



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Service Territoires Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par Bernadette CHMIELEWSKI
Chargée de planification territoriale
Tél : 01.64.60.50.17
Mél : bernadette.chmielewski@seine-et-marne.gouv.fr

Provins, le 25 avril 2023

La sous-préfète de Provins

À

Monsieur le Maire
77720 Grandpuits-Bailly-Carrois

Objet : Commune de Grandpuits Bailly Carrois
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Avis de l'État

Référence : STAC PSPT 2022 – 61

Pièces jointes :

- Tableau des Servitudes d'Utilité Publique
- Fiche sur la Servitude T7 de la DGAC
- Courrier de l'Agence Régionale de Santé Île-de-France du 7 mars 2023
- Courrier du SAGE de l'Yerres du 10 mars 2023
- Courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France du 14 mars 2023

Par délibération en date du 18 mai 2022, le conseil municipal de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en sous-préfecture de Provins le 31 janvier 2023.

Il s'agit d'un 2ème arrêt, suite à un avis défavorable en date du 02 juillet 2020, pour les motifs principaux suivants :

- une surconsommation des espaces agricoles (plus de 30 hectares) principalement au regard de la zone UZ (emprise de l'aérodrome de Nangis) ;
- la nécessité de retravailler les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- assurer la compatibilité avec le SDAGE du Bassin Seine Normandie et le SAGE de l'Yerres ;
- apporter des modifications sur le règlement écrit et les plans de zonage.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État au regard, d'une part, des éléments qui s'imposent à la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois, tels qu'ils ont été communiqués dans le porter à la connaissance du 19 septembre 2016 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – LA CONCERTATION

La délibération du 18 mai 2022 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 16 septembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU. Dans cette délibération, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.

Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

La MRAE a été saisie le 01 février 2023 par la commune de Grandpuits Bailly Carrois pour une demande d'avis concernant le deuxième arrêt du projet de PLU.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la CDPENAF dans la mesure où :

- il consomme **0,71 hectares de terres agricoles et naturelles**, dont :
 - 0,12 hectares pour l'habitat extension de la zone UC au nord-est de Grandpuits),
 - 0,2 hectares pour des équipements et des ouvrages publics (emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière, situé au nord-est de Grandpuits, en extension de la zone UC),
 - 0,39 hectares pour l'accueil de nouveaux hangars (sur le site de l'aérodrome) ;
- il admet les changements de destination en zone agricole (A) et en zone N (naturelle) ;
- il crée un Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), Astecal 1 classé en zone agricole, destiné à autoriser et encadrer les constructions liées à l'activité de l'aérodrome ;
- il admet des extensions des habitations existantes en zone agricole (A) et naturelle (N).

Conformément à l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, l'avis de cette commission doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.4 – Géoportail de l'urbanisme :

Depuis le 1er janvier 2021, conformément à l'article L. 133-2 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme et les délibérations qui les approuvent doivent être publiés sur le portail national de l'urbanisme (GPU). La publication sur ce portail conditionne, avec leur transmission au préfet, le caractère exécutoire de ces documents (ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements).

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'un dossier récapitulatif des SUP présentes sur le territoire. Le plan au 1/7500 (annexe 12-1) et la liste des servitudes d'utilité publiques sont bien annexés au projet de PLU.

Cependant, plusieurs remarques sont émises notamment :

- le PPRT ne figure pas dans le tableau des servitudes
- sur le plan, la servitude de protection de l'eau potable (AS1), ainsi que les servitudes I1 et I3 doivent être ajoutées. Les servitudes AC1 et PM3 sont également à revoir.
- sur la liste, la servitude T7 doit être ajoutée.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique doivent être complétés et mis en cohérence avec le rapport de présentation (p.22)

2.2 – LE CONTENU DU PROJET DE PLU

Le contenu du PLU est précisé aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le projet de PLU comporte l'ensemble des pièces exigées.

2.2.1 – Le rapport de présentation (article L.151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation traite tous les thèmes exigés.

L'analyse de la consommation des espaces sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet est détaillée page 64 du rapport de présentation. Au total, ce sont près de 3,62 ha qui ont été consommés entre 2009 et 2019 sur le territoire communal (1,36 ha pour la salle des associations et 2,26 pour l'habitat), principalement des terres agricoles (terres labourées ou prairies).

Toutefois, les bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination ne sont pas listés dans le rapport de présentation. **Il conviendra de corriger ce point.**

2.2.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article L.151-5 du Code de l'urbanisme)

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a bien repris l'ensemble des thématiques exigées.

L'axe 1.C du PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain à moins de 1,15 hectares (page 10). L'objectif fixé dans le PADD est cohérent avec l'objectif chiffré de modération de la consommation des espaces (p. 89 et 90 du RP).

2.2.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU contient **deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** « de secteur ».

- 7 logements sur 0,32 hectares en zone UC (et non classé en zone UCa comme indiqué dans l'OAP) rue Saint Eloy de Baaly ;
- un secteur Astecal1, sur 0,39 ha en zone A, sur le secteur de l'aérodrome de Nangis-les-Loges.

Le schéma de l'OAP situé rue Saint Eloy de Baaly (secteur à vocation d'habitat) prévoit des principes d'aménagement de l'espace, de desserte et de densification.

Néanmoins, cette OAP n'est pas suffisamment ambitieuse au regard des objectifs affichés dans le PADD, en particulier s'agissant de « permettre aux personnes âgées de rester sur la commune » et « maintenir une population jeune ».

Il serait pertinent d'y ajouter une typologie de logements, notamment un pourcentage minimal de logements de petite taille, afin de répondre à ces objectifs et diversifier le parc de logements au sein de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois dans laquelle près de 84 % des logements sont de type T4 et plus.

Des précisions sont également attendues sur la localisation des accès et la desserte envisagée.

2.2.4 – Dispositions réglementaires :

2.2.4.1 – Documents graphiques

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le plan de zonage. Cependant, la superposition des trames ne permet pas de les repérer facilement sur le plan de zonage. **Il conviendra de corriger ce point.**

De façon générale, le règlement graphique est peu lisible. Le réseau viaire n'est pas apparent, ce qui rend difficile le calcul de la bande de constructibilité prévue au règlement écrit.

Il conviendra de clarifier le règlement graphique pour permettre une lecture aisée des informations.

2.2.4.2 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme)

« Astecal 1 » - Aéroport Nangis-Les Loges

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois envisage un parc photovoltaïque sur l'emprise de l'aéroport de Nangis-les-Loges.

Il est préconisé de localiser les surface imperméabilisé le plus proche possible des batiments existant afin de ne pas fragmenter l'espace.

2.2.4.3 – Zones naturelles et agricoles

Les constructions autorisées en zones A et N

Destinations des constructions en zones A et N : (articles R.151-22 à 25 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles et naturelles sont des secteurs à protéger où les usages du sol sont strictement restreints. Or, le règlement des zones A et N autorise des constructions (ex : salle d'art et spectacle, établissement d'enseignement, établissement de santé, ...) incompatibles avec la vocation de ces zones.

Le règlement des zones A et N ne précise pas que les extensions doivent être limitées aux seuls bâtiments d'habitations existants (article L. 151-12 du code de l'urbanisme). **Ce point doit être ajouté.**

Le changement de destination des bâtiments agricoles (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU autorise les changements de destination pour les bâtiments agricoles en zone agricole (A) et en zone naturelle (N). Les destinations sont très diversifiées et **méritent d'être limitées**, afin d'être cohérente avec la vocation de ces zones.

Afin de mettre en avant leur caractère patrimonial et architectural, il conviendrait de décrire ces bâtiments dans le rapport de présentation.

2.2.4.4 – Secteurs compris dans le périmètre du PPRT

Dans le PPRT, des principes d'interdiction (de R1+L à r4), d'autorisation sous réserve (de B1 à B3), d'autorisation (de b1 à b3) et de recommandation (v) sont appliqués à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques et en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité, de leur cinétique et des enjeux.

Le règlement des secteurs UNC, UC, UY, A et N indique que ces secteurs sont concernés par le PPRT. En revanche, **le règlement du secteur UC, ne mentionne pas le PPRT**, alors que celui est impacté par de fortes restrictions induites par les zones r3 et B2 du PPRT. **Il convient de corriger ce point.**

2.2.4.5 – Protection des zones humides

Le PLU identifie sur le plan de zonage, sous deux trames différentes, « les zones humides à protéger de classe A » (c'est à dire les zones humides avérées) et « les zones humides à protéger de classe B » (c'est à dire les zones potentiellement humides) issues de l'étude DRIEAT.

Les dispositions du règlement apportent le même niveau de protection sans distinguer les deux zones.

Concernant « les zones humides à protéger de classe A », il conviendrait, pour les zones non urbanisées, de modifier le règlement en empêchant, à l'exclusion des cas cités aux articles A17 et N16, tout aménagement qui conduirait à leur dégradation tels que déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

Concernant « les zones humides à protéger de classe B », il conviendrait que le règlement pour toutes les zones concernées, fasse un rappel réglementaire afin d'en assurer leur protection (en indiquant notamment que les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau en se référant, aux prescriptions du SAGE de l'Yerres pour la partie du territoire concernée).

Par ailleurs, il conviendrait dans les articles UNC79, UC78, UE45, UY51, A79 et N77 de rajouter la précision suivante (en gras dans le texte) :

« En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE et le cas échéant au SAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, **lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant** ».

Les articles UE7, UY6, A15, N14 mentionnent :

« Dans les zones humides délimitées aux documents graphiques, tout impact de plus de 1000 mètres carrés est interdit, à l'exception :

1. D'un projet présentant des enjeux liés à la sécurité ou salubrité tels que définis à l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
2. D'un projet déclaré d'intérêt général ;
3. D'un projet consistant en une opération d'effacement d'ouvrage. »

Pour la partie de la commune concernée par le SAGE de l'Yerres, il pourra être notamment précisé que l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000m² est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier et que celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

Les articles UY8, UE9, A17 et N16 du règlement appellent, afin d'assurer une protection des zones humides, les observations suivantes (*modifications en gras dans le texte*) :

« 1) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ~~ni cimentés, ni bitumés~~ **perméables** ,

les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public »

Le paragraphe ci-dessous est à reformuler, les aménagements proposés pouvant porter atteinte aux zones humides avérées.

«2) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible »

La notion d'extension limitée n'est pas assez précise, il convient de quantifier celle-ci : « 3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques »

Ce paragraphe est à supprimer, il ne concerne pas le territoire concerné.

«4.b.D Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques »

Ce paragraphe est à modifier :

« 4.c A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement **et dont le mode de remblai assure la pérennité et les fonctionnalités de la zone humide (exemples : mise en place de bouchons d'argile réguliers, non apport de matériaux extérieurs dans les tranchées)** et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés »

2.2.4.6 – Autres remarques réglementaires

De façon générale, le règlement écrit est peu lisible, très touffu et peut prêter à de nombreuses difficultés d'interprétation lors des instructions des autorisations d'urbanisme.

Zones urbaines :

Le règlement de la zone Unc (zone à constructibilité limitée en raison du PPRT) compte 82 dispositions dont certaines sont peu claires :

- « L'emprise au sol cumulée maximale des constructions est de 30 % de la superficie de l'unité foncière comprise, comptée à partir de l'approbation du PLU » : qu'est-ce qu'une unité foncière « comprise » ? **Ceci est à préciser.**

- « les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, aux extensions effectuées sur des constructions existantes dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la non-conformité de celle-ci et sous réserve que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur à 5 mètres » : il serait préférable, afin d'éviter les adjonctions malvenues, de limiter en superficie la taille des extensions.

Par ailleurs, le règlement de la zone UE ne comporte aucune règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques et aux limites séparatives. **S'il s'agit d'un parti pris d'aménagement, il doit être justifié.**

Zones agricoles et naturelles :

La mention « dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés » de l'article A17 ne concerne pas la commune.

Les articles A22 et N20 sont un « copier-coller » des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques alors qu'ils régissent les implantations aux limites séparatives. **Ce point est à corriger.**

Le règlement de la zone Npv (N9) autorise « les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liées notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie, **excepté les installations photovoltaïques au sol** ».

Ce secteur étant destiné à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur les emprises de l'aérodrome, il est nécessaire de corriger cette erreur manifeste.

Pour conclure, le règlement écrit doit être simplifié, clarifié afin d'éviter d'éventuelles difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations de construire. Une relecture fine s'impose afin de corriger les coquilles, les « copier-coller ». Il doit aussi être adapté au territoire spécifique de la commune.

2.3 – LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF) (article L.131-7 du code de l'urbanisme)

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois fait partie du périmètre de la communauté de communes de la Brie Nangissienne qui n'est pas couverte par un SCoT. C'est donc au regard des orientations et des dispositions du SDRIF approuvé en 2013 que doit être examinée la compatibilité du projet de PLU.

Cette compatibilité est présentée à partir de la page 100 du rapport de présentation.

2.3.1 – Urbanisation

2.3.1.1 Les espaces urbanisés : la densification du tissu bâti

S'agissant de la surface urbanisée de référence

Le périmètre urbanisé de référence de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est présenté page 100 du rapport de présentation. La commune a pris en compte le MOS 2012, soit 80,70 hectares, comme base de calcul pour le développement de son territoire. La surface urbanisée de référence paraît cohérente avec la réalité du terrain.

S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat

Le PLU de Grandpuits-Bailly-Carrois doit permettre une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à hauteur de 10 % au minimum. Les calculs sont présentés pages 100 à 102 du rapport de présentation.

La commune compte 1015 habitants et 912 emplois sur une surface urbanisée de 80,70 hectares en 2013, soit une densité humaine de 23,87. À horizon 2030, le potentiel d'urbanisation en densification (19 logements supplémentaires) peut faire augmenter la population communale à 1063 habitants (48 habitants supplémentaires) et 1057 emplois (145 emplois supplémentaires), la taille des ménages étant estimée à 2,5 personnes par logement.

La densité humaine en 2030 est ainsi estimée à 26,25 soit une augmentation de 10 %, **ce qui est**

compatible avec l'orientation du SDRIF.

Concernant l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat, la surface urbanisée liée à l'habitat est estimée à environ 52,60 hectares. Le nombre de logements est estimé à 392, entraînant une densité de 7,45 logements par hectare.

Le projet de PLU permet la réalisation de 34 logements, soit un total de 426 logements à horizon 2030.

La densité des espaces d'habitat projetée en 2030 est égale à 8,10 logements par hectare. De ce fait, le projet de PLU permet une augmentation de la densité d'un peu moins de 10 % **ce qui est compatible avec l'orientation du SDRIF.**

2.3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelle

S'agissant de la superficie consommée depuis l'entrée en vigueur du SDRIF 2013 :

Selon le SDRIF 2013, la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est identifiée comme faisant partie de la catégorie « Bourg, Village et Hameau » (BVH). A ce titre, elle dispose d'une capacité maximale d'extension de l'ordre de 5%, d'ici 2020, soit **4,04 hectares**.

Depuis la date d'approbation du SDRIF 2013, la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois a consommé **2,89 hectares**. Les possibilités d'extension restantes permises par le SDRIF pour la réalisation des projets de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois s'élèvent donc à **1,15 hectares d'ici 2030**.

S'agissant du projet de consommation d'espaces agricoles et naturels :

Le projet de PLU prévoit les consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers suivants :

- 0,12 ha à vocation d'habitat, destinée à l'extension de la zone UC au nord-est de Grandpuits ;
- 0,2 ha à vocation d'équipements et ouvrages publics, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n°1 pour l'extension du cimetière de Grandpuits, situé au nord-est de Grandpuits, en extension de la zone UC ;
- 0,39 ha à vocation d'activités destinée à l'accueil de nouveaux hangars, sur le site de l'aérodrome.

soit un total de 0,71 hectares.

Au total, le projet de PLU présente une consommation d'espaces de 3,60 hectares, soit 4,46 % de la surface urbanisée de référence. En conséquence, le projet est compatible avec le SDRIF 2013.

2.3.1.3 Justifications pour l'ouverture à l'urbanisation

Le projet démographique du PLU affiche comme objectif d'atteindre 1061 habitants en 2030, soit 46 habitants supplémentaires. (PADD, page 8). Cela est cohérent avec la dynamique démographique constatée ces dernières années.

18 nouveaux logements sont nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2030. Au total, avec la prise en compte du point mort et une taille des ménages estimée à 2,5 habitants par logement, cet objectif nécessite la réalisation de 45 logements supplémentaires.

7 logements ont été réalisés depuis l'approbation du SDRIF. De ce fait, l'objectif du projet nécessite la création de 38 nouveaux logements au total.

Dans son rapport de présentation (page 100), le projet de PLU présente un potentiel de 34 logements en densification, dont 17 logements dans les dents creuses, 10 logements potentiels via

le changement de destination de bâtiments existants, 7 logements prévus rue Saint-Eloi à Bailly-Carrois, qui font l'objet d'une OAP.

Afin d'être cohérent avec les capacités d'urbanisation inscrites dans le projet du PLU, le potentiel constructible **devra permettre la création de 4 logements supplémentaires** pour répondre aux besoins démographiques de la commune.

2.3.2 – Les espaces agricoles, boisés et naturels, les espaces verts

Le territoire communal de la commune de Grandpuits Bailly Carrois comprend des espaces agricoles, boisés et naturels identifiés sur la cartographie du SDRIF 2013.

Le plateau agricole est répertorié en zone agricole (A) et les boisements en zone naturelle (N).

Au sud-ouest de son territoire communal, Grandpuits-Bailly-Carrois est concernée par des boisements qui font partie d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

Le massif boisé est bien répertorié comme Espace Boisé Classé et la lisière des 50 mètres est bien reportée sur le document graphique. De même, ce massif forestier est également protégé par le règlement écrit.

2.4 – Les infrastructures de transport

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est concernée par les routes départementales RD 619, RD 67 et RD 201, qui sont classées comme étant des routes à grande circulation, et par la ligne SNCF « Paris-Est à Mulhouse ». Cette information est bien présente dans le rapport de présentation (page 27). Les zones urbaines traversées par ces routes ne sont pas concernées, car les périmètres sont déjà urbanisés.

Toutefois, d'après l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, et en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Néanmoins, la zone agricole (A) permet des constructions, tels que les logements, qui ne font pas partie des exceptions visées à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme.

Il est à noter également que les exceptions visées à l'article L.111-7 ne sont pas déclinées dans le règlement des zones A et N. **Ce point est à corriger.**

2.5 - LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU de Grandpuits-Bailly-Carrois **doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Seine Normandie 2022-2027**, approuvé le 23 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 6 avril 2022.

Néanmoins, le SDAGE 2016-2021 qui n'est plus en vigueur est mentionné à la page 30 du rapport de présentation ; par ailleurs, les orientations du SDAGE 2022-2027 sont indiquées à la page 103 du rapport de présentation. **Ces incohérences sont à corriger.**

D'autre part, la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres dont le règlement et le plan de gestion des eaux ont été

approuvés par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

En conséquence, il conviendra de mettre à jour les informations concernant le SDAGE notamment dans le rapport de présentation et de mettre en compatibilité le PLU.

2.5.1 – Protection des milieux aquatiques

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est principalement traversée par le ru d'Ancoeur et par des cours d'eau situés à proximité de la raffinerie TOTAL. Ces cours d'eau sont représentés sur le plan de zonage. Cependant la superposition des trames sur le document graphique ne permet pas une identification facile des cours d'eau.

Il est indiqué page 33 du rapport de présentation que les berges des cours d'eau sont à préserver. L'article 5 du règlement du SAGE de l'Yerres interdit toute nouvelle imperméabilisation de plus de 400 m² dans la limite des 5 m de part et d'autre du haut de berge des cours d'eau, sauf pour les projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou si le projet présente des enjeux liés à la sécurité, salubrité publiques.

Le règlement du PLU, dans son article N51, impose une bande d'inconstructibilité de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. **Il convient toutefois d'appliquer cette disposition à tous les secteurs concernés (notamment A, Anc, UC, Ucc).**

De plus, afin d'être compatible avec les dispositions du SDAGE relatives à la préservation de l'espace de mobilité des cours d'eau (disposition 1.2.2), le règlement du PLU devrait interdire toutes nouvelles constructions et extensions **mais aussi toute destination des sol engendrant leur imperméabilisation**, dans une bande inconstructible de part et d'autres des berges des cours d'eau. **Il convient de corriger ce point.**

2.5.2 – Protection de l'eau potable

La commune de Grandpuits Bailly Carrois est alimentée par la nappe des calcaires de Champigny provenant d'un champ captant de six puits situé à Livry-sur-Seine. L'eau issue de ces ressources subit un traitement visant à éliminer les pesticides.

Le territoire communal n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un captage AEP.

Toutefois, il existe trois captages d'eau potable sur le territoire communal.

Un captage (BSS n°02592X00005/P1) situé en limite sud-est du bourg de Bailly-Carrois, « rue des Près Coutances », au lieu-dit « La Picardie » est abandonné à cause de la contamination chronique en nitrates et en pesticides.

Ce captage n'est pas protégé par un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Les services de l'ARS n'ont pas connaissance de son comblement. **Il convient donc de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines.**

Ce captage devra être rebouché dans les règles de l'art afin d'éviter toute contamination de la nappe (norme NF X 10-1999, arrêté du 11 septembre 2003, guide d'application de l'arrêté établi par le DRGM).

Deux captages privés, appartenant à la raffinerie Total, sont connus par l'Agence Régionale de la Santé (ARS). La raffinerie Total a été raccordée au réseau de Melun. **Cependant, l'ARS n'a pas connaissance de leur éventuel abandon ou comblement.**

Un courrier de l'ARS concernant la protection des captages ainsi que d'autres thématiques sur les

enjeux sanitaires de la commune, dont il convient de tenir compte, est joint en annexe du présent avis.

2.5.3 – Gestion des eaux pluviales

Le SDAGE 2022-2027, intègre une nouvelle disposition 3.2.2 « limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie, qui recommande :

- à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau, d'imposer dans les PLU une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement reprend les éléments du Code de l'urbanisme, notamment l'art. L111-19 qui indique que « la surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ». **Il est recommandé d'aller plus loin que cette règle en demandant à ce que la totalité des nouvelles places de stationnement soient perméables lorsque cela est techniquement possible. En effet, en l'absence de contraintes élevées, les aires de stationnement continueront à prendre part à l'imperméabilisation de la commune.**

Toiture-terrasse :

Compte-tenu de la réglementation opposable, notamment le SDAGE Seine-Normandie, vis-à-vis de la gestion des petites pluies à la source, il apparaît que la rédaction du règlement du PLU est **beaucoup trop restrictive en matière de mise en place de toiture-terrasse**, aussi bien pour les reconstructions, que les extensions de constructions existantes et les nouvelles urbanisations. Les articles du règlement relatifs aux toitures doivent donc être assouplis, pour faciliter la réalisation de toitures-terrasse dans les projets urbains qui peuvent notamment permettre d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes.

2.5.4 – Assainissement :

La commune de Grandpuits Bailly Carrois possède une station d'épuration à l'ouest du bourg de Grandpuits (1100 équivalent-habitants), ce qui permet de répondre aux perspectives d'évolution démographique de la commune.

2.5.5 – Protection des zones humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif dans son orientation 1.1, la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Cette disposition est par ailleurs appuyée par le SAGE de l'Yerres qui concerne une partie de la commune.

Le PLU doit donc être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées.

Le PLU affiche une volonté de préservation des zones humides, ce qui est apprécié.

Néanmoins, le projet de PLU appelle les remarques suivantes :

- La commune est concernée pour une partie Nord et Est de son territoire par le SAGE de l'Yerres. Il conviendrait que le rapport de présentation comporte une cartographie des limites du SAGE sur la commune.
- Le PLU, dans le rapport de présentation, ne prend pas en compte la cartographie actualisée des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France qui a une incidence importante sur le territoire de Grandpuits-Bailly-Carrois. **Il convient de corriger ce point.**

Afin de s'assurer de la compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de l'Yerres, le projet de PLU doit être complété ou modifié sur l'ensemble des thématiques vues précédemment.

2.6 – LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PLU doit être compatible avec le **Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional d'Île-de-France (article L. 1214-10 du code des transports). Ce document s'impose au PLU et précise notamment les règles de stationnement pour les constructions nouvelles d'habitations, de commerces et de bureaux.

Une étude plus aboutie sur le stationnement, quant aux capacités existantes, aux possibilités d'amélioration et au potentiel de mutualisation, pourrait permettre d'améliorer le fonctionnement et l'accessibilité de ces espaces.

Ainsi, l'axe 2.A du PADD (page) vise à développer les modes doux afin de proposer une alternative à l'automobile. **Il aurait été souhaitable de pouvoir visualiser les possibilités de stationnements existants et la correspondance avec les liaisons douces existantes.**

Concernant le stationnement privé des véhicules motorisés dans le cadre d'opérations de logements, il ne peut être exigé la création d'un nombre de place de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (*PDUIF, page 149*). La valeur de la norme plancher, qui devra être inscrite au PLU, doit être inférieure ou égale au taux de motorisation « x », qui n'est pas indiqué dans le rapport de présentation et qui devra être calculé, $x \times 1,5 = \text{« y »}$ voiture(s) par logement.

Le règlement devra prendre en compte cette norme.

2.7 – LES POLITIQUES DE L'HABITAT

2.7.1 - Objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe pour la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne (CCBN) un objectif de production de 125 logements par an dont 6 logements sociaux, a minima ; ainsi que des cibles de lutte contre la précarité énergétique (200 logements individuels par an, 20 logements privés collectifs par an et 50 logements sociaux par an).

Le rapport de présentation doit indiquer ce cadrage régional.

À titre d'information, la CCBN, dont fait partie la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois, n'est pas dans l'obligation de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

2.7.2 – La thématique habitat dans le projet de PLU

Le rapport de présentation (pages 10 à 13 et 90 à 93) fait un état des lieux de la commune en 2017. La commune compte **429 logements en 2017** dont : 396 résidences principales, 13 résidences secondaires et 20 logements vacants. En 2012, la commune recensait **391 logements** dont : 362 résidences principales, 14 résidences secondaires et 15 logements vacants.

Le parc de logement a augmenté régulièrement de 391 à 429 logements entre 2012 et 2017).

On note que le parc de logements est constitué principalement par une majorité de résidences principales (92,1%), par une stabilité de résidences secondaires (3,1%), mais également par une augmentation du nombre de logements vacants (4,7%).

Par ailleurs, la typologie des logements n'est pas homogène : il est composé essentiellement de grands logements (T4-T5) par rapport aux logements de petite taille (T1 – T2 et T3).

Ainsi l'offre de logements de Grandpuits, essentiellement composée de grandes maisons occupées par leurs propriétaires, nécessite une diversification du parc de logements (taille des logements, statut d'occupation, logements sociaux), afin de respecter l'objectif de mixité sociale conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

En matière de politique d'habitat, le PADD vise à permettre un accueil raisonné des nouveaux habitants, à assurer une mixité sociale, à limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain, et à préserver l'identité villageoise.

Si le PADD annonce une volonté de diversifier le parc de logements, d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, **il est regrettable que l'OAP ne traduise aucunement ces orientations.**

Il est à noter que le PLU devra également prendre en compte le Plan Climat Air Energie des Territoires (PCAET) dès lors que celui-ci aura été adopté.

2.7.3 – La thématique des gens du voyage dans le projet de PLU

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été approuvé par arrêté préfectoral 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020. L'approbation du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage indiqué dans le rapport de présentation (page 25) est celui du 20 décembre 2013. Il conviendra de corriger ce point dans la thématique habitat du rapport de présentation.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage ne fait mention d'aucune obligation sur le territoire de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne. (CCBN), dont fait partie la commune de Grandpuits Bailly Carrois.

2.8 – PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Le rapport de présentation, pages 35 et suivantes, présente une carte des objectifs de la Trame Verte et Bleu (TVB) issue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) pour la commune de et une carte de synthèse représentant la trame verte et bleue sur le territoire de Grandpuits Bailly Carrois.

Trois principaux corridors écologiques sont recensés sur la commune, à savoir : le corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité et faisant le lien entre le bois de Bombon au sud et les espaces boisés au nord ; le corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité reliant le Bois de Bombon et la forêt de Villefermoy et le corridor aquatique du Ru d'Ancoeur.

Les objectifs du SRCE sur le territoire sont de restaurer ou de préserver ces corridors, mais également de veiller à la pérennité des lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares. Les mares sont à protéger également.

Le PADD (pages 19 à 20) prend également en compte les différents éléments de cette trame qui nécessite d'être préservée.

Les massifs de plus de 100 hectares ont été classés en « Espace Boisé Classé » (EBC). Or, ces massifs font déjà l'objet de dispositifs de protection.

L'alignement des arbres situés le long de la RD619 sont des éléments naturels à protéger au titre de

l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Or, cette identification de prescription réglementaire est bien représentée sur le document graphique mais **n'est pas précisée dans le rapport de présentation.**

2.9 – RISQUES ET NUISANCES

2.9.1 – Les risques naturels

Risque inondation

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie** a été approuvé par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022. Il convient de **mettre à jour les informations concernant le PGRI notamment dans le rapport de présentation et de s'assurer de la mise en compatibilité du PLU.**

Retrait gonflement des argiles

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est concernée par des risques naturels, qui sont bien mentionnés dans le rapport de présentation (page 50 à 52).

La quasi-totalité du territoire est concernée par un aléa moyen ou fort. La carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles est présentée dans le rapport de présentation (page 51).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, en application de l'article n° 68 de la loi ELAN, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones d'aléa fort et moyen.

Il conviendra de faire référence, pour les zones concernées, à la plaquette « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » qui est présente en annexe 8 du PLU.

2.9.2 – Les risques technologiques

L'établissement GPN (usine BOREALIS) et la raffinerie TOTAL sont implantés sur les communes de Grandpuits-Bailly-Carrois, Aubepierre-Ozouer-le-Repos et Quiers. Ces Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) classées SEVESO seuil haut sont susceptibles de générer des risques de type thermique, surpression et toxique.

Afin de limiter l'exposition des populations aux conséquences des accidents potentiels et pour maîtriser l'urbanisation autour de ces deux sites industriels, un **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)** a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 13 DCSE IC 086 du 5 septembre 2013. La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est concernée par cette Servitude d'Utilité Publique.

Le PPRT comprend une note de présentation, un plan de zonage réglementaire, un règlement et un cahier de recommandations.

Le projet de PLU comporte le plan de zonage réglementaire, le règlement et le cahier de recommandations (annexes 12, 13 et 14). Cependant, la note de présentation n'est pas jointe dans le dossier de PLU arrêté. **Ce document doit être annexé au projet de PLU.**

2.9.3 – Les nuisances sonores

La commune de Grandpuits-Bailly-Carrois est concernée par plusieurs infrastructures de transports terrestres bruyantes :

- la RD 619, route à grande circulation, classée en catégorie 2 ;
- la ligne SNCF « Paris-Est à Mulhouse », classée en catégorie 1.

Ces infrastructures sont visées dans deux arrêtés de classement sonore des infrastructures de

transport terrestre suivants: l'arrêté n° 99/DAI/1/CV/102 du 19 mai 1999 et l'arrêté n°2022/DDT/SEPR/89 du 8 juillet 2022.

Le rapport de présentation dans sa partie relative aux nuisances sonores (page 27) ne mentionne que l'arrêté n° 99/DAI/1/CV/102 du 19 mai 1999. **Il convient de compléter cette partie.**

À l'inverse, **il convient de compléter l'annexe 11** « Secteurs affectés par le bruit » par l'arrêté n° 99/DAI/ 1/CV/102 (en complément de l'arrêté n°2022/DDT/SEPR/89)

Par ailleurs, une représentation graphique correspondant aux largeurs des secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures ne figure pas au projet de PLU. Il conviendra donc de compléter ce point. Une cartographie du classement des transports terrestre est jointe au présent avis.

De même, il serait opportun de mentionner, pour les zones concernées, ces deux arrêtés dans le règlement du PLU.

CONCLUSION


En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Grandpuits-Bailly-Carrois, **sous les réserves suivantes :**

- retravailler l'OAP à vocation d'habitat afin d'intégrer réglementairement les objectifs du PADD en matière de typologie de logements ;
- permettre la création de 4 logements supplémentaires pour répondre aux besoins démographiques de la commune ;
- mettre à jour la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique ;
- assurer une complète compatibilité avec le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SAGE de l'Yerres ;
- prendre en compte les orientations du PDUIF en retravaillant le règlement écrit au regard du stationnement.
- simplifier le règlement écrit pour apporter une meilleure lisibilité et clarifier l'interprétation des règles pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- permettre une lecture aisée des informations sur le règlement graphique ;

Enfin, il conviendra de :

- prendre en compte les observations émises dans le présent avis de l'État ;
- prendre en compte les remarques des courriers annexés au présent avis.

La sous-préfète,



Laura REYNAUD