

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Bellot

ELABORATION	1 ère REVISION
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° 0

**NOTICE
EXPLICATIVE**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entrepôts, rue Monchavart 77250 BCUJELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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

NOTICE EXPLICATIVE

A - Le Plan Local d'Urbanisme : objectifs généraux et gestion du document :

Gestion du P.L.U et exposé des motifs de son élaboration.

- L'élaboration du P.L.U est axée sur les points suivants (délibération du 27 avril 2012) :
 - a) Connaître le niveau de population afin de réaliser les types d'assainissements indispensables.
 - b) Pouvoir faire évoluer l'habitat actuel (changement de destination de certaines habitations).
 - c) Prévoir un développement modéré de la population.
- Les objectifs communaux se concrétisent aussi dans les exemples suivants :
 1. Préserver le cadre naturel (pas de mitage de l'espace, mettre en valeur la Trame Verte et Bleue, préserver les zones humides).
 2. Maintenir et développer le tissu économique local.
 3. Optimiser l'urbanisation existante (préservation du bâti, densification modérée).
 4. Etendre les zones urbaines actuelles de manière limitée.
- Le cahier des charges du P.L.U donnait en outre les orientations suivantes :

Une cohésion sera recherchée en fonction notamment de :

- la capacité d'accueil de population de la Commune ("dans le tissu", en zones 1AU ...),
- ses objectifs démographiques (stabiliser la population à quelque 900 habitants à terme ?),
- ses objectifs économiques et d'habitat (développement communal, logements),
- l'évolution prévue (ou souhaitable) de son programme d'équipements collectifs,
- des éléments de programmation du schéma directeur d'assainissement.

- La principale question quant aux évolutions prévisibles est la suivante :

Dans un contexte de restrictions quant aux consommations d'espaces (SD-Rif, loi Grenelle II), Bellot risquerait de connaître une déprise démographique (en raison de la probable diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) et donc un vieillissement.

Des solutions devront donc être recherchées (en dehors de la transformation des résidences secondaires en résidences principales et des mutations de propriétés) : rythme d'accroissement progressif de l'urbanisation, diversité dans la taille des logements, dans leur statut d'occupation, etc.

Compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat - équipements - activités (et de dynamique économique du centre du village).

La concertation préalable a été menée sur le projet de plan local d'urbanisme, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 13 juin 2014, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 6 mars 2015, présentant les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.

*

* *

1 : Démographie et logement, activités.

- La maîtrise de l'urbanisation, avec un développement progressif et contrôlé, la poursuite du développement économique, ainsi que la protection et la mise en valeur des espaces naturels, ont été retenues comme objectifs prioritaires pour élaborer le P.L.U.
- Entre 1975 et 2009, la population augmente en raison d'un solde migratoire excédentaire et, dans une moindre mesure, un solde naturel positif depuis 1982, en progression au cours de la dernière période.
- Une augmentation moins importante depuis 1990 résulte du desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages passe en effet de 3,04 habitants par logement en 1990 à 2,61 en 2009 (et 2011).
- On observe une tendance au vieillissement de la population, avec, depuis 1990, une diminution, en valeurs relatives de la part des 0 à 19 ans, au profit de la tranche d'âge des 40 à 59 ans.
- Durant la période 1975 – 2009, on peut comptabiliser de façon synthétique 137 résidences principales et 312 habitants supplémentaires, soit une incidence de *2,28 habitants supplémentaires par nouvelle résidence principale*. Cette valeur traduit un mouvement de décohabitation qui risque de se poursuivre.
- Une forte dominante de maisons individuelles (90,4% en 2009). Un pourcentage de logements locatifs relativement élevé (13,4 % en 2009) et une forte proportion de 5 pièces et plus (53,6 %), les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentant que 6,3 % de l'ensemble des résidences principales.
- Concernant la question spécifique des objectifs démographiques, la commune comportait, en 2011, 306 résidences principales pour 799 habitants. Avec 2,61 habitants par logement en moyenne, le taux d'occupation des logements ne pourra que diminuer : ce chiffre est en effet élevé, et va sans doute tendre à terme vers 2,50 - voire moins.

Les perspectives sont alors les suivantes :

- recensement de 2011 : 306
- à construire : 60 (hors zones 1AU et 2AU)
- aménagement existant : 20 (par hypothèse)
- Total ≈ : 380 résidences principales.

On négligera les résidences secondaires et logements vacants (71 en tout en 2011).

La population serait alors de $2,50 \times 380 \approx 950$ habitants. Avec comme facteurs de variabilité : le rythme de construction, la densité en logements et le nombre de divisions de propriétés bâties.

- Concernant les activités :
- On observe une forte baisse du taux d'emploi entre 1982 et 1999, liée à l'accroissement du nombre d'actifs alors que le nombre d'emplois diminue jusqu'en 1999. Le nombre d'emplois augmente cependant entre 1999 et 2009, mais ne suffit pas à compenser la forte hausse du nombre d'actifs durant la même période.
- On observe aussi une polarisation accentuée de la population vers les centres d'emplois (Coulommiers, La Ferté-Gaucher, La Ferté-sous-Jouarre, Chessy, ainsi que Paris et sa banlieue), avec un « taux d'emploi sur place » qui passe de près de 40 % en 1982 à 12,7 % en 2009.

La commune a choisi d'autoriser l'implantations d'activités non nuisantes dans le tissu construit et de confirmer la vocation de zone artisanale des terrains situés route de Rebais, de manière à permettre l'accueil de nouvelles entreprises et l'extension des établissements existants.

2 : Equipements et transports

- Le constat, pour les équipements, est le suivant :
Equipements scolaires : 89 élèves pour 4 classes (besoin éventuellement d'une classe en plus).
Equipements périscolaires : association de familles rurales (halte garderie), cantine.
Equipements sportifs : prévoir des extensions (ER) route de Villeneuve. Projet d'une aire de jeux.
Equipements culturels : réhabilitation de l'ancienne cidrerie (problème de coût et d'adaptation).
Equipements associatifs : possibilité d'aménager l'étage au-dessus de l'épicerie.
Equipements d'infrastructure : construction de la STEP (classement dans un sous-secteur de zone N).
Défense-incendie : à renforcer dans les hameaux (implanter des bâches).
- Le constat, pour les transports et les déplacements, est le suivant :

- Un contrat triennal de voirie est en cours (depuis 2009 – confer ART de Chailly-en-Brie).

Un service de bus assure les transports scolaires sur l'ensemble du village (avec l'aide du Conseil Départemental). Le rabattement vers les gares est déficient. Un service de transport à la demande a été mis en place par la CC. Installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Des pratiques de co-voiturage sont constatées.

- Objectifs :

Projet de réalisation d'aires de stationnement.

Aménager l'emprise de l'ancienne voie ferrée en circulations douces.

La commune a par ailleurs délibéré pour lancer l'étude du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE).

3 : Environnement, espaces naturels

- La protection de l'état de l'environnement est un objectif important de la Municipalité, dans la mesure où l'ensemble des secteurs boisés, caractéristiques du site, font l'objet d'une attention particulière.

La Commune a aussi choisi d'assurer le maintien de l'activité agricole, en proscrivant dans les zones réservées à l'agriculture toute construction sans rapport avec cette activité et en assurant la pérennité des fermes en y autorisant des possibilités de reconversion.

- A l'intérieur de ce cadre de principe, la Commune a choisi :

- de préserver l'unité du centre du bourg par une réglementation permettant aux constructions une bonne intégration au domaine bâti (conservation des alignements, gestion qualitative des typologies architecturales) ;

- de protéger les espaces naturels : espaces boisés, zones agricoles, sites naturels, tels qu'ils sont prévus dans le Schéma Directeur régional (espaces naturels ou paysagers) et tels qu'ils sont gérés par les diverses servitudes (zone de protection des bois de plus de 100 hectares) ;

- d'améliorer à terme l'impact visuel des implantations édifiées dans les secteurs à vocation industrielle, notamment par des règles ouvrant la possibilité d'une réaffectation (logements, activités, équipements) ;

- d'améliorer et de développer les cheminements piétonniers entre les différentes agglomération : l'enjeu principal est de sécuriser les déplacements - pédestres ou à vélo - des personnes vulnérables (écoliers, personnes âgées) dans le tissu bâti, entre les lieux de déplacement.

- de restreindre la consommation d'espaces agricoles au strict nécessaire pour assurer la mise en œuvre des objectifs du P.L.U.

- Les espaces boisés classés : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts (déjà protégées dans le P.L.U), ont été classées au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme et en outre classés en zone N (protégée).

*

* *

B - PARTI D'AMENAGEMENT

• Le parti d'aménagement retenu répond aux trois axes stratégiques suivants :

- Axe 1 : Assurer la cohérence entre urbanisation, équipements et déplacements, dans un site uniquement desservi par des routes.

Les données actuelles les plus structurantes du site (en termes d'aménagement du territoire de l'Est parisien) sont caractérisées par :

- une position à proximité de grands centres d'emplois, d'une gare non directement connectée au village (Coulommiers), et d'axes routiers de transit fréquentés (2 100 véhicules/jour sur la RD 6 en 2007),
- une dispersion du site construit, qui est génératrice de flux de circulation supplémentaires ; des projets d'extension et des projets engagés qui vont eux aussi induire des besoins de circulation.

De ce fait, le principal objectif est de gérer cette situation de manière à :

- favoriser les déplacements piétonniers et cyclables au sein du village, entre les logements, commerces, activités, équipements,
- garantir un meilleur accès aux transports en commun, notamment pour les déplacements générés par les programmes de construction.

- Axe 2 : Assurer une qualité de vie, qui passe par une offre de commerces et services, comme par une esthétique préservée.

La production de nouveaux quartiers d'habitat et d'activités, d'équipements, etc. va s'inscrire dans un contexte urbain marqué par un caractère qualitatif, spécifique à Bellot (maisons anciennes, architecture religieuse et civile). Au regard de cette spécificité, le principal objectif consiste à donner une priorité claire à la qualité de vie des habitants, actuels et futurs.

Ce principe implique :

- De mettre en œuvre des partis d'aménagement et de construction qui privilégieront la tranquillité et le confort de vie des habitants (ambiance architecturale et paysagère, gestion des flux de circulation interne et de transit, traitement des nuisances acoustiques).

- De mettre en œuvre des choix d'urbanisme qui privilégieront la qualité environnementale en termes d'orientation des constructions par rapport aux conditions climatiques locales (ensoleillement, vent, etc.), de choix de matériaux (isolation thermique) comme de recours aux énergies renouvelables (dans le respect de la qualité globale de l'esthétique).

- D'apporter aux habitants un niveau d'offre de logements, services, commerces, équipements de proximité ... qui soit satisfaisant au regard de la diversité des besoins et qui soit aisément accessible (proximité, sécurité des déplacements entre les origines et les destinations).

- Axe 3 : Assurer une qualité écologique de l'urbanisme qui limite les impacts sur les milieux naturels et humains.

L'urbanisme de Bellot se caractérise aussi par *une trame verte et bleue* composée, du nord au sud, par :

- des bois situés en franges Nord, Ouest et Sud du territoire,
- un espace agricole ouvert (champs) ponctué de bosquets,
- un espace construit qui s'interpénètre dans l'espace naturel.

Elle est aussi caractérisée par :

- un système hydrologique dense, composé de plusieurs rus, de mares et d'étangs, etc,
- les parcs des grandes propriétés, des espaces verts interstitiels inclus dans la trame bâtie.

Sur ce registre, l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables consiste :

- à gérer le cycle de l'eau dans des conditions satisfaisantes de régulation et d'épuration, comme avec un principe de sécurité vis-à-vis du risque d'inondation (interdire les caves et sous-sols),
- à préserver les grandes caractéristiques observées en termes de séquences paysagères, notamment d'interpénétration d'éléments de la trame verte (jardins) dans le tissu bâti,
- à renforcer cette *trame verte et bleue* dans les nouveaux quartiers d'habitat, d'équipements ou d'activités, de manière à créer des continuités écologiques.

1 : Principe de zonage

• Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit dans le rapport de présentation.

→ Les fondements du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisations de lotissements, construction dans les bâtiments de ferme, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le noyau villageois.
- zone UB : l'habitat individuel (individuels au coup-par-coup et lotissements),
- zone 1AU : à urbaniser,
- zone 2AU : d'urbanisation différée,
- zone AUx : d'urbanisation future activités,
- zone A : terres agricoles,
- zone N : les espaces boisés et protégés, et sous-secteurs spécifiques.

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.O.S antérieur :

- Redéfinition des zones UA et UB, la zone UA étant recentrée sur les seules parties anciennes du village et du hameau de Launoy-Brûlé.
- Extensions limitées de la zone UB, notamment dans les hameaux, *pour intégrer des fonds de parcelles construites (jardins) dans la zone constructible.*
- identification d'une zone 1AU rue de Bretagne (espaces de jardins) et d'une zone 2AU à l'Est du lotissement du Tartre (bosquet et fonds de jardins).
- Identification d'un secteur spécifique pour la reconversion de l'ancienne cidrerie (UB c) ; de secteurs spécifiques pour la reconversion des fermes (Ab).

- Zonage du village : schéma sur la base du MOS 2012 – IAU-RIF -

2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

• Le PADD (débattu au sein du conseil municipal le 6 octobre 2014) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

• **L'aménagement** : Etudier la réaffectation de l'ancienne cidrerie : vocation économique, de logement et d'équipements.

→ **Justifications** : Bellot présente une qualité de l'espace construit particulière, dans la région de Coulommiers : il est donc important d'en préserver et renforcer les caractéristiques, notamment par des actions sur l'aménagement qualitatif des espaces bâtis industriels.

• **L'équipement** : Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques constatées (vieillesse), et souhaitées (la demande des ménages). Défense-incendie : à renforcer dans les hameaux (implanter des bâches). Soutenir les effectifs scolaires par une politique de développement démographique adaptée.

→ **Justifications** : Une offre en équipements qui doit tenir compte des évolutions démographique comme du caractère très dispersé de l'urbanisation du village.

• **L'urbanisme** : Réfléchir à l'organisation générale du village, aux choix en termes de morphologie et d'architecture, de mutation des corps de ferme, etc :

- Pas de construction en deuxième rang sur un terrain déjà construit, uniquement des annexes pour le propriétaire (bande constructible de 30 mètres).

- Pas de construction en premier rang lorsqu'un deuxième rang existe déjà. Imposer un recul sur la limite séparative. Limiter les hauteurs à trois niveaux construits (deux niveaux dans les hameaux).

- Limiter l'emprise au sol des constructions et ensembles de constructions accolées (250 m² ?) et imposer des marges de recul entre les constructions édifiées sur un même terrain.

- Interdire la création de voies nouvelles. Pas d'étalement des constructions ni sur le domaine agricole ni le long des routes. Favoriser la centralité du village, échelonner les opérations de construction.

- Inscrire dans certains hameaux des bandes constructibles, mais permettre dans tous les cas la possibilité des aménagements d'annexes (piscine, abri de jardin, garage)

→ **Justifications** : Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel et résidentiel, tourisme ...), qui représente pour la Collectivité une richesse à préserver par des dispositions réglementaires qualitatives. Une image bâtie variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions (exemple, le site de l'ancienne cidrerie). Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

• **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** : Protéger les bois, préserver les terres actuelles. Préserver les mares. Autoriser de nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sous condition de localisation par rapport aux réseaux). Interdire l'implantation d'éoliennes industrielles.

→ **Justifications** : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux. Ils constituent en outre un atout réel en termes d'attractivité de Bellot, pour des populations à la recherche d'un logement dans un milieu rural préservé. La préservation des espaces non construits, au sein de la trame bâtie, participera aussi de la qualité d'ensemble du village.

• **Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques** : Maintenir les coupures d'urbanisation entre hameaux. Plantations de bandes enherbées le long des rus. Préserver les continuités écologiques identifiées.

→ **Justifications** : Atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes.

• **L'habitat** : Permettre l'urbanisation des dents creuses. Il existe une demande en logements locatifs (y répondre). Favoriser plutôt des maisons individuelles. Favoriser aussi la réhabilitation des logements vacants. Transformation des fermes en logement (fermes à réhabiliter inscrites dans une zone spécifique).

→ Justifications : Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel. Une évolution tendancielle de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ? La politique du logement doit aussi s'accompagner d'un effort en termes d'économies d'énergies.

• **Les transports et les déplacements** : Installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Développer les pratiques de co-voiturage. Projet de réalisation d'aires de stationnement. Aménager l'emprise de l'ancienne voie ferrée en circulations douces.

→ Justifications : Le village est composé de multiples entités, ce qui nécessite de prendre des dispositions en matière de liaisons douces entre les différentes parties de l'agglomération. Il est desservi par un maillage de voies qui sont parfois dégradées par le stationnement (d'ailleurs insuffisant), et représentent une contrainte de fonctionnement, en termes d'aménagement de la voirie, comme de circulation routière ou piétonnière. Les entrées de village nécessitent des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.

• **Le développement des communications numériques** : Equipement en fibre optique à échéance 2020. Projet d'un télé-centre à Rebais. Développer le télétravail existant.

→ Justifications : La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle.

• **L'équipement commercial** : Maintenir et développer les commerces existants. Favoriser les hébergements touristiques (gîtes ruraux).

→ Justifications : La commune, compte tenu de sa taille n'a pas pu développer une forte centralité commerciale. Elle bénéficie cependant d'un réel potentiel de développement artisanal, commercial et de services, qui doit être facilité par le P.L.U.

• **Le développement économique et les loisirs** : Développer l'artisanat et le tourisme (en liaison avec la communauté de communes – office du tourisme : circuit des abbayes ; vallée du Petit Morin). Etendre la zone d'activités, réhabiliter la friche de l'ancienne cidrerie. Accompagner le développement de l'offre en termes de gîtes ruraux.

→ Justifications : Le développement des entreprises existantes représente l'un des enjeux du P.L.U, de même que l'exploitation du potentiel touristique du site, marqué par la notoriété, à l'échelon national, de la vallée du Petit Morin.

• **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : le périmètre construit 2012 est de l'ordre de 85 hectares. Il est représenté (source MOS) par les espaces ouverts artificialisés (37 ha) et par les espaces construits artificialisés (48 ha ; hors carrières, chantiers et transports).**

Le total des superficies constructibles (hors zones déjà construites) se décline comme suit, soit un total d'environ **3,3 ha, représentant une valeur inférieure aux 5 % du périmètre actuellement construit (4 ha) :**

- bourg zone AU x : 7 800 m2 → Activités.
- bourg partie zone UB c : 4 700 m2 → Logement, activités, équipements.
- bourg rue des Avônes : 3 600 m2 → Logement.
- Launoy-Brûlé : 3 300 m2 → Logement.
- Le Grand Doucy : 8 500 m2 → Logement.
- Champ Martin : 5 000 m2 → Logement.

- Σ = 32 900 m2.

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique), tout en restant compatible avec une limitation de la consommation d'espaces. Nota : la densité en logements valeur 2011 est de 376 sur 44 hectares construits (habitat), soit 9 logements /ha (et 5 logements / ha si l'on compte les jardins).

*

* *

- LES OBSERVATIONS EFFECTUEES SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES -

Pour l'information du public, sont précisées ci-après les réponses que la Commune apporte, après l'enquête publique, aux observations formulées suite à cette consultation sur le PLU arrêté le 7 mai 2015.

IV.1 Les avis des personnes publiques autres que l'Etat sont les suivants : -

Observations	commentaires	propositions
Avis du Conseil Régional d'Ile-de-France :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis du Conseil Départemental, lettre du 24 septembre 2015 :		
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.
Voies départementales :		
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 ?	
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. Un avis préalable de l'ART est nécessaire et doit être rappelé.	- 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. Les conditions de sécurité d'un raccordement doivent être vérifiées.	- Vu.	
Biodiversité. 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
Agriculture : Au regard du PADD, la consommation d'espace agricole semble limitée.	- Vu.	
Eau : 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.
Déplacements :		
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
Avis de la Chambre d'Agriculture :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : lettre du 14 septembre 2015		
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.	-- ?	
Avis de la Chambre de Métiers :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis de Seine-et-Marne Environnement : lettre du 28 juillet 2015 :		
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).		? -
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.
Avis du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF) :		
Néant.	--	Sans objet.

Observations	commentaires	propositions
Avis du SAGE des Deux Morin : lettre du 7 juillet 2015 :		
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).		? -
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.
Avis du Centre National de la Propriété Forestière : lettre en date du 14 août 2015 :		
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.	
Avis de ERDF :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis du SIANE :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis du Syndicat Nord-Est (eau potable) :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis de la Communauté de Communes de la Brie des Morin :		
Néant.	--	Sans objet.
Avis de la Communes limitrophes :		
Néant.	--	Sans objet.

IV.2 Avis favorable de la Préfecture, sous réserve des observations suivantes :

Observations	commentaires	propositions
avis de la Préfecture - du 10 septembre 2015	<i>Les points nécessitant des compléments ou corrections sont 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.	Cette donnée figure en pages 130, 133 et 158 du rapport.	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.	
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.		
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.	Où est-elle ?	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.).	Le P.L.U ne l'interdit pas non plus.	
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
avis de la DRIEE – du 6 mai 2015		
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 peut cependant compléter le règlement pour davantage de précision.
avis de la CDPENAF - du 19 février 2016		
Avis favorable au regard de la consommation d'espaces.		Sans objet.
Recommande que la commune s'engage à travailler sur la requalification du centre-bourg.		Sans objet.
Recommande de diminuer la zone UB du Grand Doucy, afin de réduire les emprises sur l'espace agricole.		La Commune maintient les dispositions initiales.
Avis du SDIS :		
Néant.		Sans objet.

*

* *