la forme et la procédure**

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 34 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête.
- Que l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU a été signalée durant toute la période de l'enquête notamment sur le site de la CC2M.
- Que le dossier relatif au projet de révision du PLU de la commune de Choisy-en-Brie était complet.
- Que les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie et au siège de la CC2M.
- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues dans l'arrêté du Conseil communautaire avec 3 permanences en mairie et une au siège de la CC2M, pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

- Que l'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.
- Qu'un procès-verbal de synthèse des observations a été adressé par mail et discuté lors d'une entrevue avec le responsable du service urbanisme de la CC2M, le représentant du bureau d'études et Monsieur le Maire de Choisy-en-Brie, par le Commissaire enquêteur.
- Que la Communauté de communes a transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

### **1.2.2 - Sur le fond**

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 34 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet d'élaboration du PLU de la commune de Choisy-en-Brie,

#### **Le Commissaire Enquêteur,**

Après avoir pris connaissance du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Choisy-en-Brie :

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels, conformément aux dispositions réglementaires et qu'elle faisait suite à une période de concertation ou le public s'est exprimé ;
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies par le Commissaire enquêteur tout au long de l'enquête notamment par des visites sur sites concernés par le projet de PLU et de l'analyse qui en a été faite ;
- Compte tenu du contenu du registre d'enquête, destiné à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de 39 observations sous forme d'écrits simples mais aussi de mini-dossiers annexés et d'un courriel;
- Compte tenu des observations orales recueillies au cours des permanences tenues par le Commissaire enquêteur durant la période de l'enquête ;
- Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées ou consultées, moyennant certains compléments, rectificatifs ou modifications à opérer, permettant soit une mise en conformité légale, soit des précisions indispensables ;
- Compte tenu de l'avis défavorable du SAGE des 2 Morin

- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête rédigé par le Commissaire enquêteur ;
- Compte tenu des réponses apportées par la Communauté de communes au procès-verbal de synthèse des observations;

**Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :**

- Les particularités géographiques, notamment la multiplicité des hameaux, urbaines et humaines de la commune qui, en raison de la présence du siège de plusieurs exploitations agricoles et de leurs bâtiments, ont fait que Choisy-en-Brie a gardé une image de ruralité très forte ;
- Les particularités architecturales et patrimoniales, de certains bâtiments d'habitation et de fermes ainsi que d'un tissu bâti ancien de qualité, ont été préservées,
- Les particularités écologiques du territoire, présentant une grande variété, ont été prises en compte dans le dossier mais devront être complétées suite à l'avis du SAGE,

**Compte tenu également que :**

- L'accroissement de la population engendrée par le projet de PLU se fera, à terme, par densification du tissu urbain existant et par comblement des « dents creuses », ainsi que par une opération permettant une diversification d'offre de logements sur un terrain communal (OAP sente du Montcel). Le Schéma Directeur de la Région Ile de France, qui prévoit le respect d'un principe de développement modéré des bourgs, villages et hameaux, est donc bien pris en compte,
- Le projet de règlement s'inscrit dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et de la nouvelle loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 quant à l'obligation de densification raisonnée du tissu urbain existant, visant à lutter contre l'étalement urbain et à la mise en œuvre d'un urbanisme durable,
- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont en rapport avec les objectifs du PLU,
- La discontinuité bâtie entre les hameaux, souhaitée par la commune, a été préservée,
- Les particularités agricoles liées à la présence d'une vaste superficie de terres cultivées et des sièges d'exploitations, ont été prises en compte par un classement approprié en zone A.

- Les boisements présents sur la commune, ont vu leur protection assurée par un classement adéquat en Espaces Boisés Classés et un « toilettage » a été effectué en tenant compte de l'état existant en supprimant des EBC sur trois parcelles,
- Le projet de PLU assure au niveau de son plan de zonage et de son règlement, la préservation et la restauration de la trame verte et bleue en assurant notamment les continuités écologiques et en tenant compte de la préservation de la biodiversité existant sur le territoire communal avec toutefois des insuffisances notées dans l'avis du SAGE et où une attention particulière devra être apportée à la zone d'urbanisation prévue sente du Montcel, le long du Vannetin,
- Les zones humides sont identifiées et protégées. Il reste cependant à contrôler la réalité des zones humides de classe 3 (en zone agricole) qui par définition sont des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

**Considérant que :**

- L'intégralité des avis formulés par les Personnes Publiques Associées ou consultées n'a pu être pris en compte dans le projet de PLU soumis à enquête publique alors que leur prise en compte reste indispensable avant l'approbation du projet en Conseil communautaire ;
- L'avis défavorable du SAGE des 2 Morin doit être levé ;
- La Communauté de communes a répondu de manière claire aux demandes formulées par le public, sous la forme des différentes observations reçues et mentionnées dans le rapport du Commissaire enquêteur;

**En conclusion, et en conséquence** du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

**UN AVIS FAVORABLE**

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Choisy-en-Brie, soumis à enquête publique,

**ASSORTI DE LA RECOMMANDATION SUIVANTE :**

1° - Que les différentes remarques émises par les personnes associées dans leurs avis soient prises en considération (notamment les observations portant sur des incohérences ou un manque de précision dans les documents écrits)

**ASSORTI DE LA RESERVE SUIVANTE :**

1° - Que le PLU soit complété, en collaboration avec le SAGE des 2 Morin, afin qu'il soit mis en compatibilité avec le SAGE.

Fontenay-Trésigny le 20 octobre 2017

Le Commissaire Enquêteur

Monique DELAFOSSE

## **PIECES JOINTES**

Décision du TA désignant le Commissaire enquêteur en date du 22 mars 2017

Arrêté n°1/2017 du Président de la CC2M de mise à l'enquête du PLU en date du 5 mai  
2017

P V de synthèse du Commissaire enquêteur et réponse du Conseil communautaire

Annonces légales