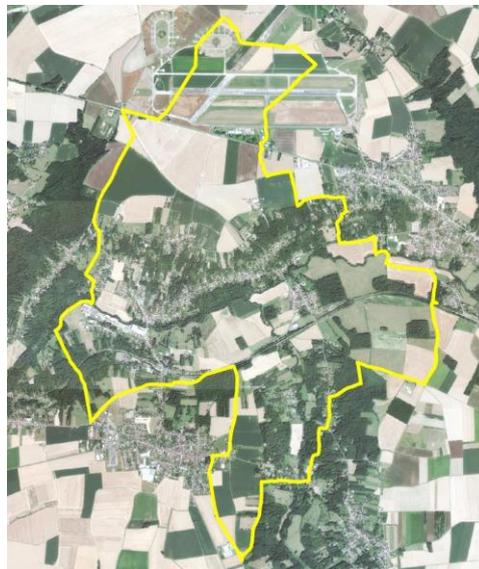


Département de Seine-et-Marne

Commune de POMMEUSE



## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**13 novembre au 16 décembre 2017**

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

## Sommaire

I. Généralités	3
I.1 Objet de l'enquête	
I.2 Le contexte de l'élaboration du PLU	
I.3 Les avis des PPAC	
I.4 La commune de Pommeuse	6
I.5 Contenu du PLU	9
II. L'enquête publique	11
II.1 Le dossier d'enquête	
II.2 Organisation de l'enquête	12
II.2.1 Désignation du commissaire enquêteur	
II.2.2 Préparation de l'enquête	
II.2.3 Arrêté d'enquête	
II.2.4 Publicité de l'enquête	
II.2.5 Déroulement enquête	
II.2.6 Bilan de la fréquentation des permanences et les observations déposées	13
II.2.7 Procès-verbal de synthèses des observations	14
III. Analyse des Observations	15
III.1 Dossier	
III.1.1 Dossier incomplet	
III.1.2 Superficies de référence	
III.1.3 L'inconstructibilité des berges	16
III.2 Le zonage	
III.2.1 Zone AU objet de l'OAP	
III.2.2 Modification de zonage de UX en UBb	18
III.2.3 Demande de transfert zone UX en zone UA	
III.2.4 Demande de rectification de la limite de la zone UBA	
III.2.5 Zone UBb rue Niclausse et règlement	19
III.2.6 Demande de M. Vitureau correction plan et suppression trame EBC en zone UBb	
III.2.7 Demande de M. Vittorio	
III.2.8 Demande de création d'un sous-secteur Ne pour les activités équestres	
III.2.9 STECAL du camping du chêne gris, zone Nc	20
III.2.10 Zone Nz	21
III.2.12 Demandes d'extension des limites urbaines des hameaux	22
III.2.13 Demande de modification zone N rue de Paris	
III.2.14 Demande de classement en zone UX d'une parcelle occupée par une menuiserie	
III.3 Espaces Boisés Classés	
III.3.1 Demandes de suppression de trame EBC en zone UBA	
III.3.2 Demandes de suppression de trame EBC en zone N	23
III.3.3 Demande de classement en EBC	
III.4 Coupure d'urbanisation	
III.5 PNR Brie et des deux Morin	24
III.6 Projet de quartier intergénérationnel	
III.7 Impossibilité de répondre à l'enquête	
III.8 Observations particulières	25
III.8.1 Observation de M. Burel	
III.8.2 Espaces protégés et agriculture	
III.8.3 Demande M. et Mme Recors et M. et Mme Demaret	
III.8.4 Observation de Mme Demaret	26
III.8.5 Demandes de M. Dumont	
IV. Avis des PPAC	27
Conclusions et avis	32
Annexes	

## **I. Généralités**

### **I.1 Objet de l'enquête**

L'enquête porte sur l'élaboration du plan local (PLU) de la commune de Pommeuse.

Le PLU fixe les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols.

L'enquête publique a pour objectifs :

- d'assurer l'information et participation du public sur la base du dossier d'enquête ;
- de recueillir les expressions du public.

Ensuite le commissaire enquêteur doit établir, d'une part, un rapport d'enquête rendant compte du déroulement de l'enquête, des avis, interrogations, réserves du public et, d'autre part, donner son avis personnel. L'ensemble constituant une aide pour approuver le PLU.

### **I.2 Le contexte de l'élaboration du PLU**

Jusqu'au 27 mars 2017, le document d'urbanisme était un plan d'occupation des sols. Il est devenu caduc le 27 mars 2017. Depuis cette date c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

L'élaboration du présent projet de PLU a été prescrite par délibération du 05 décembre 2014 qui fixait également fixée les modalités de concertation.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) a été débattu le 29 juin 2016.

La concertation a consisté en la publication d'articles dans la presse locale, dans le bulletin municipal, sur le site internet de la commune, la mise à disposition en mairie des éléments d'étude, mise à disposition en mairie d'un registre pour recueillir les remarques de la population, organisation d'une réunion débat avec la population et les associations. Le compte-rendu et le diaporama de la réunion ont été mis en ligne sur internet.

Toutes les remarques déposées dans le registre ont été traitées une à une et des réponses individualisées ont été adressées par courrier.

Les modalités qui ont paru les plus efficaces sont les articles dans le bulletin municipal et la réunion débat.

Le 30 juin 2017, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU ainsi que le bilan de la concertation.

Une fois, le projet arrêté, il a été soumis à l'avis des PPAC personnes publiques et associées (PPAC).

### **I.3 Les avis des PPAC**

Les PPAC ont un délai de 3 mois, après transmission du dossier, pour rendre leur avis. Faute de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après synthétise les avis rendus ainsi que les modifications projetées par la commune suite à ces avis.

L'avis de l'autorité environnementale, MRAe, est intégré à ce tableau. Cependant la MRAe n'émet pas d'avis conclusif.

<b>Avis parvenus dans le délai de 3 mois</b>			
<b>PPAC</b>	<b>Sens de l'avis</b>	<b>Observations</b>	<b>Modifications projetées</b>
MRAe		Recommande de compléter le rapport de présentation sur la justification : - Secteur du camping préciser l'adéquation du besoin d'extension en fonction fonctionnalités écologiques du site, des risques et des nuisances ; - OAP à proximité du chemin de fer et évaluation pollution du site	La commune prévoit de compléter le rapport de présentation  Etude de pollution déjà réalisée et pas d'étude acoustique prévue
SAGE DES 2 Morin	Favorable Sous réserves	Compatibilité PLU et SAGE Demande corrections coquilles et d'afficher plus clairement les objectifs du PAGD du SAGE dans le PADD	La commune répond positivement aux demandes
DSAC Nord		Souhait que ne soit pas prévu de construction de grandes hauteurs	
Chambre des métiers et artisanat	Favorable		
RTE		Pas d'observation	
CCI	Favorable sous 1réserve	Réserve : changement de zonage pour menuiserie en zone N Recommandations de compléter le rapport de présentation - estime diagnostic économique insuffisant, prise en compte centre équestre, chambres d'hôtes et gîtes - recensement des entreprises incohérence entre différentes pages -absence présentation des zones d'activité économique - structure commerciale Recommandations de compléter le PADD sur les enjeux commerciaux de modifier les normes de stationnement pour les commerces et les artisans Recommandation dans le règlement Préconise que sur les plans le nord soit positionné en haut de feuille	Réponse positive aux demandes de la CCI
		Rappelle servitude d'utilité publique	
SNCF			
Seine et Marne Environnement	Favorable	Souhaiterait un zonage spécifique sur les zones humides	Pas de modification
CDPENAF	Défavorable	Sur camping en raison du manque de renseignements sur leurs emprises des	Complément du règlement

		constructions	
CDPENAF	Favorable	Sur le projet sauf camping	
DDT	Favorable Sous réserves	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documents supra Scot devraient être retirés du rapport de présentation</li> <li>- Manque prise en compte du projet de contournement de Coulommiers</li> <li>- Correction des bandes d'inconstructibilité le long des cours d'eau 25m</li> <li>-manque sur plan de zonage les zones humides identifiées au SAGE et celles des mesures compensatoires</li> <li>- manque la lisière de 50m massif boisés en limite de la Celle sur Morin</li> <li>- consommation d'espace très mal traitée, à revoir</li> <li>- manque explication de la densification</li> <li>-manque limitation surface de plancher espaces commerciaux</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>-demande de revoir l'organisation viaire de l'OAP</li> <li>- mise à jour des références au code de l'urbanisation</li> <li>- demande compléments rapport de présentation</li> <li>- Règlement : manque règles pour les CINAPSPIC et le annexes</li> <li>- ER7 incompatible avec la zone N</li> <li>- annexes à compléter : servitudes, zonage assainissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rajout dans rapport de présentation</li> <li>-Correction 25m et 6m en zone urbaine</li> <li>--Réponse positive</li> <li>- Plan sera complété</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Adaptation rapport de présentation</li> <li>-Adaptation rapport de présentation</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Commune ne souhaite pas modifier son OAP</li> <li>-Réponse positive</li> <li>-Réponse positive</li> <li>-règlement sera complété</li> <li>-Pas de modification</li> </ul>
CCPC	Favorable sous réserve	Manque contournement de Coulommiers	Tracé dans rapport de présentation
Association RENARD	Défavorable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluation environnementale ancienne (2006), analyse consommation espaces agricoles sujet à caution</li> <li>- Manque projet de contournement de Coulommiers</li> <li>- ne respecte pas le SCoT et la coupure d'urbanisation non respectée entre Le Mesnil et Tresme</li> <li>- accentuation de la cabanisation, manque description du petit patrimoine</li> <li>- incompatibilité du camping avec la zone N</li> <li>- avis défavorable car PLU réunit les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Données de IAU IDF</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Tracé dans rapport de présentation</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Règlement revu pour construction</li> </ul>

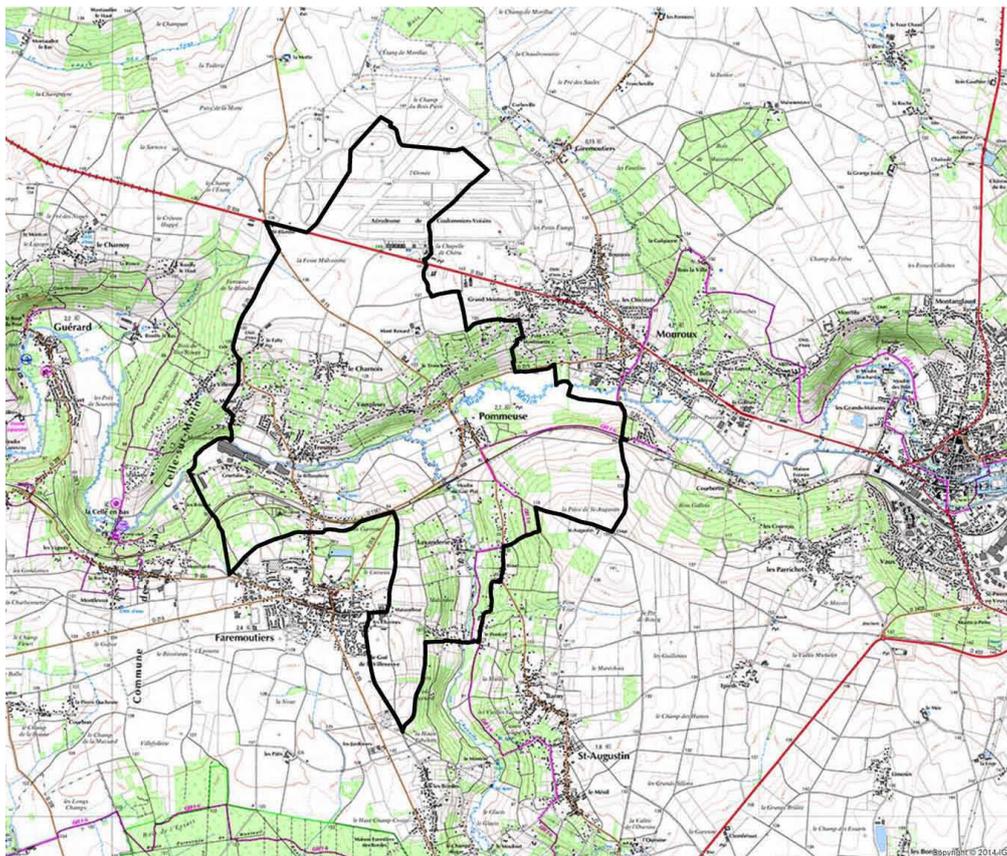
		hameaux	
Département de Seine et Marne	Favorable sous réserve	- mise à jour servitudes alignement - compléments OAP pour accès et retrait - interdiction sortie RD 15 pour zone UX - ER 6,8 et 9 commune devra travailler avec RT - meilleure prise en compte TVB - corrections et mises à jour : PDIPR, assainissement, liaisons douces	- mise à jour sera faite - pas de sortie sur RD15  - Sera précisé dans le règlement
RTE		Aucune observation	
<b>Avis parvenus après le début de l'enquête</b>			
Conseil régional		Manque surface boisé affecté par l'extension du camping et compensations Moyens pour limiter la cabanisation Liaisons douces	
ADP		Demandes de compléter le rapport de présentation, le résumé non technique et le PADD	Les éléments seront pris en compte
N'ayant pas répondu avis réputés favorables			
ARS, DTARS, DGEC, Inspection académique, Ministère défense, France Telecom, ABF, Syndicat de transport secteur 3 et 4 Marne la Vallée, Syndicat d'alimentation eau potable, Seine et Marne numérique, SMAPE, SMITOM, CA, Communes de Guérard, Maisoncelles, Giremoutiers, saint-Augustin, Mouroux, Faremoutiers, La Celle sur Morin, Aubetin Environnement			

#### I.4 La commune de Pommeuse

Pommeuse est une commune de Seine-et-Marne, située sur le plateau briard, à une cinquantaine de kilomètres à l'est de Paris, une vingtaine au sud-est de Meaux et 7 km à l'ouest de Coulommiers. Sa superficie est d'environ 1 270 hectares. Sa population, d'après les données INSEE, était de 2853 en 2015.

Elle est traversée par 2 rivières le Grand Morin coulant d'est en ouest et l'Aubetin coulant du sud au nord qui marquent très fortement le paysage. Elles soumettent la commune à des risques d'inondation qui est concernée par le PPRI de la Vallée du Grand Morin. L'Aubetin conflue avec le Grand Morin sur la commune de Pommeuse. Le relief est prononcé 130m sur le plateau et 65m dans le fond des vallées. Ces rivières ont déterminé en 3 unités : le plateau, les coteaux boisés et les vallées, d'où une mosaïque de paysages et de milieux.

Une des particularités de la commune c'est que le bourg ne constitue pas le noyau de l'urbanisation. Le tissu urbain s'est étendu le long des voies, en extension et en densification de nombreux dans des hameaux ou lieux-dits. Le hameau de Tresme, qui est le plus important, regroupe commerces et écoles. Il est estimé que les potentialités restantes à l'intérieur du tissu urbain sont de 10,2ha.



Carte de localisation générale extraite du rapport de présentation

Pommeuse est traversée par des routes départementales (D934, D216, D25 et D15), qui permettent une bonne desserte de toute la commune, complétée par un grand nombre de chemins et liaisons douces. La commune est également desservie par un réseau de transports en commun : le train ligne P Paris- Coulommiers et des lignes de bus. Il est cependant observé un déficit de places de stationnement.

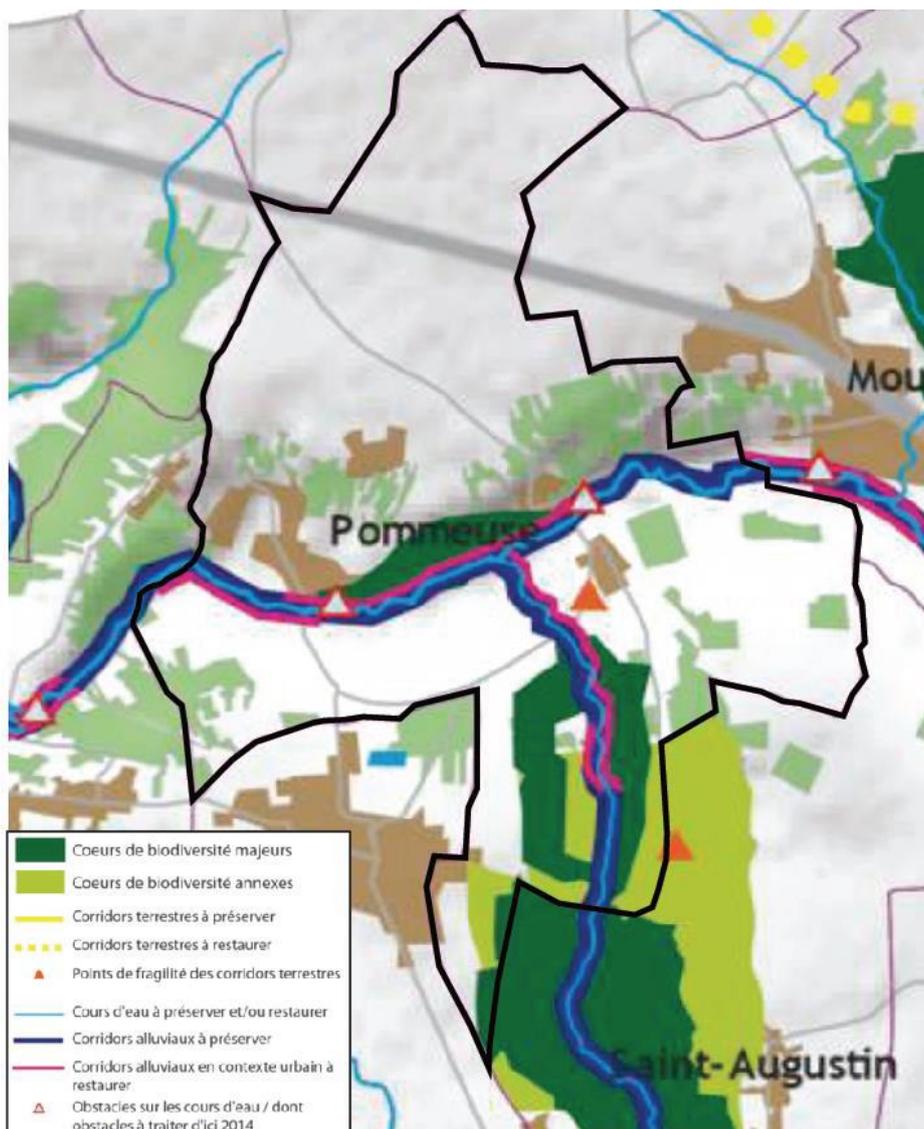
La commune bénéficie d'équipements publics en relation avec sa population : écoles, installations sportives, de loisirs.

Parmi le patrimoine on distingue d'anciens moulins, le "Château", l'église et le viaduc du chemin de fer construit au 19 siècle ainsi que des puits, lavoirs et calvaires.

La principale activité touristique est le camping du Chêne gris. Le site de l'ancienne usine "Péchiney" constitue la principale zone économique de la commune.

L'aérodrome Coulommiers-Voisins couvre la partie nord de la commune et son plan d'exposition au bruit (PEB) impacte la commune.

Des couloirs écologiques et des réservoirs de biodiversité constituent la trame verte et les lits du Grand Morin et de l'Aubetin la trame bleue. Deux ZNIEFF couvrent une faible portion de son territoire dans sa partie sud. Les deux principaux corridors écologiques qui traversent la commune, correspondent le premier aux vallées du Grand Morin et de l'Aubetin et le second au nord du Grand Morin selon un axe est-ouest.



Carte extraite du rapport de présentation

Les zones humides jouent également un rôle important et le SAGE des 2 Morin a défini des zones humides avérées, identifiées ou potentielles prises en compte dans le projet de PLU.

Certains secteurs de la commune sont soumis à des risques mouvements de terrain liés au retrait et gonflement de l'argile et à d'autres secteurs à des risques d'inondation liés aux remontées de nappes.

Le document supra communal qui s'impose au PLU est le SCoT du bassin de vie de Coulommiers ainsi que le PDU et le PLH. Le SCoT intègre les documents d'ordre supérieur en particulier le Schéma directeur régional de l'Île de France, le Schéma de cohérence écologique, le Schéma Directeur d'Aménagement des eaux du bassin Seine Normandie, le Schéma d'aménagement des 2 Morin.

La commune appartient à la Communauté de Communes de la Brie des Moulins.

La commune est couverte par un périmètre de préemption au titre des Espaces naturels sensibles (ENS). Ces ENS sont principalement situées dans la vallée de l'Aubetin et ensuite celle du Grand Morin.

### **I.5 Contenu du PLU**

Le projet de PLU a été élaboré en conformité avec le code de l'urbanisme en particulier les articles L 151.1 et suivants et R 151.1 et suivants.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT, le Plan de déplacement urbain et le Plan local de l'habitat. Le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers est le document supra communal intégrateur des documents d'ordre supérieur.

Après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, elle a décidé que le projet de PLU était soumis à évaluation environnementale. Comme un diagnostic écologique et paysager a été réalisé en 2006 par le bureau d'études Ecosphère, l'évaluation environnementale a été établie à partir des données de cette première étude avec des ajouts et une actualisation.

Le projet de PLU s'articule autour d'objectifs fixés dans le PADD, qui sont les suivants :

- Maîtriser l'évolution démographique et diversifier l'offre de logements
- Préserver et valoriser la structure urbaine du territoire
- Optimiser les déplacements et améliorer l'accessibilité
- Améliorer le niveau d'équipements sur le territoire
- Diversifier les activités économiques et développer le tourisme local
- Protéger et préserver le patrimoine naturel
- Modération de la consommation d'espace.
- 

Ces objectifs se traduisent concrètement par le souhait de maintenir l'urbanisation dans ses limites à l'exception d'une zone à urbaniser UA sur une friche industrielle objet d'une OAP de 3.05 ha, de l'extension limitée d'un secteur UX de 1.7 ha destinée à accueillir des activités et permettre l'agrandissement du camping du Chêne gris en zone Nc de 2.35 ha.

Le territoire est découpé en 4 zones

- une zone urbaine :

    UA tissu urbain ancien,

    UB (UBa et UBb) tissu urbain périphérique du tissu urbain ancien,

    UX destiné à l'accueil d'activités,

    UZ emprise de l'aérodrome,

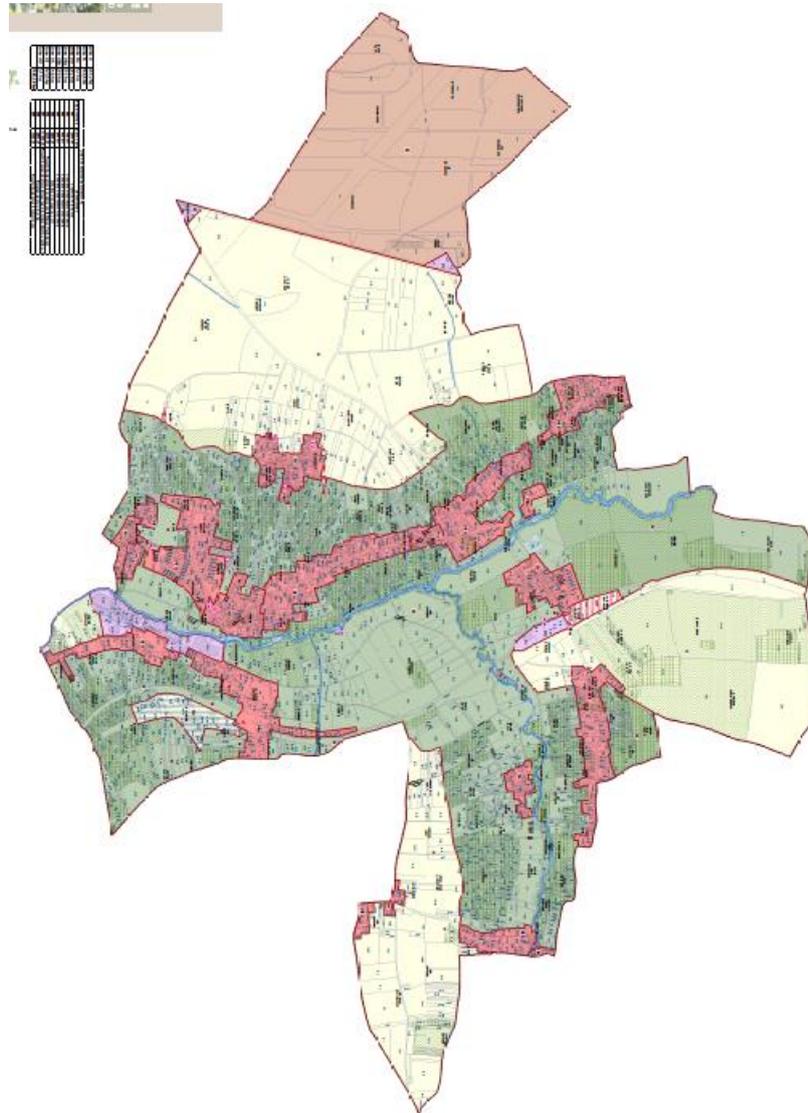
- N zone naturelle comprenant un Stecal en Nc pour le camping du Chêne gris.

- A Agricole

- AU à urbaniser objet d'une OAP.

## Plan de zonage

Zone U en rose sauf UZ en bistre, zone N en vert, zone A en jaune



## II. L'enquête publique

### II.1 Le dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public est constitué de la façon suivante :

- Rapport de présentation
  - Introduction
  - Première partie : diagnostic économique et démographique
  - Deuxième partie : Analyse de l'état initial de l'environnement
  - Troisième partie : Les servitudes, les contraintes, les risques
  - Quatrième partie : Les documents supra communaux s'imposant au PLU
  - Cinquième partie : Les choix retenus pour établir le PADD
  - Sixième partie : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - Septième partie : Les choix retenus pour établir le plan de zonage
  - Huitième partie : la justification des règles adoptées
  - Neuvième partie : La compatibilité du PLU avec les documents supra communaux
  - Dixième partie : Les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement au niveau international, communautaire, national et des solutions alternatives
  - Onzième partie : Incidences de l'évaluation environnementale et mesures d'évitements, réductions et de compensations
  - Douzième partie : Indicateurs de suivi du PLU
- Résumé non technique
- PADD
- Règlement
- Plans de zonage
  - Plan de zonage général CIG au 1/5000
  - Plan de zonage général + PPRI au 1/5000
  - Plan Centre Bourg au 1/2500
- Les annexes
  - Plan des servitudes
  - Recueil des servitudes
  - Risques et contraintes
  - Arrêtés divers
  - Etudes diverses
    - Etudes délimitation de zones humides sur des terrains situées sur la commune de Pommeuse juillet 2016 Cabinet Greuzat
    - Etude pour la charte de la biodiversité juin 2007 Ecosphère
    - Synthèse de résultats sur le site des anciennes forges 2006
    - Etude Géotechnique préalable
  - Notice sanitaire
  - Plan d'assainissement eaux pluviales
  - Plan assainissement eaux usées
- Les avis des Personnes Publiques Associées et complétées
- Arrêté prescrivant l'enquête
- Bilan de la concertation

## **II.2 Organisation de l'enquête**

### **II.2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur le maire de Pommeuse a sollicité le tribunal administratif de Melun pour la désignation de commissaires enquêteurs. Madame Marie-Françoise Sévrain et monsieur Alain Charliac ont été désignés respectivement comme commissaire enquêteur titulaire et commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU par décision E16000126/77 du 31 octobre 2016.

### **II.2.2 Préparation de l'enquête**

Plusieurs rencontres entre la commissaire enquêteur titulaire et monsieur le maire de Pommeuse ont été lieu pour la présentation du projet de PLU et l'organisation de l'enquête dont la période et les permanences ont été fixées en concertation.

### **II.2.3 Arrêté d'enquête**

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal n°2017/69 du 16 octobre 2017.

Cet arrêté prévoit les conditions de déroulement de l'enquête : la période, les permanences du commissaire enquêteur, les conditions de consultation du dossier et de dépôt des observations.

### **II.2.4 Publicité de l'enquête**

Les modalités obligatoires de publicité de l'enquête ont été les suivantes :

- Diffusion d'un avis dans deux journaux régionaux : Le Parisien et Le Pays Briard
- L'affichage de l'avis en mairie et sur les panneaux de la commune.
- Publication de l'avis sur le site internet de la commune le 25 octobre en même temps que la mise en ligne du dossier d'enquête.

La publicité a été complétée par la publication d'une information sur les trois panneaux lumineux à partir du 24 octobre ;

### **II.2.5 Déroulement enquête**

L'enquête s'est tenue du 13 novembre au 16 décembre 2017, soit 34 jours consécutifs.

Pendant cette période, le dossier et le registre ont été tenus à la disposition en mairie de Pommeuse.

Le dossier était également consultable sur un poste informatique en mairie de Pommeuse :

- les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h à 12h30 ;
- les mercredis de 14h à 17h ;
- les samedis de 9h à 12h.

Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

[www.pommeuse.org](http://www.pommeuse.org). La commissaire enquêteur a régulièrement vérifié la mise en ligne du dossier et n'a pas constaté de dysfonctionnement.

Les observations pouvaient être déposées soit directement sur le registre d'enquête ou y être annexées ou transmises par voie dématérialisée à l'adresse suivante : [plu@pommeuse.org](mailto:plu@pommeuse.org) et les

courriers adressés par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mairie de Pommeuse.

La commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Pommeuse lors des 5 permanences suivantes :

- Le samedi 18 novembre 2017 de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 22 novembre de 14h00 à 17h00
- Le mercredi 29 novembre de 14h00 à 17h00
- Le lundi 04 décembre de de 09h00 à 12h00
- Le samedi 16 décembre 2017 de 09h00 à 12h00

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues dans l'arrêté municipal la prescrivant. Aucun incident n'est à signaler.

A la fermeture de la mairie de Pommeuse le samedi 16 décembre à 12h, la commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête.

## II.2.6 Bilan quantitatif de la fréquentation des permanences et les observations déposées

La fréquentation des permanences a été de :

- 18 novembre, première permanence : 13 personnes ;
- 22 novembre, seconde permanence : 12 personnes ;
- 29 novembre, troisième permanence : 14 personnes ;
- 04 décembre, quatrième permanence : 9 personnes ;
- 16 décembre, cinquième permanence : 11 personnes.

Tableau des contributions écrites déposées pendant l'enquête

N°	Registre papier	Annexées au registre	Courriels
1	M.Gillots		
2	M. Michel		
3.A		M.Dumont daté du 18/11/17	
4.A		M.Dumont daté du 18/11/17	
5.A		ADP daté du 21/11/17	
6	M. Burel		
7.A		M.et Mme Vallet daté du 20/11/17	
8.A		Indivision Dubecq daté du 18/11/17	
9.A		M.et Mme Difato daté du 21/11/17	
10.A		Mme Thery daté du 18/11/17	
11.A		M.et Mme Jung daté du 20/11/17	
12	M. Dubecq		
13	M. Vitureau		
14	M. De Fillippo		
15.A		Mme Greiner daté du 24/11/17	
16.A		SCI Bell daté du 28/11/17	
17.A		M. Guyot daté du 28/11/17	
18.A		M. Alonso daté du 28/11/17	
19.A		M. Alonso daté du 28/11/17	
20.A		Mme Mallet daté du 25/11/17	
21.A		Camping Chêne gris 01/12/17	

22.A		Famille Bouttereux 22/11/17	
23.A		M. Recors daté 02/12/17	
24	De clerck		
25.A		M.Dumont daté du 16/12/17	
26.A		M.Dumont daté du 16/12/17	
27.A		M.Dumont daté du 16/12/17	
28		Camping Chêne gris 16/12/17	
29	M.et Mme Recors M.et Mme Demaret	M.et Mme Recors	
30	Mme Demaret		
31	M.et Mme Robin		
32.A		M. Quin daté du 06/12/17	
33.A			SCI Noël
34.A		Marques Cardoso Viot Boschun 14/12/17	
35.A		Sociétés A2L et SBS 14/12/17	
36.C			M.et Mme Poinsignon
37.C			Mme Pautrat
38.C			Chambre d'agriculture
39.C			Sociétés A2L et SBS
40C			Association RENARD
41.C			FNE
42.C			Mme Akrivos
43.C			M. Sordon
44.C			Mme Jollet
45.C			Mme Bonnasieux
46.A		Mme Rave daté du 14/12/17	

### II.2.7 Procès-verbal de synthèses des observations

A l'issue de l'enquête, la commissaire enquêteur a remis à monsieur le maire de Pommeuse le mercredi 20 décembre le procès-verbal de synthèse des observations, en présence des représentants du bureau d'études, des personnes en charge de l'urbanisme à la commune et à la communauté de communes.

Lors de cette réunion ont été passées en revue toutes les observations.

En réponse la commune a complété le tableau de synthèse des observations qui est joint en annexe.

### III. Analyse des Observations

Les observations ont fait l'objet d'une analyse thématique.

#### III.1 Dossier

##### III.1 .1 Dossier incomplet

L'association RENARD estime le dossier incomplet en raison de l'absence d'une évaluation environnementale de l'extension du camping du chêne gris et s'appuie sur l'avis de la MRAe. En tant que PPAC, elle avait émis un avis le 15 octobre 2016 bien avant l'arrêt du projet et considère qu'il n'a pas été joint au dossier d'enquête.

##### Commentaires du commissaire enquêteur

L'observation relative au camping du chêne gris sera analysée dans le thème spécifique STECAL Nc. Le courrier de l'association en date du 15 octobre 2015 émis a été annexé au registre d'enquête en mairie. L'association a ensuite émis un avis sur le projet arrêté dans le cadre de la consultation des personnes publiques et associées et joint avec l'ensemble des avis des PPAC. Ensuite L'association a déposé par courriel juste avant la clôture de l'enquête un courriel en réponse à l'enquête publique.

##### III.1.2 Superficies de référence

FNE 77 dénonce l'absence dans le rapport de présentation de la surface urbanisée de référence et d'un tableau détaillant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

##### Commentaires du commissaire enquêteur

Dans le rapport de présentation, il n'y a pas de tableau synthétique de la superficie de chaque zone, qui figure dans le résumé non technique. Les surfaces ci-après, sont indiquées dans le texte du chapitre des choix retenus pour le zonage et la justification des limites de zones. Zone UA : 35 ha, zone UB : 110 ha sans précision sur les secteurs UBa et UBb, zone UX : 15 ha, zone Uz : 140 ha, zone Nc : 8.7 ha, zone N y compris Nc : 547 ha, zone A : 431 ha. Même si les données figurent dans le dossier, un tableau synthétique serait utile.

La DDT dans son avis relève, comme FNE77, l'absence de la surface urbanisée de référence. P50 du rapport de présentation il est donné la consommation d'espaces entre 2003 et 2013 de 5 ha alors que l'année de référence est 2013 et P172, il écrit que la consommation des 10 dernières années est de 5 ha. Le rapport de présentation devra être complété.

La commune estime à 6 ha ses besoins d'extension pour répondre à ses objectifs, valeur en-dessous de la surface qu'elle pourrait utiliser suivant le SCoT. Dans ces 6 ha, la commune a inclus la zone AU qui correspond en fait à une mutation de zone U.

Hors STECAL concernant le camping du chêne gris, la seule consommation d'espaces naturel ou agricole correspond à la zone UX entre le cimetière et la voie ferrée pour une surface de 1.7ha. La zone AU ne concerne un ancien site industriel et n'entre pas dans la consommation d'espace naturel ou agricole.

### III.1.3 L'inconstructibilité des berges

FNE 77 indique que le règlement de la zone N la largeur de la bande d'inconstructibilité est erronée, elle n'est pas de 6m mais de 25m telle que prévue dans le SCoT.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le SCoT prévoit que "Les abords des cours d'eau identifiés dans le cadre de la trame bleue (corridors alluviaux à préserver) (à moins de 25 mètres des berges - valeur approximative qui doit être considérée comme un ordre de grandeur dans un esprit de compatibilité et non de conformité des documents inférieurs) n'ont pas vocation à recevoir de l'urbanisation."

Le règlement devra être corrigé pour respecter le SCoT.

## III.2 Le zonage

### III.2.1 Zone AU objet de l'OAP

FNE77 considère que c'est une extension disproportionnée éloignée des commerces ne respecterait pas l'esprit du SCOT et qui aura des impacts négatifs pour le GR14 qui borde la zone.

Les représentants de la société AZL et du Groupe Denoyer, propriétaires des terrains concernés par l'OAP, d'une part, contestent la légalité de l'OAP estimant qu'elle a été élaborée sur la base du SCoT du Pays de Coulommiers alors que celui-ci doit fusionner avec le Pays ferrois. Ils estiment que le SCoT ne serait plus valide.

Toutefois, en considérant le SCoT, ils estiment que l'OAP présentent des incohérences avec celui-ci car il indique une taille de ménages de 2.2 habitants par logement, un objectif de 37% de logements collectifs avec 33 logements/ha et de 63 % de logements individuels avec 20 logements/ha.

Ils souhaiteraient que le nombre de places de stationnement soit revu à la baisse pour les petits logements.

#### Commentaires de la commissaire enquêteur

La fusion du Pays de Coulommiers et du Pays ferrois au 1 er janvier 2018 n'a pas entraîné la caducité du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers.

Concernant la compatibilité du PLU avec le SCoT, Il faut se baser sur son rapport de présentation du SCoT et en particulier les extraits sur lesquels se basent les intervenants.

#### "p 31 L'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Ce développement démographique génère un besoin estimé de **5 490 logements** sur la période de projection du SCOT.

Cette estimation s'appuie sur :

une taille moyenne des ménages (taux d'occupation des logements) à terme de 2,2 (contre 2,5 en 2009) qui intègre les phénomènes de desserrement des ménages liés au vieillissement et à l'évolution des structures familiales (la taille moyenne des ménages en France est estimée à 2,06 en 2035 contre 2,26 en 2010

#### p34 L'EVALUATION DES BESOINS FONCIERS A VOCATION RESIDENTIELLE

.....

b) Une élévation des densités moyennes

A l'échelle du SCOT les densités résidentielles nettes (hors équipements) retenues sont ainsi de 33 logements par hectare pour les logements collectifs et de 20 logements par hectare pour les logements individuels.

c) Un objectif de mobilisation des disponibilités urbaines existantes

Le SCOT poursuit des objectifs de maîtrise de la consommation foncière qui se traduisent d'une part par une optimisation des secteurs d'extension urbaine (élévation des densités) mais également par une optimisation des tissus bâtis existants (dynamique de densification).

Cet objectif se traduit à travers l'objectif de réalisation de près de 57% de la programmation de logements au sein des enveloppes urbaines existantes."

#### **Evaluation des besoins en logements et foncier résidentiel**

	2014	2034		
population	45 450	52 500		
pers/ménage	2,5	2,16		
res principales	18 180	24 306		
renouvellement :	0 par an	soit	0	
mobilisation LV :	-12 par an	soit	-240	
reconversion RS :	-20 par an	soit	-400	
<b>Besoin total net nouveaux logements*</b>			<b>5 490</b>	
			par an	275
Mode de réalisation	Part	Unités	logt/ha	Besoins (ha)
Tissus U	57%	3 129	/	/
Extension indî	63%	1 487	20	74
Extension col	37%	873	33	26
<b>Besoins bruts extension</b>		<b>5 490</b>	<b>23</b>	<b>101</b>
Infra et équipements			30%	30
<b>Besoin foncier résidentiel / mixte (ha)*</b>				<b>132</b>

\* chiffres arrondis

Les valeurs du document sont à considérer à l'échelle de son territoire, et non pour chaque projet. C'est ainsi que le nombre de logements par hectare peut s'écarter de la valeur moyenne du SCOT. Certains projets pouvant être plus denses et d'autres moins. Il en est de même pour la répartition entre logements collectifs et logements individuels. Les choix sont faits dans le respect des orientations du PADD et en appréciant à l'échelle de chaque commune les potentialités et notamment les équipements publics.

Par ailleurs, pour l'OAP il est indiqué que : "Une densité minimale de 18 logements à l'hectare devra être appliquée à la zone." et que le nombre de logements est de 40 logements maximum : 20 collectifs comprenant 75% de T1/T2 et 20 maisons individuelles.

Comme la superficie de la zone est de 3.05 ha avec un maximum de 18 logements à l'hectare il devrait être prévu au moins 54 logements, la densité de logements se calcule sur l'ensemble de l'OAP et non sur une partie excluant les aménagements paysager et de voirie. Il apparaît donc que l'OAP doit être revue afin que le nombre de logements corresponde avec la densité minimale prévue.

Sans remettre en cause les orientations écrites de la zone AU et conserver une souplesse pour la future organisation spatiale et l'établissement d'un plan masse, il paraît souhaitable de ne pas figer sur le plan schématique le principe de la voie interne et des noues ainsi que l'emplacement des logements collectifs.

Le chemin de grande randonnée n'est pas menacé.

### III.2.2 Modification de zonage de UX en UBb

La société SCI Bell a un projet de réhabilitation d'anciens entrepôts situés à l'entrée de la zone d'activité « Péchiney ». Le projet d'aménagement se décompose en la transformation d'un bâtiment en logements en préservant son caractère patrimonial et la démolition d'un autre situé en zone inondable remplacer par un aménagement paysager en bordure du Grand Morin. La SCI dispose d'une promesse de vente des terrains concernés. Elle souhaite également réhabilitée un bâtiment situé en face et qui est situé en zone UB.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête il n'est pas demandé de se positionner sur le projet d'aménagement mais seulement sur la modification de zonage. Cette modification est envisagée sur la base de la réhabilitation proposée, il est difficile de ne pas tenir compte du projet exposé sur son principe qui:

- Présente l'intérêt de sauvegarder une partie du patrimoine architectural de la commune ;
- Envisage la démolition de bâtiments en zone inondable ;
- Prévoit un aménagement paysager dans l'ancienne zone industrielle qui ne pourra qu'en améliorer l'image actuellement dégradée ;
- S'inscrit dans un projet global de revalorisation d'une partie de l'ancienne zone industrielle Pechiney ;
- Est située à moins d'un kilomètre à pied de la gare ou des commerces de Tresme.

Il est regrettable que ce projet n'ait pas été connu pendant la phase d'élaboration du PLU car il aurait pu faire l'objet d'une OAP.

Sur le principe, le projet semble séduisant. De plus le porteur de projet est implanté localement et bénéficie d'une bonne réputation liée à la réalisation d'opérations de réhabilitation d'anciens bâtiments patrimoniaux dans le périmètre du SCoT.

Pour ces raisons, la modification de zonage est souhaitable, car c'est une opportunité qui se présente pour la commune de Pommeuse de bénéficier d'un projet revalorisant le secteur permettant de créer des logements dans les limites de son urbanisation.

### III.2.3 Demande de transfert zone UX en zone UA

M. Sordon propose que la zone UX à créer entre la rue de la Croix Saint Martin, la rue Niclausse et la voie ferrée devienne une zone UA.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le zonage UA correspond au tissu urbain ancien, or ce secteur ne répond pas à cette caractéristique.

### III.2.4 Demande de rectification de la limite de la zone UBA

Propriétaire d'un terrain dans le hameau de Courtalin, Mme Jollet sollicite la modification de la zone UBA, qui fait une encoche excluant sa propriété où était autrefois édifiée une maison d'habitation.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

La zone UBA a une largeur constante en parallèle à la rue sauf sur 40 m de long. Il n'y pas d'éléments qui justifie cette encoche et qui empêche un tracé rectiligne de la limite de la zone UBA.

### III.2.5 Zone UBb rue Niclausse et règlement

Mme Rave estime qu'il y a incompatibilité entre le plan de zonage en particulier des zones UBb et N. Elle ne comprend pas pourquoi une construction devrait respecter une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone UB prévoit que l'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte ne peuvent être édifier que dans une bande de 30m. Même si la limite de la zone UBb rue Niclausse n'est pas rectiligne, elle détermine toujours une bande d'au moins 30 m par rapport à la rue, donc la constructibilité n'est pas mise en cause.

Quant à la distance minimale à respecter de chaque côté de 4m, revient pour un terrain qui a une façade par exemple de 12m à n'avoir la possibilité de construire une maison de 4 m de large ce qui est très peu. Or une façade de 12m est une largeur acceptable et la proposition de ramener à 2.5m la distance minimale pour la zone UBb paraît raisonnable. La différence entre la zone UBa et UBb, qui permet de moins densifier en zone UBb, portant sur l'emprise au sol respectivement de 30% et 20%.

### III.2.6 Demande de M. Vitureau correction plan et suppression trame EBC en zone UBb

M. Vitureau signale qu'ayant obtenu un permis de construire, la construction est réalisée et ne figure pas sur le plan et que les parcelles où il a fait réaliser un assainissement individuel est couvert par une trame EBC.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Afin de faire figurer l'existant, le plan devra être mis à jour. La trame EBC devra également être modifiée car elle couvre une partie de la maison. Quant à l'assainissement individuel, il n'impose pas la suppression de la trame EBC sur l'ensemble de la propriété de M. Vitureau. Il paraît souhaitable de la supprimer à l'emplacement de l'assainissement individuel.

### III.2.7 Demande de M. Vittorio

En bordure de la rue Jean Huerne, un secteur est compris entre deux portions de zone UBa. Comme c'est en bordure de rue, il lui paraît logique de les raccorder pour créer un front bâti en supprimant la trame EBC.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Il peut paraître séduisant de réunir les 2 portions de zone UBa distants de 100m. Mais ce secteur, est d'une part traversé par le ru de la Fontaine Montrenard, d'autre part identifié comme étant une coupure d'urbanisation à préserver incompatible avec la demande de M. Vittorio.

### III.2.8 Demande de création d'un sous-secteur Ne pour les activités équestres

L'ancien POS comportait un secteur Ne « zone à activités équestres ». M et Mme Guyot s'étonnent que le PLU n'ait pas rétabli un tel secteur. Ils demandent que le PLU prévoit un secteur Ne: « zone à activités équestres ».

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Depuis la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les activités du secteur équin sont rattachées aux activités agricoles. Comme dans le règlement de la zone N autorise les activités agricoles, il n'y a pas de raison de créer un secteur spécifiquement dédié aux activités équestres.

### III.2.9 STECAL du camping du chêne gris, zone Nc

Dans un courrier signé du directeur général de Real Estate Hermé Loisirs BV, daté du 1<sup>er</sup> décembre 201, remis au commissaire enquêteur par le directeur du camping lors de la permanence du 4 décembre, il est expliqué que l'emprise du zonage Nc proposé dans le projet de PLU est insuffisante. La société a de nouveaux projets visant non seulement à l'augmentation d'emplacements mais aussi à l'aménagement du camping, en particulier son accès.

Dans un second courrier daté du 16 décembre, remis au commissaire enquêteur le 16 décembre par le directeur du camping et les conseils de la société, le directeur général confirme les demandes exposées dans le premier courrier en insistant sur l'intérêt économique du camping et son insertion dans l'environnement.

Les associations RENARD et FNE 77 critiquent les limites de la zone Nc dévolue au camping en l'absence d'une réelle étude d'impact et même FNE 77 considère que le classement en zone N ne convient à un camping et que le règlement n'est pas assez précis.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate entre autres :

- Qu'il est demandé une emprise différente de la zone Nc par la société Real Estate Hermé Loisirs BV que celle du projet de PLU ;
- Que l'ensemble de la superficie demandée en Nc par les représentants du camping du Chêne gris n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementales spécifique évaluant les impacts sur le milieu naturel et les continuités écologiques ;
- Qu'il n'est pas précisé s'il y aurait des compensations pour la suppression d'espaces boisés ;
- Que la modification des accès envisagés directement sur la départementale n'a été nullement concertée ni avec la commune ni avec le conseil départemental.

Avant d'envisager de définir l'emprise dédiée au camping, il apparait nécessaire que les responsables du camping définissent clairement leur projet, en concertation avec la commune, qu'ils en étudient les impacts et les mesures nécessaires selon la doctrine éviter, réduire, compenser. Il est prématuré de proposer une zone Nc largement plus étendue que le camping actuel vu les imprécisions portant sur l'évolution du camping.

Il est précisé dans le règlement que « les constructions liées aux équipements de dessertes et de superstructures soient situées dans l'emprise actuelle. » ce qui pourrait être en contradiction avec le projet d'extension envisagé par la société Real Estate Hermé Loisirs BV .

L'extension de la zone Nc souhaitée la société Real Estate Hermé Loisirs BV dépasse largement le zonage du projet de PLU.

Il est à noter que la rue du Chêne gris est en partie incluse dans le projet de zone Nc telle que présentée dans le projet de PLU sans savoir si la circulation au moins piétonne sera garantie.

Il n'est pas question de remettre en cause l'existence du camping et son indéniable intérêt économique. Mais face à trop d'imprécisions, il ne peut être donner un blanc-seing au développement du camping sans qu'un projet soit défini en tenant compte de tous les enjeux. Ce n'est pas l'adhésion à une charte qui comprend un volet de valorisation et respect de l'environnement qui exempte de toute étude. Il est nécessaire que la société Real Estate Hermé Loisirs BV présente un projet global suffisamment abouti avant d'envisager une zone Nc aussi étendue qu'elle l'est dans le PLU.

Dans le rapport de présentation du PLU, il n'est fait qu'une présentation succincte du camping. Ensuite dans les objectifs du PADD, il est indiqué à la cinquième orientation "Diversifier les activités économiques et développer le tourisme local. La commune souhaite permettre le développement des activités économiques existantes sur son territoire et le développement du camping dans le respect de l'environnement, par une extension mesurée ne portant pas atteinte à l'écologie."

Puis dans la justification de la zone : "La zone Nc couvre 8.7 hectares. La commune de Pommeuse, possède un camping du "Chêne gris" sur son territoire. Celui-ci est implanté près de la gare de Faremoutiers sur une superficie de 6.35 hectares Un projet d'agrandissement en cours d'étude. »

Le gestionnaire du camping a obtenu une autorisation de défrichage par arrêté en 2016. L'autorisation de défricher porte sur des terrains en partie en-dehors de la zone Nc envisagé.

Pour pouvoir envisager l'agrandissement du camping et la détermination de la zone NC A, il est nécessaire d'avoir une permettant d'apprécier les impacts de l'agrandissement du camping. Il y a trop d'interrogations sans réponse.

### **III.2.10 Zone Nz**

ADP gestionnaire de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins, en complément de son avis émis dans le cadre de la consultation des PPAC, a souhaité confirmer ses demandes de corrections qui visent à conforter la vocation touristique et de loisirs de l'aérodrome, compléter les informations relatives au PEB, au fonctionnement de l'aérodrome.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La majorité des remarques sont des compléments à apporter au rapport de présentation et au résumé technique et au règlement qui n'appellent pas de remarque particulière pour être prises en compte avant l'approbation du PLU.

Le projet de PLU identifie un secteur UX en bordure de la RD 934 qui est dans l'emprise foncière de l'aérodrome. Ce secteur ne pourra être aménagé que par ADP qui demande très logiquement de l'inclure dans la zone UZ correspondant à l'emprise de l'aérodrome avec une adaptation du règlement de la zone UZ afin d'autoriser des activités de services, de commerce et d'hébergement prévus en zone UX.

### **III.2.11 Demandes de modification de la zone N**

Plusieurs intervenants demandent de créer au sein de la zone N des secteurs en zone U car ils y résident de façon permanente et s'acquittent des taxes foncières et d'habitation.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Des propriétaires de terrains ont au fil du temps édifiées des constructions souvent illégalement, transmises par héritage. C'est ainsi qu'au fil du temps un mitage a vu le jour. Le choix exprimé par la commune de contenir l'urbanisation, de préserver les espaces naturels correspond aux orientations du SCoT et il n'est pas possible de modifier la zone N.

Par contre, il faut reconnaître que cela pose un problème humain et social pour des résidents qui sont présents depuis plusieurs générations et dont les constructions sont assujetties à l'impôt.

### III.2.12 Demandes d'extension des limites urbaines des hameaux

Plusieurs demandes ont été présentées afin de déplacer les limites de l'urbanisation du hameau de la Lavanderie.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Un des objectifs du PLU repose sur la préservation des limites de l'urbanisation en particulier des hameaux en favorisant la densification de l'existant. Le PADD du SCoT dans ses objectifs fixe la "*maîtrise des ouvertures à l'urbanisation en extension*" avec limitation de consommation d'espaces.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (p56) précise que "*Les documents d'urbanisme de rang inférieur organisent prioritairement la densification des espaces urbanisés et l'organisation d'une enveloppe urbaine cohérente constituée qui préservent des espaces agricoles et naturels accessibles et fonctionnels.*

Ils définissent :

- *des prescriptions réglementaires en faveur d'une densification, d'une intensification urbaine et d'une compacité bâtie maîtrisée et cohérente avec l'environnement bâti en place.*

Laisser s'étendre les hameaux iraient à l'encontre des orientations du SCoT, donc il ne peut être donner une réponse positive à ces différentes demandes.

### III.2.13 Demande de modification zone N rue de Paris

Mme Mallet demande que 2 parcelles classées en zone N rue de Paris soient en zone UB. C'est d'autant plus incompréhensible pour elle qu'elle avait reçu un courrier de la commune lui disant en 2016 pendant la phase d'élaboration du PLU que le classement projeté était UB.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Les parcelles de Mme Mallet correspondent à une coupure d'urbanisation et un couloir écologique repéré au SCoT. Le classement de ces parcelles en zone N se justifie. Il est regrettable qu'il lui ait été donné un faux espoir en 2016 de voir ses parcelles en zone constructible

### III.2.14 Demande de classement en zone UX d'une parcelle occupée par une menuiserie

Demande présentée par M. et Mme Quin, soutenue par la CCI qui demande le classement en zone UBa d'une parcelle classée en zone N.

Une menuiserie a été créée sur la parcelle OG148 à la Bilbauderie au début des années 1950. Depuis, la scierie est exploitée par la même famille

Dans le projet de PLU, la parcelle OG148 est classée en zone N, M. et Mme Quin relève les contradictions du classement en zone N du fait de l'activité présente qu'il bénéficie de la desserte de tous les réseaux.

#### Commentaires du commissaire enquêteur

Constatant que l'établissement de M. Quin est une activité artisanale pérenne il serait logique qu'elle soit classée en zone UX destinée à l'accueil d'activités économiques.

## III.3 Espaces Boisés Classés

### III.3.1 Demandes de suppression de trame EBC en zone UBa

M. Michel s'étonne de la présence d'une trame d'espace boisé sur une partie de sa propriété arue de la Fonteny lors que rien ne semble le justifier.

M. Dubecq et Mme Théry demandent la suppression de la trame EBC en bordure de la rue Pasteur.

Mme Greiner demande la suppression de la trame EBC qui couvre 2/3 de sa parcelle au lieu-dit La Bionne.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Effectivement, tout le long de la rue Fonteny classée en zone UBa et qui constitue un front bâti il n'y a une trame EBC que sur la propriété de M. Michel et quand on se rend sur place rien ne semble le justifier. La suppression de cette trame est en cohérence avec l'ensemble du front bâti.

De même pour les demandes de Mme Théry, M. Dubecq et Mme Greiner, la trame EBC ne se justifie pas dans la bande des 30 m par rapport à la voie de desserte.

#### **III.3.2 Demandes de suppression de trame EBC en zone N**

Plusieurs demandes de suppression de la trame d'espace boisé classé en zone N.

M. Alonso demande la suppression de cette trame car les terrains serviraient de pâture.

Mme Bonnassieux demande la suppression de la trame EBC sur ses parcelles au même titre que le côté pair de la rue des Grands Champs.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La zone N étant une zone naturelle à protéger, il n'y a aucune raison de supprimer la trame EBC, sauf en cas d'erreur manifeste.

Pour la demande présentée par M. Alonso il n'y a pas d'erreur manifeste et le classement en zone N n'interdit pas la pâture de chevaux.

Rue des Grands Champs, la trame EBC couvre des parcelles qui se font face aussi bien côté pair que côté impair.

#### **III.3.3 Demande de classement en EBC**

Des personnes habitants à Tresme en zone UA souhaiteraient que soit établie une trame EBC sur de 2 parcelles situées en zone UBa dont ils ne sont pas propriétaires craignant de voir une construction s'y édifier.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les règles prévues dans le règlement ne permettent pas d'établir des constructions en surplomb du fond de jardin des réclamants, la création d'une trame EBC ne se justifie pas. Il aurait aussi fallu avertir les propriétaires des parcelles concernées.

#### **III.4 Coupure d'urbanisation**

Les associations FNE77 et RENARD considèrent que la coupure d'urbanisation existante n'est pas préservée entre le Mesnil et Tresme et serait donc en contradiction avec le SCOT.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Extrait du DOO " *Les coupures d'urbanisation définies à l'échelle du SCOT sont précisées par les documents d'urbanisme. Ces derniers les transcrivent et définissent les outils réglementaires à mettre en œuvre pour assurer leur maintien.*

*Les documents d'urbanisme précisent les coupures d'urbanisation et en donnent la description, en étant compatibles avec la localisation et la proportion des espaces identifiés par le SCOT ."*

Une coupure d'urbanisation entre le Mesnil et Tresme est prévue, elle correspond à l'emplacement réservé ER n°5 destiné à la réalisation d'un espace vert. Il faut reconnaître que sur la partie la plus au

sud la coupure est étroite (environ 20m). Bien que les échelles des plans du PLU et des documents graphiques du SCoT soient différentes, il y a une concordance de représentation entre le SCoT et le projet de PLU. Ce dernier n'apparaît pas en contradiction avec le SCoT. En proposant un ER la commune a suivi les préconisations de l'association RENARD.

### **III.5 PNR Brie et des deux Morin**

FNE 77 considère que le mitage des espaces naturels est un obstacle pour que la commune puisse faire partie du PNR de la Brie et des 2 Morin dont la procédure de création est en cours.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le constat est que la commune est incluse dans le périmètre du Syndicat Mixte d'Etudes et Programmation du PNR.

### **III.6 Projet de quartier intergénérationnel**

L'association RENARD considère qu'en raison du recours contre le permis de construire qu'elle a déposée auprès de la cour administrative d'appel du « quartier intergénérationnel » l'opération n'est pas en cours.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Il est écrit p121 du rapport de présentation "un projet de construction de village senior est en cours sur la commune de Pommeuse, d'environ 41 logements"

Le commissaire enquêteur constate qu'au moment de l'enquête, le village senior bénéficie d'un permis de construire. Même si l'association a fait un recours, il n'est pas suspensif donc l'autorisation est valide le projet suit donc son cours, ce qui ne veut pas dire que les travaux aient débuté sur le terrain.

### **III.7 Impossibilité de répondre à l'enquête et contre-proposition**

L'association RENARD estime qu'elle n'est pas en mesure de répondre à l'enquête et qu'elles devraient connaître les modifications apportées au projet de PLU suite aux remarques de la commune sur les avis des PPAC, considérant qu'il y a un certain nombre d'avis défavorable.

Elle fait la contre-proposition en que le PLU fasse l'objet d'études complémentaires et soit arrêté une seconde fois pour être compatible avec les dispositions du SCoT, les règles du code de l'urbanisme et le projet du PNR de la Brie et des 2 Morin.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le bilan des avis est le suivant :

- Avis défavorable : CDPENAF sur le STECAL (camping), Association RENARD
- Avis favorable : Chambre de commerce et des métiers, Seine-et-Marne Environnement, CDPENAF
- Avis favorable sous réserve : SAGE des 2 Morin, CCI, DDT, CCPC, Conseil départemental
- Avis non exprimé : DSAC Aérodrome Coulommiers, SDIS, SNCF.

Pour les autres PPAC, comme elles n'ont pas répondu dans un délai de 3 mois leur avis est réputé favorable.

La MRAe n'est pas citée car elle n'émet pas d'avis conclusif.

2 avis défavorables sont émis sans réserve dont celui de l'association elle-même et que l'autre avis défavorable n'est que partiel de la CDPENAF. Concernant les avis favorables sous réserves, la commune propose de répondre positivement aux demandes de corrections et précisions qui ne remet pas en cause le projet global de PLU. La DDT indique en conclusion de son avis favorable avec réserves "Ces modifications ne nécessitent, a priori, pas d'un nouvel arrêt du projet de PLU et devraient pouvoir être mises en œuvre après l'enquête publique de la procédure en cour. Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis."

La commune, alors que rien ne l'y obligeait, en réponses aux observations des PPAC à souhaiter indiquer les orientations qu'elle souhaitait donner aux réserves exprimées. C'était une façon d'informer le public.

En considérant le bilan des avis des PPAC, il est un peu excessif d'affirmer que le nombre d'avis défavorables ne permet pas de répondre à l'enquête.

La contre-proposition n'en est pas une, car cela revient à recommencer l'élaboration du PLU.

### **III.8 Observations particulières**

#### **III.8.1 Observation de M. Burel**

M. Burel souhaiterait pouvoir remplacer sur la parcelle dont il est propriétaire son mobil home qui a brûlé et qui était sa résidence principale.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La parcelle de M. Burel est située en zone N et couverte par une trame d'espace boisé classé. M. Burel ne peut être autorisé à installer un nouveau mobil home. La commissaire enquêteur reconnaît qu'il s'agit d'un réel problème et M. Burel devrait se rapprocher de services sociaux pour rechercher une solution à son problème.

#### **III.8.2 Espaces protégés et agriculture**

M. de Clerck agriculteur demandent que les parcelles agricoles identifiées comme espaces protégés autour de la ferme du Fahy conserve leur vocation agricole. La chambre d'agriculture fait la même demande d'une façon globale.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le classement en espaces protégés est compatible avec l'activité agricole.

#### **III.8.3 Demande de M. et Mme Recors et M. et Mme Demaret**

Ces intervenants résident dans l'ancien moulin de la République qui est t situé sur les bords de l'Aubetin entre les hameaux de Lavanderie et du Poncet. Leurs propriétés sont situées en zone N. Ils souhaiteraient passer en zone UBb en faisant remarquer qu'ils ont l'assainissement collectif et m<sup>^</sup>me que la zone UBb du hameau de Lavanderie jusque chez eux. Ils s'estiment exclus de la vie communale. Ils demandent la suppression de la trame EBC.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La demande présentée est contraire aux choix arrêtés par la commune et aux orientations du SCoT de maintenir l'enveloppe existante des hameaux et de protéger la zone N. Le fait d'être raccorder à

l'assainissement collectif n'implique pas automatiquement le classement en zone U. Leur propriété en bordure de rue n'est pas couverte de trame EBC,

#### **III.8.4 Observation de Mme Demaret**

Mme Demaret signale le déversement d'une canalisation d'eaux pluviales dans un terrain lui appartenant alors qu'il n'existe pas de servitude et qu'elle subit des nuisances : ravinement, mauvaise santé des arbres.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Effectivement sur le plan des EP, il est figuré une canalisation en provenance de la commune de Saint-Augustin. Même si l'observation de Mme Demaret ne concerne pas directement l'élaboration du PLU, c'est une situation anormale dont les élus de la commune devraient se préoccuper.

#### **III.8.5 Demandes de M. Dumont**

M. Dumont a déposé plusieurs courriers pour demander :

- une modification de zonage secteur de Courtalin pour intégrer des parcelles en zone urbaine afin d'y bâtir une habitation ;
- la suppression d'une sente figurant sur les plans du cadastre,
- la prise en compte dans le règlement de la zone UBa du caractère patrimonial de toutes les constructions antérieures au 19 siècle imposant la conservation des façades extérieures ;
- l'affectation à usage d'habitat de locaux existants dans la zone UX de Courtalin ;
- la modification du règlement de la zone UBa pour que soit admise les constructions en limite séparative de propriété.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

- Modification du zonage secteur de Courtalin pour les parcelles G 1377, 1380, 1387, 1388 et 1389.

Les parcelles G1377 et en partie la 1389 sont classées en zone UX et les autres en zone UBa. Elles sont donc en zone urbaine. Même si les limites de zones étaient modifiées pour intégrer les parcelles 1377 et 1389 en zone UBa, celles-ci ne seraient pas constructibles car hors de la bande de la constructibilité par rapport à la voie définie dans le règlement.

- Suppression d'une sente

La sente en question ne figure pas sur le plan du PLU et n'a donc pas à être supprimée.

- La prise en compte dans le règlement de la zone UBa du caractère patrimonial de certains bâtiments.

Il s'agirait d'ajouter une règle très contraignante. Il faudrait plutôt qu'il y ait un inventaire précis des bâtiments qui pourraient être concernés et en fonction de leurs caractéristiques les ajouter à la liste des éléments remarquables.

- Affectation à usage d'habitat de locaux existants dans la zone UX de Courtalin

Prévoir l'affectation à usage d'habitation à l'intérieur d'une zone d'activité est un détournement de destination de zone. La zone UX est prévue pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et non destinée au logement. Les seules raisons pour lesquelles des logements pourraient être envisagés en zone UX c'est si la présence permanente de personnes était indispensable pour l'activité en place.

- Modification du règlement de la zone UBa pour que soit admise les constructions en limite séparative de propriété.

Autoriser les constructions séparatives reviendrait à s'aligner sur le règlement de la Zone UA qui se veut la plus dense. La zone UBa est prévue moins dense pour préserver une harmonisation dans la répartition du bâti. Comme vu précédemment, la distance par rapport à la limite séparative pourrait être ramener à 2.5m au lieu de 4m en cas de mur aveugle

## IV. Avis des PPAC

PPAC et sens de l'avis	Observations	Proposition commune	Commentaires CE
MRAe	<p>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation en justifiant notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adéquation entre le besoin d'extension du camping, les fonctionnalités écologiques du site choisi, son exposition aux risques naturels et aux nuisances du chemin de fer et la faible perméabilité du sol ;</li> <li>- le développement de logements dans un secteur jouxtant une voie ferrée et à proximité d'une future zone d'activité, sans évaluation du bruit résiduel et de confirmation de la dépollution du sol.</li> </ul>	<p>Une adéquation entre l'extension du camping et les fonctionnalités écologiques va être rajoutée dans les justifications du rapport de présentation.</p> <p>Etude de détermination de pollution du sol en page 204 de l'annexe "Etudes diverses". Le sol de la zone de n'est pas pollué. Pas d'étude acoustique prévue.</p>	<p>Le CE n'a pas connaissance de nouvelles études pouvant justifier les fonctionnalités écologiques de l'extension du camping.</p> <p>Dans les études diverses (annexe 6.5) il y a des résultats d'analyses de sol résultant de sondages effectués sur la zone AU. Ces analyses ne montrent pas de pollution du sol. Le rapport de présentation p102 devra être corrigé pour préciser que le site des Forges n'est pas pollué. Remarque le numéro de page n'apparaît que sur le document en format pdf et non dans sa version papier. A noter aussi que le trafic de la voie ferrée étant limitée 1 aller-retour par heure avec un couvre-feu nocturne et une vitesse limitée à cause du viaduc, la nuisance sonore est faible</p>
SAGE des 2 Morin	<p>Demande corrections coquilles et d'afficher plus clairement les objectifs du PAGD du SAGE dans le PADD</p> <p>Suggère de réglementer drainage en zones A et N, de prescrire des clôtures perméables à l'écoulement des eaux surtout en zone inondable.</p>	Commune prévoit de répondre positivement	Le CE n'a rien à rajouter puisque la commune compte répondre favorablement aux remarques faites.

	Fait remarquer des coquilles dans le rapport de présentation		
DSAC Nord aérodrome de Coulommiers  Avis non exprimé	Souhait que ne soit pas prévu de construction de grandes hauteurs pour ne pas gêner le dégagement des aéronefs	Pas de modification prévue, mais en cas de projet consultation de la DSAC	Il n'est pas prévu de bâtiment de grandes hauteurs. La hauteur maximale envisagée à proximité de l'aérodrome est 12m en zone UX et 15m pour les bâtiments agricoles et de toute façon la commune prévoit la consultation de la DSAC pour tout projet de construction.
CCI	<p>Demande changement de zonage pour menuiserie de la zone N en zone UBa. Recommandations de compléter le rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- estime diagnostic économique insuffisant à compléter p25 du rapport de présentation, prise en compte centre équestre, chambres d'hôtes et gîtes</li> <li>- recensement des entreprises incohérence entre différentes pages</li> <li>-absence présentation des zones d'activité économique</li> <li>- structure commerciale, manque la polarité de Tresme</li> </ul> <p>Recommandations de compléter le PADD sur les enjeux commerciaux et dans le règlement de modifier les normes de stationnement pour les commerces et les artisans Préconise que sur les plans le nord soit positionné en haut de feuille</p>	<p>La commune propose le zonage UX.</p> <p>Le centre équestre sera repris en tant qu'activité économique.</p> <p>La correction sera apportée.</p> <p>Les ZAE et les ZAES seront rajoutées dans le rapport de présentation et le PADD ainsi leur description.</p> <p>La polarité commerciale de Tresme sera rajoutée au rapport de présentation.</p> <p>Le règlement va être modifié, 2 places au lieu de 4</p>	<p>Le zonage UBa n'est pas adapté à une activité artisanale alors que le zonage UX l'est.</p> <p>Pas de commentaires sur les ajouts proposés.</p> <p>Un ajout dans le PADD au "II.5 DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES" pourrait être mentionner sur la pérennité des activités commerciales.</p>
Seine et Marne	Propose de créer un	Le zonage sera	Les zones humides ne

Environnement	zonage spécifique pour les zones humides Azh et Nzh	inchangé.	nécessitent pas de zonage spécifique car elles seront bien identifiées sur le plan de zonage et le règlement les protègent.
CPDENAF	<p>Avis défavorable sur le STECAL zone NC pour le camping "au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- absence d'éléments sur les constructions prévues</li> <li>- pas de limitation des emprises des constructions.</li> </ul> <p>Recommande de limiter le nombre de logements par bâtiment agricole, le nombre d'annexes et leur surface</p>	<p>Le règlement Nc va être revu, afin d'adapter des éléments de contraintes sur les constructions prévues et sur la limitation des emprises des constructions.</p> <p>Pas de modification</p>	Même si la commune complète le règlement, une étude sur les impacts de l'agrandissement du camping serait nécessaire sur la base du principe ERC (éviter, réduire, compenser)
DDT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documents supra Scot devraient être retirés du rapport de présentation</li> <li>- Manque prise en compte du projet de contournement de Coulommiers</li> <li>- Correction des bandes d'inconstructibilité le long des cours d'eau 25m</li> <li>- manque sur plan de zonage les zones humides identifiées au SAGE et celles des mesures compensatoires</li> <li>- manque la lisière de 50m massif boisés en limite de la Celle sur Morin</li> <li>- consommation d'espace très mal traitée, à revoir</li> </ul>	<p>Rajout du contournement dans le rapport de présentation</p> <p>La distance de protection va être rajoutée pour les zones N (25m) et en zone U elle restera à 6m</p> <p>Les zones humides seront rajoutées sur le plan de zonage</p> <p>Le plan de zonage sera complété</p> <p>Rapport de présentation sera complété</p>	<p>Le CE est d'accord sur l'intérêt de supprimer ce qui concerne les documents supra communaux non obligatoires, car cela aboutit à un rapport de présentation inutilement volumineux un peu compliqué. L'étude bibliographique a parfois prévalu par rapport à la présentation ciblée de la commune.</p> <p>Il est regrettable qu'il n'y ait pas de tableau de répartition des surfaces de chaque zone dans le rapport de présentation et que les surfaces urbanisées</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manque explication de la densification</li> <li>-manque limitation surface de plancher espaces commerciaux</li> <li>-demande de revoir l'organisation viaire de l'OAP</li> <li>-respect du PDUIF</li> <li>- mise à jour des références au code de l'urbanisation</li> <li>- demande compléments rapport de présentation : stationnement, mouvement de terrains, justification dérogation article L 123- 10-1</li> <li>- Règlement : manque règles pour les CINAPSPIC et le annexes en zone A et N</li> <li>- STECAL Nc manque l'emprise au sol totale</li> <li>- ER7 incompatible avec la zone N</li> <li>- annexes à compléter : servitudes, zonage assainissement</li> </ul>	<p>Rapport de présentation sera complété</p> <p>Le règlement limitera l'emprise au sol à 1000m<sup>2</sup> par unité foncière pour l'activité commerciale</p> <p>Pas de modification de l'OAP</p> <p>Le règlement sera revu pour prendre en compte le PDUIF</p> <p>Actualisation des références au code de l'urbanisme</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour répondre à ces demandes.</p> <p>Ce sera ajouter au règlement.</p> <p>Pas de modification envisagée</p> <p>Les modifications seront apportées</p>	<p>depuis 2013 n'apparaissent pas.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas la SPD, il faudra préciser la SPD ainsi que le requiert le SCOT.</p> <p>Comme il existe des incertitudes sur cette OAP, il pourrait être préciser le principe d'organisation viaire sans la figer dans un schéma de principe qui ne pourrait être difficile à respecter.</p> <p>La commune devrait définir une emprise au sol pour le STECAL</p> <p>D'un point de vue strictement légal soit la commune supprime l'ER7 en zone N ou l'intègre en zone UB.</p>
CCPC	Manque contournement de Coulommiers	Rajout déjà prévu dans rapport de présentation	
Association RENARD	- Evaluation environnementale ancienne (2006), analyse consommation espaces agricoles sujet à caution	La consommation agricole : données IAU IdF	L'EE de 2006 est de bonne qualité et l'évolution de la commune ne nécessitait une nouvelle évaluation environnementale par contre il est nécessaire d'actualiser certaines données

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque projet de contournement de Coulommiers</li> <li>- ne respecte pas le SCoT et la coupure d'urbanisation non respectée entre Le Mesnil et Tresme</li> <li>- pas de description du petit patrimoine</li> <li>- incompatibilité du camping avec la zone N</li> <li>- avis défavorable car PLU réunit les hameaux</li> </ul>	<p>Sera intégré au rapport de présentation</p> <p>Un projet de construction est déjà en cours, la coupure Le Tronchet Montmartin est maintenue</p> <p>Le STECAL est en zone Nc et le règlement va être retravailler.</p>	<p>Une coupure est maintenue avec un ER</p> <p>La description du petit patrimoine pourrait être repris dans l'étude de 2006.</p>
Département de Seine et Marne	<p>Mise à jour servitudes alignement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compléments OAP pour accès et retrait</li> <li>- interdiction sortie RD 15 pour zone UX</li> <li>- ER 6,8 et 9 commune devra travailler avec RT</li> <li>- meilleure prise en compte TVB</li> <li>- corrections et mises à jour : PDIPR, assainissement, liaisons douces</li> </ul>	<p>Les modifications seront apportées</p> <p>Sera précisé pas de sortie sur RD15</p> <p>Les ER seront précisés</p> <p>Les documents seront mis à jour</p>	
ADP	<p>Demandes de compléter le rapport de présentation, le résumé non technique et le PADD</p>	<p>Les éléments seront pris en compte</p>	<p>ADP a redéposé ses observations.</p>

Fait à Villenoy le 28 janvier 2018

La commissaire enquêteur



Marie-Françoise Sévrain

## Conclusions et avis

## Conclusions

La présente enquête porte sur l'élaboration du PLU de la commune de Pommeuse.

Jusqu'au 27 mars 2017, la commune était couverte par un plan d'occupation des sols (POS), depuis c'est le RNU (règlement national d'urbanisme) qui s'applique.

L'enquête s'est déroulée du 13 novembre au 16 décembre 2017 dans les conditions prévues prescrites par l'arrêté municipal n°2017/69 du 16 octobre 2017, la prescrivant .

J'ai constaté que le dossier contenait l'ensemble des pièces requises par le code de l'urbanisme. Globalement, le dossier est clair, illustré de nombreux documents graphiques. Cependant, j'estime que le volumineux rapport de présentation présentent des données bibliographiques générales au détriment d'une information plus détaillée de la commune.

Le projet de PLU étant soumis à évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale a été joint au dossier d'enquête

Dix personnes publiques associées et consultées ont répondu dans le délai de 3 mois, leur avis a été joint au dossier d'enquête.

En complément de l'étude du dossier, j'ai parcouru la commune pour me permettre d'avoir une vision générale de son territoire et aussi constater de visu des points précis suite aux observations déposées.

J'ai constaté que la publicité règlementaire a été respectée et complétée par des avis sur les panneaux lumineux de la commune.

J'ai analysé les avis des personnes publiques associées et consultées.

J'ai tenu les permanences selon le calendrier prévu. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions. Un public conséquent s'est déplacé pour me rencontrer, s'informer sur le projet de PLU, porter des observations sur le registre d'enquête. Aucun incident n'est à signaler. Le public pouvait également transmettre ses contributions par voie postale ou par courriel.

Le bilan des contributions est le suivant :

- 10 inscrites sur le registre ;
- 25 annexées au registre ;
- 11 adressées par courriel.

A l'issue de l'enquête, après avoir constaté que la procédure d'enquête avait été respecté, j'ai remis le procès-verbal de fin d'enquête à M. le maire de Pommeuse : le mercredi 20 décembre.

J'ai analysé toutes les observations.

Deux associations, France Nature Environnement 77 et RENARD ont émis un avis défavorable sur le projet de PLU. Sinon la majorité des observations ont porté sur des demandes particulières et non sur le projet dans sa globalité. Des PPAC ont émis un avis critique ne mettant pas en cause le projet global, appelant simplement à des compléments.

## **Le projet**

Les orientations générales du PLU concernent

- l'aménagement, l'urbanisme, le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- l'habitat, les transports, les déplacements, les réseaux et les équipements

Et sont regroupés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et sont la forme des sept objectifs suivants :

- maîtriser l'évolution démographique et diversifier l'offre de logements
- préserver et valoriser la structure urbaine du territoire
- optimiser les déplacements et améliorer l'accessibilité
- améliorer le niveau d'équipements sur le territoire
- diversifier les activités économiques et développer le tourisme local
- protéger et préserver le patrimoine naturel
- modération de la consommation d'espace.

Ces objectifs traduisent la volonté de contenir l'urbanisation dans ses limites et de limiter les extensions à une zone AU, objet d'une OAP, et à un secteur UX dédié à l'accueil d'activités.

Le plan de zonage partage le territoire communal en 4 zones :

- une zone urbaine, se décomposant en un tissu urbain ancien la zone UA, un tissu urbain périphérique du tissu urbain ancien la zone UB (UBa et UBb), en l'accueil d'activités en zone UX et l'emprise de l'aérodrome Coulommiers-Voisins en zone UZ ;
- une zone à urbaniser AU ;
- une zone naturelle N comprenant un STECAL classé Nc correspondant au camping du Chêne gris ;
- une zone agricole A.

La commune de Pommeuse est couverte par le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers et le projet de PLU est globalement compatible avec le SCoT.

D'une manière globale, ce PLU s'appuie sur le souci de préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs dans une dynamique de développement sociodémographiques et économique maîtrisée et durable. Le choix de classer en EBC une partie importante du territoire a suscité un certain nombre de réactions sans pour autant satisfaire les associations de protection de la nature qui trouvent insuffisant le niveau de protection. La commune se trouve confronter à un mitage important des zones naturelles. C'est pourquoi je recommande au conseil municipal une fois le PLU approuvé d'instaurer un droit de préemption qui compléterait le périmètre de préemption au titre des ENS du conseil départemental.

## **Modifications de zonage**

A l'occasion de l'enquête, un certain nombre de propriétaires ont sollicité d'étendre la zone U aux dépens de la zone N. Même si chacun demandait une diminution limitée de la zone N, ces requêtes ne sont pas recevables car elles iraient à l'encontre des objectifs du projet du PADD de limiter

l'extension de l'urbanisation et serait même en contradiction avec le SCoT s'imposant au PLU doit être compatible.

Cependant, je suis favorable à la modification de zonage de la parcelle 148 à la Bilbauderie classée en zone N où est établie une menuiserie. Cette menuiserie est une activité familiale pérenne dont l'activité devrait être en adéquation avec son zonage c'est pourquoi je propose son classement en zone UX.

Afin de ne pas hypothéquer le projet d'aménagement d'une partie du site « Péchiney qui peut être une réelle opportunité pour la commune de Pommeuse de bénéficier d'un projet revalorisant le secteur et permettant de créer des logements je recommande la mutation d'une partie de la zone UX en UB.

Je recommande également le transfert en zone UZ , le secteur UX inclus dans l'emprise de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins.

### **Espaces boisés classés**

La commune est couverte en partie par des zones naturelles comprenant des boisements couverts par une trame d'espace boisé classé. Un certain nombre d'intervenants souhaitant que cette trame soit supprimée. Je considère que ce serait contraire à l'esprit du PLU et irait à l'encontre de la préservation de ces zones naturelles.

Cependant en zone UB, certaines trames d'espace boisé classé pourraient être supprimer en bordure de voie de desserte uniquement dans la bande des 30m de constructibilité.

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Sans remettre en cause les orientations de l'OAP mais en l'absence d'un projet précis et afin de préserver les options d'organisation spatiale et d'établissement d'un plan masse, je recommande de ne pas figer sur le plan schématique la voie interne et les noues ainsi que l'emplacement des logements collectifs et revoir la densité de logements.

### **Dossier d'enquête**

#### **- Rapport de présentation**

Le rapport de présentation devrait être complété car beaucoup de documents graphiques bien que de bonne qualité sont parfois sans légende et quelques incohérences ou erreurs mineures sont à corriger.

Des éléments remarquables sont identifiés sur le plan de zonage, mais ne sont pas listés dans le rapport de présentation. Je recommande que le rapport de présentation comporte la liste de ces éléments remarquable. J'estime que le Château et le Moulin de Pommeuse devraient figurer dans cette liste car ce sont des bâtiments remarquables en raison de leur architecture et de leur histoire.

De même, je recommande d'illustrer l'énumération des circulations douces énumérées p112 par un schéma.

Le rapport de présentation est un document volumineux qui présente inutilement la compatibilité des documents supra communaux qui sont déjà intégrés au SCoT. De même, il est développé les

problématiques « Climat Energie et la Qualité de l’Air » d’un point global ainsi que des objectifs internationaux et nationaux. Tous ces éléments surchargent inutilement le rapport de présentation, je recommande de les supprimer ce qui aura l’intérêt d’alléger le document. Les éléments retirés du rapport de présentation pourraient être annexés avec les études diverses.

- **Règlement**

A l’article UX1 il est précisé que les constructions à destination d’habitat sont interdites. Une présence humaine pourrait être nécessaire pour le bon fonctionnement d’une activité. Je recommande que le règlement offre cette possibilité sous conditions, par exemple :

Article UX1 : interdire les constructions à destination d’habitat sauf celles autorisées à l’article UX2

Article UX2 : autoriser la réalisation d’un logement destiné à des personnes dont la présence permanente serait nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l’entreprise.

**STECAL Nc**

Le point le plus délicat du PLU est le camping. Il est prématuré de proposer une zone Nc largement plus étendue que le camping actuel vu l’absence d’évaluation environnementale de l’extension proposée par la commune et la demande d’étendre encore plus la zone faite par les gestionnaires du camping. Il ne s’agit pas de remettre en cause l’existence du camping et son indéniable intérêt économique ainsi que son extension. Mais face à trop d’imprécisions, il ne peut être donné un blanc-seing au développement du camping sans qu’un projet soit défini en tenant compte de tous les enjeux.

Il apparaît nécessaire que les responsables du camping définissent clairement leur projet, en concertation avec la commune, qu’ils en étudient les impacts et les mesures nécessaires selon la doctrine éviter, réduire, compenser. Son extension ne pouvant être envisagée sans avoir été dûment justifiée.

## Avis

Compte tenu du déroulement de l'enquête,

Compte tenu que dans son ensemble le projet de PLU m'apparaît cohérent et compatible avec le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers,

Compte tenu que la commune est sous le régime du RNU ce qui limite son action,

Compte tenu que les corrections et la mise à jour du rapport de présentation, du règlement et du zonage peuvent se faire sans difficultés et sont d'une ampleur limitée. Que ces modifications s'inscriront dans une perspective de totale compatibilité du PLU avec le SCoT, sans remettre en cause ses objectifs qui sont de:

- permettre l'implantation de nouvelles activités (commerces, services, artisanat) dans tissu urbain ou à proximité
- permettre l'accueil de nouveaux habitants en densifiant ou dans des extensions mesurées, prévoir la typologie de logements adaptée notamment à l'arrivée de jeunes ménages
- préserver les espaces agricoles et naturels, les espaces paysagers des vallées, permettre la densification du tissu urbain
- améliorer les déplacements
- limiter les constructions dans les secteurs à risques ou protégés,
- préserver les zones humides.

### **J'émet un avis favorable au projet de Plan local d'Urbanisme de la commune de Pommeuses assortie de deux réserves**

Réserve 1 : Limiter la zone Nc au camping actuel et que son agrandissement soit conditionné à une évaluation environnementale.

Réserve 2 : Classer en zone UX la parcelle 148 à la Bilbauderie.

Fait à Villenoy le 28 janvier 2018

La commissaire enquêteur



Marie-Françoise Sévrain

# Annexes

## Procès-Verbal de synthèse des observations relatif à l'enquête publique d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pommeuse

L'enquête prescrite par l'arrêté municipal n°2017/69 du 16 octobre 2017, s'est déroulée du lundi 13 novembre à 9h00 au samedi 16 décembre 2017 à 9h au siège de l'enquête en mairie de Pommeuse dans de bonnes conditions.

Les permanences se sont déroulées avec une fréquentation en continu du public venu rencontrer le commissaire enquêteur à la fois pour s'informer sur le projet de PLU et faire part de ses observations, en général d'ordre personnelles.

Il est décompté 41 contributions écrites (tableau synthétique des observations joint) dont :

- 25 pièces ou dossiers annexés au registre papier ;
- 6 contributions transmises par courriel.

Les associations RENARD et France Nature Environnement 77 ont émis un avis global sur le projet de PLU qui est défavorable.

Des observations se dégagent les thèmes suivants :

### Le projet de PLU

FNE 77 et RENARD dénonce une incompatibilité du projet de PLU avec le SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers en particulier pour le règlement de la zone N et la bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau, le non respect des coupures d'urbanisation notamment entre Tresmes et Le Mesnil ainsi qu'une absence de lutte contre le mitage et la cabanisation.

Elles demandent une meilleure prise en compte du patrimoine naturel.

Elles contestent l'extension de la zone Nc pour l'agrandissement du camping du Chêne gris.

FNE met en cause la zone UA et la zone UX à proximité du cimetière.

### Modifications de zonage

Il a sollicité plusieurs modifications de zonage : zone UX (Courtalin) en zone UBa, l'ajout d'un zonage spécifique Ne pour les activités équestres et de transfert de secteurs zone N en zone urbanisable.

Il est proposé le classement en zone UX de la scierie située à Courtalin avec une modification du règlement autorisant l'habitat lié à l'activité.

Il est demandé l'extension de la zone Nc pour le camping ainsi que la création d'une zone Ne dédiée aux activités équestres.

### Modifications des espaces boisés classés, EBC

Plusieurs demandes de suppression de trame d'EBC ont été exposés souvent associées à un modification de zonage N en U.

### Espaces paysagers protégés

Il est demandé la préservation des activités agricoles dans les secteurs identifiés comme espaces paysagers à protéger

### OAP

L'OAP est contestée sur la base d'une éventuelle incompatibilité avec le SCOT et que cette OAP présente un certain nombre d'incohérences en matière de typologie de logements et les besoins en stationnement.

### Autres

ADP a présenté des observations spécifiques pour souhaiter des corrections du rapport de présentation et de plan.

Il est souhaité une meilleure prise en compte du patrimoine historique.

Il est fait remarquer que la ligne de chemin de fer n'est pas représentée sur les plans.

Procès-verbal établi conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement auquel il peut y être répondu sous la forme d'un mémoire en réponse.

Fait à Pommeuse, le 20 décembre 2017

Monsieur le Maire de Pommeuse

Le commissaire enquêteur

**Complément Procès-Verbal de synthèse des observations relatif à l'enquête publique  
d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pommeuse**  
prescrite par l'arrêté municipal n°2017/69 du 16 octobre 2017

Au décompte des contributions présenté dans le procès-verbal remis en mains propres ce jour, il faut ajouter 3 contributions arrivés avant la clôture de l'enquête qui n'avait pas été annexées au registre.

Le bilan des contributions s'établit à 44 contributions écrites (tableau synthétique des observations joint) dont :

- 28 pièces ou dossiers annexés au registre papier ;
- 6 contributions transmises par courriel.

Deux contributions s'inscrivent dans les thématiques déjà envisagées :

- modification de la zone UBa ;
- suppression de trames EBC.

La troisième propose d'intégrer la zone UX comprise entre le chemin de fer, la rue Niclausse et la rue de la Croix Saint-Martin en zone AU.

Fait à Villenoy, le 20 décembre 2017

Le commissaire enquêteur



Marie-Françoise Sévrain