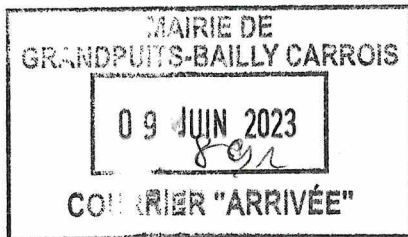


**Conseil régional**

Le Vice-président  
Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF-Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le **01 JUIN 2023**

Réf : CR/POLAT/DADT/N°D23-CRIDF-000911



**MONSIEUR JEAN-JACQUES BRICHET  
MAIRE DE GRANDPUITS-BAILLY-  
CARROIS  
HOTEL DE VILLE  
7 RUE DE LA CROIX BOISSEE  
77720 GRANDPUIS-BAILLY-CARROIS**

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 26 janvier 2023, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois, arrêté par votre conseil municipal le 18 mai 2022.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Au regard du SDRIF en vigueur, votre projet de PLU respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire.

En effet, il prévoit de préserver l'identité rurale de la commune avec ses caractéristiques bâties et paysagères tout en permettant l'accueil de nouvelles activités compatibles avec le cadre de vie local, telle que le tourisme.

Bien que contraint par plusieurs servitudes notamment liées à l'activité industrielle sur la commune, le projet de PLU prévoit un développement démographique et des extensions urbaines modérées dont le volume s'inscrit dans les capacités offertes par le schéma directeur en vigueur. Une étude du territoire a été menée pour identifier les secteurs mutables (corps de ferme, divisions de terrain, etc.) qui pourraient à l'avenir accueillir une part des nouveaux logements limitant ainsi le recours à la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Je constate avec satisfaction, et en cohérence avec le schéma directeur, que le projet de PLU permet également le développement des énergies renouvelables avec l'accueil de deux centrales photovoltaïques d'envergure à l'échelle régionale.


Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que le 17 novembre 2021, le conseil régional d'Île-de-France a voté la mise en révision du SDRIF, visant à aboutir à un SDRIF environnemental ou SDRIF-E, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

La délibération de prescription de la révision précise les orientations stratégiques sur lesquelles le SDRIF-E devra s'appuyer : parmi celles-ci, de plus fortes exigences en matière de développement durable, mais aussi l'accompagnement à la réindustrialisation et à l'accueil de 50 000 nouveaux franciliens par an. La procédure de révision du SDRIF-E devrait durer environ 2 ans et, après son approbation définitive, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, fluid loop followed by a horizontal line that ends in a small crossbar.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Clara PIONNIER, direction de l'aménagement durable du territoire  
[clara.pionnier@iledefrance.fr](mailto:clara.pionnier@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois (77)**

Population (2020) : 1 020 habitants

Superficie : 2 446 ha

Localisée dans le centre de la Seine-et-Marne, la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est membre de la communauté de communes de la Brie Nangissienne qui regroupe 20 communes pour 27 948 habitants.

Le territoire communal n'est pas couvert par un SCoT. Le dernier document d'urbanisme local (POS), approuvé en septembre 1993, est devenu caduc le 27 mars 2017 par application de la loi ALUR. Dans l'attente de l'approbation d'un PLU, le règlement national d'urbanisme s'applique. A la suite de la prescription d'élaboration d'un PLU prise en septembre en 2015, un premier projet de PLU a été arrêté en décembre 2019, puis un second en mai 2022 (objet de ce présent avis).

La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, des « bourgs, villages et hameaux », pour lesquels les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

En cohérence avec les objectifs du schéma régional, le projet de PLU témoigne d'une volonté communale de concilier la préservation et la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (environ 87% du territoire) avec le développement maîtrisé et durable des bourgs et hameaux.

Le projet de PLU tend à limiter l'étalement urbain en maîtrisant les extensions et en privilégiant la densification. Il prévoit une consommation d'espaces limitée à 0,71 ha à vocation d'habitat, d'équipement public (extension du cimetière) et d'activité liée à l'aérodrome pour poursuivre le développement de la commune et répondre à l'objectif démographique de 1061 habitants d'ici 2030.

Deux orientations d'aménagement et de programmation couvrent les secteurs de développement, l'un prévu en intensification du tissu existant (3 153m<sup>2</sup>) et le second en extension et en lien avec l'activité de l'aérodrome (3900m<sup>2</sup>).

L'OAP sur le secteur de la « rue Saint-Eloy de Baaly » devrait accueillir 7 maisons individuelles (22 logements/ha) en mettant à profit une parcelle de jardin au sein du bourg de Bailly-Carrois. Si celle-ci intègre des mesures en faveur d'un traitement paysager sur le pourtour, l'interdiction de mitoyenneté et la voirie dite en raquette pourraient être revues pour ne pas écarter la possibilité d'une plus grande compacité du bâti, telle qu'elle peut exister dans des centres-bourgs anciens et pour envisager un raccordement de la desserte à une autre rue comme cela se fait plus traditionnellement en évitant les retournements.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit la création de deux centrales photovoltaïques (secteur Npv) et participe ainsi aux enjeux régionaux liés aux développements des énergies renouvelables ; l'une est prévue à proximité de la raffinerie sur une surface de 8,68 ha sur le territoire communal et 28 ha sur la commune voisine d'Aubepierre-Ozouer-le-Repos. Le rapport de présentation justifie de la compatibilité de la consommation d'espace par le fait qu'il s'agit d'un ancien site pollué, aujourd'hui en friches, qui n'a plus de vocation agricole et qui s'apparente à un milieu semi-naturel au MOS. La seconde centrale se situe sur des terrains enherbés appartenant à l'aérodrome.

Il est à signaler que le territoire de Grandpuits-Bailly-Carrois est soumis à des contraintes de plusieurs servitudes et au PPRt liés à la présence de la raffinerie TOTAL et de l'usine chimique Boréalys ainsi qu'au passage de plusieurs pipelines de gaz et d'hydrocarbures dans le territoire communal.

#### 2 – Environnement et développement durable

Le territoire communal se caractérise par plusieurs éléments naturels : les composantes de la trame bleue avec la présence de plusieurs cours d'eau dont le ru de l'Ancoeur, des zones humides et des mares et les composantes de la trame verte avec de nombreux bois, dont celui de Bombon au sud-ouest de la commune.



En cohérence avec le SRCE, l'axe 4 du PADD vise à préserver les qualités et sensibilités environnementales du territoire. Le plan de zonage a intégré l'analyse fine qui a été menée sur les espaces naturels et a transcrit dans sa légende les emprises, notamment des surfaces de zones humides, et les mesures à prendre pour leur préservation (bandes de recul, lisières, zone tampon, mares à protéger, alignements d'arbres à conserver...). Ces dispositions reprises dans le règlement sont particulièrement développées sur les zones d'équipement et d'activités et auraient pu être étendues à l'ensemble de la zone urbaine. La liste des espèces végétales préconisées est également en adéquation avec les milieux humides. Ce traitement qualitatif de la question des zones humides est tout à fait notable.

Au regard de l'attention portée à la trame verte et bleue par la commune, une OAP spécifique sur les questions environnementales aurait pu mettre davantage en valeur les initiatives prises dans l'élaboration de ce PLU.

### 3 – Développement économique

L'activité économique du territoire est variée pour une commune rurale même si l'industrie est dominante par la présence de la raffinerie Total et l'usine chimique Boréalys, situées sur la zone industrielle à l'ouest de la commune, qui représentent plus de 400 emplois. Les autres activités existantes sont les commerces et services de proximité, l'activité touristique (deux campings, des gîtes et des chambres d'hôtes), un aérodrome (Nangis-Les Loges) et l'agriculture.

Afin de garantir un dynamisme en cœur de village, le PADD retient l'importance de la mixité des fonctions dans le village et l'importance de conforter l'existant tout en permettant l'accueil de nouvelles activités, notamment artisanales, conciliables avec le caractère rural et résidentiel de la commune. La pérennisation des activités agricoles est également une priorité affichée du PADD en protégeant les terres agricoles et les bâtiments en activités, en permettant la création de nouvelles infrastructures et en encourageant la diversification des exploitations agricoles. A cet égard, le projet de PLU tend également à protéger les anciens bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial (ferme de la Salle) et à promouvoir l'utilisation des chemins ruraux.

### 4 – Transports et déplacements

Bien qu'une offre de transport en commun routier permette de rejoindre les établissements scolaires et la gare de Nangis, bénéficiant du transilien, le territoire reste dépendant des déplacements routiers en véhicules individuels.

Face au constat du PADD relative à la nécessité de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de déplacements doux, le projet de PLU pourrait s'enrichir d'autres dispositions en matière des circulations douces au-delà du maintien des chemins ruraux, en favorisant les rabattements en modes doux vers la gare de Nangis située à 5 km, ou en identifiant les autres centralités à desservir, les types de liaisons ou aménagements à créer pour favoriser le recours aux vélos ou au co-voiturage. La présence d'itinéraires inscrits au schéma départemental des itinéraires cyclables, mentionnée dans le rapport de présentation, inciterait à porter l'analyse à une échelle intercommunale, ou le cas échéant à décliner des orientations prises à une échelle plus globale.

### 5 – Logement

Le rapport de présentation indique que l'objectif de croissance que la commune se fixe pour les années à venir est basé sur celui observé ces dernières années de l'ordre de +0,26% par an pour atteindre 1061 habitants d'ici 2030 (soit 48 habitants supplémentaires par rapport à 2013). Cette perspective nécessite la création de 19 logements et au regard du potentiel constructible identifié de 34 logements, elle semble donc atteignable.

Le diagnostic fait état d'une offre de logements peu diversifiée sur la commune avec 52,5% de logements 5 pièces ou plus (2017). Le vieillissement de la population est également un enjeu majeur du territoire. Afin d'assurer un équilibre démographique en maintenant une population jeune et dynamique tout en assurant une offre de logements correspondant aux familles et aux personnes âgées, le PADD fixe un objectif de mixité sociale. Cependant le projet de PLU et spécifiquement l'OAP à vocation d'habitat, auraient gagné à cadrer plus précisément la typologie des logements attendus pour y accueillir les logements répondant à ce constat.