



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Sous-préfecture de Meaux
Direction Départementale des Territoires
Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Unité Planification Territoriale Nord
Affaire suivie par : Tony MOUSSEAUX
téléphone : 01 60 32 13 88
télécopie : 01 64 34 26 28
tony.mousseaux@seine-et-marne.gouv.fr

Meaux, le – 5 JUIL. 2019

Le sous-préfet de Meaux
à
Monsieur Jean-Claude GENIES
Maire de GRESSY
12, avenue du Château
77410 GRESSY

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Gressy
Références : STAC 2019 – 204
Pièces jointes : liste des SUP et de Seine-et-Marne Environnement

Par délibération en date du 25 mars 2019, le conseil municipal de Gressy a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu dans mes services le 5 avril 2019.

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 sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à la connaissance » du 26 février 2016 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1. MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La délibération n° 0015-2019 du 25 mars 2019 tire le bilan de la concertation. La délibération permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et telles que définies par la délibération du 16 septembre 2014 définissant les modalités de concertation de l'élaboration du PLU.

Le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure de PLU.

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

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

2.1 – Le contenu du PLU

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le **rapport de présentation** doit comporter plusieurs rubriques supplémentaires :

- une présentation de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- une justification des objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant par le SCoT au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

En l'espèce, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au profit de l'urbanisation est présentée en page 114 du rapport de présentation. Cette analyse est réalisée à partir de 1999 en identifiant les secteurs consommés depuis cette date. Cette analyse ne présente aucun chiffre. **Elle doit être complétée avec un chiffrage de la consommation en rapport avec la date de référence prise en compte dans cette analyse et, avec un chiffrage sur les dix dernières années tel que le demande le code de l'urbanisme.**

Le rapport de présentation comprend une justification des objectifs du PADD en pages 120 à 123.

L'analyse des capacités de densification est présentée aux pages 127 et 128 du rapport de présentation. Cette analyse conclue à une réceptivité de 14 logements dans le tissu urbain. Mais la méthode décrite pour permettre de déduire la réceptivité des parcelles identifiées indique appliquer une densité de logements / hectare égale à la densité constatée au sein du village +10%. Or, avec une densité nette de 9 logements / hectare (donnée p.127), c'est une densité de 10 logements / hectare qui devrait être appliquée pour déduire le nombre de logements réalisable en densification et non un ratio de 20 logements / hectare. **Par conséquent, l'estimation du nombre de logements constructibles dans l'enveloppe urbaine est à reprendre en mettant tous les éléments en cohérence, et en particulier la méthode utilisée.**

Enfin, il y a un inventaire des capacités de stationnement de la commune en page 45 du rapport de présentation. Cet inventaire cartographie et quantifie les places existantes sur la commune de Gressy.

Le PADD comporte trois axes précisés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune,
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du projet de PLU de Gressy définit et arrête des orientations générales pour l'ensemble des thèmes exigés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, au travers de 4 orientations. **Il aurait été souhaitable que ces orientations soient complétées par une traduction graphique pour une meilleure lisibilité du projet communal.**

Le PADD se contente de mentionner l'extension maximale à laquelle peut prétendre la commune dans la partie « rappel des obligations du SDRIF ». Or, **le chiffrage de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est une orientation à part entière et doit apparaître en tant que tel. Le chiffre inscrit dans le PADD doit correspondre au projet communal, soit dans le cas présent 1,2 hectares.**

Le PLU doit comporter obligatoirement des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Conformément à l'article L.152-1, les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et une sectorielle.

Concernant l'orientation A, il serait opportun d'inscrire une densité minimale pour les secteurs d'extension urbaine voués à l'accueil et à la diversification du parc de logement communal et ce afin d'assurer la mise en œuvre du projet communal. Par ailleurs, cette orientation doit être complétée pour assurer la desserte des parcelles agricoles à l'arrière de la zone 2AU. En l'état, cette zone enclave ces dernières.

Concernant l'orientation D, il y a une contradiction entre le texte et le schéma. En effet, le texte ne fait référence qu'à un accueil de logement alors que le schéma affecte le secteur à de l'habitat ou à de l'hôtellerie. Il faut mettre en cohérence la partie textuelle et la partie schématique en cohérence avec le projet communal.

Les orientations devraient également indiquer les typologies de logements attendus (cf §3.2.)

Le présent projet de PLU intègre les dispositions issues de la loi « Grenelle II » et de la loi ALUR sous réserve du complément demandé sur l'analyse des potentiels de densification, sur le PADD et sur les OAP.

2.2 – Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU de la commune de Gressy consommant des espaces agricoles, et comprenant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), doit être soumis à l'avis de la CDPENAF.

L'avis émis par cette commission devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

2.3 - Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 2013

Le schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par décret en Conseil d'État n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

La commune de Gressy n'étant pas couverte par un SCoT, c'est au regard des orientations et des dispositions du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France de 2013 que doit être examinée la compatibilité du PLU.

2.3.1 Développement de l'urbanisation au regard du SDRIF de 2013

2.3.1.1 espaces urbanisés

Le SDRIF identifie sur la commune de Gressy des « Espaces urbanisés à optimiser ». Ainsi à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le projet de PLU, en page 8 du rapport de présentation, calcule les objectifs théoriques fixés à la commune par le SDRIF en termes de densification des espaces d'habitat et de densité humaine, sans détailler le calcul pour la densité des espaces d'habitats.

En page 126 du rapport de présentation, la commune justifie de la compatibilité des objectifs communaux avec le SDRIF.

Au deuxième paragraphe, le rapport de présentation rappelle l'objectif en termes de densité humaine alors qu'il s'agit de la densité des espaces d'habitat. Par ailleurs, les données concernant cette thématique sont différentes de celles de la page 8. Les éléments permettant de calculer cette densité n'étant pas développés, il n'est pas possible de connaître précisément l'objectif que doit atteindre la commune. **Le rapport de présentation doit être complété sur ce point.**

Le scénario retenu par la commune pour son évolution vise à atteindre 416 logements, soit environ 975 habitants, et 160 emplois.

A partir de ces éléments, la commune justifie la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF en déduisant les densités humaines et des espaces d'habitat à l'horizon 2030. Or ces calculs prennent en compte le potentiel maximal d'extension de l'urbanisation auquel peut prétendre la commune alors que la densification doit se faire dans l'enveloppe urbaine à la date d'approbation du SDRIF.

Par ailleurs, les deux calculs sont erronés :

- Concernant la densité humaine, on obtiendrait, avec les données prise en compte, 30,26 personnes / ha $((975+160)/37,5)$ et non 32,3. La densité à l'horizon 2030, au-delà du fait qu'elle n'est pas calculée avec les bons éléments, est surévaluée.
- Concernant la densité des espaces d'habitat, le calcul prend en compte, en plus des espaces d'extension de l'urbanisation auquel peut prétendre la commune, des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF qui ne sont pas des espaces d'habitat.

Enfin, le rapport de présentation, en pages 127 et 128, identifie les potentiels de densification communaux et leur réceptivité. La méthode exposée pour définir la réceptivité de chaque parcelle stipule appliquer une densité égale à la densité du village +10%. Or avec une densité nette de 9 logements / ha, on devrait appliquer une densité d'environ 10 logements / ha pour le potentiel densifiable et non 20 logements / ha. **La projection sur ces parcelles est à mettre en cohérence avec la méthode définie.** Il est à noter que pour justifier de la compatibilité avec le SDRIF, il n'est pas nécessaire de prendre en compte un coefficient de rétention.

Quoi qu'il en soit, au vu du nombre de logements sur la commune à la date d'approbation du SDRIF, le potentiel de densification, à vocation d'habitat, identifié ne permet pas de répondre aux objectifs du SDRIF en matière d'augmentation des densités humaine et des espaces d'habitat.

Par conséquent, le projet de PLU est incompatible avec les orientations du SDRIF concernant les « Espaces urbanisés à optimiser ».

2.3.1.2 espaces à urbaniser

La commune de Gressy est identifiée comme faisant partie des "Bourg, Village et Hameau". Cette classification lui attribue un potentiel d'extension non cartographié.

S'agissant des potentiels non cartographiés, l'appartenance à la catégorie "Bourg, Village et Hameau" permet une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé de référence de la commune, tel qu'il est défini en page 34 du fascicule 3 du SDRIF.

La commune de Gressy ne possède pas de potentiel cartographié.

Le projet de PLU de la commune de Gressy comporte deux zones d'extension d'urbanisation. Il s'agit des zones 1AU et 2AU destinées à accueillir le développement habitat de la commune.

Ces zones représentent une superficie de 1,2 ha. Le projet de PLU estime le potentiel d'extension de la commune à environ 1,8 ha. Ce potentiel doit être démontré en délimitant et en quantifiant l'espace urbanisé de référence de la commune, sur une carte (dans le RP).

Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec le SDRIF concernant l'extension d'urbanisation inscrite au projet de PLU.

2.3.2 Préservation des espaces naturels

2.3.2.1 les espaces agricoles

La commune de Gressy comporte des espaces agricoles. Les espaces agricoles ont vocation à être préservés. Dans ces espaces, sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois y être autorisés, sous conditions, les installations nécessaires au captage d'eau potable, les infrastructures, l'exploitation de carrières et les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les espaces agricoles matérialisés au SDRIF bénéficient d'un classement en zone agricole (A) ou naturel (N) avec un règlement adapté permettant de les protéger de toute urbanisation.

Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF sur ce thème.

2.3.2.2 les espaces boisés et les espaces naturels

La commune de Gressy comporte des espaces boisés et naturels. Les espaces boisés et naturels ont vocation à être préservés.

Le projet de PLU identifie les différents espaces boisés et naturels matérialisés au SDRIF. Ces espaces sont protégés au travers d'un zonage naturel (N) avec un règlement adapté.

De plus, la protection des espaces boisés est inscrite dans l'orientation n°3 du PADD. Cette orientation stipule que les boisements seront préservés en les classant en espaces boisés classés (EBC). Or, le plan de zonage ne fait apparaître aucun EBC. Certains boisements au nord, sauf justifications contraires, mériteraient d'être classés en espaces boisés à conserver, protéger ou à créer (EBC) ceci afin de donner une protection des boisements d'intérêt sur le secteur.

Le PADD et sa traduction réglementaire doivent être mis en cohérence.

Par ailleurs, la commune est concernée par un massif boisé de +100 ha pour lequel le SDRIF instaure une bande de protection des lisières. Il s'agit du massif en continuité du bois de Claye. Le plan de zonage et le règlement doivent être complétés avec cette protection.

Malgré tout, la protection de ces espaces étant assurée, le projet de PLU est compatible avec les

prescriptions du SDRIF sur ce thème sous réserve d'instaurer la bande de protection des lisières.

2.3.2.3 les continuités

La commune de Gressy comporte un espace de respiration, une liaison agricole et forestière et une continuité écologique

Les espaces de respiration désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage.

Les liaisons agricoles et forestières désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux.

Les continuités écologiques désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité.

Les continuités sont localisées en zones agricole et naturelle avec un règlement adapté qui protège le secteur de toute urbanisation.

Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF en ce qui concerne ces continuités.

2.3.3 Infrastructures de transports

La commune de Gressy est concernée par la requalification de la liaison entre la RD 212 et la RN3.

L'espace prévu pour la voie et ses abords sont en zone agricole (A), cela les préserve de toute urbanisation.

Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF sur ce thème.

En conclusion, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF à l'exception des orientations concernant les « espaces urbanisés à optimiser » et la protection des lisières. Le projet doit être complété sur ces points.

2.4 – Le SDAGE

En l'absence de SCoT, le présent projet de PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux » (article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme), soit le SDAGE Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009, et dont le programme d'actions couvre la période 2010-2015, suite à l'annulation du SDAGE approuvé le 20 décembre 2015 pour la période 2016 – 2021.

- Cours d'eau :

Les cours d'eau, sur le territoire communal, sont constitutifs de la trame bleue. **Ces rus n'étant pas représentés sur le plan de zonage, il convient de corriger ce point en les identifiant et en les représentant par une couche spécifique (aplat de couleur).**

A cette fin, il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui

sont présents sur le territoire communal. (voir site de la préfecture à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques-et-zones-humides/Cartographie-des-cours-d'eau/Cartographie-des-cours-d'eau-de-Seine-et-Marne>).

Il n'est pas mentionné de distance de non constructibilité de part et d'autre du cours d'eau.

Ainsi, la restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau (SDAGE du bassin Seine-Normandie) ne semble pas avoir été prise en compte dans le règlement.

Par conséquent le règlement des différentes zones du PLU doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions dans une bande inconstructible de 6 mètres minimum de part et d'autres des berges des cours d'eau.

-Mares

Afin d'assurer la protection des mares, il conviendra de reporter sur le plan de zonage **les mares et plans d'eau recensés** à partir de la carte IGN ou de prospections de terrain et d'inventaires (inventaire des mares d'Île de France de la Société Nationale de Protection de la Nature). **Ainsi, le plan devra être complété ainsi que le règlement.**

- Assainissement

Le projet de PLU comporte un schéma directeur de l'assainissement.

-Zones Humides :

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides, et les zones humides aux fonctionnalités avérées doivent donc être préservées.

Le plan de zonage identifie par un zonage Nzh, les zones humides avérées (enveloppe de classe 2 de l'étude DRIEE), sur le territoire communal sans que le règlement ne mentionne par une disposition propre à la zone Nzh, la protection apportée.

En conclusion, il conviendra donc de protéger cette zone Nzh. Le règlement de la zone N permettant une telle protection, la zone Nzh pourrait être supprimée au profit de cette dernière.

Par ailleurs la carte des enveloppes d'alertes potentiellement humides réalisée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie) identifie des zones humides de classe 3 (présomption d'une forte probabilité de zone humide).

Au vu de l'intérêt des zones humides présentes sur le territoire (proximité des cours d'eau, présence en fond de vallée ou à proximité de boisement...), il convient que le règlement mentionne, par exemple dans ses dispositions générales, **l'existence de ces zones humides et fasse un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau** en zones N (hors Nzh) et en zone A, afin d'en assurer leur protection (en indiquant notamment que les projets d'aménagements sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau).

De plus, le règlement doit préciser concernant ces zones de classe 3, que **toute ouverture de zone à l'urbanisation doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable (zone 2AU par exemple).**

Après analyse des enjeux principaux du SDAGE, le projet de PLU doit être complété en fonction des remarques ci-dessus.

3. ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

3.1 - Contexte en matière d'habitat

3.1.1 Objectif du schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Pour cet EPCI composé de 25 communes valdoisiennes et de 17 communes seine-et-marnaises, le SRHH fixe à 1700 logements par an la production de logements (482 pour la Seine-et-Marne) dont 391 logements locatifs sociaux a minima 114 pour la Seine-et-Marne.

Le PLH est en cours d'élaboration et devrait être approuvé en fin d'année 2019 pour devenir exécutoire au 1^{er} semestre 2020. Il reprend les objectifs du SRHH.

À noter qu'aucun des documents composant le PLU ne mentionne ni le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017, ni le SCoT ou le PLH qui sont en cours d'élaboration.

3.1.2 La thématique gens du voyage dans le projet de PLU

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019, approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013, prescrit, en raison du dépassement du seuil de 5000 habitants, la réalisation de 20 places en aire d'accueil permanente, à Othis et de 30 places à Mitry-Mory, non réalisées à ce jour. De plus par avenant n°2 du 4 mars 2016, la CARPF a l'obligation, depuis le 1er janvier 2016 de réaliser une aire de grand passage sur son territoire, dans le cadre du schéma régional de coopération intercommunal.

La Commune de Gressy, à notre connaissance n'est pas impactée par des familles sédentaires en situation précaire sur des parcelles privées non conformes. Toutefois, le territoire communal peut être concerné par des opérations à maîtrise d'ouvrage CARPF destinées aux familles itinérantes ou/et sédentaires.

Par ailleurs, la commune a passé une convention de surveillance et d'intervention foncière avec la SAFER pour suivre les mutations foncières sur les secteurs à risques.

3.2 – Prise en compte de l'habitat dans le PLU

Il apparaît que la commune, malgré une certaine stabilité du taux de sa population, affiche des indicateurs socio-démographiques plus faibles que ceux de l'EPCI et du département (RP p. 10 à 17). Un vieillissement très marqué de sa population (indice de jeunesse bas et forte hausse des plus de 60 ans) et une augmentation des ménages d'une personne justifie la production de logements de petites tailles, actuellement, peu présents sur cette commune (6% de T1- T2 - RP p.20) de même qu'une réflexion à mener sur l'adaptabilité et l'accessibilité des logements.

Une augmentation notable de la vacance depuis 1999, malgré un faible taux de rotation du parc de logement ne favorise pas les parcours résidentiels. Cette commune ne dispose d'aucun logement locatif social et de peu de logements collectifs, la majorité du parc de logements est constitué de grandes maisons individuelles occupées par leur propriétaire.

Dans ce cadre, l'OAP-A relative à l'habitat et l'aménagement fixe un objectif de **60 logements** à l'horizon 2030 (7 logements/an), en zone 1AU et 2 AU sans aucune précision quant à leur programmation et à la nature des logements futurs.

L'OAP-D relative à l'aménagement du cœur de village pose comme objectif la construction de logements, sans aucune précision, alors que sur la carte localisant l'espace retenu en zone Ua, il est

indiqué « espace dédié à l'habitat ou l'hôtellerie ».

La typologie (T2-T3-T4) est évoquée mais non quantifiée, la nature des logements (public/privé) n'est jamais précisée dans l'ensemble du document. Pour rappel, cette commune ne dispose d'aucun logement locatif social sur un territoire (CARPF) pour lequel, il existe un enjeu important de production de logements locatifs sociaux. Le rythme de production n'est pas non plus précisé.

Par ailleurs, afin de respecter les obligations du SDRIF et les besoins en logements, le scénario retenu prévoit la construction d'environ 70 logements à l'horizon 2030 (8 logements/an) dont 30 logements qui correspondent au maintien de la population actuelle à l'horizon 2030 (point mort).

La commune de Gressy ne présente pas d'enjeux « habitat », toutefois, elle appartient à un EPCI (CARPF) qui, lui a des objectifs forts en matière de production de logements et de rééquilibrage géographique pour les logements locatifs sociaux.

La commune souhaite maintenir sa population et le niveau d'équipements publics existants avec une programmation de 70 logements à l'horizon 2030. Cet objectif reste cohérent avec les objectifs de construction de logement fixés dans le futur PLH. Toutefois, si la commune a intégré la nécessité de produire des logements adaptés et/ou de petites tailles, elle pourrait aussi imposer dans les OAP un quota de petites typologies et de logements locatifs sociaux.

Des précisions sur les caractéristiques des logements programmés (nature, typologie et rythme de production) doivent être apportées et ce afin de pouvoir participer véritablement à la mise en œuvre des objectifs en matière d'habitat et d'hébergement, assignés par le SRHH et déclinés dans le futur PLH.

4. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 Évaluation environnementale – Étude au cas par cas

L'élaboration ou la révision de PLU ne comportant pas de site Natura 2000 est soumise à évaluation environnementale, après examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

Le projet de PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conduit à la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale (Décision n°MRAe 77-049-2018 du 3 décembre 2018). Cette décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

4.2 Prise en compte des risques et nuisances

Concernant le risque de mouvement de terrain lié au retrait – gonflement des argiles, la commune est actuellement concernée par un aléa faible. Cependant, la carte que l'on trouve sur le site georisques.gouv.fr fait actuellement l'objet d'une mise à jour et devrait être validée officiellement à l'été 2019. Il apparaît que la nouvelle carte sera sensiblement différente de la précédente, il n'y aura pas de nouvelles zones soumises à l'aléa mais le niveau d'aléa sera revu. Cela induit l'application de l'article 68 de la loi ELAN qui impose la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ainsi, il est nécessaire de bien reformuler cela dans les PLU et de remplacer la carte concernant le retrait-gonflement des argiles du rapport de présentation lors de l'approbation du PLU.

Par ailleurs, les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres sont évoquées en page 112 du rapport de présentation. Seule une cartographie des secteurs affectés par le bruit est annexée au projet de PLU. Il aurait été souhaitable que ce plan soit à une échelle permettant une lecture plus aisée.

Quoiqu'il en soit, la pièce 4 « Annexes » doit être complétée avec l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 208 du 24/12/1999 et toutes ses annexes.

4.3 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Concernant les SUP, le projet de PLU fait apparaître dans la liste une SUP I3 qui n'existe pas selon nos informations. Elle n'apparaît d'ailleurs pas sur le plan des SUP.

Vous trouverez ci-joint une liste des SUP applicables sur la commune de Gressy.

La liste des SUP doit être mise à jour.

4.4 Dispositions réglementaires

Comme vu précédemment, le règlement comporte une zone Nzh qui n'a pas de règlement. *Le règlement doit être complété avec des règles adaptées pour assurer la protection de ce secteur. En l'état, il serait préférable de reverser la zone Nzh dans la zone N, le règlement de cette dernière étant adapté.*

CONCLUSION

Le projet de PLU, arrêté par délibération en date du 25 mars 2019, intègre les dispositions issues de la loi « Grenelle II » et de la loi ALUR sous réserve des compléments demandés et en particulier sur le PADD.

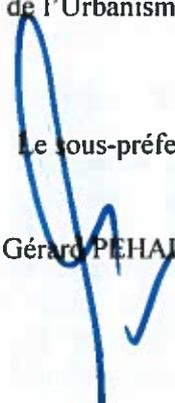
De plus, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF à l'exception des orientations concernant les « espaces urbanisés à optimiser » et la protection des lisières.

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Gressy sous réserve expresse que soit apportée la justification de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF concernant les « espaces urbanisés à optimiser »,

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

Le sous-préfet,

Gérard PEHAUT



Liste des servitudes d'utilité publique

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77214 GRESSY	CONSERVATION DES EAUX TERRAINS RIVERAINS COUS DEAU	Articles L.211-7 et L.215-4 du code de l'environnement et L.151-37-1 et R.152-29 à R.152-35 du code rural	A4	Ligne Passage sur les Berges de la Beuvronne et ses Affluents	Arrêté Préfectoral 74 DDA HY 288 du 10 juin 1974	Direction Départementale des Territoires de Seine et Marne	288 rue Georges Clemenceau - BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77214 GRESSY	PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS	Code de l'environnement articles L.341-1 à L341-15-1	AC2	Site Classe - Propriété Clairfontaine à Mussy.	Decret du 15 mai 1985	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie IDF	10 rue Crillon- 75194 PARIS Cedex 04 01 71 28 45 00
77214 GRESSY	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	Articles L.112-1 à L.112-7 du code de la voirie routière	EL7	Départementale n° 139 - Traversée de Gressy	Délibération du 03 avril 1883	Conseil départemental de Seine-et-Marne	12 rue des Saint Peres- 77009 MELUN 01 64 14 77 77
77214 GRESSY	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 2 X 63 kV - Milry-Mory - Villevaudé I et II	Conventions Amiables	Reseau de Transport d'électricité -TENP -GET-EST -Section relation tiers	66 avenue Anatole France- 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77214 GRESSY	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 63 kV - Milry-Mory - Rossignol	Conventions Amiables	Reseau de Transport d'électricité -TENP -GET-EST -Section relation tiers	66 avenue Anatole France- 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77214 GRESSY	PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.54 à L56-1 et R.21 à R.26-1 et R.39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT2	Liaison hertzienne Paris-OGA - Monthyon	Decret du 25 novembre 1992 - Abrogé par decret du 01 août 2005	Etablissement du Génie de Paris	Fort Hieur de Vincennes- -BP 119 00481 ARMEES
77214 GRESSY	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Cable n° 306 - 01	Arrêté Préfectoral n° 92 DAE SERV du 16 janvier 1992	France Telecom -Orange -Unité Pilotage resseau Ile de France	21 rue Havarin- 75009 PARIS
77214 GRESSY	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Cable n° 363 - 05	Arrêté Préfectoral du 24 avril 1976	France Telecom -Orange -Unité Pilotage resseau Ile de France	21 rue Havarin- 75009 PARIS
77214 GRESSY	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports et articles L.123-6, L.114-1 à L.114-6 et R. 123-3, R.131-1 et R.141-1 et suivants du code de la voirie routière	PT3	Cable n° 363 - 03	Conventions Amiables	SNCF -Direction Immobilière Ile-de-France; Pôle Développement et Planification -Urbanisme	21 rue Havarin- 75009 PARIS
77214 GRESSY	VOIES FERRÉES	Articles L.6372-8, L.6350-1, L.6351-1, L.6351-2 à L.6351-5 du code des transports et D.242-1 à D.242-14 du code de l'aviation civile	T1	Interconnexion TGV	Sans objet	AEROPORT DE PARIS -Direction du contrôle de Gestion et des Affaires Financières et Juridique	10, rue Camille Moké (CS 20012)- 93212 La Plaine Saint Denis
77214 GRESSY	SENVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT	Articles L.6372-8, L.6350-1, L.6351-1, L.6351-2 à L.6351-5 du code des transports et D.242-1 à D.242-14 du code de l'aviation civile	T5	Aéroport de Paris-Charles de Gaulle	Decret du 13 juillet 1993	AEROPORT DE PARIS -Direction du contrôle de Gestion et des Affaires Financières et Juridique	291 Boulevard Raspail- 75675 PARIS Cedex 14 01 43 35 73 53

Nombre de lignes : 11

Mairie
A l'attention de Monsieur le Maire
12 avenue du Château
77410 GRESSY

Moret-Loing-et-Orvanne, le 20 mai 2019

Objet : Avis sur PLU - Zones humides et Biodiversité

Monsieur le Maire,

Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU concernant la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec intérêt que votre commune a préservé ses zones humides dans son PLU en leur associant un zonage spécifique avec une réglementation adéquate.

Par ailleurs, le règlement de PLU prévoit de nombreuses dispositions favorables à la biodiversité de votre territoire (perméabilité des clôtures, haies d'essences locales et diversifiées, etc.).

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Gressy rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

Aussi, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT
Directeur



